

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

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

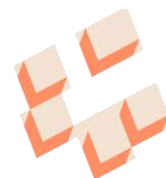
Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ». Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № № 21-000-1-00977, предоставлена Банком России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

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

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

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

Формула успеха



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

ОТЧЕТ 192/24

об оценке рыночной стоимости земельных участков (19 ед.),
входящих в состав имущества Закрытого паевого
инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

ДАТА ОЦЕНКИ: 15.05.2024 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 17.05.2024 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.....	8
2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ.....	11
3.	СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	13
4.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	14
4.1.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ.....	14
4.2.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА	14
4.3.	СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	14
5.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	15
5.1.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	15
5.2.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА.....	15
6.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	16
6.1.	СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ.....	16
6.2.	СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, НЕ ЯВЛЯЮЩИЕСЯ СПЕЦИАЛЬНЫМИ	16
6.3.	ПРОЧИЕ ДОПУЩЕНИЯ.....	17
6.4.	ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ	17
7.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	19
7.1.	ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
7.2.	ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	20
8.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	25
8.1.	ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	25
8.2.	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	26
8.3.	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	28
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.....	88

13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	89
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 № 41/24 от 17.05.2024 г. к Договору № КГФУ-СЗР-1/2016 от «14» июля 2016 года на оказание услуг по оценке объекта оценки, заключенный ООО «УК «ТДУ» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», именуемое в дальнейшем «Заказчик» и ООО «КГФУ», именуемым в дальнейшем «Исполнитель».

1.2. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

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

1.3. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки является: Земельные участки (19 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.	50:23:0020275:5773	Не применялся	661 512	Не применялся
2.	50:23:0020275:5879	Не применялся	661 512	Не применялся
3.	50:23:0020275:5823	Не применялся	926 117	Не применялся
4.	50:23:0020275:5774	Не применялся	661 512	Не применялся
5.	50:23:0020275:5725	Не применялся	661 512	Не применялся
6.	50:23:0020275:5708	Не применялся	661 512	Не применялся
7.	50:23:0020275:5737	Не применялся	661 512	Не применялся
8.	50:23:0020275:5705	Не применялся	661 512	Не применялся
9.	50:23:0020275:5669	Не применялся	661 512	Не применялся
10.	50:23:0020275:5736	Не применялся	661 512	Не применялся
11.	50:23:0020275:5897	Не применялся	661 512	Не применялся
12.	50:23:0020275:5886	Не применялся	661 512	Не применялся
13.	50:23:0020275:5885	Не применялся	661 512	Не применялся
14.	50:23:0020275:5894	Не применялся	661 512	Не применялся
15.	50:23:0020275:5906	Не применялся	661 512	Не применялся
16.	50:23:0020275:5889	Не применялся	661 512	Не применялся
17.	50:23:0020275:5884	Не применялся	661 512	Не применялся
18.	50:23:0020275:5887	Не применялся	661 512	Не применялся
19.	50:23:0020275:5881	Не применялся	661 512	Не применялся

1.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

12 842 000 (Двенадцать миллионов восемьсот сорок две тысячи) рублей, не облагается НДС¹.

В том числе,

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость участка округленно, рублей
1.	50:23:0020275:5773	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Ноябрьская, земельный участок 25	600,00	662 000
2.	50:23:0020275:5879	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Ноябрьская, земельный участок 27	600,00	662 000
3.	50:23:0020275:5823	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Декабрьская, земельный участок 24	840,00	926 000
4.	50:23:0020275:5774	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Декабрьская, земельный участок 17	600,00	662 000
5.	50:23:0020275:5725	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Ноябрьская, земельный участок 7	600,00	662 000
6.	50:23:0020275:5708	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Декабрьская, земельный участок 29	600,00	662 000
7.	50:23:0020275:5737	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Ноябрьская, земельный участок 37	600,00	662 000
8.	50:23:0020275:5705	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Декабрьская, земельный участок 15	600,00	662 000
9.	50:23:0020275:5669	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Декабрьская, земельный участок 32	600,00	662 000
10.	50:23:0020275:5736	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Ноябрьская, земельный участок 33	600,00	662 000
11.	50:23:0020275:5897	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Декабрьская, земельный участок 26	600,00	662 000
12.	50:23:0020275:5886	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Декабрьская, земельный участок 19	600,00	662 000
13.	50:23:0020275:5885	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Декабрьская, земельный участок 18	600,00	662 000
14.	50:23:0020275:5894	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Декабрьская, земельный участок 25	600,00	662 000
15.	50:23:0020275:5906	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Декабрьская, земельный участок 31	600,00	662 000
16.	50:23:0020275:5889	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Декабрьская, земельный участок 20	600,00	662 000
17.	50:23:0020275:5884	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Ноябрьская, земельный участок 35	600,00	662 000
18.	50:23:0020275:5887	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Ноябрьская, земельный участок 39	600,00	662 000

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

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость участка округленно, рублей
19.	50:23:0020275:5881	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Ноябрьская, земельный участок 29	600,00	662 000

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



Давыдов А. В.

С уважением,
Генеральный директор ООО «КГФУ»




Берг Е. В.

1.6. Вид оцениваемой стоимости и результат оценки

Исходя из цели оценки и условий Задания на оценку № 41/24 от 17.05.2024 г. к Договору № КГФУ-СЗР-1/2016 от «14» июля 2016 года об оценке имущества принят следующий вид оцениваемой стоимости – справедливая стоимость.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 (19 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	15.05.2024г.
Дата осмотра (обследования) объекта оценки:	Не проводился
Срок проведения работ	17.05.2024г. – 17.05.2024 г.
Форма составления отчета об оценке	На бумажном носителе и/или в форме электронного документа.
Ограничения оценки	Оценщиком не производится осмотр объекта оценки, вследствие чего оценка производится исходя из информации предоставленной Заказчиком.
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 6.
Иные существенные допущения	<ol style="list-style-type: none"> Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком. От Исполнителя не требуется проведения специальных видов экспертиз - юридической экспертизы правового положения оцениваемого объекта, строительно-технической и технологической экспертизы объекта оценки, санитарно-гигиенической и экологической экспертизы. От Оценщика не требуется приводить своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость.
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Не привлекаются
Формы представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Не требуется
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	<p>Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая группа «Формула успеха» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая группа «Формула успеха» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались

3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки включало следующие этапы:

1. Заключение договора, получение документов

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

2. Сбор общих данных и их анализ

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

3. Сбор специальных данных и их анализ

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

4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта

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

5. Применение подходов и методов оценки

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

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

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

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

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

4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

Фамилия Имя Отчество	Давыдов Александр Владимирович
Дополнительные сведения об оценщике	Почтовый адрес: 125212, г. Москва, Кронштадтский бульвар, д. 7А, стр. 2, эт. 3, пом. I, ком. 2 Тел.: 8 (495) 740-99-75; Эл.адрес: formula-uspekha@bk.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Членство в СРО – Член саморегулируемой организации Оценщиков – Ассоциации «Русское общество оценщиков» (преобразована из Общероссийской Общественной Организации «Русское общество оценщиков»), находящейся по адресу: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д.2а, стр.1; включен в Реестр Оценщиков ООО РОО 11 июля 2008 года за регистрационным № 004618.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 983936 от 6 июля 2007 г. Московской финансово – промышленной академии по программе: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»; Свидетельство о повышении квалификации №0304 от 25 сентября 2009 года. Московской финансово-промышленной академии от 2009г., по программе: «Оценочная деятельность». Свидетельство о повышении квалификации №251 от 10 ноября 2012 года. ФГБОУ ВПО «МГЮА имени О.Е. Кутафина» по теме: «Финансово-экономическая судебная экспертиза» от 2012 года. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 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) – СПОД РОО 2022. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: www.srogo.ru.

7.2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

Общие термины и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Рыночная стоимость основана на предпосылках 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 (19 ед.), расположенные в Раменском районе Московской области, входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный». Имущественные права на объект оценки – Общая долевая собственность.

Таблица 8.1-1 Характеристика Объекта оценки

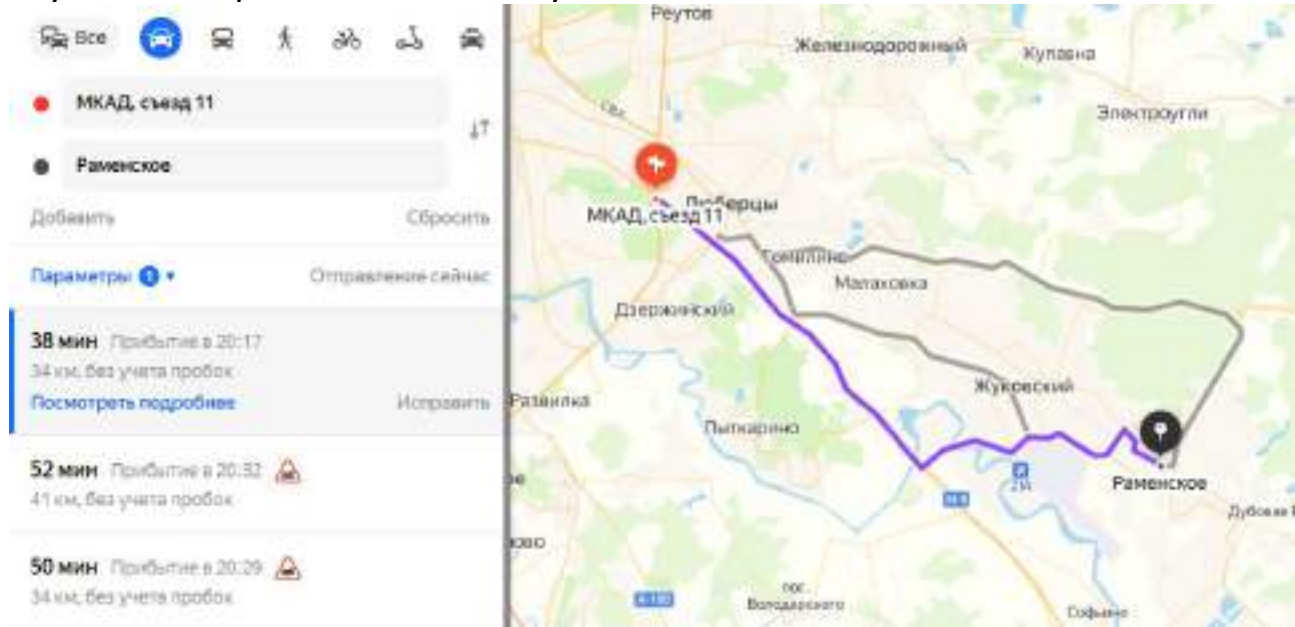
Характеристика	Показатель	Источник информации
Общие сведения		
Адрес объекта	Российская Федерация, Московская область, г. Раменское	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
Вид права	Имущественные права на объект оценки – Общая долевая собственность	
Субъект права:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля – рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, под управлением Общества с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ».	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования (целевое назначение)	для индивидуального жилищного строительства	
Описание		
Рельеф участка	Ровный	По данным Заказчика
Ближайшие шоссе	Новорязанское	Яндекс карты (https://yandex.ru/maps/)
Удаление от МКАД	34 км.	По данным Заказчика
Инженерные коммуникации	Не заведены на участки	
Подъездные пути	Асфальтированная Дорога	
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	нет	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	нет	По данным Заказчика
Сведения об износе (устаревании)	Отсутствует для земельных участков в силу физической неприменимости	

Источник: составлено Оценщиком

8.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Рисунок 8-1. Район расположения земельных участков



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

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

Всего на 2010 год в районе насчитывается 238 населённых пунктов:

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

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

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

Рисунок 8-2. Расположение Раменского района относительно Московской области



Источник: <https://ru.wikipedia.org>

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

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

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

Новорязанское шоссе

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

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

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

По данному направлению располагаются горнолыжные спуски и частный аэродром.

Дорожная ситуация на выезде из Москвы и в районе Бронниц крайне неблагоприятная, каждый день наблюдаются большие пробки в часы пик. На шоссе обустроены удобные съезды с основной трассы. Рязанское направление обладает своими характерными особенностями. Во-первых, наличие крупных городов (по шоссе последовательно расположены Люберцы, Жуковский и Раменское) не создает благоприятных условий для развития рынка коттеджных поселков. Во-вторых – соседство аэропорта Быково и протекающая через всю столицу Москва-река, а также близость загруженной транспортом трассы вовсе не улучшают экологическую картину. Между тем сразу за городом Люберцы по Новорязанскому шоссе, начинаются известные стародачные места — Красково, Малаховка и Томилино, которые располагаются на окраине Мещерской низменности между реками Москвой и Пехоркой в защитном лесопарковом поясе столицы. Около русла Пехорки, протекающей по территории всех трех поселков, много природных озер и искусственных прудов, которые делают местность еще более привлекательной и живописной.

8.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 8.3-1 Общая характеристика земельных участков

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь, кв.м.	Инженерные коммуникации
1.	Земельный участок, категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0020275:5773	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Ноябрьская, земельный участок 25	600,00	Не заведены на участок
2.	Земельный участок, категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0020275:5879	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Ноябрьская, земельный участок 27	600,00	Не заведены на участок
3.	Земельный участок, категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0020275:5823	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Декабрьская, земельный участок 24	840,00	Не заведены на участок
4.	Земельный участок, категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0020275:5774	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Декабрьская, земельный участок 17	600,00	Не заведены на участок
5.	Земельный участок, категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0020275:5725	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Ноябрьская, земельный участок 7	600,00	Не заведены на участок
6.	Земельный участок, категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0020275:5708	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Декабрьская, земельный участок 29	600,00	Не заведены на участок
7.	Земельный участок, категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0020275:5737	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Ноябрьская, земельный участок 37	600,00	Не заведены на участок
8.	Земельный участок, категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0020275:5705	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Декабрьская, земельный участок 15	600,00	Не заведены на участок
9.	Земельный участок, категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0020275:5669	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Декабрьская, земельный участок 32	600,00	Не заведены на участок
10.	Земельный участок, категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0020275:5736	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Ноябрьская, земельный участок 33	600,00	Не заведены на участок
11.	Земельный участок, категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0020275:5897	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Декабрьская, земельный участок 26	600,00	Не заведены на участок
12.	Земельный участок, категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0020275:5886	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Декабрьская, земельный участок 19	600,00	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	50:23:0020275:5885	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Декабрьская, земельный участок 18	600,00	Не заведены на участок
14.	Земельный участок, категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0020275:5894	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Декабрьская, земельный участок 25	600,00	Не заведены на участок
15.	Земельный участок, категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0020275:5906	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Декабрьская, земельный участок 31	600,00	Не заведены на участок
16.	Земельный участок, категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0020275:5889	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Декабрьская, земельный участок 20	600,00	Не заведены на участок
17.	Земельный участок, категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0020275:5884	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Ноябрьская, земельный участок 35	600,00	Не заведены на участок
18.	Земельный участок, категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0020275:5887	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Ноябрьская, земельный участок 39	600,00	Не заведены на участок
19.	Земельный участок, категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0020275:5881	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Ноябрьская, земельный участок 29	600,00	Не заведены на участок

Источник: составлено Оценщиком

Текущее использование объектов оценки: Не используются.

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

Имущественные права на объект оценки - Общая долевая собственность

Наличие обременений: Доверительное управление.

Балансовая стоимость: справка о балансовой стоимости не была предоставлена Заказчиком. Отсутствие данных о балансовой стоимости не влияет на результаты оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Неспециализированное имущество достаточно широко представлено на открытом конкурентном рынке.

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

8.4. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И 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 50:23:0020275:5773	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Ноябрьская, земельный участок 25	Выписка из ЕГРН от 15.05.2024
2.	Земельный участок 50:23:0020275:5879	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Ноябрьская, земельный участок 27	Выписка из ЕГРН от 14.05.2024
3.	Земельный участок 50:23:0020275:5823	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Декабрьская, земельный участок 24	Выписка из ЕГРН от 14.05.2024
4.	Земельный участок 50:23:0020275:5774	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Декабрьская, земельный участок 17	Выписка из ЕГРН от 15.04.2024
5.	Земельный участок 50:23:0020275:5725	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Ноябрьская, земельный участок 7	Выписка из ЕГРН от 15.05.2024
6.	Земельный участок 50:23:0020275:5708	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Декабрьская, земельный участок 29	Выписка из ЕГРН от 15.05.2024
7.	Земельный участок 50:23:0020275:5737	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Ноябрьская, земельный участок 37	Выписка из ЕГРН от 15.05.2024
8.	Земельный участок 50:23:0020275:5705	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Декабрьская, земельный участок 15	Выписка из ЕГРН от 15.05.2024
9.	Земельный участок 50:23:0020275:5669	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Декабрьская, земельный участок 32	Выписка из ЕГРН от 15.05.2024

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Документ и реквизиты
10.	Земельный участок 50:23:0020275:5736	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Ноябрьская, земельный участок 33	Выписка из ЕГРН от 15.05.2024
11.	Земельный участок 50:23:0020275:5897	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Декабрьская, земельный участок 26	Выписка из ЕГРН от 14.05.2024
12.	Земельный участок 50:23:0020275:5886	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Декабрьская, земельный участок 19	Выписка из ЕГРН от 15.05.2024
13.	Земельный участок 50:23:0020275:5885	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Декабрьская, земельный участок 18	Выписка из ЕГРН от 15.05.2024
14.	Земельный участок 50:23:0020275:5894	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Декабрьская, земельный участок 25	Выписка из ЕГРН от 15.05.2024
15.	Земельный участок 50:23:0020275:5906	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Декабрьская, земельный участок 31	Выписка из ЕГРН от 15.05.2024
16.	Земельный участок 50:23:0020275:5889	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Декабрьская, земельный участок 20	Выписка из ЕГРН от 15.05.2024
17.	Земельный участок 50:23:0020275:5884	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Ноябрьская, земельный участок 35	Выписка из ЕГРН от 15.05.2024
18.	Земельный участок 50:23:0020275:5887	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Ноябрьская, земельный участок 39	Выписка из ЕГРН от 15.05.2024
19.	Земельный участок 50:23:0020275:5881	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Ноябрьская, земельный участок 29	Выписка из ЕГРН от 14.05.2024

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/>

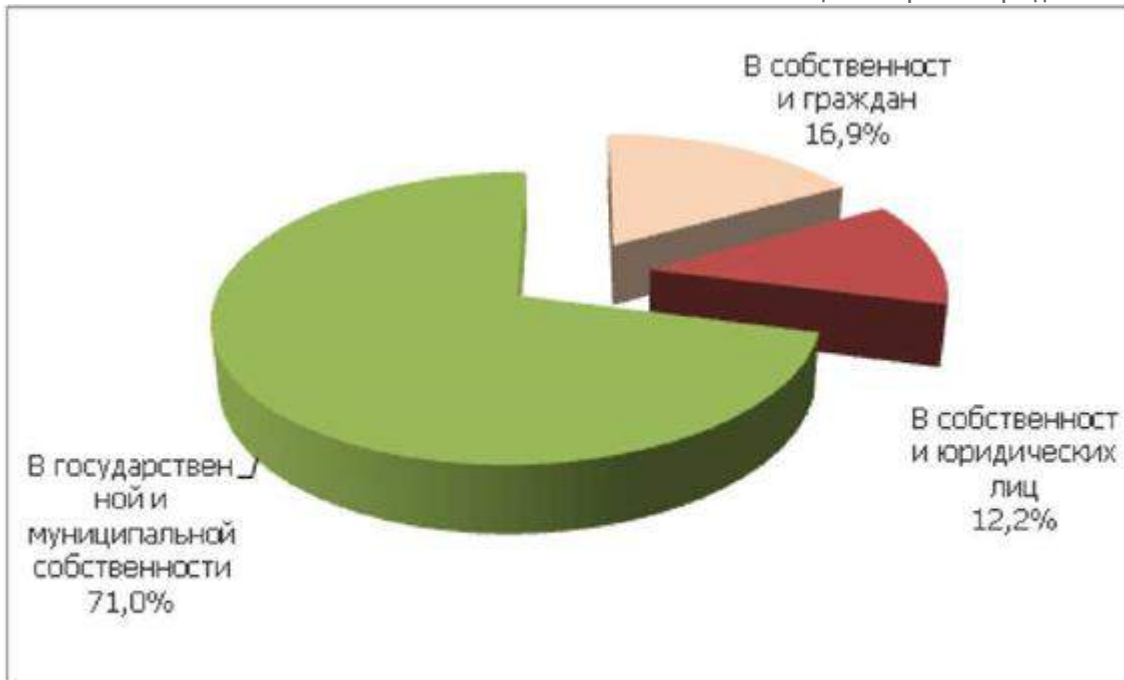


Рисунок 1. Структура земельного фонда Московской области по формам собственности, %

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.

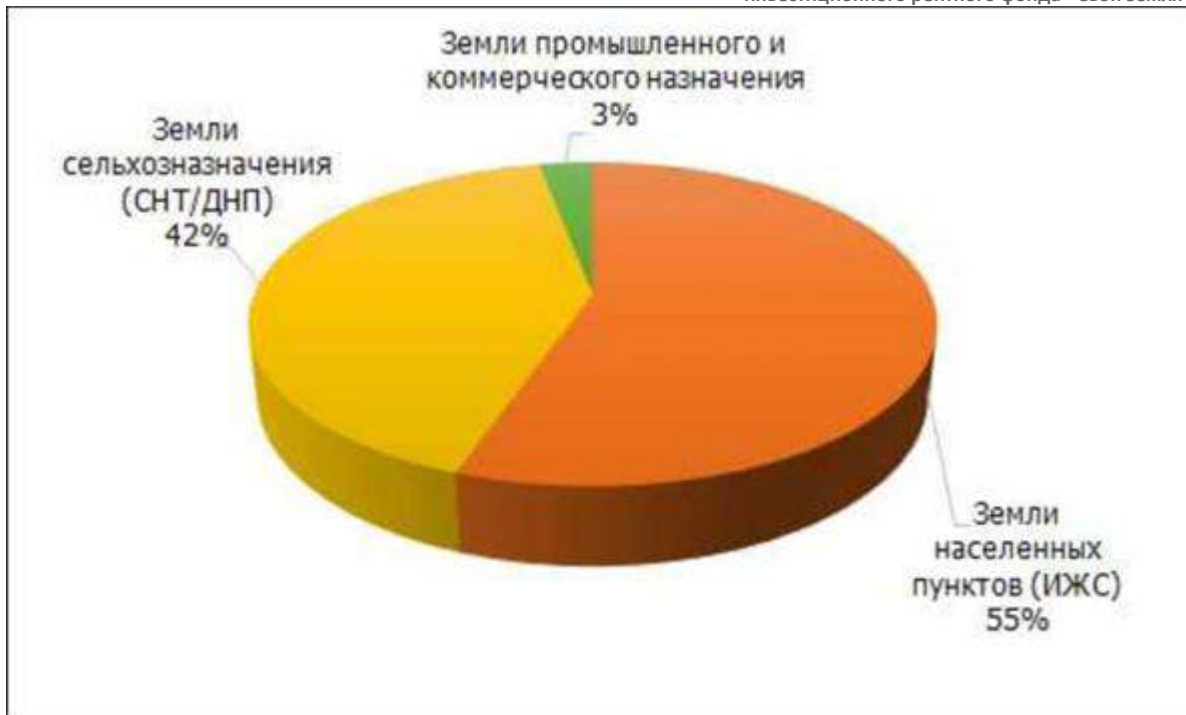


Рисунок 2. Структура рынка предложения купли-продажи земельных участков Московской области по категориям, %

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.

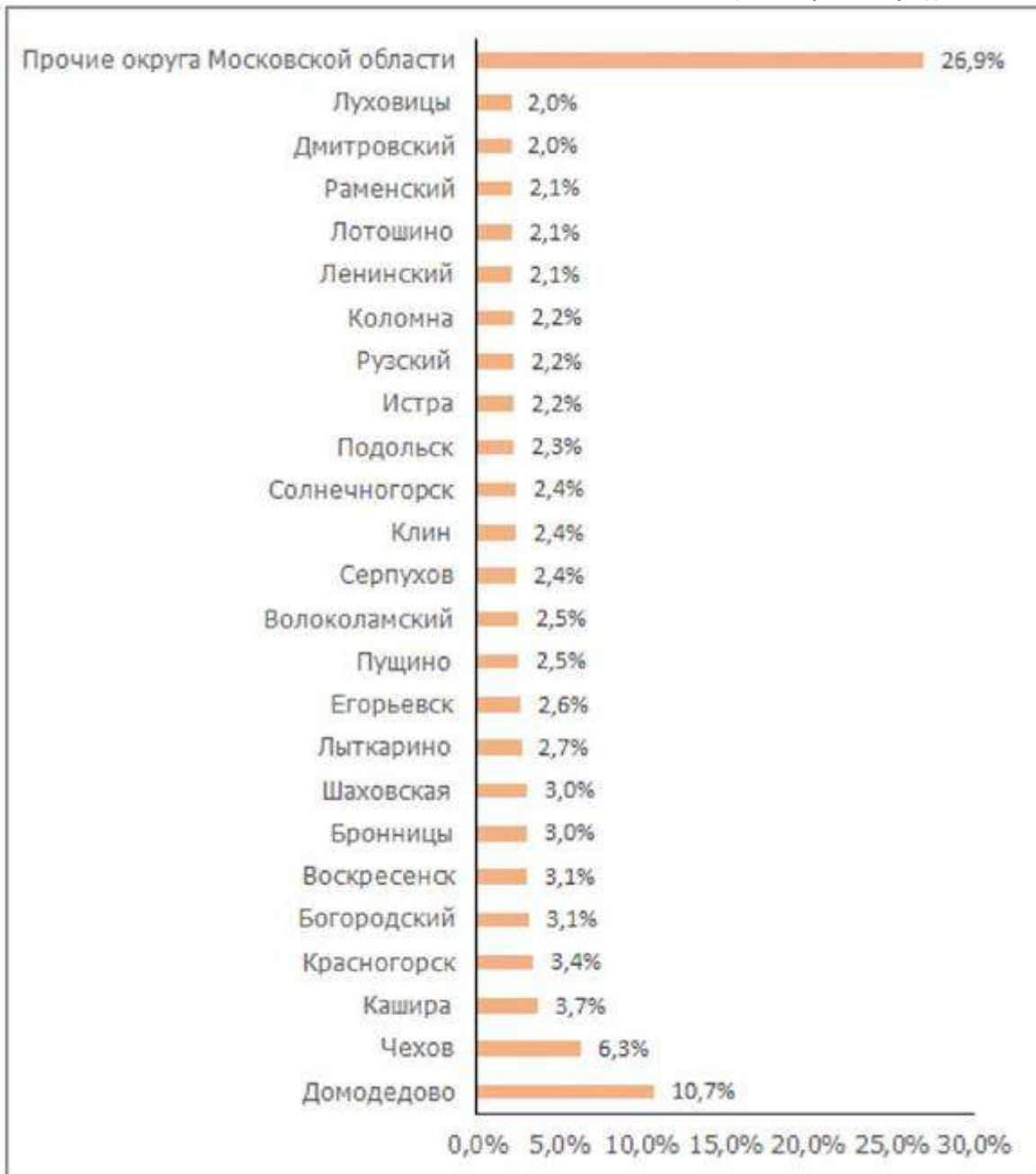


Рисунок 3. Структура рынка предложения купли-продажи земель населенных пунктов Московской области по местоположению, %

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.

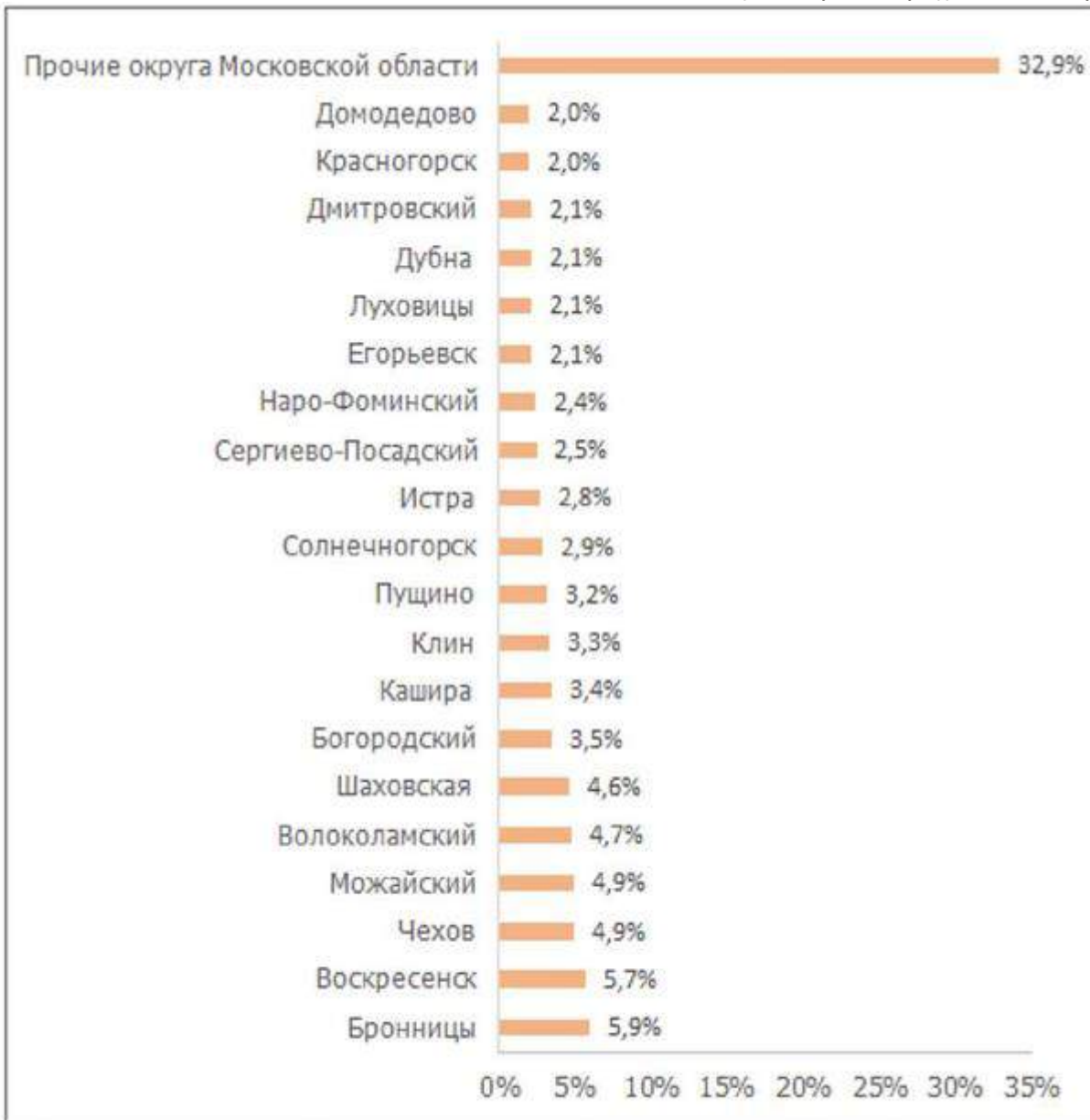


Рисунок 4. Структура рынка предложения купли-продажи земель сельскохозяйственного назначения Московской области по местоположению, %

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.

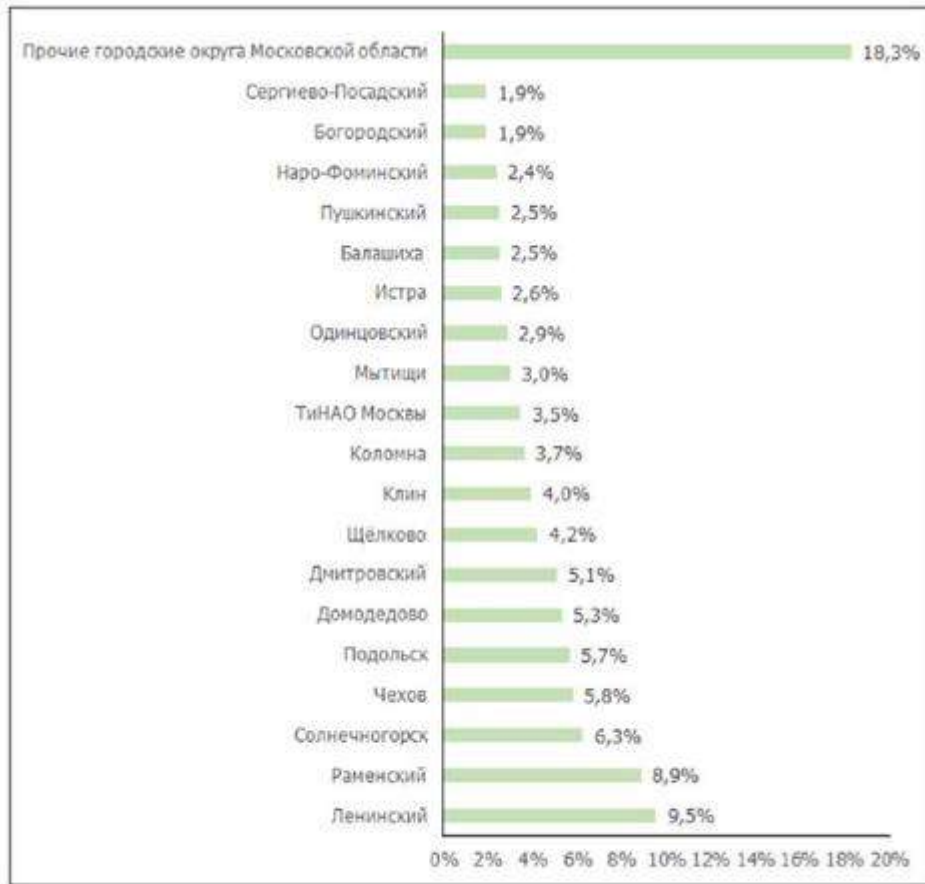


Рисунок 5. Структура рынка предложения купли-продажи земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области по местоположению, %

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

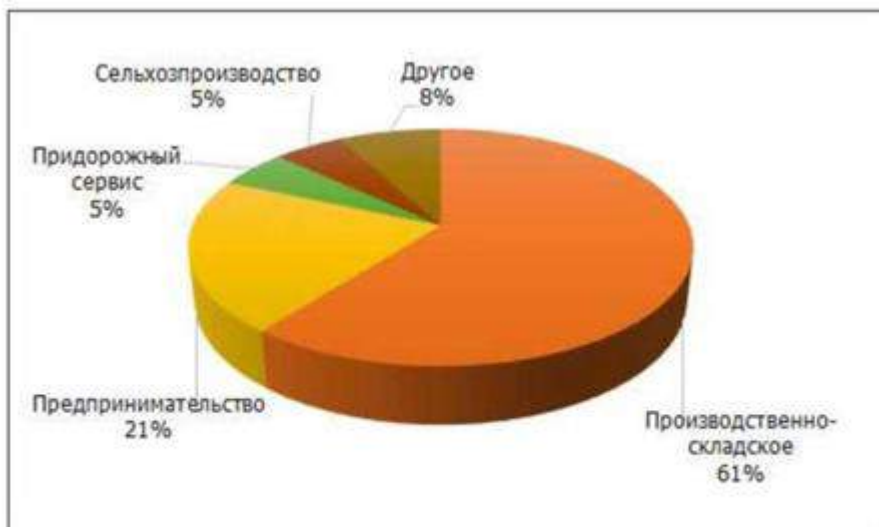


Рисунок 6. Структура рынка предложения купли-продажи земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области, по ВРИ, %

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.

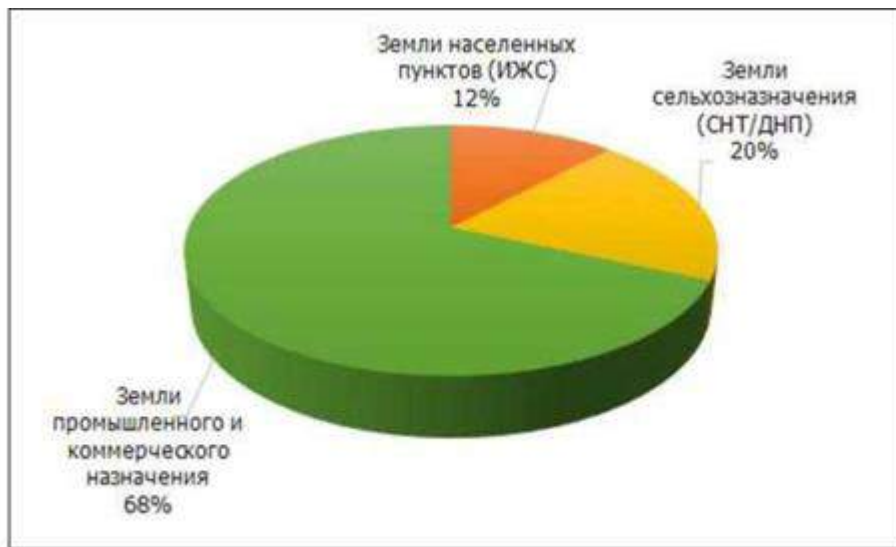


Рисунок 7. Структура рынка предложения аренды земельных участков Московской области по категориям, %

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.

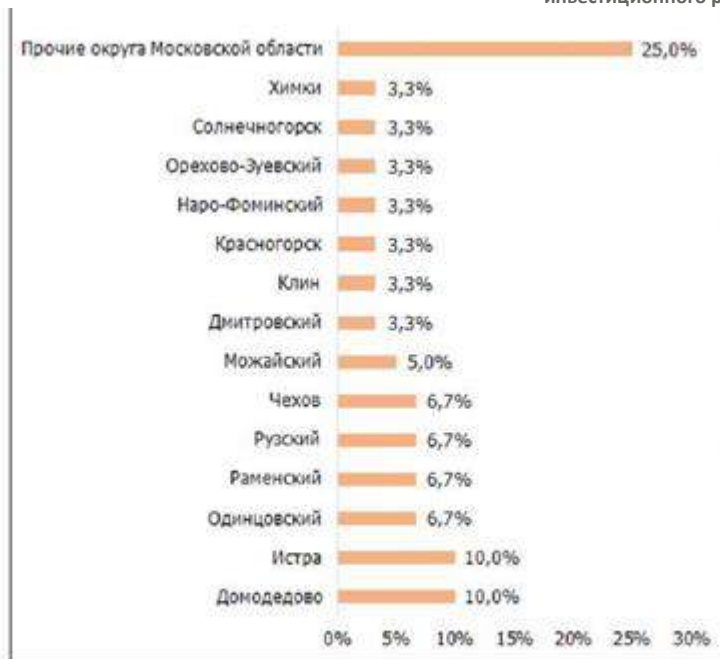


Рисунок 8. Структура рынка предложения аренды земель населенных пунктов Московской области по местоположению, %

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.

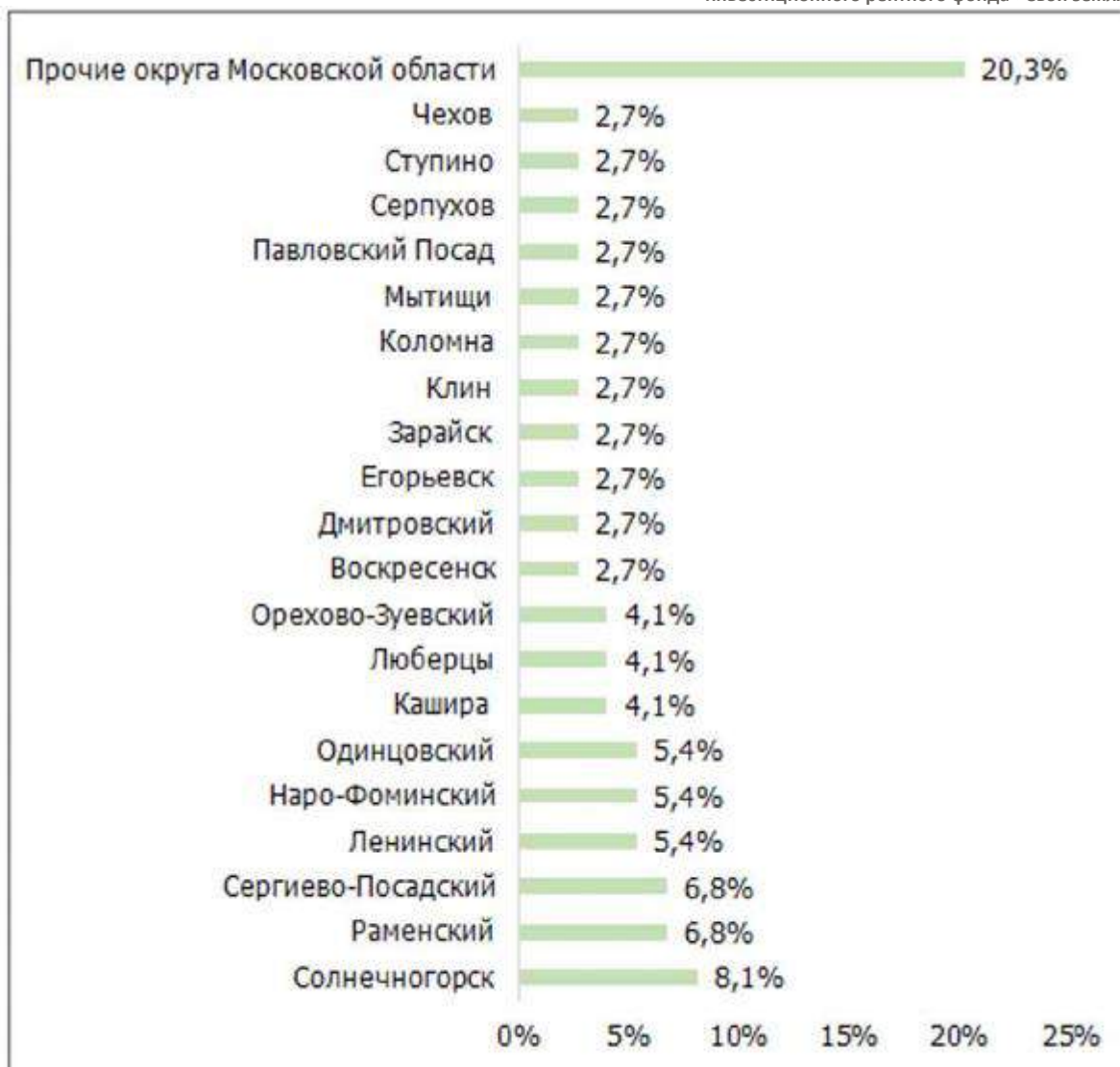


Рисунок 9. Структура рынка предложения аренды земель сельскохозяйственного назначения Московской области по местоположению, %

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%.

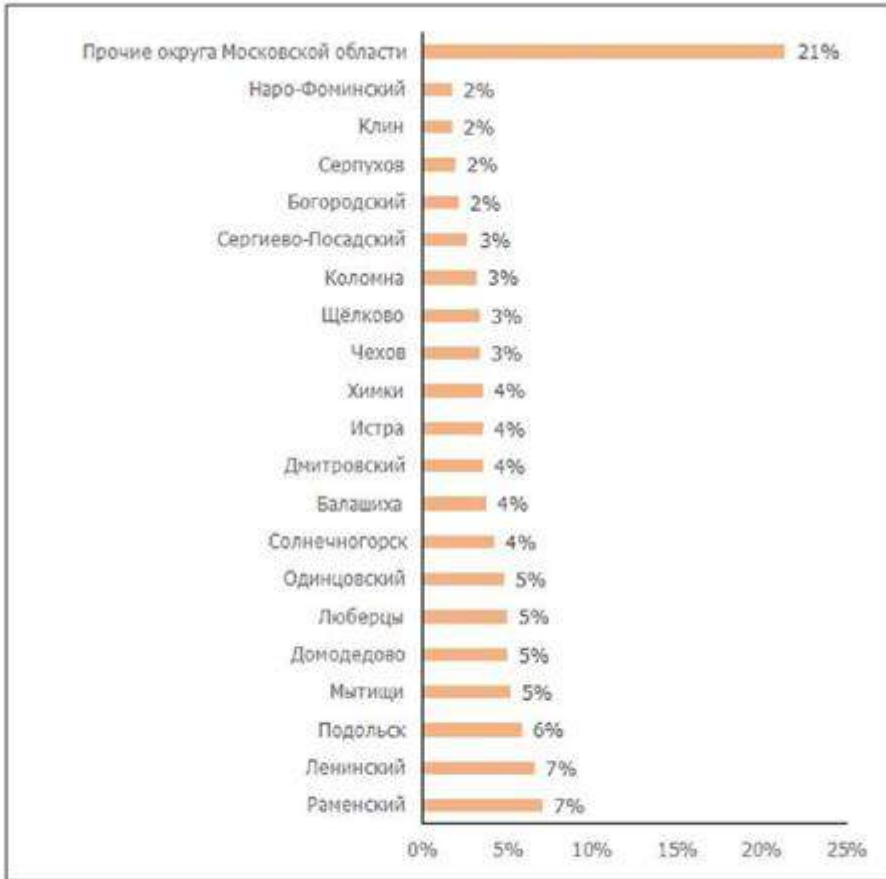


Рисунок 10. Структура рынка предложения аренды земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области по местоположению, %

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%.

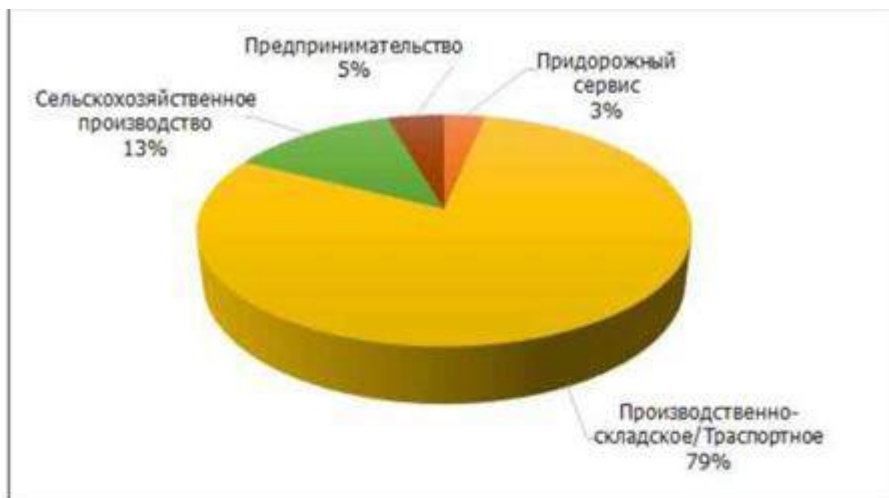


Рисунок 11. Структура рынка предложения аренды земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области, по ВПИ, %

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:

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

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

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

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

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

- наличие инженерных коммуникаций.

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

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

- производственно-складского назначения - от 157 руб./кв. м7 до 15,1 тыс. руб./кв. м8;
- для 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

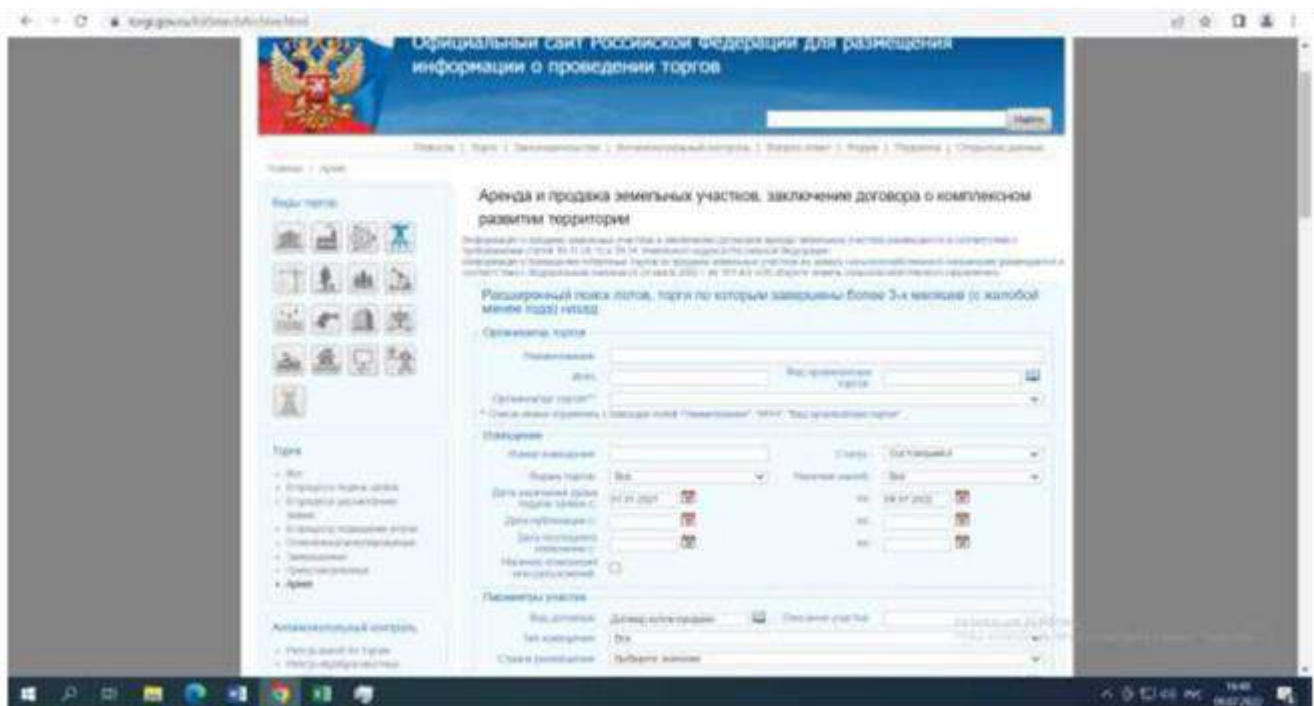
Таблица 6 Запрашиваемые ставки аренды земельных участков Московской области по ВРИ, руб./кв. м в год, 3 кв. 2022 г.

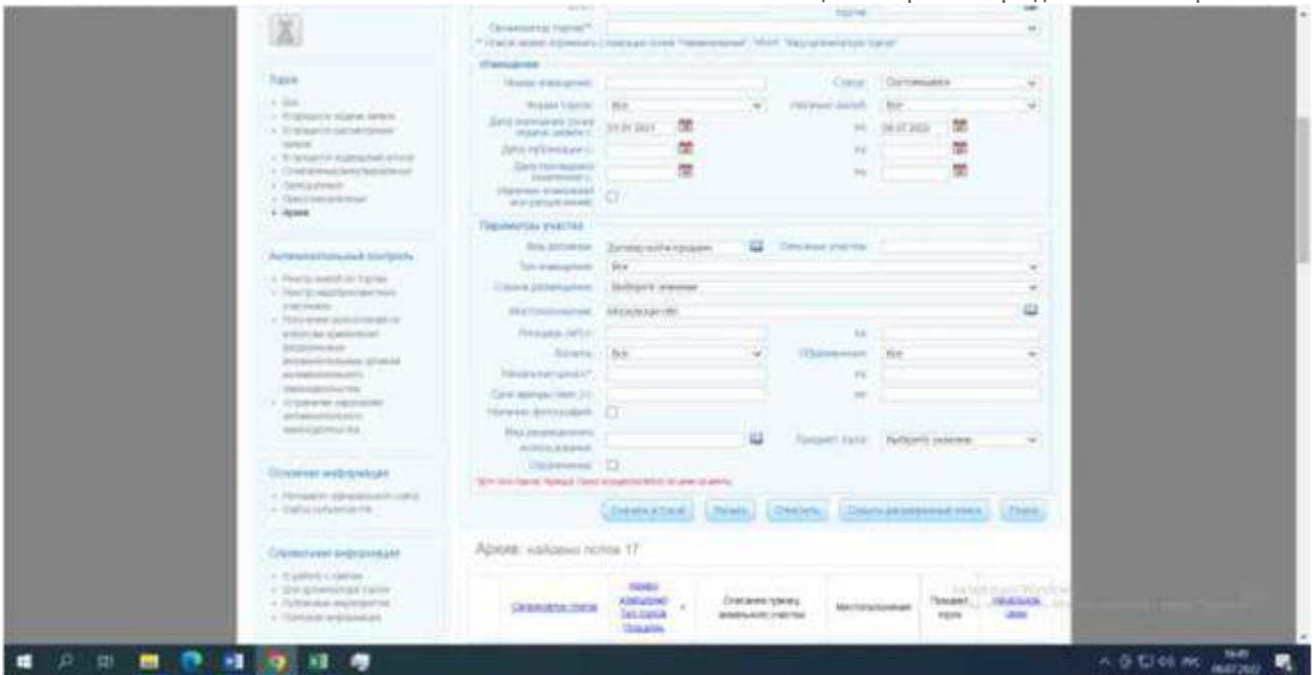
ВРИ земельного участка	Минимальное значение запрашиваемой ставки аренды ЗУ, руб./кв. м в год	Максимальное значение запрашиваемой ставки аренды ЗУ, руб./кв. м в год	Среднее значение запрашиваемой ставки аренды ЗУ, руб./кв. м в год
Придорожный сервис	1 200,00	12 000,00	3 850,78
Производство/Транспорт	1,50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

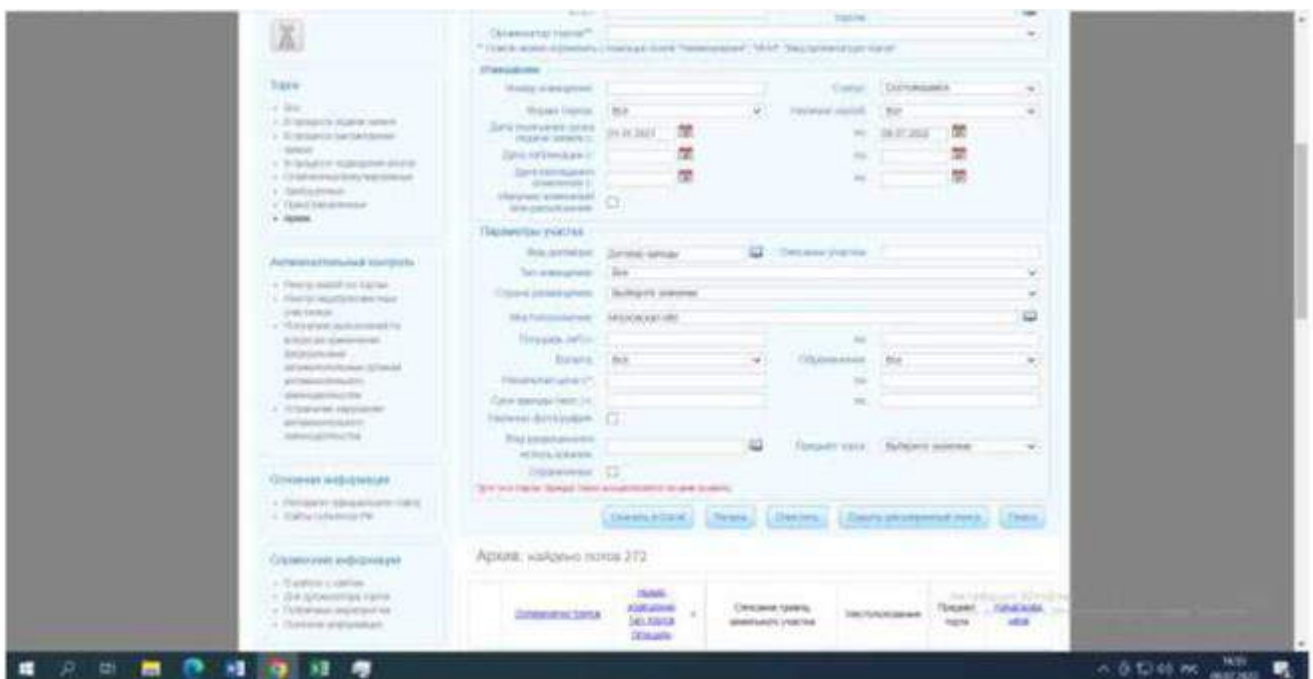




Основную часть сделок купли-продажи составляют участки под индивидуальное жилищное строительство и для ведения личного подсобного хозяйства, площадью от 471 до 2000 кв. м. Два участка площадью 230634 кв. м. и 1150756 кв. м., расположенных на территории городского округа Истра Московской области, были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

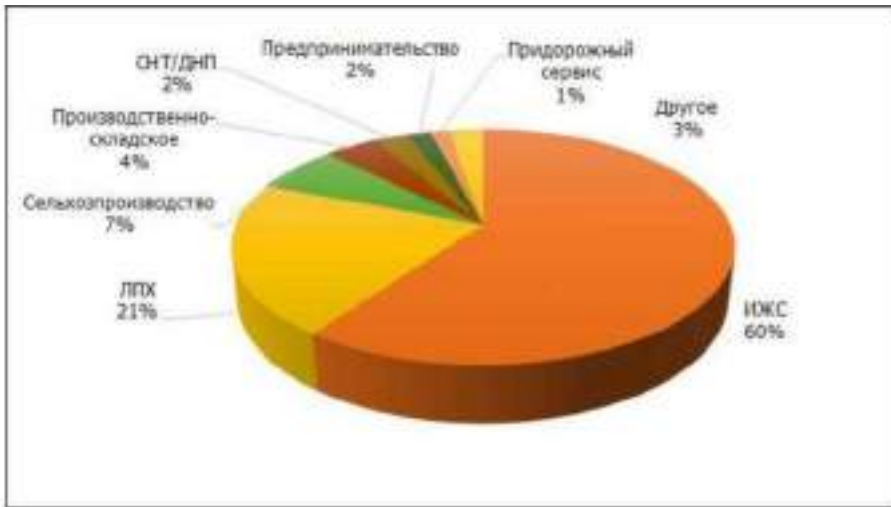


Рисунок 12. Структура рынка сделок аренды земельных участков Московской области по ВРИ, %

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

Выводы по разделу:

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

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_231518/	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 № 192/24 от 17.05.2024 г. об оценке земельных участков (19 ед.), входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

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

№	Источник информации	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Категория земель	Передаваемые права	Площадь участка, сот.	Инженерные коммуникации	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.
35	https://move.ru/objects/moskovskaya_oblast_gorod_ramenskoe_ramenskiy_rayon_6804745158/	Московская область, город Раменское, Раменский район	35	земли населенных пунктов	собственность	12,9	По границе	108 000
36	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/203035113/	Московская область, Раменское, д Клишева	36	земли населенных пунктов	собственность	6	По границе	119 167
37	https://realty.yandex.ru/offer/2038975201901595392/	Московская область, Раменское, вблизи Борисоглебское озеро	34	земли населенных пунктов	собственность	10	По границе	160 000
38	https://rosreal.ru/ramenskij-rajon/uchastok/443164	Московская область, Раменский р-н, с. Строкино	20	земли населенных пунктов	собственность	10	По границе	150 000
38	http://www.rozem.ru/land/591246/	Московская обл., Раменский р-н, д. Шмеленки	17	земли населенных пунктов	собственность	21	По границе	119 048
39	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/248689873/	Московская область, Раменский городской округ, Захарово село	37	земли населенных пунктов	собственность	15	По границе	113 333
40	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/242910313/	Московская область, Раменский р-н д. Редькино	31	земли населенных пунктов	собственность	6,5	По границе	113 231
41	https://move.ru/objects/prodaetsya_zemlya_pod_ijs_ploschadyu_1500_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 № 192/24 от 17.05.2024 г. об оценке земельных участков (19 ед.), входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

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

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

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

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

Источник: расчет Оценщика

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

Коэффициент скидки на торг - отношение цены фактически реализованного земельного участка, опубликованного на федеральном и региональном сайтах Единой информационной системы, к цене предложения на торге.

Образованы на основе данных о результатах торгов земельных участков, инвестором или на предпринятой, проводимой или планируемой процедуре продажи на торгах.

Ценовые скидки на торг для земельных участков различаются по виду и виду разрешенного использования участка, категориям земель, адресному указанию на кадастровом плане территории (ЗН) и году вступления в силу.

№	Объекты недвижимости	Категория земель	Вид разрешенного использования	Средняя стоимость за кв. м	По районам		
					А. Южный	Б. Центральный	В. Северный
1	Земельные участки для размещения объектов складского назначения (складские, производственные, промышленные, производственно-складские) и земель для размещения объектов складского назначения (складские, производственные, промышленные, производственно-складские) и земель для размещения объектов складского назначения (складские, производственные, промышленные, производственно-складские)	0.80	0.87	0.89	0.89	0.88	0.84
2	Земельные участки для размещения объектов складского назначения (складские, производственные, промышленные, производственно-складские) и земель для размещения объектов складского назначения (складские, производственные, промышленные, производственно-складские)	0.84	0.80	0.89	0.87	0.88	0.86
3	Земельные участки для размещения объектов складского назначения (складские, производственные, промышленные, производственно-складские) и земель для размещения объектов складского назначения (складские, производственные, промышленные, производственно-складские)	0.84	0.80	0.89	0.89	0.88	0.83
4	Земельные участки для размещения объектов складского назначения (складские, производственные, промышленные, производственно-складские) и земель для размещения объектов складского назначения (складские, производственные, промышленные, производственно-складские)	0.87	0.87	0.89	0.87	0.87	0.87
5	Земельные участки для размещения объектов складского назначения (складские, производственные, промышленные, производственно-складские) и земель для размещения объектов складского назначения (складские, производственные, промышленные, производственно-складские)	0.77	0.80	0.89	0.88	0.87	0.83
6	Земельные участки для размещения объектов складского назначения (складские, производственные, промышленные, производственно-складские) и земель для размещения объектов складского назначения (складские, производственные, промышленные, производственно-складские)	0.72	0.88	0.87	0.87	0.88	0.77
7	Земельные участки для размещения объектов складского назначения (складские, производственные, промышленные, производственно-складские) и земель для размещения объектов складского назначения (складские, производственные, промышленные, производственно-складские)	0.81	0.84	0.88	0.87	0.88	0.87

Примечания:
 1. Категория ЗОН - для размещения объектов складского назначения, вид ЗОН - для размещения объектов складского назначения (складские, производственные, промышленные, производственно-складские) и земель для размещения объектов складского назначения (складские, производственные, промышленные, производственно-складские).
 2. Вид разрешенного использования - для размещения объектов складского назначения (складские, производственные, промышленные, производственно-складские) и земель для размещения объектов складского назначения (складские, производственные, промышленные, производственно-складские).
 3. Вид разрешенного использования - для размещения объектов складского назначения (складские, производственные, промышленные, производственно-складские) и земель для размещения объектов складского назначения (складские, производственные, промышленные, производственно-складские).
 4. Вид разрешенного использования - для размещения объектов складского назначения (складские, производственные, промышленные, производственно-складские) и земель для размещения объектов складского назначения (складские, производственные, промышленные, производственно-складские).
 5. Вид разрешенного использования - для размещения объектов складского назначения (складские, производственные, промышленные, производственно-складские) и земель для размещения объектов складского назначения (складские, производственные, промышленные, производственно-складские).
 6. Вид разрешенного использования - для размещения объектов складского назначения (складские, производственные, промышленные, производственно-складские) и земель для размещения объектов складского назначения (складские, производственные, промышленные, производственно-складские).
 7. Вид разрешенного использования - для размещения объектов складского назначения (складские, производственные, промышленные, производственно-складские) и земель для размещения объектов складского назначения (складские, производственные, промышленные, производственно-складские).

Источник информации: <https://statirel.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	
<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	

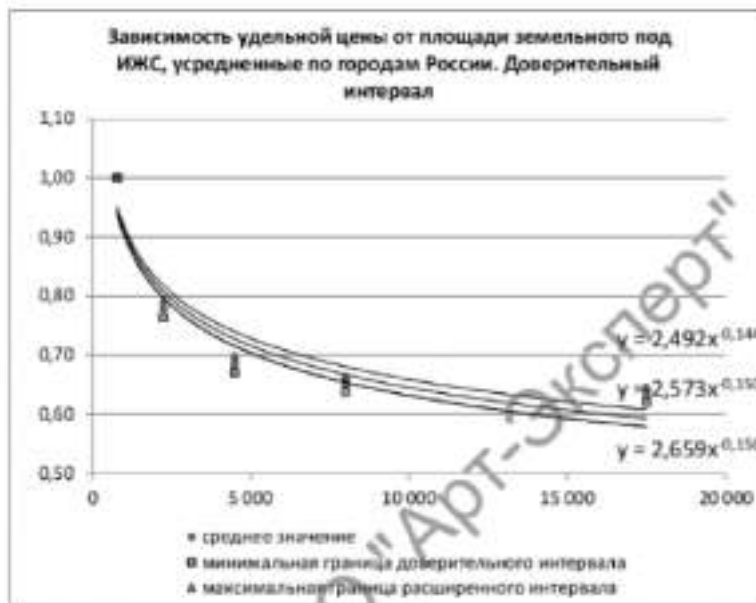


Рис. 21

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 "Теллосфера", М., 2011 г. раздел П.3.5.
-----------------	-----------------	--------------------------------------	---

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

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

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

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

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

Источник: расчет Оценщика

Выводы относительно рынка земельных участков в Московской области:

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

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

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

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Общие положения анализа

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

Для определения наиболее эффективного использования необходимо следовать четырем критериям:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Анализ НЭИ для земельного участка как свободного

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

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

Критерий юридической допустимости

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

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

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

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

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

Критерии физической возможности и экономической оправданности

Диктуется физическими характеристиками самого участка (инженерно-геологические параметры грунтов, местоположение, достаточность размера участков и т.д.), а также особенностями окружающей застройки.

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

Рельеф участков спокойный, форма правильная. Транспортная доступность хорошая.

Таким образом, местоположение и характеристики (окружение, рельеф и форма участка, площадь) земельных участков позволяет использовать их по целевому назначению.

Критерий максимальной продуктивности

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

Анализ НЭИ для земельного участка с существующими улучшениями

Земельные участки не застроены.

Вывод

На основании проведенного анализа было определено, что с учетом местоположения и индивидуальных характеристик объекта оценки наиболее эффективным будет использование оцениваемого недвижимого имущества по его целевому назначению - для индивидуального жилищного строительства.

11. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Согласно Федеральному стандарту оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»:

1. При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.
2. В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.
3. При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Ввиду определения справедливой стоимости в данном Отчете об оценке, Оценщик далее приводит особенности её расчёта.

Согласно п. 2 IFRS 13 справедливая стоимость - это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же - определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости.

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Оценка справедливой стоимости требует от предприятия выяснения всех указанных ниже моментов:

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

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

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

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

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

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

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

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

Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

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

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

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

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

Исходные данные 1 Уровня должны корректироваться только в следующих случаях:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

оценки справедливой стоимости.

Методы оценки

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

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

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

11.1. Рыночный (сравнительный) подход

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

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

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

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

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

Специфическими характеристиками объектов имущества и сделок, которые приводят к вариациям

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

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

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

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

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

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

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

11.2. Доходный подход

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

Методы оценки доходным подходом:

- методы оценки по приведенной стоимости;
- модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертонна или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона; и
- метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

Методы оценки по приведенной стоимости

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

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

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

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

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

дисконтироваться по ставке, совместимой с указанными потоками денежных средств;

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

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

Модели оценки опциона:

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

Согласно Модели Блэка-Шоулза, ключевым элементом определения стоимости опциона является ожидаемая волатильность базового актива. В зависимости от колебания актива, цена на него возрастает или понижается, что прямопропорционально влияет на стоимость опциона. Таким образом, если известна стоимость опциона, то можно определить уровень волатильности ожидаемой рынком²⁷.

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

Биномиальная модель дает представление о детерминантах стоимости опциона. Она определяется не ожидаемой ценой актива, а его текущей ценой, которая, естественно, отражает ожидания, связанные с будущим. Биномиальная модель в гораздо большей степени приспособлена для анализа досрочного исполнения опциона, поскольку в ней учитываются денежные потоки в каждом периоде времени, а не только на момент истечения²⁸.

11.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

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

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

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

принципе замещения.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

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

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

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

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

Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным применение рыночного (сравнительного) подхода при расчете справедливой стоимости объекта оценки.

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

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

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

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

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

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

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

Выбор единицы сравнения

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

При продажах земель используются следующие единицы сравнения:

- цена за 1 га (1 акр, 1 сотка) — при продажах больших участков земли, сельхозугодий, участков под коттеджи, участков промышленного назначения;
- цена за 1 м² при продажах земли под застройку в населенных пунктах с плотной застройкой;

При анализе продаж застроенных участков используются следующие единицы сравнения:

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

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

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

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

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

Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов

Подбор объектов-аналогов происходил по следующим критериям:

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

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

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

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

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

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Источник информации	-	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/290996877/	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/290646942/	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/290649121/
Дата предложения	Май 2024	Февраль 2024	Февраль 2024	Февраль 2024
Место нахождения	Московская область, г. Раменское, Российская Федерация	Московская область, Раменский городской округ, Верхнее Велино деревня	Московская область, Раменский городской округ, Верхнее Велино деревня	Московская область, Раменский городской округ, Кривцы село
Удаленность от МКАД, км	34	37	37	35
Шоссе	Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Передаваемые права	Доверительное управление	Собственность	Собственность	собственность
Площадь участка, сот.	до 15	6,00	6,00	6,20
Инженерные коммуникации	По границе	По границе	По границе	По границе
Наличие подъездных путей	Есть	Есть	Есть	Есть
Цена предложения, руб.	-	739 000,00	750 000,00	620 000,00
Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	-	123 167	125 000	100 000

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 11.4-2 Расчет удельной стоимости за 1 сотку участка

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

Отчёт № 192/24 от 17.05.2024 г. об оценке земельных участков (19 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.		123 167	125 000	100 000
Условия рынка					
Время продажи		Май 2024	Февраль 2024	Февраль 2024	Февраль 2024
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена			123 167	125 000	100 000
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		117 009	118 750	95 000
Местоположение и окружение объекта					
Место нахождения		Московская область, г. Раменское, Российская Федерация	Московская область, Раменский городской округ, Верхнее Велино деревня	Московская область, Раменский городской округ, Верхнее Велино деревня	Московская область, Раменский городской округ, Кривцы село
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		117 009	118 750	95 000
Направление/шоссе		Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		117 009	118 750	95 000
Удаленность от МКАД	км	34	37	37	35
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		117 009	118 750	95 000
Использование или зонирование					
Категория земли		земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		117 009	118 750	95 000
Вид разрешенного использования		ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		117 009	118 750	95 000
Физические характеристики					
Площадь земельного участка	сот.	до 15	6,00	6,00	6,20
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		117 009	118 750	95 000
Экономические характеристики					
Доступные инженерные коммуникации		По границе	По границе	По границе	По границе
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		117 009	118 750	95 000
Качество подъездных путей		Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		117 009	118 750	95 000
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость					
Индивидуальные особенности земельного участка		Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		117 009	118 750	95 000
Выводы					
Общая валовая коррекция	%		5,00	5,00	5,00
Весовой коэффициент			0,33333	0,33333	0,33333
Средневзвешенная рыночная стоимость	руб./сот.	110 252			

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	37	37	35
Диапазон по справочнику	21-40	21-40	21-40	21-40
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%

Источник: составлено Оценщиком

Площадь земельного участка.

При прочих равных условиях, большие по площади земельные участки могут продаваться по более низкой в пересчете на единицу площади цене, что обуславливается большим сроком экспозиции. Корректировка на площадь для участков под жилищное строительство будет производиться согласно исследованиям, проведенным ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», результаты которого приведены в справочнике «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2». Нижний Новгород, 2020 год.

Зависимость стоимости крупных массивов земельных участков от площади

Таблица 37

Земельные участки Московская область						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
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	6,00	6,00	6,20
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%

Источник: Составлено Оценщиком

Внесение весовых коэффициентов

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

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

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

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

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

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

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

Таблица 11.4-6 Итоговая стоимость земельных участков

№ п/п	кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость участка округленно, рублей
1.	50:23:0020275:5773	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Ноябрьская, земельный участок 25	600,00	661 512
2.	50:23:0020275:5879	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Ноябрьская, земельный участок 27	600,00	661 512
3.	50:23:0020275:5823	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Декабрьская, земельный участок 24	840,00	926 117
4.	50:23:0020275:5774	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Декабрьская, земельный участок 17	600,00	661 512
5.	50:23:0020275:5725	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Ноябрьская, земельный участок 7	600,00	661 512
6.	50:23:0020275:5708	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Декабрьская, земельный участок 29	600,00	661 512
7.	50:23:0020275:5737	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Ноябрьская, земельный участок 37	600,00	661 512
8.	50:23:0020275:5705	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Декабрьская, земельный участок 15	600,00	661 512
9.	50:23:0020275:5669	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Декабрьская, земельный участок 32	600,00	661 512
10.	50:23:0020275:5736	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Ноябрьская, земельный участок 33	600,00	661 512
11.	50:23:0020275:5897	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Декабрьская, земельный участок 26	600,00	661 512
12.	50:23:0020275:5886	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Декабрьская, земельный участок 19	600,00	661 512
13.	50:23:0020275:5885	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Декабрьская, земельный участок 18	600,00	661 512
14.	50:23:0020275:5894	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Декабрьская, земельный участок 25	600,00	661 512
15.	50:23:0020275:5906	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Декабрьская, земельный участок 31	600,00	661 512
16.	50:23:0020275:5889	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Декабрьская, земельный участок 20	600,00	661 512
17.	50:23:0020275:5884	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Ноябрьская, земельный участок 35	600,00	661 512
18.	50:23:0020275:5887	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Ноябрьская, земельный участок 39	600,00	661 512
19.	50:23:0020275:5881	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Ноябрьская, земельный участок 29	600,00	661 512

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:

12 842 000 (Двенадцать миллионов восемьсот сорок две тысячи) рублей, не облагается НДС²⁹

В том числе,

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость участка округленно, рублей
1.	50:23:0020275:5773	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Ноябрьская, земельный участок 25	600,00	662 000
2.	50:23:0020275:5879	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Ноябрьская, земельный участок 27	600,00	662 000
3.	50:23:0020275:5823	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Декабрьская, земельный участок 24	840,00	926 000
4.	50:23:0020275:5774	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Декабрьская, земельный участок 17	600,00	662 000
5.	50:23:0020275:5725	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Ноябрьская, земельный участок 7	600,00	662 000
6.	50:23:0020275:5708	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Декабрьская, земельный участок 29	600,00	662 000
7.	50:23:0020275:5737	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Ноябрьская, земельный участок 37	600,00	662 000
8.	50:23:0020275:5705	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Декабрьская, земельный участок 15	600,00	662 000
9.	50:23:0020275:5669	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Декабрьская, земельный участок 32	600,00	662 000
10.	50:23:0020275:5736	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Ноябрьская, земельный участок 33	600,00	662 000
11.	50:23:0020275:5897	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Декабрьская, земельный участок 26	600,00	662 000
12.	50:23:0020275:5886	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Декабрьская, земельный участок 19	600,00	662 000
13.	50:23:0020275:5885	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Декабрьская, земельный участок 18	600,00	662 000
14.	50:23:0020275:5894	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Декабрьская, земельный участок 25	600,00	662 000
15.	50:23:0020275:5906	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Декабрьская, земельный участок 31	600,00	662 000
16.	50:23:0020275:5889	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Декабрьская, земельный участок 20	600,00	662 000
17.	50:23:0020275:5884	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Ноябрьская, земельный участок 35	600,00	662 000

²⁹ В соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 главы 21 «Налог на добавленную стоимость» Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются налогом на добавленную стоимость.

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость участка округленно, рублей
18.	50:23:0020275:5887	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Ноябрьская, земельный участок 39	600,00	662 000
19.	50:23:0020275:5881	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Ноябрьская, земельный участок 29	600,00	662 000

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

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

14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

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





ГОРИС-ОБЕРТА ОБЕДЯТЕЛЬНОВО СТРАХОВАННЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИНА

Дата выполнения: 17.05.2024 г.

Страхователь: АО "АльфаСтрахование"
 Адрес: 125081, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 11, стр. 7/1
 Контактный телефон: +7 (495) 776-0000
 ИНН: 50/0708383000
 ОГРН: 1045000000000

Страхователь: Девелопер ООО "Видеотек"
 Дата рождения: 15.04.1988
 Паспорт: 50/0011111
 Место рождения: Москва

Настоящим Страхователь подтверждает, что все сведения, предоставленные Страхователем, являются достоверными и истинными. Страхователь гарантирует, что все сведения, предоставленные Страхователем, являются достоверными и истинными. Страхователь гарантирует, что все сведения, предоставленные Страхователем, являются достоверными и истинными.

Период страхования: с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г.
Страховая сумма: 10 000 000,00 руб.
Лимит ответственности: 10 000 000,00 руб.
Страховая премия: 10 000,00 руб.
Формата: электронная
Страховой случай: наступление страхового случая
Территория страхования: территория, указанная в описании страхового случая

АО "АльфаСтрахование"
 Заключено в соответствии с условиями Договора страхования от 17.05.2024 г.

Девелопер ООО "Видеотек"
 Подписано в соответствии с условиями Договора страхования от 17.05.2024 г.

АО "АльфаСтрахование"
 119041, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 11, стр. 7/1

4. Платежи: 2147,2021 - 05.08.2023, включая проценты: Прочие: Счета ООО №1247 от 02.08.2019 г., реформа Пройден
 Информация о наличии акций в государственном реестре: Сведения о наличии в реестре ООО от 08.09.2023: акция на профессиональное доверительное управление за счетами и мер. докладами от 08.09.2023 не включены в реестр. В РОО отсутствуют информация в фактах выявления фактов из ликвидационного фонда в связи с прекращением участия, действия (бездействия) общества в отношении управления, фактически осуществляемого участниками и/или лицами, имеющими доверительное управление, осуществляемое обществом/управляющей организацией/лицом.

Данные сведения предоставлены государственными органами 18 сентября 2020 г.
 Дата актуальности данных: 08 сентября 2019 г.

Руководитель Отдела оценки реестра
 В.В. Зеринин



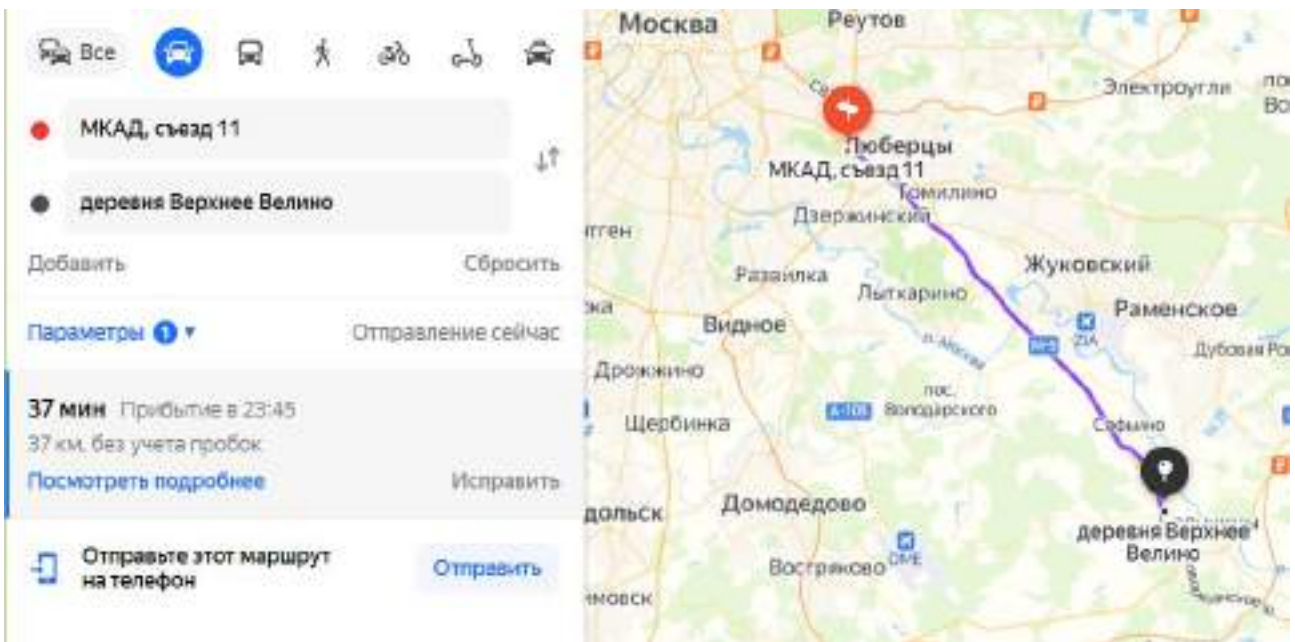
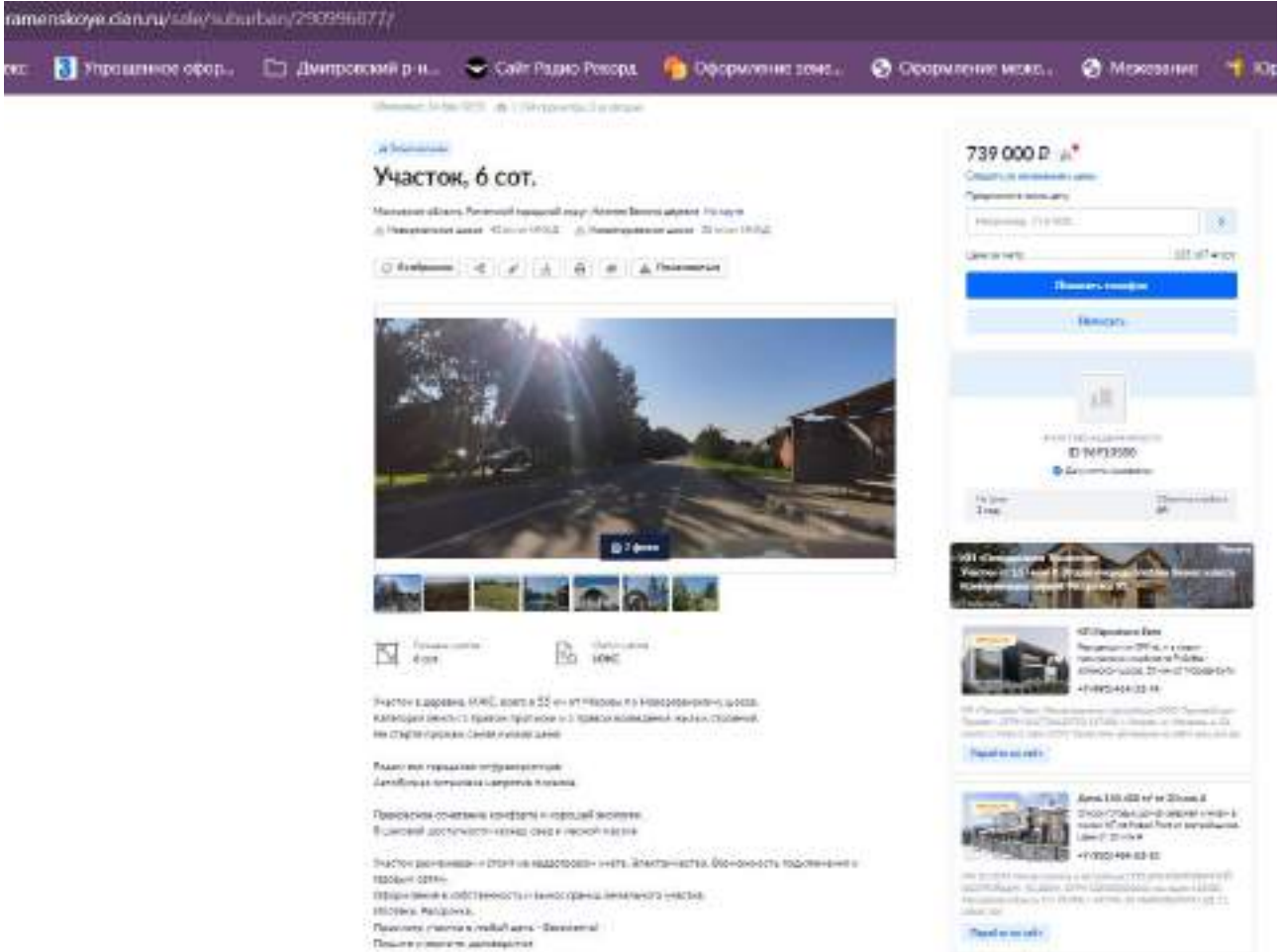




ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В РАСЧЕТАХ

Аналоги для участков площадью до 15 соток

Аналог №1



Аналог №2

The screenshot shows a real estate listing on a website. The title is "Участок, 6 сот." (Plot, 6 saena). The location is "Московская область, Реутовский район, Верхнее Велиновское п/пос." (Moscow region, Reutov district, Upper Velinovskoye settlement). The price is listed as 750,000 RUB. The listing includes a large photo of a green plot with a fence, and several smaller photos below it. To the right, there are search filters and a list of other real estate listings.

The screenshot shows a navigation application interface. The starting point is "МКАД, съезд 11" (MKAD, exit 11) and the destination is "деревня Верхнее Веліно" (village of Upper Velino). The estimated travel time is 37 minutes, covering 37 km without traffic. The map shows the route passing through Reutov, Lubyantsy, and Domodedovo. The interface includes icons for different transport modes (car, bus, walking, etc.) and buttons for "Отправить" (Send) and "Посмотреть подробнее" (View details).

Аналог №3

The image displays two screenshots from a mobile device. The top screenshot is a real estate listing on the website ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/290649121/. The listing is for a plot of land (Участок, 6,2 сот.) located in the Ramenskoye district of the Moscow region. The price is listed as 620,000 rubles. The listing includes a main photograph of a rural landscape with a dirt road and several small buildings, and a smaller thumbnail image below it. To the right of the main image, there is a sidebar with a price tag of 620 000 Р, a search bar, and a 'Получить уведомление' button. Below the main image, there are icons for 'Получить уведомление' and 'Создать уведомление'. The listing text describes the plot as being in a residential area, with a road width of 3.5m and a plot area of 31 sq m. It also mentions a distance of 4.2 km to the nearest road and a distance of 3000 m to the nearest road. The listing is dated 17.05.2024. The bottom screenshot shows a navigation app interface. It features a map of the Moscow region with a red location pin at 'МКАД, съезд 11' and a black location pin at 'село Кривцы'. The app shows a route between these two points, with a travel time of 32 minutes and a distance of 35 km. The app also displays a 'Посмотреть подробнее' button and an 'Отправить' button.

Серийный номер: 036805697801033850357841000842308
Действителен с: 27.06.2011 12:14:00 UTC+03
Действителен до: 15.06.2024 12:23:00 UTC+03
ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ
ИЗДАТЕЛЬСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ
г. Москва, федеральная служба по техническому и метрологическому регулированию
г. Москва, федеральная служба по техническому и метрологическому регулированию, 125080, ул. Вавилова, 19

Электронный документ из области нотариата

МФУ «Формула успеха» государственное учреждение
Муниципальное образование «Краснодарский район»
г. Краснодар, ул. Красная, 5
Филиал № 1
350 00



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об оценке кадастровых и зарегистрированных прав на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок	
тип объекта недвижимости	
Лист № 1 Ранжон 2	Высота здания подела 2: 2
	Высота помещений: 3
	Высота этажа вышележа: 4
15.05.2024г.	
Кадастровый номер: 50:23:0020275:5669	

1	Пропорциональный (приватизационный):	1.1	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», данные о которых отражены в выписке из Единого государственного реестра недвижимости, являются инвесторами паев в реестре кадастровых инвестиционных паев и счетов для кадастровых инвестиционных паев
2	Сведения о возможности предоставления земельными участками иными объектами недвижимости для размещения объектов недвижимости	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	2.1	Общая долевая собственность, 50:23:0020275:5669-50:145/2023-1 18.01.2023 09:43:12
4	Средствами прироста и обременение объекта недвижимости		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	18.01.2023 09:43:12	
	номер государственной регистрации:	50:23:0020275:5669-50:145/2023-2	
	срок, на который установлено ограничение (права и обременения) объекта недвижимости:	Срок действия с 17.01.2023 по 15.11.2026	
	вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременения объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЕНЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д. У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», ИНН: 7703877330, ОГРН: 1147746006883	
	сведения о возможности предоставления земельными участками иными объектами недвижимости для размещения объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Правами долевого управления, выданы 26.05.2009	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничение права без необходимости в силу закона со стороны третьего лица, отъезда:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении заложен и о доходе управляющего залогом, если такой договор заключен для управления залогом:	данные отсутствуют	

почтовый индекс/наименование населенного пункта	ДОКЛАДЧИК ПОДПИСАЛ	инициалы, фамилия
	ЭЛЕКТРОННЫЙ ПОДПИСАЮ	
 Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии Федеральное государственное учреждение «Федеральный центр экспертизы средств защиты потребителей»		

Согласный номер: 008/03/04/14011/03/003/015/04/02/04/02/028
Действителен с 17.05.2023 12:18:00 UTC+03
Действителен до 19.09.2024 12:18:00 UTC+03
РЕСПУБЛИКА СЛУВЯ И ЧЕРНОГОРЬСКИЙ РЕГИОН, РАЙОН
МАРИШТА И ЧЕРНОГОРЬСКИЙ РАЙОН, г. Москва, ул. Воронцово поле,
д.4а, Москва, Федеральная служба государственной
регистрации, кадастра и картографии, 10479000005,
77030038, 02.001@rosreestr.ru

Заверенный документ на основании копий документов
МФУ №199/24, Рентный инвестиционный фонд
Москва, ул. Рязанский пр., Рязанский д. 3
Генеральный директор
15 мая 2024 г.
Филиппов С.С.
12-00



		Земельный участок или объекта недвижимости	
		Лист №2 раздела 2	Лист №3
		Ветвь листа раздела 2. 2	Ветвь листа раздела 3
		Ветвь листа раздела 2. 2	Ветвь листа раздела 4
15.05.2024г.		50:23:0030275-5669	
Квартальный номер:			
1	сведения о депозитном, который осуществляется хранение облигационной документации индивидуальной или коллективной долевой собственности в ведении о внесении изменений или доплатившей в регистрационную запись об ипотеке;		
2	Заявления в суд о признании права собственности	данные отсутствуют	
3	Сведения о залоге в отношении земельного участка	данные отсутствуют	
4	Сведения о возможности предоставления третьим лицам преимущественного права покупки земельного участка	данные отсутствуют	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют	
6	Сведения о возможности государственной регистрации безвозмездного участия в праве собственности или его эквивалента	данные отсутствуют	
7	Правомогущая и сведения о наличии установленных, но не зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости, государственных ограничений права (сервитута, преимущественного права, ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости)	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности государственной регистрации ипотеки, прекращения, ограничения права на земельный участок по члену земельного плана	данные отсутствуют	
9	Сведения о возможности государственной регистрации ипотеки, прекращения, ограничения права на земельный участок по члену земельного плана	данные отсутствуют	
10	Сведения о возможности государственной регистрации ипотеки, прекращения, ограничения права на земельный участок по члену земельного плана	данные отсутствуют	
11	Сведения о возможности государственной регистрации ипотеки, прекращения, ограничения права на земельный участок по члену земельного плана	данные отсутствуют	



 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Государственного технического регулятора
 Высшего квалификационного экспертного
 регистрационного центра по кадастровой
 оценке № 27.05.2024 № 192/24

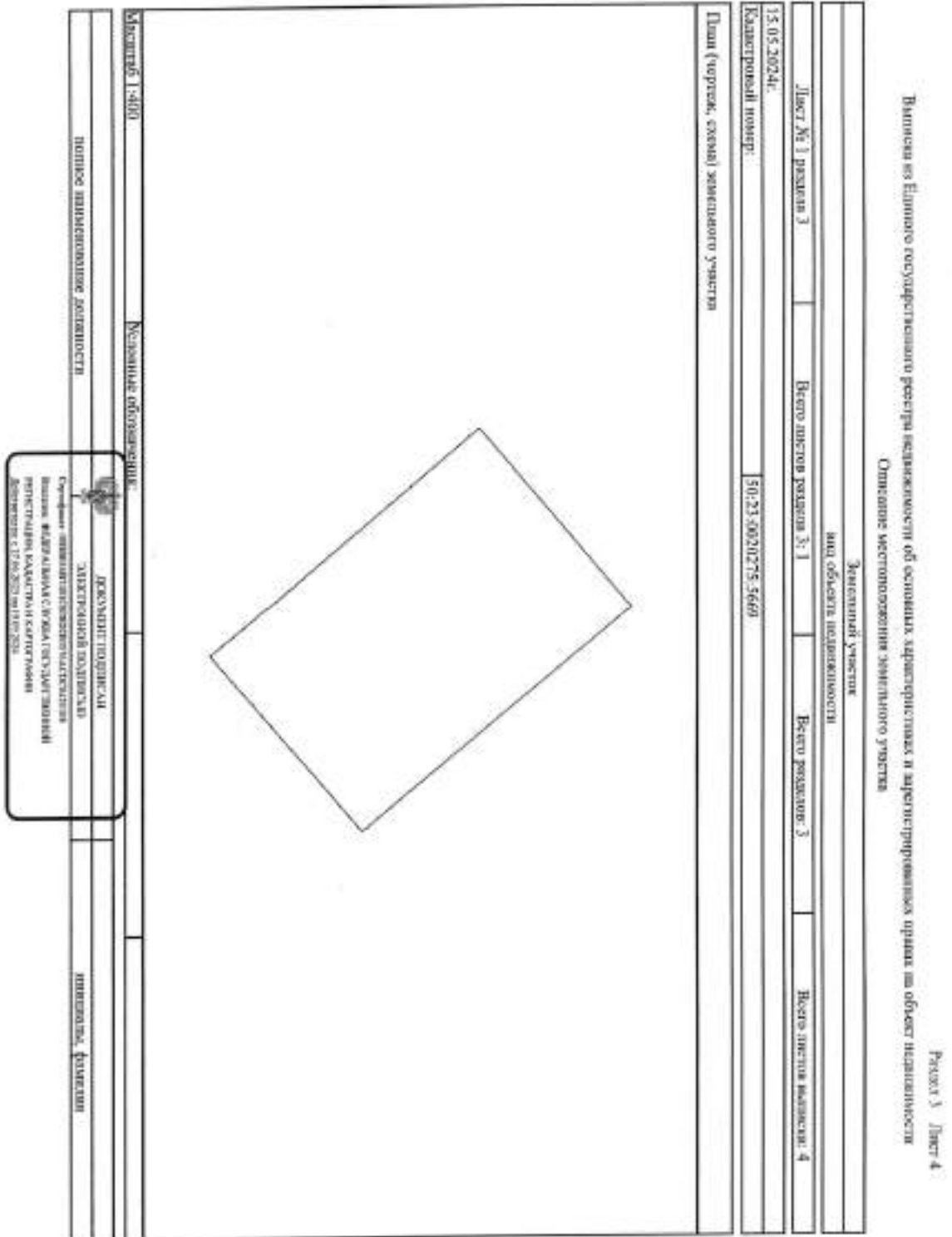
подпись и наименование должности

инициалы, фамилия

Серийный номер: 038495680401083803837640038425308
Действителен с: 27.06.2023 12:15:00 UTC+3
Действителен до: 19.09.2024 12:15:00 UTC+3
ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ
НАЦИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР СТАТИСТИКИ И ЭКОНОМИЧЕСКОМУ АНАЛИЗУ
44, Москва, Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, 38/71/004/0465,
770026/038, О.Л.ИД.020000017.01

Электронный документ из ФГИС «ЕАИ» и/или из государственного реестра
МФУ «МФУ» Республики Башкортостан
Московская обл., г. Истринский, ул. Пушкинская, 5
Филиал «Самара»
15 мая 2024
10:30





Справочный номер: 030302687401131385201015794С03И43 308
Действителен с: 27.05.2024 12:38:00 UTC+03
Действителен до: 19.05.2024 12:38:00 UTC+03 Владимир
ФЕДЕРАЛЬНОМ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (ФГИС) г. Москва, ул. Воровского шоссе,
д.44, Москва, Федеральная служба государственной
регистрации, кадастра и картографии, 120760-010465,
7707568256, 00, 603810118572,9

Электронный документ на бумажном носителе государственного

МАУ «МФЦ/Ремонтная городская фирма»

Московская область, г. Люберецы, ул. Воровского д. 3

Главный специалист

Филиппова С. С.

15 мая 2024 г.

2020



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

Адрес: Московская область, районный центр

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Рисунок 1 Лист 1			
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1	Листов 1	Листов 2	Листов 3
Листов 4	Листов 5	Листов 6	Листов 7
15.05.2024г.			
Кадастровый номер:	50:23:004020275:5705		
Номер кадастрового квартала:	50:23:004020275		
Дата прекращения кадастрового номера:	18.01.2023		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Звездная, земельный участок 15		
Префикс, ед:	600 ч/г 9		
Кадастровая стоимость, руб:	459924		
Кадастровый номер расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства [2.1]		
Свободен ли объект недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "заблокированы"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Планировка участка:	Магистраль Эдуард Кимович, добровольной (не оплаченной документом "Доверенность" от имени заявителя) Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Общество доверительного управления" Д.У. Закрытым именован инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный", 7705817530		

Земельное наименование: 15.05.2024г.	Документ подписан:	Инициалы, Фамилия
	Электронной подписью:	
	Сведения об объекте недвижимости:	
	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости:	
	Информация о кадастровом номере:	
	Адрес:	



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

Земельный участок			
ИДН объекта недвижимости			
Лист № 1 выдела 2	Выдел выдела № 2	Выдел выдела № 3	Выдел выдела выдела № 4
15.05.2024			
Кadaстровый номер:		50:23:0020275:5705	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов лено владельцев инвестиционных паев
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: Выд. номер, дата и время государственной регистрации прова:	2.1	Общая долявая собственность: 50:23:0020275:5705:50:145:2021-1 18.01.2021 09:49:12
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		
	4.1		Доверительное управление
	дана государственной регистрации:	18.01.2023 09:49:12	
	номер государственной регистрации:	50:23:0020275:5705:50:145:2023-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 17.01.2023 по 15.11.2026	
	лицо, в пользу которого устанавливается ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д. У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» ИНН: 7706877590 ОГРН: 1147746086583	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления, выданы 26.05.2023	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничение права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении ипотечном залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотечкой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	ДОСТУПЕН ПРОДУКЦИЯ	инициалы, фамилия
 ЗАКРЫТЫЙ ПАЕВЫЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ РЕНТНЫЙ ФОНД «СВОЯ ЗЕМЛЯ - РЕНТНЫЙ»		
Сторона, являющаяся владельцем/владельцами Лица, являющиеся государственными органами Исполнительная власть в Калининградской области Администрация в Калининградской области		

Серийный номер:
003032057401033380283579400028455096
Добавочный с. 27.06.2003 12:15:00 UTC+03
Документы до: 15.05.2024 12:15:00 UTC+03
Выпуск: ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И КАРТОГРАФИИ, ВЛ.г. Москва, ул. Воровское
полюс, д.4, в/зона, ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И КАРТОГРАФИИ, Д/04/796483/005, 7036560516,
00_001@rosreestr.ru

Электронный документ (на бумаге) в формате «встроенный»

МФУ «Вед» Рязанского областного агентства
Московская обл., г. Рязань, ул. Мухоморова, д. 10А
Главный специалист
15 мая 2024 г.



Земельный участок			
Мед. объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Листы листов раздела 2. 2	Листы раздела № 3	Листы листов выписки № 4
15.05.2024г		90:23:0040207:5:5705	
Кадастровый номер:			
содержание о дееспособности, совершённой осуществлением государственной документальной регистрации или электронной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости			
5	Заявления в суд о признании права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о взыскании в отношении дееспособности должника:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии государственной регистрации, но не зарегистрированных заявлений о предоставлении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сведения в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о возможности государственной регистрации ипотеки, прекращения, ограничения права на земельный участок или ипотеки, ответственности должника:	данные отсутствуют	

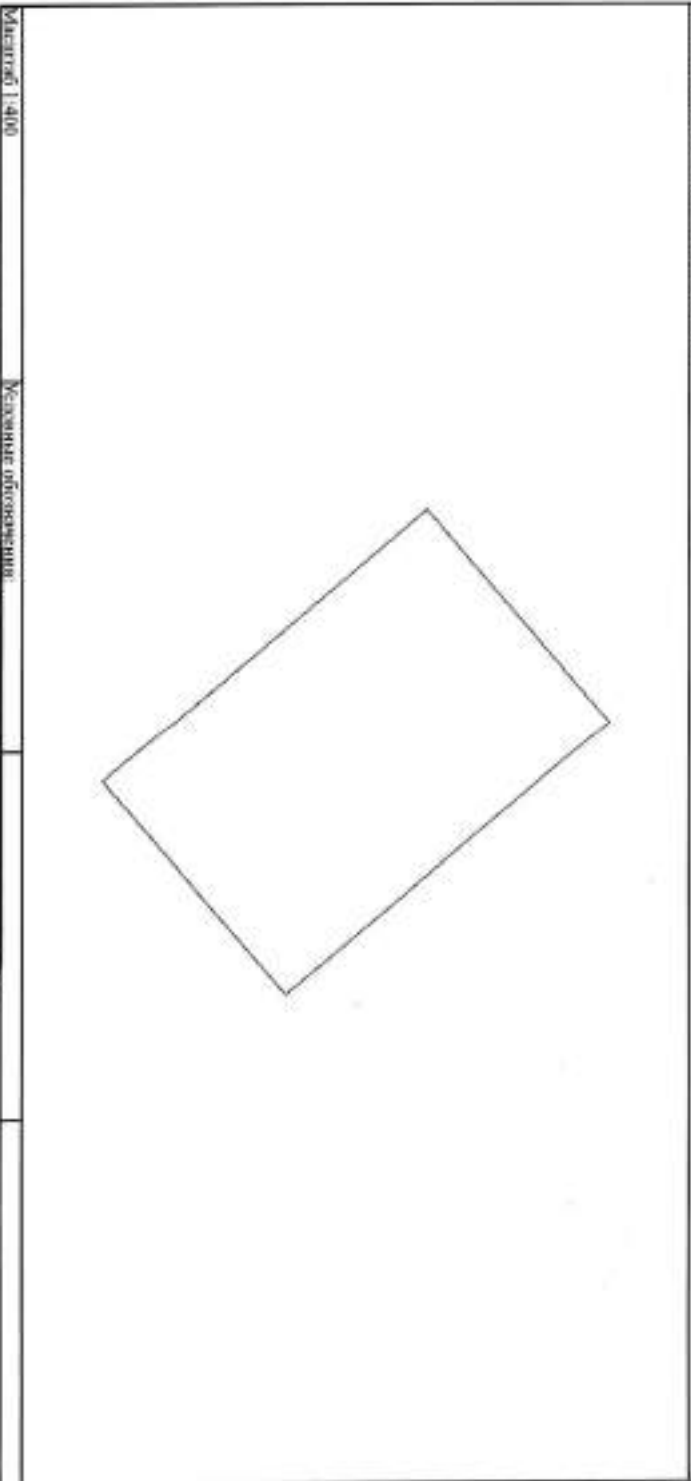

подпись наименованием должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	НИШИЛОВА, ФОРЖИНА
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Судебное управление арбитражного суда	
	Высшее федеральное судья государственной	
	инспекция судейства и судейского	
	деятельности в арбитражном суде	

Средний номер:
0088050140100160181504500605108
Адрес: г. Москва, ул. Мухоморова, д. 27, стр. 1003
Безымянные: д. 19.05.2024 11:39:00 UTC+03
Клиент: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, М.П. Москва, ул. Архитектора
Посудейкина, д. 10
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТР, КАДАСТР И МАРТРАЖИ, 19477880000, 70305256.
08_0412@rosotdr.ru

Экспертный документ на Единый налоговый государственный номер (ЕГН) физического лица
МФУ «МФД/Роснотариус»
Московская область, г. Мытищи, ул. Заречная, д. 10/М
Главный специалист
31 мая 2024 г.



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

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1
Всего листов выписки: 4	Всего листов выписки: 4
15.05.2024г.	
Кадастровый номер:	50:23:00120275:15705
План (курсив, смена) земельного участка	
	
Масштаб: 1:400	Местонахождение:
полное наименование местности	
	
Директор ИОД/ОСАН	инициалы, фамилия
Сведения об объекте недвижимости получены из Единого государственного реестра недвижимости	

Служебный номер:
09880568794132381018157965034421248
Действителен с: 21.06.2023 12:29:00 UTC+03
Действителен до: 28.08.2024 12:29:00 UTC+03
Выдано: Федеральная служба
Публичного кадастрового учета, кадастра
и картографии, 41, г. Москва, вл. Воронцов
ская, д.44, Москва, Федеральная служба
Публичного кадастрового учета,
и картографии, 381779 ВНАЧБС, ТРЕБС0536,
01_srb@rosreestr.ru

Электронный документ из Бюро кадастра недвижимости
МФУ-ИФЦ/Учленского отдела
Москва, ул. Мясницкая, д. 25, стр. 6, 5
Телефон службы: 8 (495) 709-99-99
30 мая 2024
12:08





Упоминание Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
в Едином государственном реестре недвижимости

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

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

Земельный участок		Решка 1 Лист 1	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 решки 1	Всего листов решки 1: 1	Всего решков: 3	Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер:	50-23-0020275-5708		
Номер кадастрового выдела:	50-23-0020275		
Дата присвоения кадастрового номера:	18.01.2023		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	иные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Дедовская, земельный участок № 29		
Площадь, кв.м:	690 кв.м		
Кадастровая стоимость, руб.:	4399924		
Кадастровый номер расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	иные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства (2.1)		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости внесены в Единый государственный реестр недвижимости		
Способы обременения:	иные отсутствуют		
Прочие важные выписки:	Моторов Александр Михайлович, действующий(ей) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Городское агентство по управлению объектами" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный", 7706877530		

Исходное наименование документа	документ подписан	инициалы, фамилия
Федеральное агентство по техническому регулированию и интеллектуальной собственности Федеральное агентство по техническому регулированию и интеллектуальной собственности Московская область, Раменский городской округ		

Серийный номер:
5000010103036020815074000425006
Документы от 27.06.2023 12:19:00 UTC+03
Действителен до: 18.09.2024 12:19:00 UTC+03
Бюллетень: ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СЛУЖБЕНА
ПОСРЕДСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, НАДЛЕЖА
ЮЩЕГО ИМУЩЕСТВА, КИ, Г. Москва, ул. Варшавская
Почта, А.А. Москва, ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ПОСРЕДСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, НАДЛЕЖА
ЮЩЕГО ИМУЩЕСТВА, ДИРЕКЦИЯ
80_001@rosreestr.ru

Электронный документ из букавского источника сведений
МФУ «МФУ» Републиканского кадастрового бюро
Московская обл. Троицкий район, с/пос. Суши, А.А.
Главный специалист
31 мая 2024 10:32
Мокшина Ю.М.



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

Лист 2 Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 реестра 2	Выдел листов реестра 2- 2	Выдел участков: 1	Выдел листов выписки: 4
15.05.2024г	Кадастровый номер:	50:23:0020275:5708	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», данные о которых указываются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетах доверительного управления
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая доля в собственности 50:23:0020275:5708:50:145:2023-1 18.01.2023 09:43:12
4	Существование аррв и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлен ограничение обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлен ограничение права и обременение объекта недвижимости: сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица основание государственной регистрации: сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органе: сведения об управляющем агентстве и о доверительном управлении участком, если такой договор заключен для управления участком:	Доверительное управление 18.01.2023 09:43:12 50:23:0020275:5708:50:145:2023-2 Срок действия с 17.01.2023 по 15.11.2026 Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д. У. Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный», ИНН: 770587530, ОГРН: 1147746006383 данные отсутствуют данные отсутствуют Права доверительного управления, выдан 26.05.2009 данные отсутствуют	
			данные отсутствуют

полное наименование документа	документ подписан	инициалы, фамилия
	 ЗАКРЕПЛЕННАЯ ПОДПИСЬ Служба оценочно-регистрационных данных Федеральное агентство государственной регистрации, кадастровых дел и картографии Контактный телефон: 8 (495) 212-11-11	

Специальный номер:
30666668101004800081578450843108
Действителен с: 27.05.2023 12:15:00 UTC+03
Действителен до: 18.06.2024 12:15:00 UTC+03
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И КАРТОГРАФИИ, В/У Г. Москва, ул. Зорницкая
дом 1/14, Москва, ФЕДЕРАЦИЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И КАРТОГРАФИИ, 1047706@rosreestr.ru, 7708300034,
00_2411@rosreestr.ru

Электронный документ подписан в соответствии с требованиями
МАФ и МСЭД (Федеральный закон от 06.04.2011 № 63-ФЗ)
Москва, ул. Зорницкая, дом 1/14
Генеральный директор
13 мая 2024 18:50
Москва 70.34



Земельный участок или объект недвижимости			
Лист №2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
13.05.2024г.			
Кадастровый номер:	56:23:00202075:5708		

	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обеспечительной документарной записи или электронного эквивалента; выписки о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись, об ипотеке;	
5	Завлаживающие в судебном порядке права требования;	данные отсутствуют
6	Сведения о возбуждении в отношении зарегистрированного права;	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам региональных данных федерального или иного федерального органа исполнительной власти в сфере государственного кадастрового учета;	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	данные отсутствуют
10	Права требования и сведения о наличии осуществляемых, но не реализованных требований о предоставлении государственной регистрации права (перевода, прекращения права, ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости);	отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перевода, прекращения, ограничения права на земельный участок или земель сельскохозяйственного назначения;	данные отсутствуют

подпись		документ подписан	
подпись		электронной подписью	
подпись		инициалы, фамилия	
<p>Судебное управление государственного земельного кадастра Управления государственного земельного кадастра Института государственного земельного кадастра подпись: 4216.3012.m.009.204</p>			

Отчёт № 192/24 от 17.05.2024 г. об оценке земельных участков (19 ед.), входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

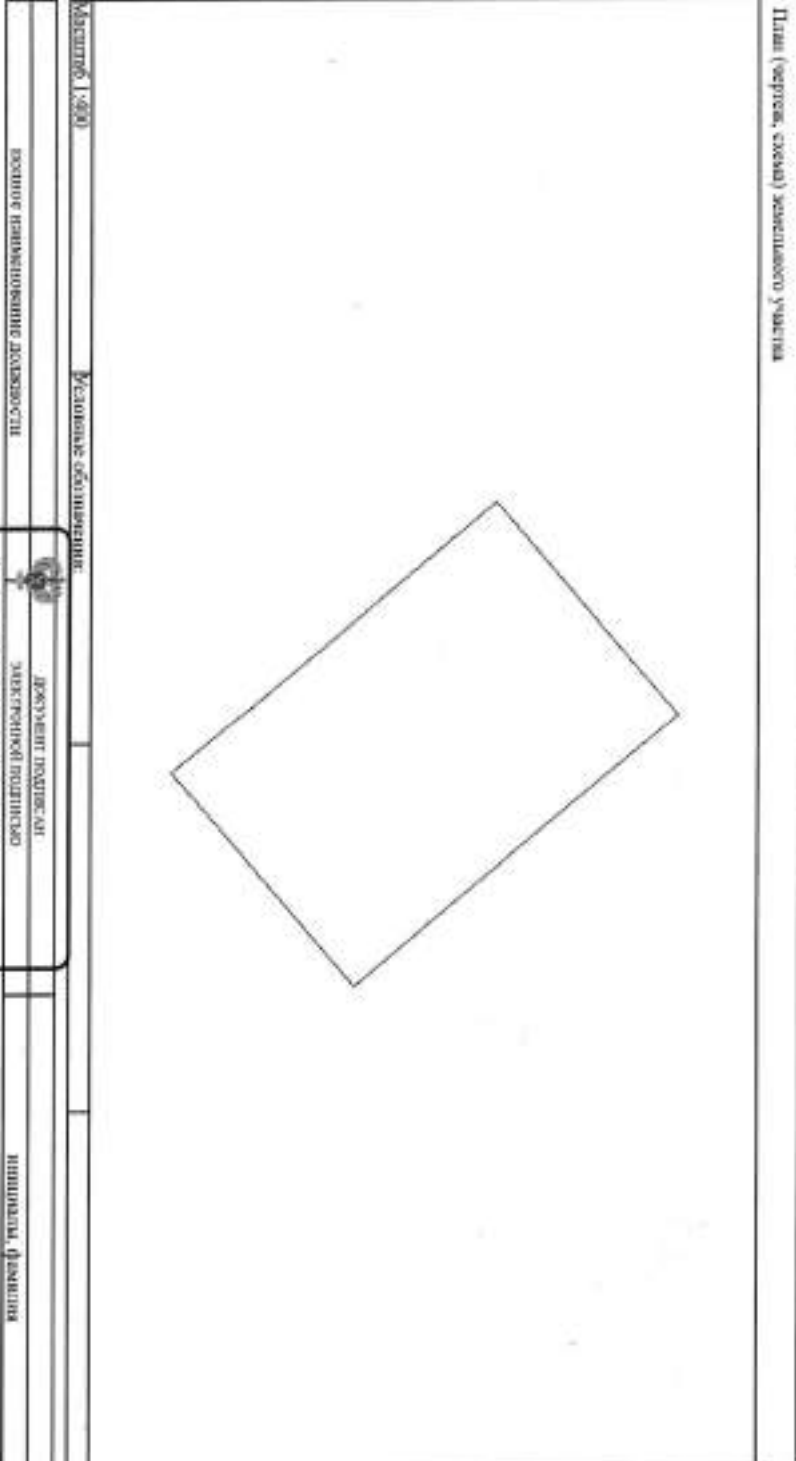

Сторонний отчет
ИФНС России № 78/003/2024/ИФНС/04/04/001006
Действителен с: 27.06.2023 12:18:00 UTC+03
Действителен до: 19.09.2024 12:18:00 UTC+03
Место: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И ИМПЛУАЦИИ, ВЛГ, Москва, кв. Воробьевский
парк, д.46, Москва, ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И ИМПЛУАЦИИ, 104756/00/0063, Т/БФ/00034,
00_001@taxi.fedres.ru

Электронный документ, подписанный квалифицированной электронной подписью
МКУ «ИФНС России № 78/003/2024/ИФНС/04/04/001006»
Москва, ул. Воробьевский парк, д. 46
Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и имплуации
20 мая 2024 10:30
Менеджер Ю.М.



Выявлены на Едином государственном реестре недвижимости объекты недвижимости и зарегистрированные права на объект недвижимости
Омского местоположения земельного участка

Рядок 3 - Лист 4

Земельный участок			
или объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Высота объекта раздела 3: 1	Высота разделов: 3	Высота листов выписки: 4
Квартальный номер:	90-23-00020275-5706		
План (сервис, схема) земельного участка			
			
Масштаб: 1:400	Условные обозначения:		
расшифровка наименования документа	 ДОКУМЕНТ ПОДЛИНАЛ ЗАКОННОЙ ПОДПИСЬЮ СУБЪЕКТА ФЕДЕРАЛЬНОГО АДМИНИСТРАТИВНО-ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ ДЕПАРТАМЕНТА ТЕРРИТОРИАЛЬНО-ПЛАНИРОВАНИЯ		инициалы, фамилия

Серийный номер:
00066592-01131801831700020405108
Действителен с 27.06.2023 12:00:00 UTC+03
Действителен до: 28.03.2024 12:00:00 UTC+03
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ПОСРЕДСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И ИМУЩЕСТВЕННОЙ ОЦЕНКИ
РФ, г. Москва, ул. Воровская
146, д.14, Москва, ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ПОСРЕДСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И ИМУЩЕСТВЕННОЙ ОЦЕНКИ, ЮРИДИЧЕСКИЙ
АДРЕС: МОСКВА, ЗАКЛУБОВСКАЯ, 7/30/500584,
06_ast@rosreestr.ru

Электронный документ в формате XML-представления

МФУ «МБЦ/Ремонтные работы»
Московская область,
Городской округ
15 мая 2024 г.





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

основанная на Едином государственном реестре недвижимости

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист 1 Лист 1

Земельный участок			
№д.объекта недвижимости			
Лист № регион	Всего листов района	Всего районов 3	Всего листов выписки 4
14.05.2024г.			
Кадастровый номер:	50:23:0020275:5713		
Номер кадастрового квартала:	50:23:0020275		
Дата прекращения кадастрового номера:	18.01.2023		
Район прекращенной государственной учетной номер:	район отсутствует		
Адрес:	Республика Фредрикс, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Новобрская, земельный участок 7		
Площадь, м2:	600 +/- 9		
Кадастровая стоимость, руб:	459924		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	район отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства (2.1)		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости выносятся в Единый государственный реестр недвижимости		
Способы оплаты:	район отсутствуют		
Получатель выписки:	Малоуважаемый Зарура Максимович, действующий(ая) на основании доверенности "Доверенность" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Товарищество доверительного управления" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" 77015877530		

Итого: количество листов	документ подписан		
	 ЗАКОННЫЙ ПОДПИСЬ		
	Сведения об объекте недвижимости по кадастровому номеру		
	наименование органа государственной регистрации недвижимости		
	дату выдачи выписки		
		инициалы, фамилия	

Серийный номер:
008020074010302832837940008443108
Действителен с 27.09.2025 12:15:00 UTC+03:
Действителен до: 29.09.2035 12:15:00 UTC+03
Множественное использование:
ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ, КАДАСТР
РЕГИСТРАЦИЯ, В.Д., г. Москва, ул. Воровские
муж. д.4, Москва, ОДЕРЖАНИЕ СРК650
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАЦИОННЫЙ КАДАСТР
И КАРТОГРАФИЯ, ЗАГТ/6940465, 70854036,
08_0110202403173

Электронный документ в Бюро технической инвентаризации
БТИ «СМЗ» Рентный фонд «Своя земля - рентный»
Московская область, Мытищинский район, д.5
Генеральный директор: Соловьев Ю.М.
29 мая 2024 12:32



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

Земельный участок			
тип объекта недвижимости			
Лист № 1 листа 2	Всего листов листа 2: 2	Листов раздела: 3	Всего листов выписки: 4
15.05.2024г.			
Кадастровый номер:		50:23:0020275:5725	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов выданных инвестированным паем в реестре кадастров инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Сведения о возможности предоставления Грехова лицами зарегистрированных данных физического лица: Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	1.1.1 2.1	данные отсутствуют Общая долевая собственность: 50:23:0020275:5725-50:143/2023-1 18.01.2023 09:43:12
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости	4.1	Дополнительное управление
	вид:		18.01.2023 09:43:12
	дата государственной регистрации:		50:23:0020275:5725-50:143/2023-2
	номер государственной регистрации:		Срок действия с 17.01.2023 по 15.11.2026
	брок, на который установлены ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ" Д. У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», ИНН: 770587530, ОГРН: 114766006583
	лицо, в пользу которого установлены ограничение права и обременение объекта недвижимости:		данные отсутствуют
	сведения о возможности предоставления Грехова лицами персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Права доверительного управления, выдан 26.05.2009
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничение права без необходимости в силу закона согласия третьих лиц, органе:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если таковой договор заключен для управления ипотекой:		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
	ЗАКРЫТОГО ПАЕВОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО РЕНТНОГО ФОНДА «СВОЯ ЗЕМЛЯ - РЕНТНЫЙ»	
	Сервисный подразделение: ИТ-поддержка Инициалы, фамилия: Сервисный подразделение: ИТ-поддержка Инициалы, фамилия: Сервисный подразделение: ИТ-поддержка	

Серийный номер:
00880507401028882035700209435086
Действителен с 27.04.2023 по 16.03.2027 гг.
Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ
КАДАСТРОВ (ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ), ФАО, г. Москва, ул. Варшавская,
дом 4А, Москва, ФЕДЕРАЦИЯ СЕРВИС
ПОДДЕРЖКИ И РЕСТАУРАЦИИ КАДАСТРА
И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ, 7505580236,
01_sell@rosreestr.ru

Электронный документ на бумажном носителе подписан
16.05.2024 Галимовой галимовой@rosreestr.ru
Москва, обл., г. Рязань, ул. Рязанская, д. 10, к. 103
Телефон: 8 (495) 709-0000
56 мая 2024 г.



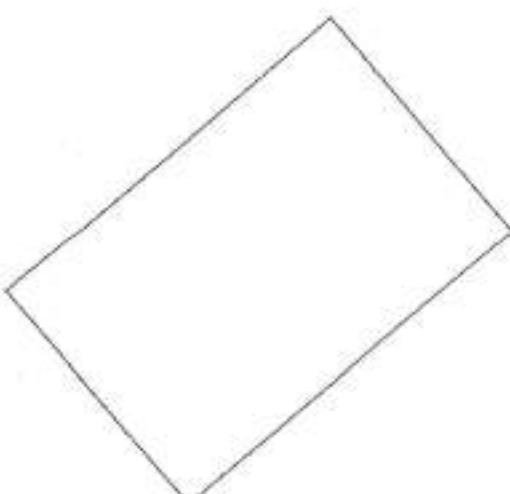

Земельный участок ИПН объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
15.05.2024г.		Всего листов выписки: 4	
Кадстровый номер:		50:15:0020275:5725	
<p>сведения о документе, который удостоверяет хранение государственной документации (дальнейшая или электронная выписка):</p> <p>разрешение о внесении изменений или дополнений в регистрационный записи об ипотеке:</p>			
5	Записаны ли в Едином государственном реестре недвижимости сведения о наличии права требования залогодержателя к залогодателю?	данные отсутствуют	
6	Сведения о возмещении в отношении залогодержателя права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьими лицами персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об отмене объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Предварительная и сведения о наличии государственного реестра залогов, государственной регистрации государственной регистрации права (сверхзаклад, предварительная запись), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сведения в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о возможности государственной регистрации договора, прекращения, ограничения права на земельный участок на земельный кадастровый участок назначения:	данные отсутствуют	

ПОДПИСЬ НАИМНОВАНИЯ ДОКАЗАТЕЛИ	ИЖСМЕНТ ПОДПИСАН
	
Семин Александр Александрович Клиент Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Земельный участок № 50:15:0020275:5725	ЭКСПЕРТНОЙ ПОДПИСЬЮ Клиент Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Земельный участок № 50:15:0020275:5725
инициал, фамилия	инициал, фамилия

Свойский центр:
Павловский переулок 18/19, Москва 125080
Действителен с 23.06.2023 12:00:00 UTC+03
Действителен до: 19.05.2024 12:00:00 UTC+03
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ПОСРЕДСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И ИНТЕРПОЛЯЦИИ, Ю.З. г. Москва, ул. Воровское
полюе д.41, Москва, ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ПОСРЕДСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И ИНТЕРПОЛЯЦИИ, ЗИЛ73604000, 73604034,
01_01@rosreestr.ru

Электронный документ не публикуется в открытом доступе
МФУ «ИФУ» Рентного фонда
Москва, ул. Воровское, д.41, Москва, ЮЗАО, 125080, 3
Главный специалист
ИЕ №192/24-1:


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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
15.05.2024г.			
Кодовый номер:		50:23:01020275-5725	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб: 1:400	Масштаб: 1:400		
			
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
ДОСТУПНО ПОДПИСАН ЗАКОННОЙ ПОДСКАЗ Группой образовательных учреждений Высшей школы экономики государственной регистрационной службы по кадастровому листу № 50:23:01020275-5725			

Серийный номер:
920805010103080481576ACD19425166
Действителен с: 17.06.2023 07:19:00 UTC+03
Действителен до: 13.04.2026 11:10:00 UTC+03
Владельцы: ФЕДЕРАЦИЯ СЛУЖБ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И ИМПЛУАЦИИ, Ю.О. - Москва, ул. Воровская
10к, д.4, Москва, 951019, Юный Стройка
ГРУППА СТРОИТЕЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И ИМПЛУАЦИИ, 3547760204445, 735222534,
001_1011@rosreestr.ru

Электронный документ на бумаге с усиленной электронной подписью
№0571000174
Москва, ул. Воровская, д.4
Главный специалист
15 мая 2024 13:30
Ю.М. Кошкин



Муниципальное образование «Сколково» государственной регистрации, административный округ «Сколково» Московской области

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
Ид. объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
13.05.2002/4	50.23.00020275-5736		
Кадастровый номер:	50.23.00020275		
Номер кадастрового координат:	18.01.2023		
Дата присвоения кадастрового номера:	данные отсутствуют		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Республика Фиджитал, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Новорентная, земельный участок 13		
Адрес:	600 +/- 9		
Площадь, м ² :	459924		
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	Изначально земельный участок (2.1)		
Категория земель:	Для ведения индивидуального жилищного строительства (2.1)		
Виды разрешенного использования:	Сведения об объекте недвижимости входят в базу "исключены"		
Статус земли об объекте недвижимости:	земельный участок		
Особые отметки:	Магистраль «Энергия Москвы», действующая(ая) на основании документа "Договорность" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Товарищество доверительного управления" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный" - 7701877530		
Подлежащее оценке:			

Исходное наименование документа	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	Инициалы, фамилия
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Средством электронной подписи	
	Инициалы, фамилия	
	Инициалы, фамилия	
	Инициалы, фамилия	

Серийный номер:
0089926874000338201833764000415038
Действителен с 27.04.2023 12:19:00 UTC+03
Действителен до: 04.04.2024 12:19:00 UTC+03
Издатель: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ПО СОУПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ, КАДАСТРУ
И ИМПЛУТАЦИИ, ФАД, г. Москва, ул. Воровского
многоэтаж. Многокв. федеральный объект
ПООУРАС (ФУНДИНГ) ИМУЩЕСТВОМ, КАДАСТРУ
И ИМПЛУТАЦИЕЙ, 500716040465, 7700268526,
08_0411@rosreestr.ru

Электронный документ, созданный в соответствии с требованиями
ФАСУ в МЭР, Республика Беларусь, 20240517
Масляковская ул. Республика Беларусь, 20240517
Главный специалист: Масляковская Ю.М.
15 мая 2024 г.



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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Лист раздела 3	Всего листов раздела 4
15.05.2024г.			
Кадастровый номер:	50:23:0020275:5736		

1	Права собственности (право собственности):	1.1	Владельцем инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных записей счетов владельцев инвестиционных паев в реестре кадастрово-недвижимых паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: Вид, номер, дата и орган государственной регистрации документа.	1.1.1 2.1	данные отсутствуют Общая доля в собственности: 50:23:0020275:5736-50:145:2023-1 18.01.2023 09:43:12
4	Отражение прав и обременение объекта недвижимости: 4.1 вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлена ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлена отграничение прав и обременение объекта недвижимости: сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица основание государственной регистрации: сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничение права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: сведения об управлении/ином законном и о доверительном управлении имуществом, если такой договор заключен для управления имуществом:	Доверительное управление 18.01.2023 09:43:12 50:23:0020275:5736-50:145:2023-2 Срок действия с 17.01.2023 по 15.11.2026	Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д. У. зарегистрирована в Едином государственном реестре фондов «Своя земля - рентный», ИНН: 70:05877340, ОГРН: 114714608583 данные отсутствуют данные отсутствуют Провал доверительного управления, кадастр 26.05.2009 данные отсутствуют

Исполне наименования должности	Исполнительный директор	инициалы, фамилия
 ДОУМЕНТ КОДИКСА ЭЛЕКТРОННОЙ ДОКЛАДНОЙ Система: «Федеральный государственный реестр недвижимости» Вид документа: «Выписка из Единого государственного реестра недвижимости» Дата: 17.05.2024 10:00:00		

Свидетельство
500665034100380 203379ACD 08A55309
Действительно с: 27.08.2023 12:29:00 UTC+03
Действительно до: 13.09.2024 12:29:00 UTC+03
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ПОСРЕДСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И ИМПЛУМЕНТН, Ю.О.: Москва, ул. Воровского
д.10к, 10к, Москва, ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И ИМПЛУМЕНТН, Д04779606445, 73956558,
00_0010171110007_19

Электронный документ подписан квалифицированным
МАР в МЭЦ, Рязань
Министерство юстиции
Российской Федерации
Главный специалист
18 мая 2024 г.
Ю.М.



		Земельный участок или объект недвижимости	
		Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
		Лист № 3	Всего листов выписки: 4
15.05.2024г.		Календарный номер: 56.21.0020275.5716	
	предания и дедовщины, вопреки осуществлению государственной регистрации документарной или электронной записи в Едином государственном реестре недвижимости;		
	предания и дедовщины, вопреки осуществлению государственной регистрации документарной или электронной записи в Едином государственном реестре недвижимости;		
5	Зачленение к суду в порядке права требования	данные отсутствуют	
6	Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Присутствие и сведения о наличии пользования, но не государственная заявка о предоставлении государственной регистрации права (перехода, прекращения права, ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости):	отсутствуют	
11	Сведения о возможности государственной регистрации наследия, прекращения, отчуждения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

документ подписан  электронной подписью	индивидуальное предпринимательство ООО «Своя земля - рентный» ОГРН 5027003000000 ИНН 5027003000
---	--

Серийный номер:
308655874010803038376400084050388
Действителен с 17.05.2023 12:29:50 UTC+03
Действителен до: 19.05.2024 12:10:40 UTC+03
Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И КАРТОГРАФИИ, И.О. Мелова, ул. Воронцово
поле, д. 78, Москва, ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И КАРТОГРАФИИ, 501170004062, 7700501326,
00_akt@rosreestr.ru

Земельный участок на балансе государственного

МУП «ИПЦ» Республики Карелия (ИНН 17-01-000000)

Московская обл., г. Раменское, д. 5

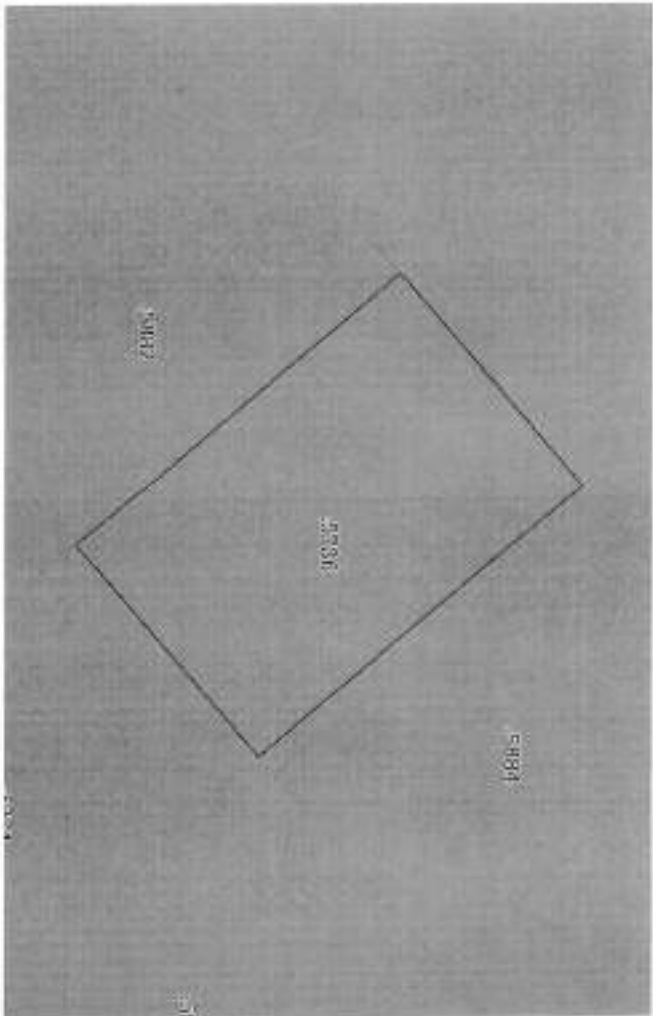

Главный специалист

16 мая 2024 г.



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

Лист 3 Лист 4

Земельный участок или объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 3	Высота листов раздела 3: 1
Высота листов выписки: 4	Высота листов выписки: 4
15.05.2024г.	Высота листов выписки: 4
Кадастровый номер:	50:23:0020273:5736
План (чертеж, схема) земельного участка	
	
Масштаб: 1:400	Высотные отметки:
	
Исполнительное агентство	Департамент ИЖИРСИИ
Инициалы, фамилия	Инициалы, фамилия
Сведения об исполнительном агентстве: Исполнительное агентство «Федеральное государственное учреждение «Исполнительное агентство кадастра объектов недвижимости»» ИНН: 7707083893	

Свидетель номер:
300602607421003802830784000423108
Действителен с: 27.06.2023-12.31.00 UTC+03
Введенный дат: 19.09.2024 13:19:00 UTC+03
Механизм: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И КАРТОГРАФИИ, РФ, с. Москва, ул. Воронцовые
пос., д.4А, Москва, ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И КАРТОГРАФИИ, 104379000000, 70690034,
30, 81818181818181

Закрытому Р. документ на будущее имущество государства
ММБ с 100% Равенства
Менделеевский район, г. Шадринск, Свердловская обл., г. Шадринск, ул. Революционная, 5
Главный отдел
19 мая 2024 г.



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


Генеральный директор группы регистрации земель

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок		Решение 1 (Лист 1)	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 решения 1	Всего листов решения 1: 1	Решение решение: 3	Всего листов выписки: 4
15.05.2024г.	Кадастровый номер:	50:23:0030275:5157	
Кадастровый номер:	50:23:0030275		
Номер кадастрового квартала:	50:23:0030275		
Дата прекращения кадастрового номера:	18.01.2023		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	земельный участок		
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, Рузский городской округ, город Рузское, улица Никитская, земельный участок 37		
Площадь, м ² :	600 1/2 9		
Кадастровая стоимость, руб.:	459924		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования:	Для размещения жилого строения (2.1)		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Соблюдены ли требования:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Междоузель Эдуард Иванович, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Транзитстрой доверительного управления" Д.У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля-рентный", 7705877530		

исполнитель государственной должности	исполнитель государственной должности	инициалы, фамилия
 Александрович Александрович		
Структура: Управление государственной регистрации, кадастра и картографии Вышестоящая организация: Управление государственной регистрации, кадастра и картографии Контактный телефон: 7705877530		

Серийный номер:
88889260180103802857840009451081
Действительна с: 27.05.2023 12:15:00 UTC+03
Действительна до: 18.05.2024 12:15:00 UTC+03
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И ТЕРРИТОРИАЛЬНО-ПЛАНИРОВАНИЯ
МОСКВЫ, АД. ВАРШАВСКОЕ, ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И ТЕРРИТОРИАЛЬНО-ПЛАНИРОВАНИЯ, 7706880036,
rs_earth@rosreestr.ru

Электронный документ, созданный в соответствии с требованиями
МАУ «ИИЦ РНПК» АО «ИИЦ РНПК»
Местонахождение: Москва, ул. Мясницкая, д. 26, стр. 1
Главный офис: Москва, ул. Мясницкая, д. 26, стр. 1
10 мая 2024 г.





Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и удостоверяющих правах на объект недвижимости
Сведения о зареже-приписанных правах

Лист 2 Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
15.05.2024г.			
Кадастровый номер: 50-23-0020275-5737			

1	Привлекательность (привлекательности): Сведения о возможности предоставления третьими лицами персональных данных физического лица: Вид, номер, дата и время государственной регистрации прав:	1.1 1.1.1	Владельцами инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля - рентный", данные о которых устанавливаются на основании данных личных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов алого владельцев инвестиционных паев отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации прав:	2.1	Общая доляная доля в собственности 50-23-0020275-5737-50/145/2023-1 18.01.2023-09-43-12
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости: 4.1	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: проект, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: сведения о актуальности предоставления третьими лицами персональных данных физического лица основание государственной регистрации: сведения об участии в государственной регистрации сделок, права, отягощенные правами без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа: сведения об управлении акциями и о договоре управления акциями, если такой договор заключен для управления акциями:	18.01.2023-09-43-12 50-23-0020275-5737-50/145/2023-2 Срок действия с 17.01.2023 по 15.11.2026 Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОРГАРИНТЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ" Д. У. Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", ИНН: 790871520, ОГРН: 114774660533 данные отсутствуют Принята доверительного управления, выдан 26.05.2019 данные отсутствуют данные отсутствуют	

экспорт информации о документе	документ подписан	инициала, фамилия
 ЗАКЛЮЧИТЕЛЬ ПОДПИСИ Служба кадастрово-информационно-технических работ Федеральное государственное учреждение "Служба государственной регистрации недвижимости" (СГР) (ИНН 79-08-71520) Адрес: 421900, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Кремлевская, д. 27 (ИНН 79-08-71520)		

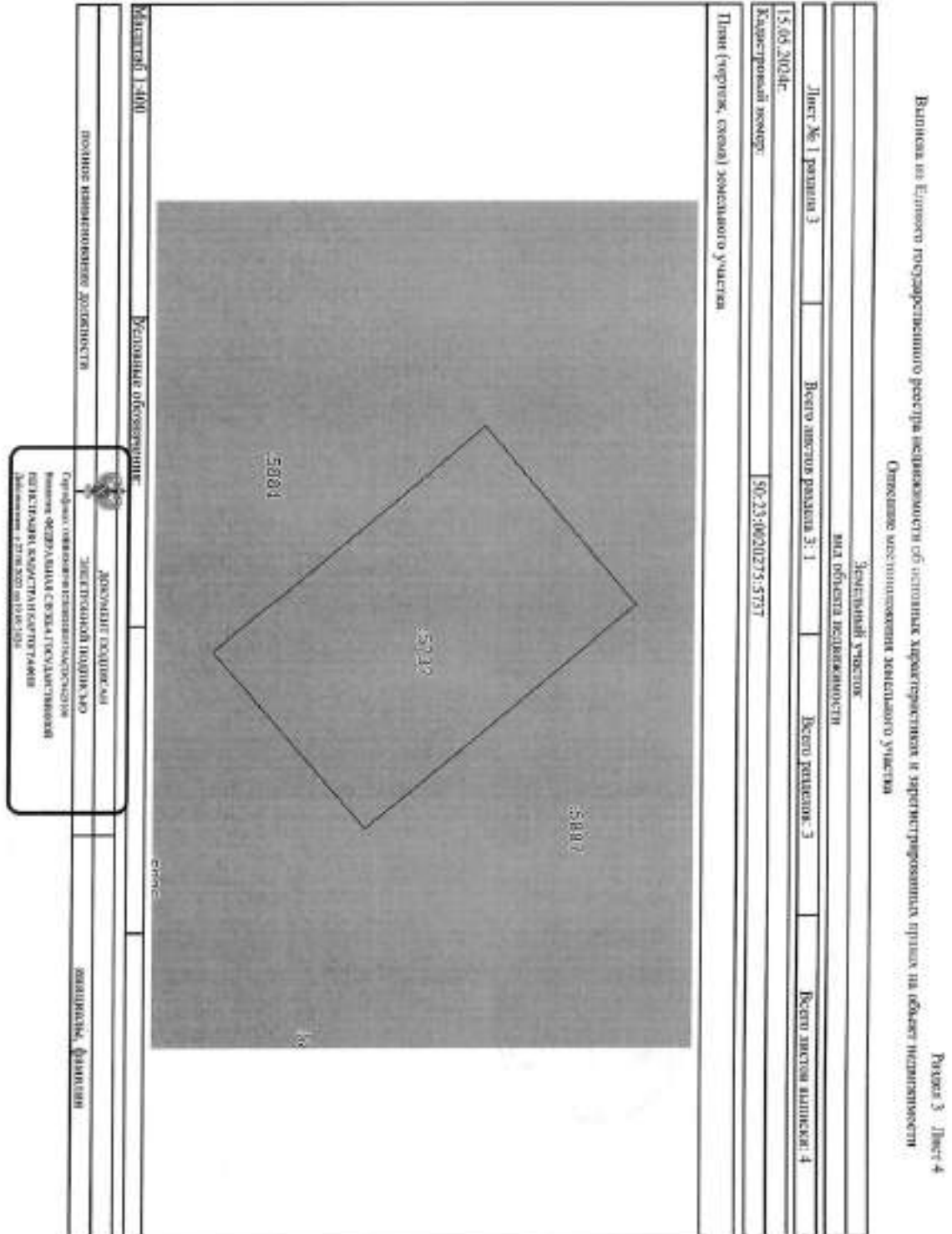
Справочный номер:
000009814010349018897640508420108
Действителен с 17.06.2023 12:35:00 UTC+03
Документы от 18.04.2024 12:35:00 UTC+03
Адрес: АДМИНИСТРАЦИЯ ИТУРБИ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИНСТРУКЦИИ, КАДАСТРА
И ИМУЩЕСТВЕННОЙ ИНФОРМАЦИОННО-КАДАСТРОВОЙ
СЛУЖБЫ, ул. Мухоморова, вл. 1, Москва, вк. Золотой
Кольцо, 4-й Микрорайон, Федеральная служба
государственной регистрации, кадастра
и картографии, 394778640465, 7700500016
30_ssti@rosreestr.ru

Закрытый документ на имущество в юрисдикции государства
МАУ «ИИД Рентного фонда «Своя земля - рентный»
Московская обл., г. Истринский район, д. 3
Главный специалист
18 мая 2024 г.



Земельный участок		Лист 3	
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов: 4
15.05.2024г.			
Кадастровый номер:		50:25:0020215:5757	
1	сведения о делегитации, которой осуществляется хранение обремененной доверителем закладной или аккредитивной закладной; сведения о внесении изменений или доплатный в регистрационном листке об ипотеке;		
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о аккредитации и отношении зрелостного периода права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правомогущая и сведения о наличии доверенных, но не раскрытых заявителем о предоставлении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

Подпись наименованием должности	Директор ПАИФРСА	инициалы, фамилия
 Электронной подписью		
Группе компаний ПАИФРСА Юридический отдел Санкт-Петербург, Кавказский район Притомский с/п.о.б. № 100-214		



Служебный номер:
084835634631318100835764050415308
Действителен с: 17.05.2024 12:29:39 UTC+03
Действителен до: 18.05.2024 12:29:39 UTC+03
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ПОСРЕДСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, НАДАСТВА
И КАРТОГРАФИИ, ИЛ, г. Москва, ул. Воровское
поле, д. 1а, Москва, ФЕДЕРАЦИЯ СЛУЖБА
ПОСРЕДСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, НАДАСТВА
И КАРТОГРАФИИ, ИЛ/798440465, 798440465,
00_0118_000007/И

Александр Александрович
ИЛ/798440465
М.о. [подпись]
М.о. [подпись]
Генеральный директор
18 мая 2024






Учредителем Федерального агентства по недвижимости, кадастру и картографии по Московской области
входит в состав органов государственной власти Московской области

Вышеперечисленные государственные реестры информации об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единой государственной реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок под объектом недвижимости		Район 1 Дача 1	
Лист № 1 раздела 1	Высота отметки разреза 1 1	Высота отметки: 3	Высота отметки: 4
13.05.2024г.	50.23.0020215.5713		
Кадастровый номер:	50.23.0020215.5713		
Номер кадастрового квартала:	50.23.0020215		
Дата присвоения кадастрового номера:	18.01.2023		
Район предоставления государственной услуги:	данные отсутствуют		
Местонахождение:	Росийская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Никольская, земельный участок 25		
Площадь, м2:	600 +/- 9		
Кадастровая стоимость, руб.:	459924		
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства (2.1)		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "Актуальное"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Подлежащая индексации:	Министерство Экономического развития Московской области на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Обществом с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Товарищество доверительного управления" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный", 7105817530		

ПОДПИСЬ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОЛЖНОСТЬ ПОДПИСАИ	ПОДПИСЬ, ФИО
	 ЗАКОННОЙ ПОДПИСЬЮ Специально образованной комиссией в составе члена федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Московской области	

Серийный номер: 039806801010818018018178ACD08420188
Действителен с 27.05.2023 12:15:00 UTC+03
Действителен до: 18.06.2024 12:15:00 UTC+03
ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНСТВО ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИНТЕГРАЦИИ
КАДАСТРА И ИНТЕРНЕТ-КАДАСТРА, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 4а, Москва, ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНСТВО ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ НАДЛЕЖАЮЩИХ И КАРТОГРАФИИ, ИНН 7707083893,
ТРОСБ03181, ОГРН 5020818181818

Электронный документ, за исключением подписей, не имеет юридической силы

МФУ «МФУ» Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости
Москва, ул. Воронцовская, д. 4а, Москва, 119034, 5
Служба государственной регистрации недвижимости
15 мая 2024 г.
ИД008



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

Лист 2 Лист 2

Земельный участок	
ИД объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Лист № 3	Всего листов раздела 3: 3
Лист № 4	Всего листов раздела 4: 4
Кадастровый номер:	50:23:0020275-5773

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Выделены инвестиционные паи закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных листов счетов выдольцы инвестиционных паев в реестре владельцев зарегистрированных паев и счетов дато кваліфікації інвестиційних паїв
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам преимущественных прав на приобретение земельного участка:	2.1	Общая доля собственности: 50:23:0020275-5773-50/145/2023-1 18.01.2023 09:43:12
4	Отражены ли в обременении объекты недвижимости:	4.1	Действующее управление
	вид:		18.01.2023 09:43:12
	дата государственной регистрации:		18.01.2023 09:43:12
	номер государственной регистрации:		50:23:0020275-5773-50/145/2023-2
	срок, на который установлены ограничения права и обременения объекта недвижимости:		Срок действия с 17.01.2023 по 13.11.2026
	вид, в пользу которого установлены ограничения права и обременения объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЮЩАЯ КОМПАНИЯ ГОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д. У. Закрытое паевое инвестиционное рентное фондом «Своя земля - рентный», ИНН: 770587519, ОГРН: 1147146094583
	сведения о возможности предоставления третьим лицам преимущественных прав на приобретение земельного участка:		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Прочита договорного управления, выдан 26.05.2009
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничивающая права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении участком и о доверии управление участком, если таковой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

описание инициатора документа	документ подписан	инициала, фамилия
	электронной подписью	
	Судебное подразделение государственного кадастрового управления	
	Менеджер АТФ: ДИИ - ДИИ 203	

Серийный номер: 06999204140120180303376602084625308
Действителен с 27.05.2023 12:15:00 UTC+00
Действителен до 13.06.2024 12:15:00 UTC+03
ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТАМОЖЕННО-НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ
И АДМИНИСТРАЦИИ ВНЕШНЕЭКОНОМИЧЕСКИХ СВЯЗЕЙ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ИНТЕРНАЦИОНАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
ТАМОЖЕННО-НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ
7703950395, 81. xof@rosnalog.ru

Закрытый документ на бумажном носителе передан

МКУ «ИФЦ» Федеральной таможенной службы

Московская обл., г. Фрязино, ул. Звонкая, 5

Генеральный директор Фриколов С. С.

15 мая 2024 г.

10558



		Земельный участок	
		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	Всего листов выписки: 4
15.05.2024г.			
Кадастровый номер:		50:21:0020275:5773	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обязательной документарной записи об акциях (обязательной записи об акциях)		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об акциях:		
5	Зачисление в службу Единое право требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о возможности государственной регистрации безличного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Права притязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о признании государственной регистрации права (перехода, прекращения права) или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о возможности государственной регистрации ипотеки, прекращения, ограничения права на земельный участок по залогу, ипотеке/закладного ипотечного займа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сформирована в соответствии с требованиями Федерального закона от 06.04.2011 № 63-ФЗ	
	Действительна с 17.05.2024 по 18.05.2024	

Серийный номер: 0088856878623388288357645058423108
Действителен с: 27.05.2023 12:19:00 UTC+03
Действителен до: 29.05.2024 12:19:00 UTC+03
ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ РЕГИСТР
г. Москва, Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, 103799/0040483,
Т/Ф: 8005539, E/Т: info@rosreestr.ru

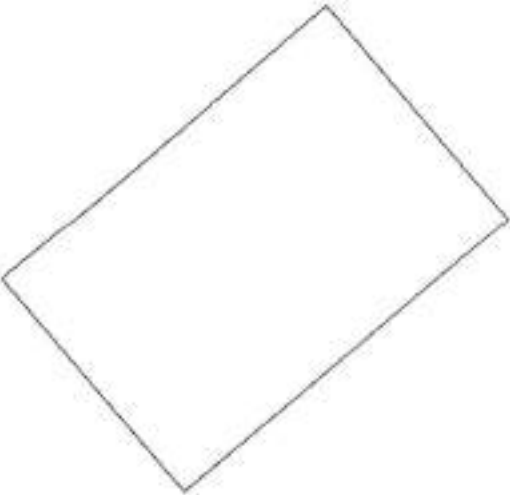

Электронный документ на бумажном носителе подписан

ММВ «ММВ» Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
Московская обл., г. Балашиха, ул. Новаторов, 5
Личный подписатель: Репетов С. С.
15 мая 2024 г. 10:00



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

Лист 3 Лист 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов недвижимости: 4
15.05.2024г.			
Кадастровый номер:		50:25:0020275-5/113	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб: 1:400	Категория обслуживания:		
полное наименование должности		ЮРИДИЧЕСКОЕ ЛИЦО	инициалы, фамилия
		Уполномоченный представитель в отношении кадастровых объектов недвижимости	
		Подпись: Должность:	



Упомянутые в отчёте земельные участки расположены на территории Московской области

Итого земельных участков: 19 шт.

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


Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист 1 Лист 1

Земельный участок		Или объект недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
17.05.2024г.			
Кадастровый номер:	50:23:0020275:574		
Номер кадастрового квартала:	50:23:0020275		
Дата принятия кадастрового номера:	18.01.2023		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местное название:	Республика Федерация, Московская область, Раменский городской округ город Раменское, улица Девятиская, земельный участок 17		
Площадь, м ² :	600 +/- 9		
Кадастровая стоимость, руб.:	459924		
Кадастровый номер расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства (З.1)		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Подлежащий изъятию:	Министерство Заруба Николай, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени администрации Области с ограниченной ответственностью "Трансакция компания" Товарищества доверительного управления "Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный", 7108677530		

Исходное наименование документа:	ПРОСВЕТИ ПОДПИСАН	Инициалы, фамилия
----------------------------------	-------------------	-------------------


 ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПОДПИСАНО
 Сторона: собственник(а) земельного участка
 Инициалы, фамилия: БОСОВЕЦ АЛЕКСАНДР АЛЕКСАНДРОВИЧ
 Адрес: МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, РАМЕНСКИЙ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ, ГОРОД РАМЕНСКОЕ, УЛИЦА ДЕВЯТИСКАЯ, Д.У. ЗАКРЫТЫМ ПАЕВЫМ ИНВЕСТИЦИОННЫМ РЕНТНЫМ ФОНДОМ "СВОЯ ЗЕМЛЯ-РЕНТНЫЙ", 7108677530

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об оценке недвижимости в зарегистрированных органах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		код объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
15.05.2024г.			
Единственный номер:		50:23:0020275:5774	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Выдаными инвестиционными паев закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных выписки сведений о зарегистрированных правах в Едином государственном реестре недвижимости инвестиционных паев и сведений либо кадастровые данные отсутствуют
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	1.1.1	данные отсутствуют
2.1	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	Объект долевой собственности: 50:23:0020275:5774-50:1482021-1 18.01.2023 09:43:12	
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление	Объект с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д. У. Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный», ИНН: 7705875590, ОГРН: 1147146006383 данные отсутствуют
4.1	ИНД:	18.01.2023 09:43:12	
	дата государственной регистрации:	50:23:0020275:5774-50:1482021-2	
	номер государственной регистрации:	Срок действия с 17.01.2023 по 15.11.2026	
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		
	основание государственной регистрации:		
	сведения об осуществлении государственной регистрации сведений права, отражающая права без необходимости в силу закона ссылаться на право лица, органа:		
	сведения об управителем залогом и о доверителе управлении залогом, если такой договор заключен для управления залогом:		

полное наименование должности	ДОКЛАДЧИК ЗАДАЧА	инициалы, фамилия
	 Александр Лавренко	
	1. Процедура: оценка недвижимости 2. Вид документа: выписка из Единого государственного реестра недвижимости 3. Вид операции: регистрация права 4. Вид документа: выписка из Единого государственного реестра недвижимости	



Сервисный номер:
03640548143103680281576K3C840318
Действителен с: 27.06.2023 12:29:00 UTC+03
Ваш платеж до: 18.08.2024 12:29:00 UTC+03
Бюджетный отдел, Федеральное казначейство
ПАО «Сбербанк России», филиал «Сбербанк России»
Адрес: Москва, Федеральная служба по финансовым рынкам
ПАО «Сбербанк России», филиал «Сбербанк России»
ИН 7707083893, ОГРН 7707083893, ИНН 7707083893,
ОГРН 7707083893

Этот документ является документом Сбербанка России и охраняется законом.

МФУ «ЮИТ» (информационно-консультационный центр)
Московская обл., г. Истринский район, с/пос. ЮИТ
Главный специалист
15 мая 2024 г.



Земельный участок инд. объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 4	
Катастровый номер:		50:23:0020215-5714	
1	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение облигационной документарной записки или электронной записки:		
2	сведения о внесении денежных или долевых вложений в инвестиционный план об ипотеке:		
3	Зачленение в субъектном порядке права требования:		
4	Сведения и выражены в отношении зрелости требований:		
5	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		
6	Сведения о наличии решения об ипотеке объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		
7	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
8	Права/призвания и сведения о наличии поступления, по не государственной записки о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		
9	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок на земель сельскохозяйственного назначения:		
10	Сведения о депозитарии, который осуществляет хранение облигационной документарной записки или электронной записки:		
11	Сведения о внесении денежных или долевых вложений в инвестиционный план об ипотеке:		

полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
 директор филиала Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (филиал)			/_____/

Серийный номер:
00189256874592328030357645502823108
Действителен с: 27.06.2018 12:19:00 UTC+03
Действителен до: 10.08.2024 12:19:00 UTC+03
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ПОСУДЯРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ
ИЛИ, АКА, Москва, ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ПОСУДЯРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ, 790580514,
06_cad@rosreestr.ru

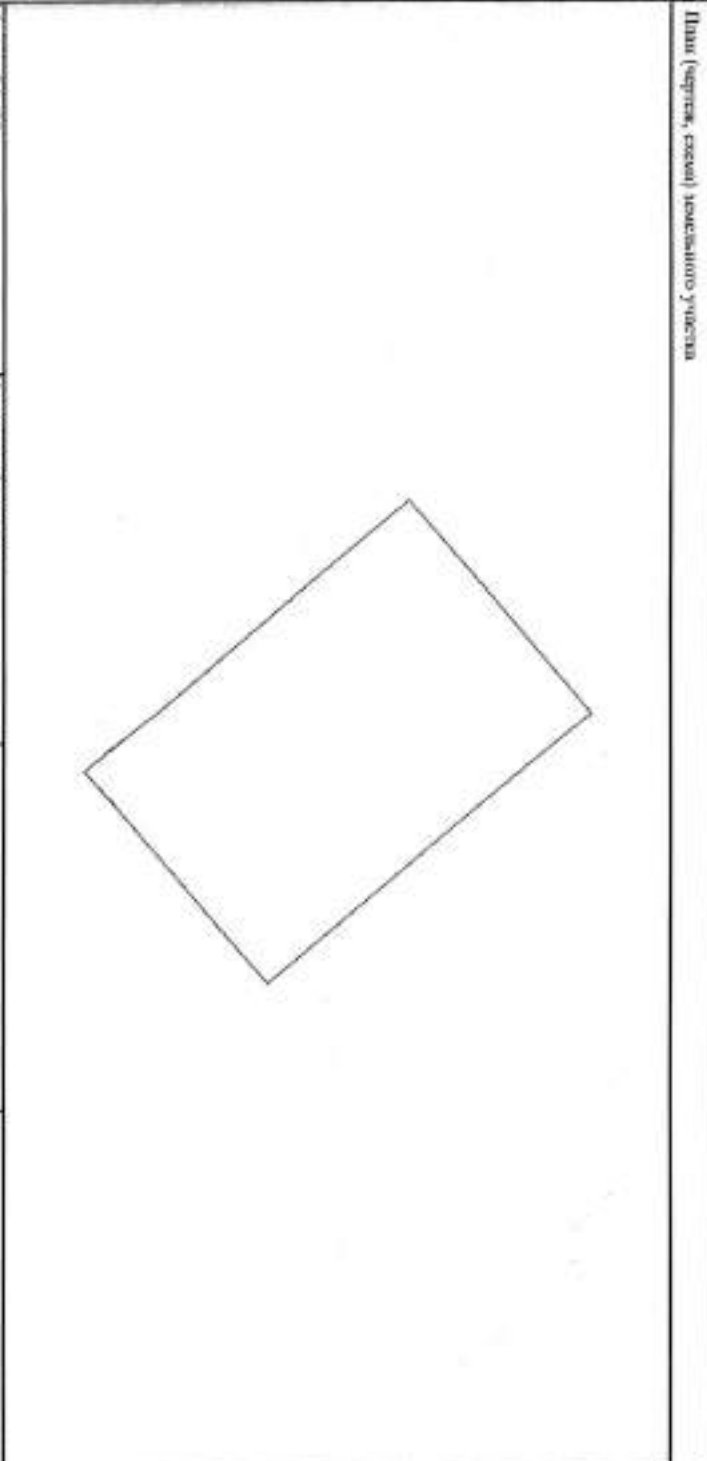
Экспертный документ на будущее состояние предприятия

МФУ «МФУ Рентного фонда»
Московская обл., г. Истринский район, д. А-5
Главный специалист
15 мая 2024 г.



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

Лист 3 Лист 4

Земельный участок			
Инд. объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
15.05.2024г.			
Кадастровый номер		50:23:0020275:574	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:500	Категория назначения		
История владения объектом		Информация о документе	
Подпись: _____ Должность: _____		Подпись: _____ Должность: _____	



Упрямление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
наименование государственной кадастровой книги

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об оценке кадастровой стоимости и кадастровой площади земельного участка и кадастровой площади

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист № 1 Лист 1

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 Листа 1	Высота листов Листа 1: 1	Высота листов: 1	Высота листов Листа: 4
14.05.2024г.			
Кадастровый номер:	50-23-0020075-5823		
Номер кадастрового выроста:	50-23-0020075		
Дата государственного кадастрового номера:	18.01.2023		
Удочерительный государственный земельный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Росийская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Девятого, земельный участок 24		
Площадь, м ² :	540 +/- 10		
Кадастровая стоимость, руб:	643658,4		
Кадастровый номер расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования:	Для размещения жилого строения (2.1)		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "архивные"		
Особые платежи:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Максимиц Андрей Иванович, действующий(ей) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Экспертство речного фонда управления" Д.У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля-рентный" 7705877230		

ПОЛНОЕ наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------	-------------------

Сведения о государственном кадастре недвижимости
Информация о государственном кадастре недвижимости
Информация о государственном кадастре недвижимости

Серийный номер:
0084650870010838004857640058435108
Действителен с 27.04.2025 12:15:00 UTC+3
Действителен до: 30.09.2024 12:15:00 UTC+3
Выдано: ЭКСПЕРИМЕНТАЛЬНЫЙ ЦЕНТРОМ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА,
И КАРТОГРАФИИ, Ю.З. в Москве, ул. Ферзенная,
д.14А, Москва, федеральный округ ЦФО,
ПЛОЩАДЬ ГОСТИНОЙ КОМПАНИИ, ВАДАНОВА,
14 Квартал/этаж, 1017706/4/465, 7706503334,
ID: 001187000000118

Электронный документ на будущее юридическое действие

МФУ «ВЭФ», Генеральный директор: Александр
Московская обл., г. Раменское
Главный специалист:
15 мая 2024 г.




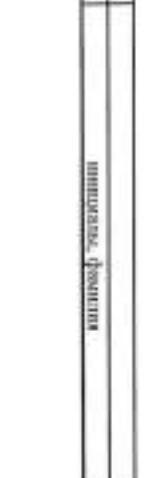
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14.05.2024г.			
Катастровый номер:	50:23:0020275:5823		

1	Приватизационный (правообладатели):	1.1	Выдаются инвестиционные паи закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля - рентный", данные о которых устанавливаются на основании данных выписки из Единого государственного реестра недвижимости пая в реестре владельцев инвестиционных пая и счетов депо владельцев инвестиционных пая.
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных финансового лица: Выд. номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Объем денежных обязательств: 50:23:0020275:5823-50/145/2023-1 18.01.2023 09:48:12
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	Инци		Доверительное управление
	дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлена ограничение прав и обременение объекта недвижимости: сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных финансового лица		18.01.2023 09:43:12 50:23:0020275:5823-50/145/2023-2 Срок действия с 17.01.2023 по 15.11.2026
	сведения об ответственности государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьих лиц, органы:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для Управления ипотекой:		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации: сведения об ответственности государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьих лиц, органы:		Правная доверительного управления, выдан 26.05.2004 данные отсутствуют

полное наименование должности	полное наименование должности
 Директор Технического регуляторного подразделения Федеральное бюро технической регламентации Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации	Руководитель подразделения Технического регуляторного подразделения Федерального бюро технической регламентации Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации

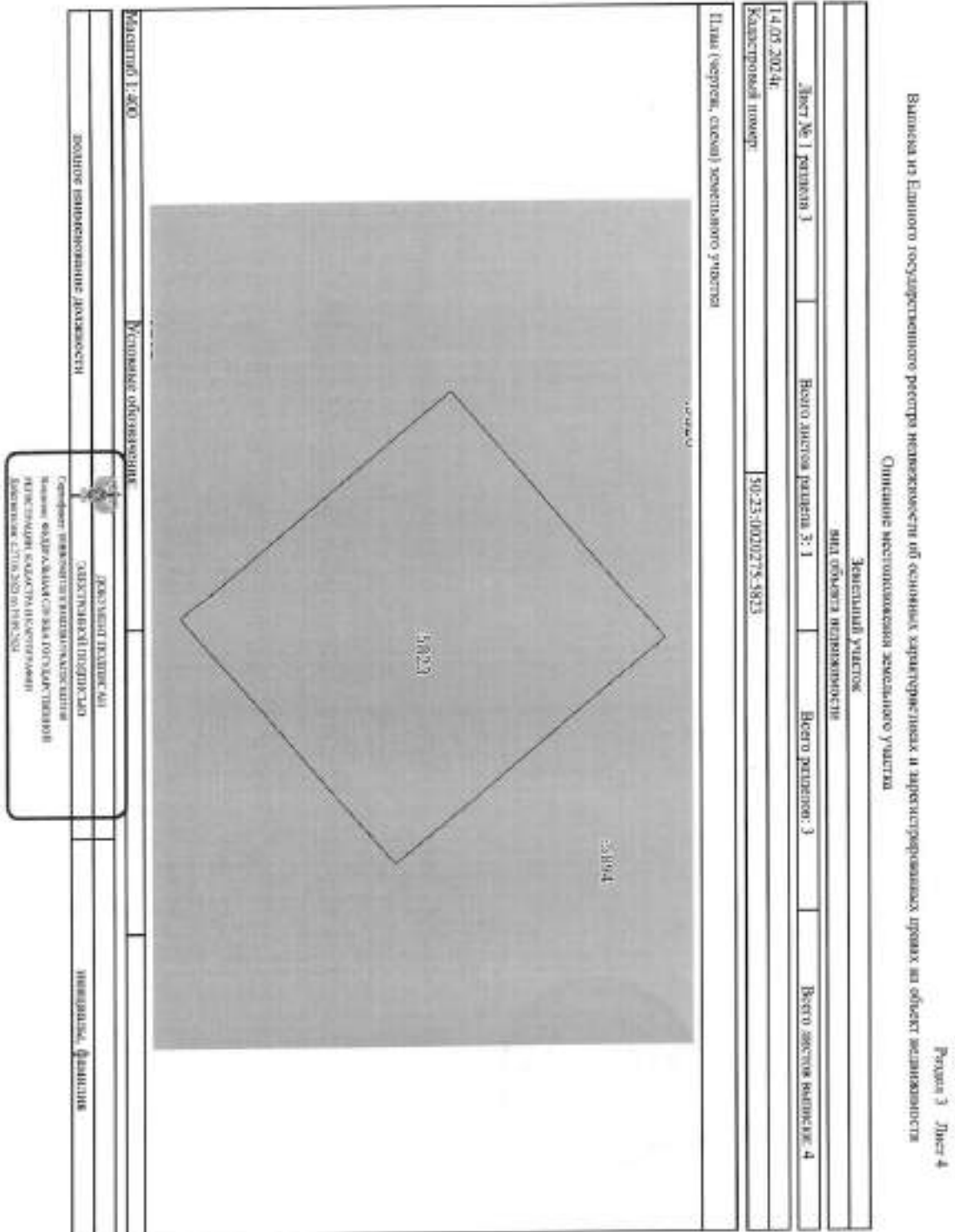
Земельный участок		Лист 3	
МКА области недвижимости			
Лист № 2 рисунка 1	Место участка (листья 2; 2)	Листы рисунков 3	Листы листов выписки 4
14.05.2024г.		50-25-0020275-5825	
Кадастровый номер:			
5	Заявление в суд об оспаривании в суде права требования	данное отсутствует	
6	Сведения о возбуждении в отношении зарегистрированного права	данное отсутствует	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данное отсутствует	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данное отсутствует	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	данное отсутствует	
10	Проведенные и сведения о наличии осуществляемых, но не рассмотренных заявлений о прекращении государственной регистрации права (порочная, пресыщенная право, отращивание права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости);	отсутствует	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок на земельный с/договорительного назначения;	данное отсутствует	

подпись инициатора документа	подпись, фамилия
	
<p>Должность инициатора заместитель начальника отдела государственного кадастрового учета и регистрации недвижимости Министерства государственного имущества и других имущественных отношений Московской области</p>	<p>Должность инициатора заместитель начальника отдела государственного кадастрового учета и регистрации недвижимости Министерства государственного имущества и других имущественных отношений Московской области</p>

Свидетельство
03080561901С638038176АКСА05328
Действительно с 27.06.2023 12:00:00 UTC+03
Действительно до 28.06.2024 12:00:00 UTC+03
Бюро оценочной деятельности
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПУБЛИЧНОЙ КОМПАНИИ
И ПАРТНЕРШИПА, АИ, П. Москва, ул. Воронцовка
Здание А.ч. Москва, Филипповская Слобода,
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПУБЛИЧНОЙ КОМПАНИИ
И ПАРТНЕРШИПА, 1947792846465, 7306585338,
00_0012@okanal.ru

Экспертный отчет об оценке стоимости имущества
МАУ «ИСПИ» (ИНН 77-07-0000000000)
Москва
Главный офис
15 мая 2024 г. 15:00:00
15 мая 2024 г. 15:00:00





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

Ивановское окружное управление ФУМР по Московской области

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

Сведения об основном зарегистрированном объекте недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист № 1 из 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14.05.2024			
Кадастровый номер:	50:25:0020275:4879		
Номер кадастрового квартала:	50:25:0020275		
Дата присвоения кадастрового номера:	14.01.2023		
Район присвоенный государственной учетной зоной:	длина отсутствует		
Местоположение:	Росийская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Новорусская, земельный участок 27		
Протяженность, м.л.:	600 +/- 9		
Кадастровая стоимость, руб.	439924		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства (ИЖС)		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "вердающие"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Микрофин. Эурдиз Навоице, действительная на основании документа "Доверенность" от имени владельцев Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Горюхино" доверителю с/договору управления "ДУ "Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный", 7705677510		

полное наименование должности	директор ИЖСН	подпись	инициалы, фамилия
	заведующий отделом	Иванов	Иванов
	полное наименование должности	полное наименование должности	полное наименование должности

Серийный номер:
000050001010181850032565208425108
Действителен с: 31.06.1003 12:18:00 UTC+03
Действителен до: 18.08.2034 12:18:00 UTC+03
Выдавец: Федеральная служба
Публичной администрации
и Информации, ИЦ «Москва», ул. Варшавская
100, 104, Москва, Федеральная служба
Государственной регистрации, Кадастра,
ИЖОТТОРМОН, 104706880005, 7708590500,
10, adf@rosreestr.ru

Электронный документ не подлежит нотариальному заверению

МФУ «ИЖОТТОРМОН» государственного образца

Москва, обл., г. Люберецы

Главный специалист

17 мая 2024 г.



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

Листов 2 / Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14.05.2024г			
Кадастровый номер:		50:23:0020275:5879	

1	Привлечение средств (привлечение):	1.1	Выделение инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - Рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных банковских счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных финансового лица Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая доля в собственности: 50:23:0020275:5879:50145:2023-1 18.01.2023 09:43:12
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		18.01.2023 09:43:12
	номер государственной регистрации:		50:23:0020275:5879:50145:2023-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 17.01.2023 по 15.11.2026
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "СВОЯ ЗЕМЛЯ - РЕНТНЫЙ" Д.У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля - Рентный", ИНН: 7705877530, ОГРН: 1147146095883
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных финансового лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Права в доверительного управления, выдан 26.05.2009
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимости в силу закона оспаривать предметно лица, органе:		данные отсутствуют
	сведения об управлении сделкой и о договоре управления сделкой, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

<p>внешнее наименование должности</p>	<p>ДЖУМЕНИ ВАНЯНСКИ</p>	<p>подпись, фамилия</p>
<p>внешнее наименование должности</p>	<p>ЗАВЕДУЮЩЕЙ ОТДЕЛОМ</p>	<p>подпись, фамилия</p>
<p>Служба государственного кадастрового учета Федеральное агентство кадастровой службы РЕГИСТРАЦИЯ КАДАСТРОВЫХ СЛУЖБ Департамент государственного кадастра недвижимости</p>		

Служебный номер:
000015031001058102835764C70E425108
Действителен с: 17.05.2024 12:18:00 UTC+02
Действителен до: 18.09.2024 12:18:00 UTC+02
Владельцу: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ПОСРЕДСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, НАДАСТРА
И КАРТОГРАФИИ, ИЛ. г. Москва, ул. Вавилова
дом. 4/4, Москва, ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ПОСРЕДСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, НАДАСТРА
И КАРТОГРАФИИ, ИЛ/79649465, 7900502036,
ИЛ_ИЛРБ-001@rosreestr.ru

Электронный документ на бумажном носителе представляется

ИМУЩЕСТВЕННЫЙ КАДАСТР
Москва
Тринадцатый округ
13 Мая 2024



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 4
14.05.2024г.			
Кадастровый номер:		50:23:0020275:3879	
1	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной долевой государственной или муниципальной собственности;		
2	сведения о внесении изменений или дописании в регистрационный листок об ипотеке;		
3	Заявление в суд/арбитраже права собственности	данные отсутствуют	
4	Сведения о взыскании в отношении в отношении истребования права	данные отсутствуют	
5	Сведения о возможности предоставления права	данные отсутствуют	
6	Сведения о возможности предоставления права	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления права лицам персональным данным физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют	
9	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	данные отсутствуют	
10	Исковые заявления и сведения о наличии осужденных, но не рассмотренных заявлений и проведении государственной регистрации права (исключая государственная регистрация права или обременения объекта недвижимости, сужден к отпущению отбывающего наказания)	отсутствуют	
11	Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок на земельный участок с использованием указанного назначения	данные отсутствуют	

деловое наименование организации	ДЕПОЗИТАР ПАО «СБ	инициалы, фамилия
	ЗАКРЫТОГО ПАЕВОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО РЕНТНОГО ФОНДА «СВОЯ ЗЕМЛЯ - РЕНТНЫЙ»	
	Среднее наименование организации в Едином государственном реестре недвижимости	
	ИНТЕРНЕТ-КАДАСТР	

Серийный номер:
00882568-7402338728376603005-238
Действителен с 17.06.2023 10:20:00 UTC+03
Безотзывный код 19-89-2024-12-09:00 UTC+03
Владельцы: АДМИНИСТРАЦИЯ СПИЖЕВА
ГОСУДАРСТВЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ НАЦИОНАЛЬНАЯ
ИМПЛУМЕНТИ, Ш., г. Москва, ул. Воровского
д. 4, № 1, М.о.моск., ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, НАДАСТВА
И КАРТОГРАФИИ, 1947766440462, 770502031,
00_4873876104827/1

Электронный документ, созданный в системе государственного



МФУ «ННД», Региональное подразделение
Московская область, г. Балашиха
Телефон: 8(495) 509-5000
17 мая 2024 г.

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

Исходный документ Единого государственного реестра недвижимости

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 выдела 1	Высот участка выдела 1. 1	Высот участка 3	Высот участка выдела 4
14.05.2024г.	Кадастровый номер:	50-23-0020275-5881	
	Номер кадастрового квартала:	50-23-0020275	
	Дата присвоения кадастрового номера:	18.01.2023	
	Выше присвоенной государственной кадастровый номер:	данные отсутствуют	
	Местоположение:	Росси́йская Федера́ция, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Кедровская, земельный участок 29	
	Площадь, м ² :	600 +/- 9	
	Кадастровая стоимость, руб:	459924	
	Кадастровый номер, расположенный в пределах земельного участка объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	Категория земли:	Земли населенных пунктов	
	Вид разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства (2.1)	
	Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
	Особые отметки:	данные отсутствуют	
	Получатель выписки:	Михаил Александрович Иванов, действующий(ей) на основании доверенности "Корпорация" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Товарищество доверительного управления" ДУ "Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд" "Своя земля-рентный", 7705877530	

Имя и фамилия получателя выписки	Иванов Михаил Александрович
Имя и фамилия лица, выдавшего выписку	Иванов Михаил Александрович
Подпись получателя выписки	
Подпись лица, выдавшего выписку	
Имя и фамилия лица, выдавшего выписку	Иванов Михаил Александрович

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Весовая доля в разделе 2: 2	Весовая доля в: 3	Весовая доля в листе: 4
14.05.2024г.			
Кадастровый номер:		50:23:0020275:5881	

1	Права/обязательства (право/обязательство)	1.1	Выделены инвестиционные паи в закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных платежных счетов вкладов/долей инвестиционных паев в реестре выделенных инвестиционных паев в счете залога выделенные инвестиционные паи
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, договор, дата и форма государственной регистрации права:	2.1	Общая доля в собственности, 50:23:0020275:5881-50:1452023-1 18.01.2023 09:43:12
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Допреимущественное управление
4.1	вид:	18.01.2023 09:43:12	
	дата государственной регистрации:	50:23:0020275:5881-50:1452023-2	
	срок, на который устанавливается ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 17.01.2023 по 15.11.2026	
	платя, в пользу которого установлена ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д. У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», ИНН 7706877530, ОГРН 1147746906583	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сведений, права, ограничения права без необходимости в силу закона составлять третье лицо, дата:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

ПОСМОТРЕТЬ НЕЗАКЛЮЧЕННУЮ ДОКТОРИ	ЖУРНАЛ ПОДЕЛИТЬ	НИШИНА, ФИЛИППА
		
ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ Федеральное бюро технической регламентации Федеральное бюро государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости		

Средний размер:
 ОГРН/ИНН: 5033000201/503300309
 Деловые дни: с 07.06.2023 12:29:00 UTC+03
 Действителен до: 13.03.2024 12:29:00 UTC+03
 Вид услуги: РЕДЕНТАРНАЯ СЛУЖБА
 ПОСРЕДСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ НАЦИОНАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛЛАТИВА, ООО, г. Москва, ОГДРОБОЛЬНАЯ СЛУЖБА
 ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
 И ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ
 00_003@rosreestr.ru

Закрытый паевой инвестиционный фонд «Своя земля - рентный»
 ОГРН/ИНН: 5033000201/503300309
 Московская обл., г. Пушкино
 Генеральный директор
 15 мая 2024 г.

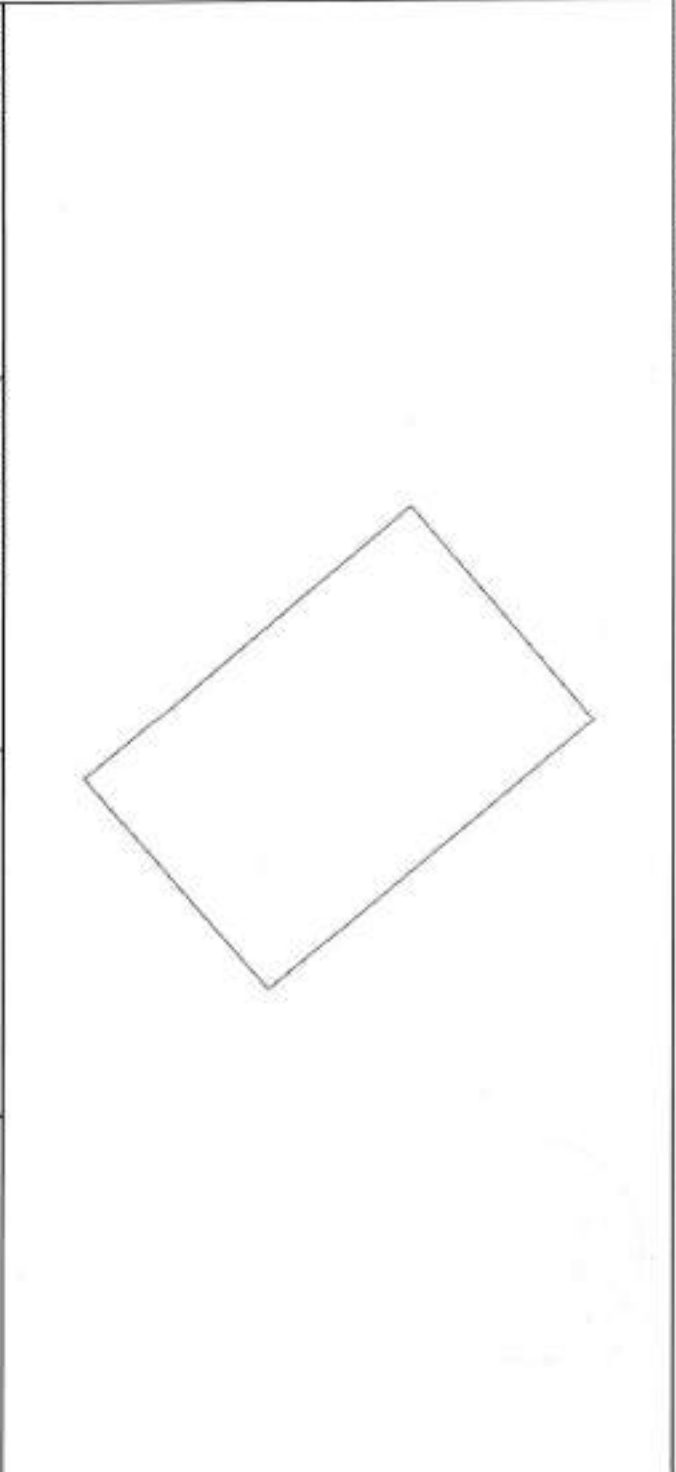


Лист 3 Лист 4

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

Описание недвижимости земельного участка

Земельный участок			
под объекта недвижимости			
Лист № 1 листа 3	Всего листов листа 3: 1	Всего листов 3	Всего листов листов: 4
14.05.2024г.	Кодированный номер:	50:23:0020275:5881	
План (чертеж, схема) земельного участка			



Масштаб: 1:400	Ветовые обременения:
Полное наименование должности:	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> <p style="text-align: center;">ДОКУМЕНТ ПОДЛИННИК</p> <p style="text-align: center;">ЗАРЕГИСТРИРОВАННО</p> <p style="text-align: center;">Сведения об объекте недвижимости получены в числе сведений о кадастровых объектах Единого государственного реестра недвижимости</p> <p style="text-align: center;">Выявление 2.0106.2020 № 170012531</p> </div>
инициалы, фамилия	

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

наименование органа государственной власти

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист 1 Лист 1

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Лист № 1	Всего листов раздела 3
Лист № 1	Всего листов раздела 4
13.05.2024г.	30:23:0020715-5884
Кадастровый номер:	30:23:0020715-5884
Номер кадастрового квартала:	50:23:0020275
Дата присвоения кадастрового номера:	18.01.2023
Район присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Насефьевская, земельный участок 35
Площадь, м2:	600 кв. м
Кадастровая стоимость, руб:	459924
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства (З.1)
Статус земли об объекте недвижимости:	Земля об объекте недвижимости имеет статус "архивная"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Планировка выписки:	Маслова Загара Ивановна, действущий(ка) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Товарищество собственников управления" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный", 7705877510

лицензия на осуществление деятельности по оценке недвижимости	лицензия на осуществление деятельности по оценке недвижимости
---	---



Сертификат в номере
00390368748100398708579421008435108
Действителен с 27.06.2019 12:18:00 UTC+03
Действителен до 18.06.2024 12:18:00 UTC+03
Выдана Федерацией Сторон
Полномочий Рентной Кадастра
в Карте Рент, РЛГ, Москва, ул. Варшавская,
д. 14, Москва, Федеральная служба
Полномочий Рентной Кадастра
и Сертификат, 10475044440, 7005800316,
91_xat@rentnet.ru

Электронный документ подписан электронной подписью
МММ «МММ» РЛГ
Москва
Генеральный директор
15 мая 2024
10:30



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

Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2

Всего листов раздела 2: 3

Всего разделов: 3

Всего листов выписки: 4

15.05.2024г.

Кадестровый номер:

50:23:0020275:5884

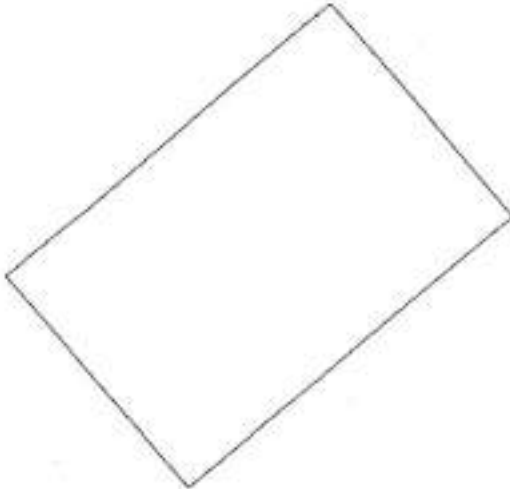









1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов кадастровой инвестиционной пая в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам депозитарных данных финансового лица: Вид, номер, дата и время государственной регистрации прав:	2.1	Общая доля в собственности: 50:23:0020275:5884-50/145/2023-1 18.01.2023 09:43:12
4	Сведения о правах и обременении объекта недвижимости		
4.1	Вид:		Доверительное управление
	Дата государственной регистрации:		18.01.2023 09:43:12
	Номер государственной регистрации:		50:23:0020275:5884-50/145/2023-2
	Срок, на который установленный ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 17.01.2023 по 15.11.2026
	Лица, в пользу которых установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью «ГЕНЕРАЦИОНАЛ КОМПАНИИ ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д. У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», ИНН: 7705877530, ОГРН: 1147746096513
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам депозитарных данных финансового лица:		данные отсутствуют
	Основание государственной регистрации:		Проект доверительного управления, выдан 26.05.2009
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничивающей право безвозмездного в силу закона составления третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	Сведения об управлении делом залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

Имяное наименование документа	документ выписки	инициалы, фамилия
-------------------------------	------------------	-------------------

Супруга, совершающая нотариально заверенные сделки, государственной регистрации, кадастра и картографии
 Дачкина Наталья Владимировна
 18.01.2023 09:43:12

		Земельный участок вид объекта недвижимости			
		Лист №2 раздела 2	Лист №3 раздела 2.1	Лист №4 раздела 3	Лист №5 раздела 4
15.05.2024г.		Кадастровый номер: 50:25:0020275:5854			
	Сведения о документе, удостоверяющем наличие обременения государственной долевой или эскроутной долевой ипотекой недвижимости или доверительным и преимущественным правом покупки:				
5	Завлечение в сведения публичного кадастрового реестра сведений о возмещении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют		
6	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют		
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют		
8	Сведения о наличии сведений об ипотеке объекта недвижимости для государственного и муниципального нужд:		данные отсутствуют		
9	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют		
10	Прекращение и сведения о наличии поставивших, но не зарегистрированных сделок о прекращении государственной регистрации права (переход, прекращение права), отращиваемых сделок, отращивание объектов недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют		
11	Сведения о возможности государственной регистрации права, прекращения, отращения права на земельный участок из видов, предусмотренных законодательством:		данные отсутствуют		

Имя: Иванов Иван Иванович	Достоверная подпись
	Законной подписью
Сторона: Заказчик Имя: Иванов Иван Иванович Должность: Директор Адрес: г. Москва, ул. Митяевская, д. 1	
	Инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости			
Описание местоположения земельного участка			
Земельный участок			
Идентификационная информация			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
13.05.2024г.			
Кадастровый номер:		50-23-0030275-5884	
План (сверх, ниже) земельного участка			
			
Масштаб: 1:400		Кастомное обозначение:	
Историческое обозначение: Дачный участок		 Единый федеральный информационный фонд государственного реестра недвижимости	
Исполнитель: ООО «Своя Земля - Рентный»		Информация, предоставленная	
Руководитель:  Заместитель руководителя:  Руководитель:  Заместитель руководителя:  Руководитель:  Заместитель руководителя: 		Руководитель:  Заместитель руководителя: 	

Свидетельство
о государственной регистрации
документа от 17.05.2024 10:19:49 UTC+03
Действительно до: 18.05.2024 12:00:00 UTC+03
Выдано: Федеральная служба
государственной регистрации, кадастра
и картографии, РН: Москва, по адресу
г. Москва, Федеральная служба
государственной регистрации, кадастра
и картографии, 1247706/04/04/17/05/05/03/04
00_001@rosreestr.ru

Электронный документ, созданный в соответствии с требованиями
ФУУ «ФНЦ Роскадастра» государственной службы
Московская обл., г. Реутов, ул. Давыдовское, д. 5
Главный специалист
15 мая 2024 г.



Удостоверение Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии для Московской области

выдано в соответствии с федеральным законом

Выдана на Единый государственный реестр недвижимости в соответствии с основными характеристиками и зарезервированными правами на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 листа 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего листов 1	Всего листов выписки: 4
18.05.2024г.	50:23:0020275:4885	50:23:0020275	
Кадастровый номер:	50:23:0020275		
Номер кадастрового квартала:	18.01.2023		
Дата проведения кадастрового учета:	данные отсутствуют		
Виде присвоенный государственный уникальный номер:	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Давыдовская, земельный участок 18		
Адрес:	690 4/6, 9		
Площадь, кв. м:	499024		
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют		
Кадастровый номер расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства (2.1)		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости переданы в Единый государственный реестр недвижимости		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Максимида Эдуард Павлович, действующий(ей) на основании документа "Доверенность" от имени названного Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Товарищество доверительного управления" Д.У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля-рентный", 7705877530		

<p>ПОДПИСЬ ИЛИ ПЕЧАТЪ КОМПЕТЕНТНОГО ДОЛЖНОГО ЛИЦА</p>	<p>ПОДПИСЬ ИЛИ ПЕЧАТЪ КОМПЕТЕНТНОГО ДОЛЖНОГО ЛИЦА</p>
<p>Максимида Эдуард Павлович</p> <p>Секретарь управляющей компании Товарищество доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»</p>	<p>Максимида Эдуард Павлович</p> <p>Секретарь управляющей компании Товарищество доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»</p>

Серийный номер:
80280268742328800380764000415028
Действителен с: 27.06.2013 12:19:00 UTC+03
Действителен до: 30.06.2014 12:19:00 UTC+03
Выдан: ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЕ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И КАРТОГРАФИИ, ПУ.Т. МОСКВА, УЛ. ВАРШАВСКАЯ,
ПОС. СД.А. Москва, ФЕДЕРАЦИЯ СЕРВИС
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И КАРТОГРАФИИ, 3007926040402, 7700580334,
30_cad@rosreestr.ru

Электронный документ подписан квалифицированным
МАН «МВФ», Р/именование: «Фонд «Своя земля - рентный»
Московская обл., Реутовский район, д.Савинское, 10/1
Главный специалист
15 мая 2024 г.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об оценке зарегистрированных в зарегистрированном праве на объект недвижимости сведений о зарегистрированных лицах.

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
13.05.2024г.			
Кадастровый номер: 50:23:0020275-58K5			

1	1.1	1.1.1
Привлечение (привлечение):	Выданы инвестиционные паи закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных банковских выписок инвестиционных паев в реестре вкладчика инвестиционных паев в счетов libro вкладчика	данные отсутствуют
Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		
2	2.1	50:23:0020275-58K5-50:148:2024-1 18.01.2023 09:43:12
Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		
4	4.1	Доверительное управление:
Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		
дата государственной регистрации:	18.01.2023 09:43:12	
номер государственной регистрации:	50:23:0020275-58K5-50:148:2023-2	
срок, на который установлена ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 17.01.2025 по 15.11.2026	
лицо, в пользу которого установлена ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д. У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», ИНН: 7905877330, ОГРН: 1147746106553	
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
основание государственной регистрации:	Права доверительного управления, выдана 26.09.2009	
сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничение права без необходимого в силу закона состава третьих лиц, органов:	данные отсутствуют	
сведения об управляющей компании и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления залогом:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	ДОКЛАДЧИК ПОДПИСАЛ	инициалы, фамилия
 ЗАКРЫТОЕ ПАЕВОЕ ИНВЕСТИЦИОННОЕ РЕНТНОЕ ФОНДА «СВОЯ ЗЕМЛЯ - РЕНТНЫЙ» (полное наименование юридического лица) ИНН: 7905877330, ОГРН: 1147746106553		

Средний номер:
0094308360103280380307640000433308
Действителен с 27.08.2023 12:00:00 UTC+03
Действителен до: 28.08.2024 12:00:00 UTC+03
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНОМУ СЛУЖБЕ
ПОСРЕДСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И КАРТОГРАФИИ, 411, Москва, ул. Воровского
дом. 41А, Москва, ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ПОСРЕДСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И КАРТОГРАФИИ, 2447792404043, 7505030306,
00_001@rosreestr.ru

Закрытый документ на имущество
МКУ «ИФЭД Рязанской области» (ИНН 50/0010000000)
Москва обл., г. Рязань, ул. Мухоморова, д. 10
Главный специалист
15 мая 2024 г.





		Земельный участок Инд. объекта недвижимости	
		Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
		Лист 3	
		Всего листов выписки: 3	Всего листов выписки: 4
15.05.2024г.	Кадастровый номер:	50:23:0030202:5-5815	
	сведения о дееспособном, вступившем в законные обязательства, дееспособном гражданине, являющемся владельцем или электоральной собственностью; сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;		
5	Земельные в судебном порядке права требования;		данные отсутствуют
6	Сведения о ввозе товаров и об таможенном декларировании;		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица;		данные отсутствуют
8	Сведения о вступивших в силу судебных решениях об истребовании недвижимой вещи для государственных и муниципальных нужд;		данные отсутствуют
9	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;		данные отсутствуют
10	Привлечение и сведения о наемных пользователях, но не равносильных заявитель и проводимых государственных регистрационных правах (сервиса, прекращения права), образовавших права или образования объектов недвижимости, сделки в отношении объектов недвижимости;		отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации наследия, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения;		данные отсутствуют

ПОДПИСЬ ЗАКЛЮЧИТЕЛЯ ДОКУМЕНТА	
	ДЕКЛАРИРУЮЩИЙ ДОКУМЕНТ ИМЕНИ ИЛИ ПОД ПСЕВДОНИМОВ ЧЛЕНА ПАРЛАМЕНТА РЕСПУБЛИКИ УРГАЛЫ ОТЕГОВЫЧ АЙТМОВЫЧ
Служба государственной регистрации и кадастра Республики Урталы Республика Урталы	Инициалы, фамилия

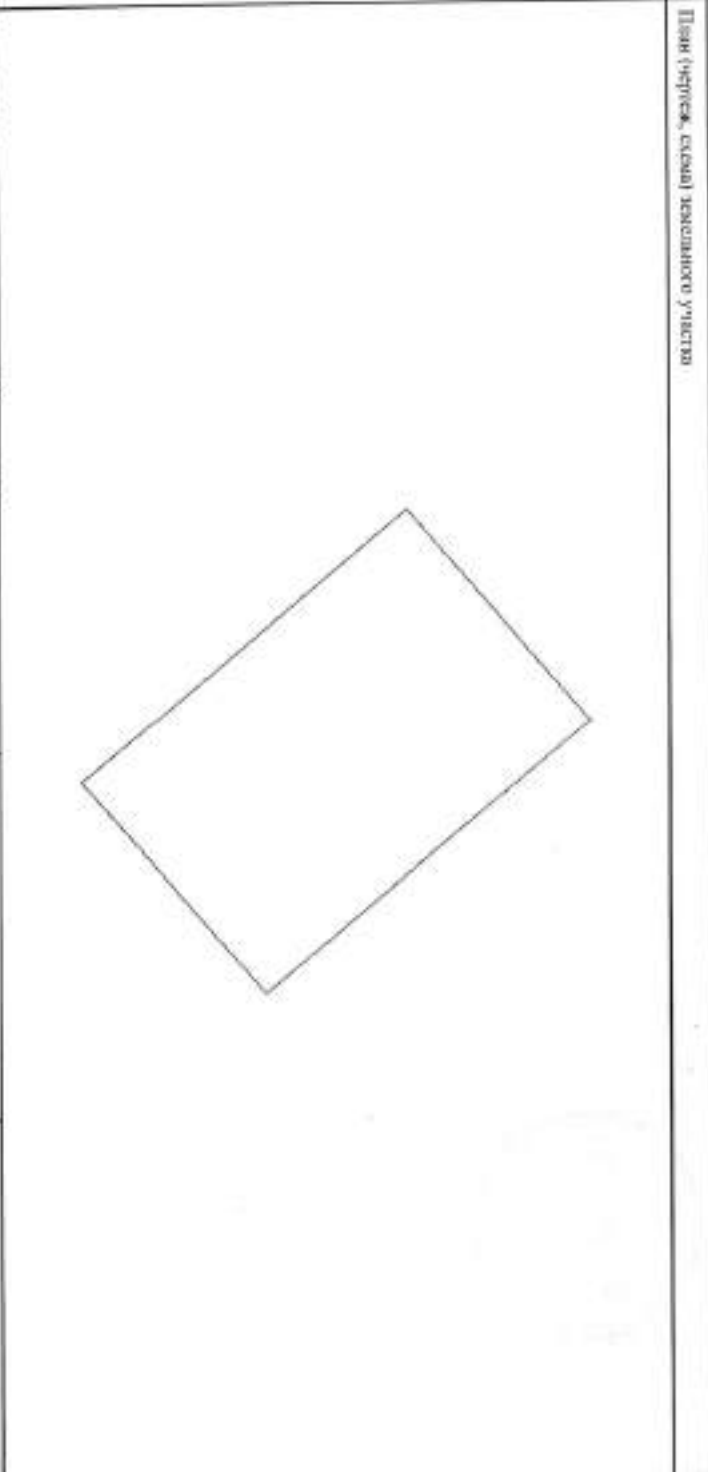
Серийный номер:
0086051813010388038307645006433309
Действителен с 20.08.2023 12:18:00 (UTC+03).
Действителен до: 19.08.2024 12:18:00 (UTC+03)
Выданец ФЕДЕРАЛЬНОМУ СЛУЖБЕ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И КАРТОГРАФИИ, Ю.Л. Москва, ул. Воровского
дом. 41А, Малая, ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СЛУЖБЕ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И КАРТОГРАФИИ, 10507902484605, 7900849304,
OO_ash@rosreestr.ru



Заскоченный документ на бумаге не действителен
МФУ «Росреестр» Министерства экономического развития
Московской области, г. Рыбное, Московская область,
Главный специалист
15 мая 2024 г.

Рисунок 3 Лист 4

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

Земельный участок			
под объектом недвижимости			
Лист № 1 рисунка 3	Всего листов рисунка 3: 1	Всего рисунков: 3	Всего листов комплекта: 4
13.05.2024г.		90:23:0020215:5885	
Кад. номер участка:			
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Мушкетёр 1-400		Участок обременен:	
подробное наименование должности:		инициалы, фамилия	
ООО «ИП» ДОСЫДЕЛ ПИИИ-МН УЛ. СТОЛБОВЫХ, 10 С/офис: о/адрес: г. Москва, ул. Столбовых, д. 10 Юридический адрес: г. Москва, ул. Столбовых, д. 10 ОГРН: 5027003885		ООО «ИП» ДОСЫДЕЛ ПИИИ-МН УЛ. СТОЛБОВЫХ, 10 С/офис: о/адрес: г. Москва, ул. Столбовых, д. 10 Юридический адрес: г. Москва, ул. Столбовых, д. 10 ОГРН: 5027003885	

Учредителем Федерального агентства по кадастру и картографии по Московской области
государственного кадастрового агентства

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и идентифицирующих признаках объектов недвижимости

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

Земельный участок			
код объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Высота объектов раздела 1: 1	Высота объектов: 3	Высота объектов выписки: 4
13.05.2024г.			
Кадастровый номер:	50:23:0020275:3866		
Номер кадастрового выдела:	50:23:0020275		
Дата присвоения кадастрового номера:	18.01.2023		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Дзержинская, земельный участок 19		
Площадь, м ² :	600 +/- 9		
Кадастровая стоимость, руб.	459924		
Кадастровые номера рыночных объектов в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства (З.1)		
Степень застройки объекта недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости не вносятся "заземление"		
Свойбе отметки:	данные отсутствуют		
Поручителю выписки:	Махорских Эдуард Вячеслав, действ. уполномочен на основании документа "Доверенность" от выхода заявителя ООО: "но с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Товарищество доверительного управления" Д.У. "Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля - рентный", 7705377530		

полное наименование должности	ДОСТУПНО ПОДПИСАТЬ	подпись, фамилия
	ЗАКРЕПЛЕННАЯ ПОДПИСЬ	
Служба информационно-коммуникационных систем Высшего исполнительного органа государственной власти Московской области		
Исполнитель: 		
Идентификационный номер документа: 2704.001.001.01.01.0001		

Серийный номер:
00885209421081802183176420584151088
Действителен с 17.05.2024 по 17.05.2025 гг. ШТС-03
Заключен в г. Москва, 30.04.2024 13:09:00 ШТС-03
Инициатор: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ПОСООБЩЕСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И КАРТОГРАФИИ, в/д. - Москва, в/д. Временное
дело А-4, Москва, ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ПОСООБЩЕСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И КАРТОГРАФИИ, 336178940483, 773006339,
00_4411@rosreestr.ru

Заверены в документах (19 ед.) в отношении
МФУ «ФФП» Рентный фонд «Своя земля - рентный»
Московская область, Сергиево-Посадский район,
Городской округ Сергиево-Посадский район,
15 мая 2024 г.



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

Лист 2 Лист 2

Земельный участок		код объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Высот листа раздела 2-2	Высот разделов 3	Высот листа выписки 4
15.05.2024г.		56:23:0020275-5886	
Календарный номер:		56:23:0020275-5886	

1	Праваобладатель (правообладатели): Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица Выд. номер, дата и время государственной регистрации права:	1.1 1.1.1	Выданы ли инвестиционные паи закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный», данные о которых утаиваются на основании данных сведений о государственном кадастре недвижимости или в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо вкладов/депозитов данные отсутствуют Общая доля собственности: 56:23:0020275-5886-50/145/2023-1 18.01.2023 09:43:12
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости 4.1	Доверительное управление	Обременение с организационной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ» ТОВАРИЩЕСТВО «ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ» Д. У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный», ИНН: 7704877530, ОГРН: 114774606583 данные отсутствуют
	дата государственной регистрации: номер государственной регистрации срок, на который установлен срок обременения объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлен ограничение права и обременение объекта недвижимости: сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимости в силу закона составили Удостоверения, органы: сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	18.01.2023 09:43:12 56:23:0020275-5886-50/145/2023-2 Срок действия с 17.01.2023 по 15.11.2026 данные отсутствуют данные отсутствуют Протокол доверительного управления, выдан 26.05.2009 данные отсутствуют	

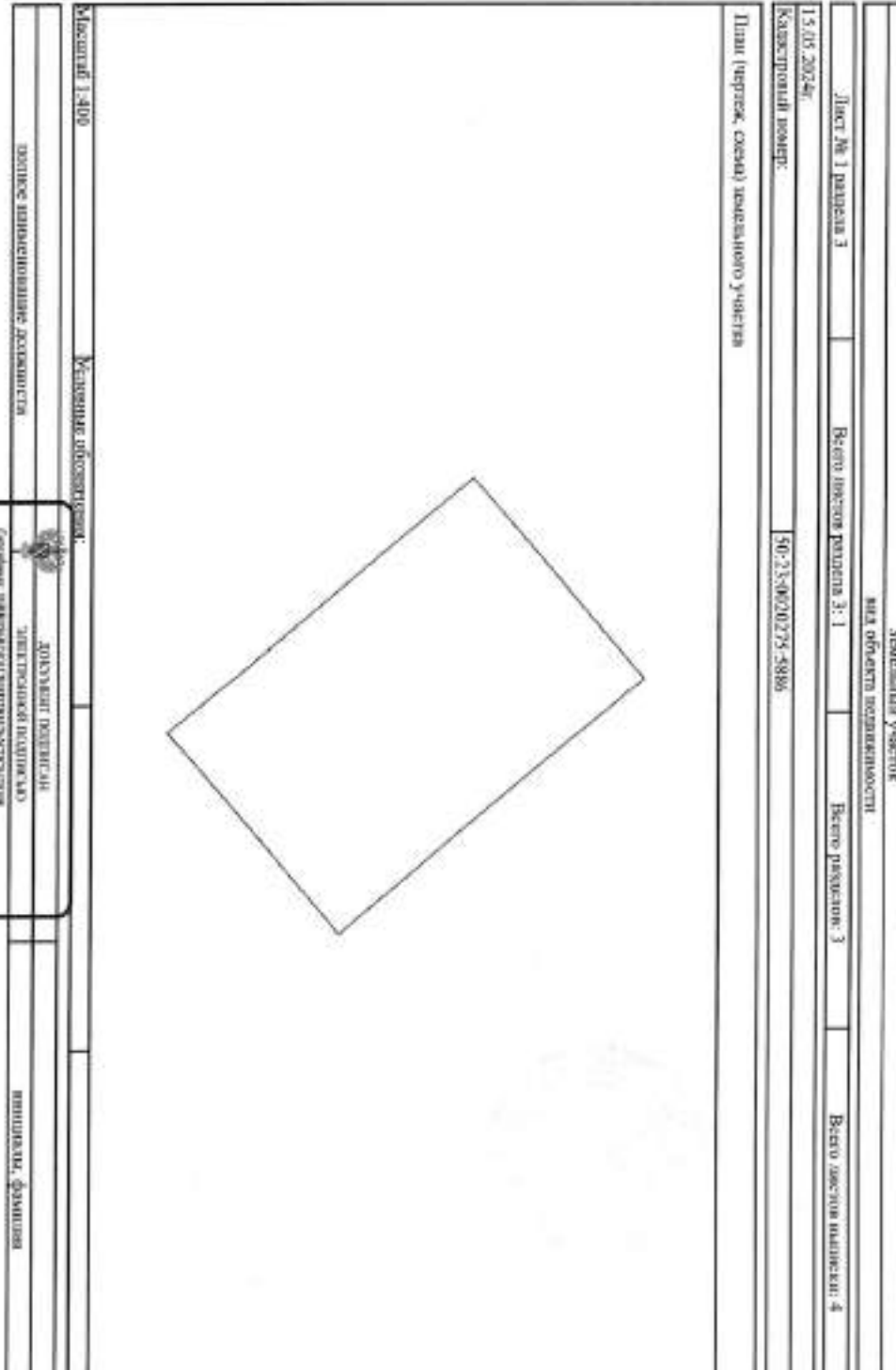

Исполное наименование документа	ДОКУМЕНТ ПОДЛИНН	Инициалы, фамилия
Стороны сделки/интересующиеся стороны	ЗАКЛЮЧИТЕЛЬ ДОКУМЕНТА Выдана/обладатель/владелец/субъект государственной регистрации, кадастра, картографии Информация о документе	

Серийный номер:
00380308740033902919764700643108
Действителен с: 27.05.2015 12:15:00 UTC+03
Действителен до: 29.05.2014 12:15:00 UTC+03
Исключен федеральной службой
ПОСРЕДСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И КАРТОГРАФИИ, П/У: Москва, ул. Вавилова
д.44, Москва, Федеральная служба
ПОСРЕДСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И КАРТОГРАФИИ, 38479098465, 705560316,
Ф.0011@rosreestr.ru

Электронный документ, заверенный
МКУ «МФУ Роспотребнадзор» (ИНН 77-07-00333)
Москва
Генеральный директор: Ю.М.
31 мая 2024 10:09:46 (UTC+3)

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

Листы 3 Лист 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Высота листов раздела 3: 1	Высота листов: 3	Высота листов на листе: 4
15.05.2024г.			
Кадастровый номер:		50:15:0020275-4986	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб: 1:400	Категория использования:		
Описание наименования объекта		ИНН: 50-15-0020275-4986	
 ДОПРАВИЛ ПОЛИНСКИ ЗАКОННОЙ ПОДСИДЬ Служба кадастрового учета и регистрации недвижимости Федеральное государственное учреждение «Федеральный центр кадастрового учета и регистрации недвижимости» 125080, Москва, ул. Мясницкая, д. 26/1, стр. 1		ИНН: 50-15-0020275-4986 ФИО: ПОЛИНСКИ Подпись:	

Свидетельство
003002037401030396200379450006425108
Действительно с 27.08.2023 по 19.08.2024
Действительно до 19.08.2024 12:18:00 UTC+03
Выдано Федеральной службой
государственной регистрации,
информационно-аналитическим
центром «АИС», Москва, ул. Воровского
д. 14А, Москва, Федеральная служба
государственной регистрации, Министр
и сотрудников, 284776444461, 7706580246,
05_00128155000101

Закрытый паевой инвестиционный фонд «Своя земля - рентный»
МФУ №021/УФНС России №50/003/2024
Московской обл., г. Подольск, ул. Воровского,
Генеральный директор: Мухоморов М.
18 мая 2024 г.



Хронология фактов в истории государственной регистрации недвижимости, кадастра и кадастровой стоимости
с момента государственной регистрации права собственности

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

		Земельный участок ваш объект недвижимости	
Лист № 1 реестра 1	Всего листов реестра 1: 1	Всего страниц: 3	Всего листов выписки: 4
15.05.2024г.			
Кадастровый номер:	50.23.00620215.5887		
Номер кадастрового квартала:	50.23.0602075		
Дата преобразования кадастрового номера:	18.01.2023		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Республика Федеративная Республика Беларусь, Могилевская область, Рамненский городской округ, город Раменское, улица Невельская, земельный участок 39		
Площадь, кв. м:	600 кв. м 9		
Кадастровая стоимость, руб:	459924		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства (2.1)		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Способы обременения:	данные отсутствуют		
Налоговая нагрузка:	Минутная Задора Нинавич, действующий(ей) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Обществом с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Госрентинвест доверительного управления" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" 7705877530		

Исполнители государственной регистрации	ДЕКАРИШ ВИКТОРИЯ	ИННОВАЦИОННАЯ ФИГУРИНА
 <p>Служба государственной регистрации Министерства юстиции Республики Беларусь Управление государственной регистрации достоверности и достоверности</p>	ЗАКОНОВАЯ КОПИЯ	
	Служба государственной регистрации	
	Министерство юстиции Республики Беларусь	
	Управление государственной регистрации	

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

Земельный участок			
код объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
15.05.2024г.			
Кадастровый номер:		50:23:0020275:5887	

1	Примущество (привоеблюдитель):	1.1	Владельцем инвестиционных прав закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля - рентный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов аналитического инвестиционного паевого инвестиционного фонда и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам зарегистрированных данных федерального лица: Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая доля собственности 50:23:0020275:5887-50:145/2023-1 18.01.2023 09:43:12
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Доверительное управление 18.01.2023 09:43:12 50:23:0020275:5887-50:145/2023-2 Срок действия с 17.01.2023 по 15.11.2026
	4.1		Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ" Д. У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля - рентный", ИНН: 7705877530, ОГРН: 1147746006583 данные отсутствуют
			Правила доверительного управления, номер 26.05.2009 данные отсутствуют
			сведения об утверждении залогов и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления залогом: данные отсутствуют
			сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица данные отсутствуют
			основание государственной регистрации: сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничивающие права без предпочтения в силу закона согласия третьих лиц, сделки:

Исполнительное должностное	ДЕПУТАТ ПОДСИДЕЛ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	Инициалы, фамилия
		
Федеральное бюро технической регламентации Федеральное бюро кадастровых данных государственной регистрации недвижимости Адрес: Москва, ул. Земляной вал, д. 10, стр. 1		

Серийный номер:
02080208740108382013276ACD9405188
Действителен с 17.08.2023 12:29:30 UTC+03
Действителен до: 10.08.2024 13:10:00 UTC+03
Владельцы: Физическое лицо
ПОСРЕДСТВОМ КОИ РЕГИСТРАЦИЯ, КАДАСТР
и выдана в РФ, г. Москва, ул. Архангельское
д.44, Москва, ФЕДЕРАЦИЯ СЕРВИС
ПОСРЕДСТВОМ КОИ РЕГИСТРАЦИЯ, КАДАСТР
и кадастра в н. 104794840405, 7700300336,
ИН. 00581910007/74

Электронный документ на Бланке документооборота

МКУ «ИФУ» Инвентаризационно-оценочное управление
Московской обл., г. Истринский район, д.3
Главный специалист
15 мая 2024 г.



		Земельный участок	
		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	Всего листов: 3
		Всего листов выписки: 4	
15.05.2024г.			
Кадастровый номер:		50-23-0020275-5387	
5	сведения о документах, которые осуществляют хранение объектно-кадастровой документации земельного или кадастровой записи: сведения о внесении коррекций или дополнений в Единый государственный реестр недвижимости		данные отсутствуют
6	Заявления в суд об истребовании права собственности на земельный участок		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предъявления претензий третьими лицами на земельный участок		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд		данные отсутствуют
9	Сведения о возможности государственной регистрации без единого участка правообладателя или его законного представителя		данные отсутствуют
10	Протоколы собрания и сведения о наличии поступивших, но не зарегистрированных заявлений о прекращении государственной регистрации права (перехода, прекращения права, ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости)		данные отсутствуют
11	Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок на земельный участок сельскохозяйственного назначения		данные отсутствуют

полное наименование должности

ДИРЕКТОР ОБЛАСТНОГО ЦЕНТРА ЗАКАЗНОЙ ПОЛИЦИИ

Средства: печать, электронная подпись
 Высшая федеральная служба государственной защиты войск Министерства обороны Российской Федерации
 Действительна с 17.05.2024 по 17.05.2024

инициалы, фамилия

Серийный номер:
0888100765504362761676450964131008
Действителен с: 27.06.2023 12:10:00 UTC+03
Действителен до: 10.06.2024 12:10:00 UTC+03
Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ РЕГИСТРАЦИИ, АДМИСТРА-
ЦИИ И ИНТЕРПРЕТАЦИИ, Ю. П. БОССОВ, ул. Борокская,
дом 144, Москва, ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ПОСЛУЖЕВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, АДМИСТРА-
ЦИИ И ИНТЕРПРЕТАЦИИ, 390773620465, 7106140536,
OO_0031@rosreestr.ru

Электронный документ на бумажном носителе подписан

М.Ю. КОЛОДЯК, Руководитель центра
технической поддержки ИИРС

М.Ю. Колодяжко, г. Москва, ул. Борокская,
дом 144, стр. 41/38

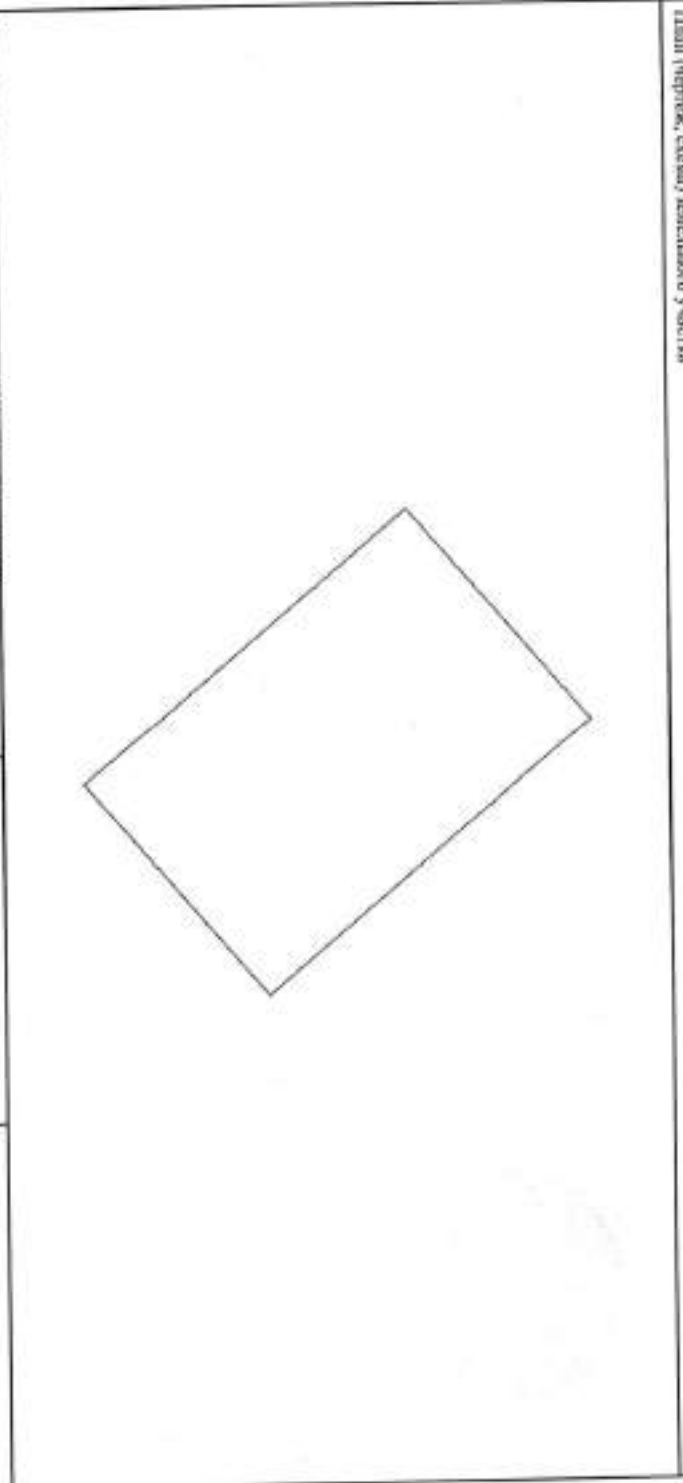

Главный специалист

18 мая 2024 г.



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

Лист 3 Лист 4

Земельный участок			
Идентификационный номер			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
1:05/01/024			
Кадастровый номер		50:23:0020275:5887	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб: 1:400	Вспомогательное обозначение:		
			
Исполнитель: ДЕПУТАТ ПАРЛАМЕНТА		Инициалы, фамилия	
ПОДПИСЬ НАИМЕННОУЩЕГО ПОДЛЕЖАЩИ ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНО ПОДПИСАЮ Стороны: наделенные полномочиями Высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации Регистрационный номер: 21.05.2024 от 16.05.2024			

Свидетельство:
02980166/14021836033766С02905208
Действительно с: 27.06.2023 13:20:00 UTC+03
Действительно до: 19.05.2024 12:13:00 UTC+03
Выдано: Федеральным Службой
Государственной регистрации, кадастра,
и картографии, Ш. с. Москва, ул. Доргого
с/д. д.4А, Москва, Федеральное Служба
Государственной регистрации, кадастра,
и картографии, 30479194463, 7702562336,
00_0255@rosreestr.ru

Электронный документ-бухгалтерские операции в соответствии
МКУ «ИФЦ Липецкой области»
Местное отделение № 0255, ул. Доргого, д.4А
Главный специалист
18 мая 2024 г.





Указание Федеральной службы государственной статистики, Москва и Московской области
код объекта кадастрового учета

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист 1 Лист 1

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 выдела 1	Выдел участка выдела 1: 1	Выдел участка 3	Выдел участка выдела: 4
15.05.2024.	50:23:0020275:5889		
Кадастровый номер:	50:23:0020275:5889		
Номер кадастрового квартала:	50:23:0020275		
Дата предоставления кадастрового номера:	18.01.2023		
Район предоставления государственной услуги номер:	данные отсутствуют		
Местонахождение:	Росийская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Давыдовская, земельный участок 20		
Площадь, кв. м:	660 +/- 9		
Кадастровая стоимость, руб:	459924		
Кадастровый номер расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства (2.1)		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости пометке статус "актуальные"		
Свободные отчужды:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Мэриэтас "Эдурт Навигейт, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Торжественно доверительного управления" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля - Рентный", 7908877530		

ПОСЛОНЕ ПОДПИСАНИЕ ДОКЛАДА	ПОСЛОНЕ ПОДПИСАНИЕ	ПОСЛОНЕ ПОДПИСАНИЕ
Специальное удостоверение личности Имя: ФЕДОРОВА СВЕТЛАНА ПЕТРОВНА Пол: ЖЕНСКИЙ Дата рождения: 21.06.1973 г.	Специальное удостоверение личности Имя: ФЕДОРОВА СВЕТЛАНА ПЕТРОВНА Пол: ЖЕНСКИЙ Дата рождения: 21.06.1973 г.	Специальное удостоверение личности Имя: ФЕДОРОВА СВЕТЛАНА ПЕТРОВНА Пол: ЖЕНСКИЙ Дата рождения: 21.06.1973 г.
инициалы, фамилия	инициалы, фамилия	инициалы, фамилия

Серийный номер: 69895568746151280235764503425108
Действителен с 27.06.2023 12:19:09 (UTC+3)
Документы от: 19.05.2024 11:19:00 (UTC+3) Валюта: руб.
ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И ТЕРРИТОРИАЛЬНО-ПЛАНИРОВОЧНОГО УПРАВЛЕНИЯ
г. Москва, Федеральная служба государственной
регистрации, кадастра и картографии, ЦОС ГР/СЗ/К/О/А/С,
270659238, 05.05.2024/05/02/24

Закрытый документальный аукцион в форме аукциона

№49/192/24, Губернское городское управление
Московской области, Рязанский район, д. 3
Смешанная собственность
15 мая 2024 г. Филиппов С.С.
30:00



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах
Лист 2 : Лист 2

Земельный участок	
Лист № 1 выписки 2	Высотя листов выписки 2: 2
Лист № 2	Высотя листов выписки: 3
Лист № 3	Высотя листов выписки: 4
Катастровый номер:	50-23-0020275-5889

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцами инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля - Рентный", данные о которых устанавливаются за основании данных записей счетов кадастровой инвестиционной пая в реестре кадастровой инвестиционной пая и счетов депо владельца инвестиционных паев
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	1.1.1	данные отсутствуют
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	2.1	Общая долевая собственность: 50-23-0020275-5889-50/145/2023-1 18.01.2023 09:43:12
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	18.01.2023 09:43:12	
	номер государственной регистрации:	50-23-0020275-5889-50/145/2023-2	
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 17.01.2023 по 15.11.2026	
	сведения о возможности предоставления третьими лицами персональных данных физического лица:	Объектом с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ" Л. У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля - Рентный", ИНН: 770587530, ОГРН: 1147746004583	
	сведения о возможности предоставления третьими лицами персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничивающей права без необходимого и силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об установлении залога и о договоре управления залогом, если таковой заключен для управления залогом:	данные отсутствуют	

дополнительные сведения	документ подписан	инициалы, фамилия
дополнительное удостоверение личности	заказной подписью	
Сведения о государственной регистрации недвижимости	Сведения о государственной регистрации недвижимости	
Информация о кадастровой оценке	Информация о кадастровой оценке	
Информация о кадастровой оценке	Информация о кадастровой оценке	

Серийный номер: 030005487401031802103764050425188
Действителен с: 27/05/2023 12:10:00 UTC+03
Действителен до: 19/05/2024 12:10:00 UTC+03
ВНЕЗАПНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ
г. Москва, Федеральная служба государственной
регистрации, кадастра и картографии, 104179(8)МОСКВА,
770525234, 01.08.2007(0101)

Земельный документ на бумажном носителе государственного образца
МКУ «МФУ» (Российского государственного оффиса)
Москва/обл., г. Раменское, ул. Мухоморова, 5
Главный специалист
17 мая 2024 г.



Серийный номер: 050005681401038803617045008415308
Действителен с 27.06.2023 12:15:00 UTC+03
Действителен до 31.05.2024 12:15:00 UTC+03
Федеральное бюро государственной регистрации,
владения и ипотеки, в/о, г. Москва, ул. Воровская полев,
4-4, Москва, Федеральное бюро государственной
регистрации, владения и ипотеки, в/о, г. Москва,
ул. Воровская полев, 4-4

Заверенный документ на предоставление
МФУ «МФУ» Рязанского государственного округа
Московской обл., г. Рязань, ул. Чкалова, 3
Личный специалист
17 мая 2024



Филиппов С. С.
32090

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

Лист 3 Лист 4

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
15.05.2024г.			
Кадастровый номер:	50:23:0020275-5899		
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб: 1:100	Различные обозначения		
полное наименование документа	ДОКУМЕНТ РЕГИСТРАЦИИ		инициалы, фамилия
Служба государственной регистрации недвижимости Федеральное государственное учреждение «Федеральный центр кадастровых работ» Адрес: 125080, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 26			



Указанные Формальной службой государственной кадастровой оценки и кадастровый по Московской области

использованные при определении

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист 1 Лист 1

Земельный участок		Ид. объекта недвижимости	
Лист № 1 Листа 1	Всего листов листа 1: 1	Всего листов: 3	Всего листов листа: 4
13.05.2024г			
Кадастровый номер:	50-23-0020275-5894		
Номер кадастрового координат:	50-23-0020275		
Дата проведения кадастрового номера:	18.01.2023		
Выше приведенный государственный учетный номер:	земельный участок		
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, Рыбинский городской округ, город Рыбинское, улица Эскадренная, земельный участок 25		
Площадь, м ² :	600 +/- 9		
Кадастровая стоимость, руб:	439924		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	земельный участок		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования:	Для жилищного жилищного строительства (2.1)		
Стиль записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости вносятся в Единый государственный реестр недвижимости		
Особые отметки:	наличие отсутствует		
Прочие важные сведения:	Михаил Александрович Иванов, действующий на основании доверенности "Доверенность" от Ивана Ивановича Иванова с ограниченной ответственностью "Ивановское общество" с/партнером компании "Товарищество собственников имущества" Д.У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля-рентный", 7705677530		

наименование должности	ДОУЖИТЕЛ ЕВАНГЕЛИА	подпись, фамилия
	ЗАПЯТЫЙ ПОДПИСАЮ	
	Служба государственной кадастровой оценки и кадастровый по Московской области	
	Полное государственное учреждение "Ивановское общество"	
	ИПТ-ТРАДИЦИОНАЛЬНЫЙ	
	Ивановское общество	

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
15.05.2004г.			
Кадастровый номер:		50:23:0020275-5894	

1	Промышленность (промышленный)	1.1	Выданные инвестиционные паи закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля - рентный", данные о которых устанавливаются на основании данных писемых счетов владельцев инвестиционных паев и реестре владельцев инвестиционных паев и счетов либо владельцами инвестиционных паев
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: Выданы, даты и время государственной регистрации прав:	2.1	Общая доля в собственности: 50:23:0020275-5894-50:1482023-1 18.01.2023 09:43:12
4	Отсутствие прав и обременение объекта недвижимости:		Дополнительное управление:
4.1	вид		18.01.2023 09:43:12
	дата государственной регистрации		50:23:0020275-5894-50:1452023-2
	номер государственной регистрации		Срок действия с 17.01.2023 по 15.11.2026
	срок, на который установлена ограничение прав в обременение объекта недвижимости		Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ" Д. У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля - рентный" ИНН: 7705877510, ОГРН: 1147746060583
	лицо, в пользу которого установлена ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные отсутствуют
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации		Принята доверительная сделка, выдан 26.05.2009
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, транз. отмененная сделка без неопределенности в силу закона отмены сделки		данные отсутствуют
	тип, орган:		данные отсутствуют
	сведения об управлении сделкой и о договоре управления паевом, если таковой документ заключен для управления объектом:		

полное наименование должности	подпись	подпись
	ДОКЛАДЧИК ПОДПИСАЛ	ИНВЕСТИЦИОН. ФОНД
	ЗАКРЫТОГО ПАЕВОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО РЕНТНОГО ФОНДА "СВОЯ ЗЕМЛЯ - РЕНТНЫЙ"	
	Супругам: ФИЛАНОВИЧЕВ СЕРГЕЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ ФИЛАНОВИЧЕВА СВЕТЛАНА ГОРЬКОВАНА ИНВЕСТИЦИОН. КАПИТАЛ. КОМПАНИЯ	
	Должность: старший юрист	

Серийный номер:
029.0248174320086028.653.6453036315.036
Действителен с: 17.05.2024 12:19:00 UTC+03
Безымянное док: 19.05.2024 12:19:00 UTC+03
Выдана: Федеральная служба
Правового обслуживания клиентов
и поддержки клиентов, ул. Мясницкая, 10
Москва, Российская Федерация
ИНН 77-07-00141, ОГРН 1047700389365, 7706550216.
00_001@029.0248174

Директор филиала в Бюджетном учреждении «Федеральная служба
Правового обслуживания клиентов и поддержки клиентов»



Мухоморова Е.А.
Москва, Россия
Главный специалист
15 мая 2024 г.

		Земельный участок	
		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	Всего листов: 3
15.05.2024г.		Всего листов выписки: 4	
Кадастровый номер:		50:23:0020214:894	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной депозитарием земельной или депозитарной выпиской: сведения о аккредитованной или депозитарной и регистрационной записи об аккредитации:		
5	Земельные в судебном порядке права требования: сведения о возмещении в отношении	данные отсутствуют	
6	Сведения о возмещении в отношении	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления права лицам персональным данным физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правоустанавливающие сведения о наличии неучтенных, но не расквитанных земельных и дачных участков государственной регистрации права (перехода, прекращения права), осуществляющие права или обязанности объекта недвижимости, сведения в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок по земельно-кадастровому материалу:	данные отсутствуют	


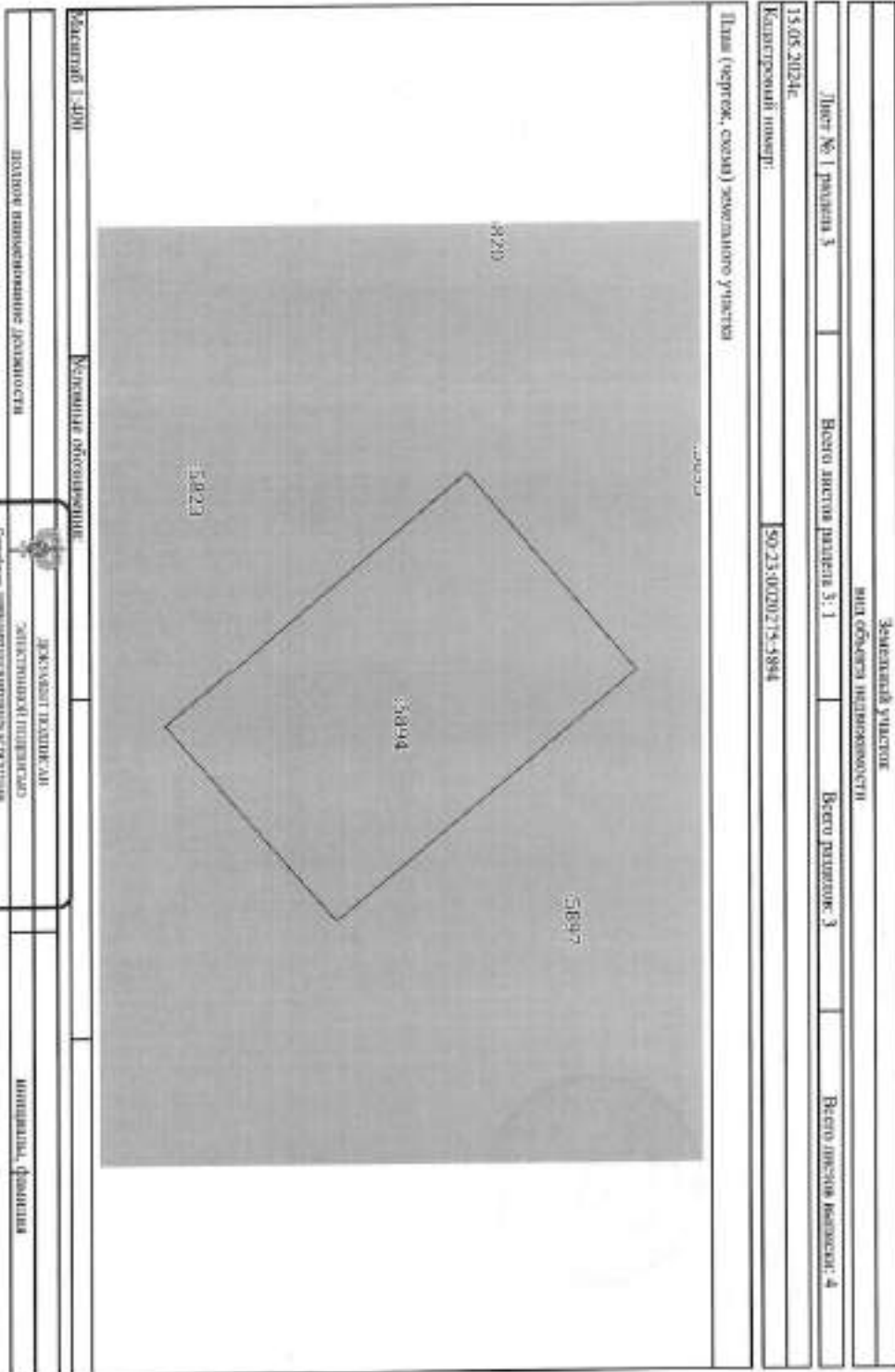
Исполнитель государственной должности	Должность государственного служащего	Инициалы, фамилия
		
Государственное учреждение «Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии»		

Рисунок 3 Лист 4

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



Специальный налоговый
идентификатор: 503800461412053860204627642004451106
Дата отчета: с: 27.05.2023 11:19:00 UTC+03
Действителен до: 19.09.2024 11:19:00 UTC+03
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЕ
ПОСРЕДСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА,
И НЕДВИЖИМОСТИ, ИЛИ, Г. Москва, ул. Вавилова,
10/10, д. 4а, Москва, 651070/ИЛИ/СЛУЖБА
ПОСРЕДСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И НЕДВИЖИМОСТИ, 104373/ИЛИ/СЛУЖБА,
706560258,
60_0033@taxref.ru

Директорский документ
№ 001/2024 от 17.05.2024 г.
Масштаб: 1:1000
Генштаб
15 мая 2024 г.
10



Указанные федеральный кадастр недвижимости, кадастр и выписки по Московской области

по адресу: Московская область, районный город



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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Листы 1 Лист 1

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Видо листах раздела 1: 1	Видо разделов: 3	Видо листах выписки: 4
14.05.2024г.	50:23:0020275:5897		
Кадастровый номер:	50:23:0020275		
Номер кадастрового квартала:	50:23:0020275		
Дата присвоения кадастрового номера:	18.01.2023		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данный отсутствует		
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Давыдовская, земельный участок 26		
Примечание, №2:	600 +/- 9		
Кадастровая стоимость, руб:	439924		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	земельное отсутствует		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства (2.1)		
Статус наличия обременения недвижимости:	Сведения об обременении недвижимости не вносятся "актуальные"		
Обременения:	зачинать отсутствуют		
Планировочные выписки:	Максимум Эдуард Иванович, действующий(ей) по назначению доверителя "Тюльчинская" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Тюльчинская компания" Товарищество доверительного управления" Д.У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля-рентный", 7705877530		

подпись выписывающего должностного лица	подпись выписывающего должностного лица
 Александр Иванович Специалист в сфере кадастрового учета Выписка из Единого государственного реестра недвижимости по адресу: Московская область, районный город	 Александр Иванович Специалист в сфере кадастрового учета Выписка из Единого государственного реестра недвижимости по адресу: Московская область, районный город

Серийный номер:
0888020741038020055784008435005
Действителен с 17.06.2023 12:15:00 UTC+03
Действителен до 18.06.2024 12:18:00 UTC+03
Учредитель: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ПΟΥБЛИЧНОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И ИМУЩЕСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ
ЛОКАЛЬНЫХ ИЛИ ИНЫХ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ
ОБЪЕКТОВ, ИЛИ ИНЫХ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СЛУЖБ
ПΟΥБЛИЧНОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И ИМУЩЕСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ
ОБЪЕКТОВ

Закрытый документ на Бумагах с ценностями в государстве:

МАО «РФ» Републиканского государственного учреждения
Министерства юстиции Республики Беларусь
Генеральный директор
17 мая 2024 г.





Выписка из Единого государственного реестра недвижимости и зарегистрированных прав на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		ИДЛ объекта недвижимости	
Лист № 1 выписка 2	Всего листов выписки 2, 2	Всего листов: 3	Всего листов выписки: 4
14.05.2024г.			
Кадастровый номер:	50:23:0020275:5897		

1	Приниматель (правообладатель): Сведения о возможности предоставления третьим лицам дополнительных данных физического лица: Выд. номер, дата и время государственной регистрации права	1.1 1.1.1	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных инвентаризации инвестиционных паев и реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев данные отсутствуют
2	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: 4.1 вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: дато, в пользу которого установлена ограничение прав и обременение объекта недвижимости: сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: обязание государственной регистрации: сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: сведения об управлении участком и о договоре управления участком, если типой договор заключен для управления имуществом	2.1 18.01.2023 09:43:12 50:23:0020275:5897-50145/2023-2 Срок действия с 17.01.2023 по 15.11.2026	Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Л.У. Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный» ИНН: 7705877510, ОГРН: 1147746166583 данные отсутствуют Права на доверительного управления, выдан 26.05.2009 данные отсутствуют данные отсутствуют

индифер. наименование должности:	ИННОВАЦИОННАЯ ПОСРЕДСТВО Специализированная инвестиционная компания Клиентская служба ИНВЕСТИЦИОННАЯ КОМПАНИЯ «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Л.У. Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный»	инициалы, фамилия
----------------------------------	---	-------------------

Земельный участок или объект недвижимости			
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	
Всего листов: 1		Всего листов выписки: 4	
14.05.2024г.		96 23-0020275-2897	
Кадастровый номер			
1	сведения о депозитных, вексельных обязательствах, кредитных обязательствах, облигационных обязательствах или векселях или иных документах, в которых описаны изменения или документы в соответствии с законодательством Российской Федерации;		
2	Зачисленные в судехи требования	данные отсутствуют	
3	Сведения о залогах и обременениях в отношении недвижимого имущества	данные отсутствуют	
4	Сведения о возможности предоставления третьим лицам преимущественного права приобретения, данных физических лиц	данные отсутствуют	
5	Сведения о наличии решения об и охватываемых объектах недвижимости для государственной и муниципальной власти	данные отсутствуют	
6	Сведения о возможности государственной регистрации без подачи заявления в Единый государственный реестр недвижимости или его аналогичного подразделения;	данные отсутствуют	
7	Права организации и сведения о наличии поставщиков, которые предоставляют услуги по предоставлению государственных услуг (переход, предоставление права), осуществление права или осуществление объектов недвижимости, сведения в отношении объектов недвижимости	отсутствуют	
8	Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, отмены права на земельный участок на земельном участке	данные отсутствуют	
9	Сведения о возможности государственной регистрации ипотеки, прекращения, отмены права на земельный участок на земельном участке	данные отсутствуют	
10	Сведения о возможности государственной регистрации ипотеки, прекращения, отмены права на земельный участок на земельном участке	данные отсутствуют	
11	Сведения о возможности государственной регистрации ипотеки, прекращения, отмены права на земельный участок на земельном участке	данные отсутствуют	

Должность: **инициал, фамилия**

Подпись: **инициал, фамилия**

Служба: **инициал, фамилия**

Подпись: **инициал, фамилия**

Должность: **инициал, фамилия**

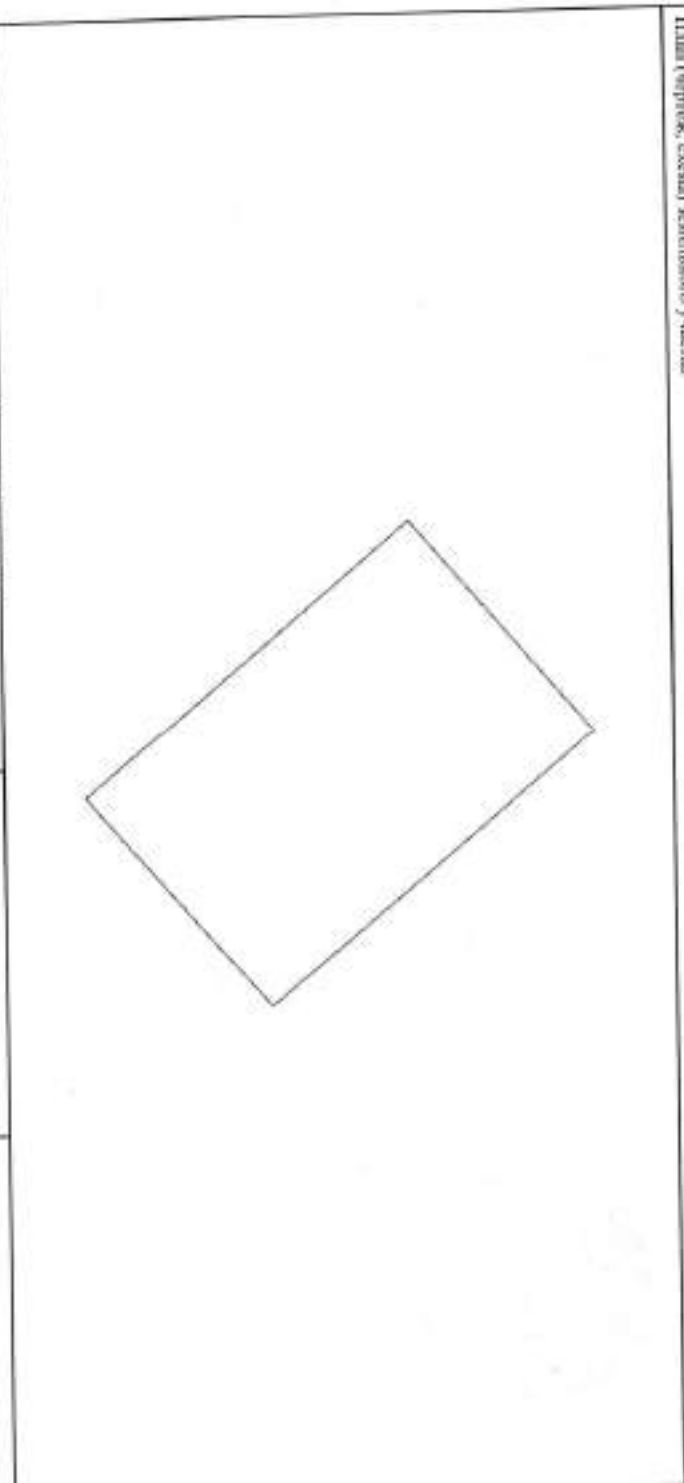
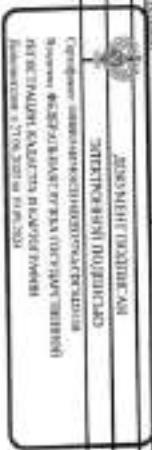
Подпись: **инициал, фамилия**

Сериальный номер:
00085568740183801015784508425106
Действителен с 27.06.2023 12:28:00 UTC+03
Действителен до 28.05.2024 12:28:00 UTC+03
Модуль федеральной службы
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И ИМПЛУВНОЙ, ЛПД с. Москва, ул. Воровского,
10, с.д.к. Москва, федеральная служба
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И ИМПЛУВНОЙ, зарегистрирована, 7708060304,
05.05.2018 gpr.fedres.gov.ru

Электронный документ является юридически значимым в соответствии с

ФЗ от 06.04.2011 № 63-ФЗ, в редакции от 07.02.2024 г.
Министерства юстиции Российской Федерации
Москва, ул. Ильинская, д. 10/11
Телефон: 8 (495) 707-00-00
15 мая 2024 г.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости:			
Описание местоположения земельного участка			
Земельный участок		Район 3 - Дист 4	
код объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего листов: 3	Всего листов выписки: 4
14.05.2024г.			
Кадастровый номер:	50:23:0020275:5897		
План (схема, схема) земельного участка			
			
Масштаб: 1:400	Нумерация обременения:		
			
подпись выписывающего должностного лица		инициалы, фамилия	

Серийный номер:
0304050174018189218357040208413108
Действителен с 27.06.2025 12:15:00 UTC+03:
Действителен до: 19.06.2024 12:19:00 UTC+03
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И ИМПЛУВАНЦИИ (ФГИС) России, ул. Воронцовая
д.14, Москва, ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И ИМПЛУВАНЦИИ, 184756340465, 770856534,
08_0412@rosreestr.ru

Электронный документ в формате государственного
МАУ «МЦД/РЦ»
Москва
15 мая 2024 г.
15:10:00
Иванов И.И.
192



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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист № 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов кадастра: 4
13.05.2024г			
Кадастровый номер:	50:23:0020275:5906		
Номер кадастрового квартала:	50:23:0020275		
Дата прекращения кадастрового номера:	18.01.2023		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Давыдовская, земельный участок 31		
Примечание, м2:	600 +/- 9		
Кадастровая стоимость, руб:	459924		
Кадастровые номера ранее принадлежавших в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства (2.1)		
Статус земель об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "архивные"		
Сведения об объекте недвижимости:	данные отсутствуют		
Подлежащий выделению:	Магдорик Давур Навоноев, действующий(ей) на основании документа "Договорности" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Товарищество доверительного управления" Д.У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля-рентный" 7705817530		

подробно ознакомиться с документом	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалами, фамилией
		
	ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПОДПИСАТЕЛЬ	
	Сведения об объекте недвижимости внесены в Единый государственный реестр недвижимости на основании документа "Договорности" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Товарищество доверительного управления" Д.У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля-рентный" 7705817530	

Генеральный директор
00460568013110610810243576A020423128
Добровольцев © 17.05.2024 13:29:56 UTC+03
Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии
Федеральное государственное учреждение «Всероссийский центр по стандартизации, метрологии и сертификации» (ФГУП «ВНИИМС») (ИНН 77-07-00333)
Федеральное государственное учреждение «Всероссийский центр по стандартизации, метрологии и сертификации» (ФГУП «ВНИИМС») (ИНН 77-07-00333)
Федеральное государственное учреждение «Всероссийский центр по стандартизации, метрологии и сертификации» (ФГУП «ВНИИМС») (ИНН 77-07-00333)

Исполнитель
МАУ «ФГУП «ВНИИМС» - Федеральное государственное учреждение
Метрологический центр
Метрологический центр
Глава Метрологического центра
15 мая 2024 г.
Москва Ю.М.
3938



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

Земельный участок			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости		Выписка из Единого государственного реестра недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Выдел листа	Раздел 2: 2	Выдел листа: 4
Категория земель: 50:23:0020275:5906			

1	Предельная высота (привнесённая):	1.1	Предельная высота помещений павшего земельного участка инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», данные о которых указаны в выписке из Единого государственного реестра недвижимости, являются достоверными и соответствуют действительности.
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	2.1	Объект недвижимости: 50:23:0020275:5906-50:145:2023-1
3	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	18.01.2023 09:43:12	Срок действия с 17.01.2023 по 15.11.2026
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	4.1	Довольствие Управление
	диск	18.01.2023 09:43:12	50:23:0020275:5906-50:145:2023-2
	номер государственной регистрации:	50:23:0020275:5906-50:145:2023-2	Срок действия с 17.01.2023 по 15.11.2026
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
	данные о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЕНИЕ ДОЛЖНОСТНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д. У. Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный», ИНН: 702887530, ОГРН: 1147746005583
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	основание предоставления государственной регистрации сведений о предоставлении государственной регистрации сведений, права, ограничения права без предоставления в силу закона сведений третьему лицу, органу:		Принята доверительного управления, выдан 26.05.2009
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если таковой договор заключен для управления залогом:		данные отсутствуют


подпись и наименование должности	подпись и наименование должности
 ДИРОУНГИ ВОЛШИНСКИ ЗАКЛЮЧИТЕЛЬ ПОДПИСАНО Группе независимых оценщиков Высшей квалификационной категории Федеративной палаты оценщиков Адрес: Москва, ул. Мясницкая, д. 15, стр. 1	инициалы, фамилия

Свидетель номер:
020801887400114362123257842102905108
Действителен с: 27.05.2013 11:19:00 UTC+03
Действителен до: 16.09.2024 12:18:00 UTC+03
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И КАРТОГРАФИИ, 117, с. Москва, см. Воробьево
поле, д.49. Муниципальный район СВЯТЫЙ
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР, КАДАСТРИК
И КАРТОГРАФОВ, 304 17 905 494 02, 75005 003 33,
90_c015@rosreestr.ru

Электронный документ на Бланке № _____ от ~~17~~ 16 мая 2024 г.
М.П. МРЦ Ленинского городского округа
Местоименное общество «Формула Успеха» с/ооо
Генеральный директор: [Подпись]
30 мая 2024 г.



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего листов: 3	Всего листов выписки: 4
15.04.2024г.			
Кадастровый номер:		50:23:0020215:3906	
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обеспечительной документарной записи(ой) или записей(ой) депозитария:			
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:			
5. Заявления в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют	
6. Сведения о возмещении в отношении зарегистрированной ипотеки:		данные отсутствуют	
7. Сведения о возможности предоставления предмета ипотеки поручительских лицам физического лица:		данные отсутствуют	
8. Сведения о наличии решения об ипотеке объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
9. Сведения о невозможности государственной регистрации без ипотеки участка правообладателем или его законным представителем:		данные отсутствуют	
10. Исковые заявления и сведения о наличии исполнительных, но не исполненных заявлений о признании государственной регистрации права (перевода, прекращения права), отмене или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют	
11. Сведения о невозможности государственной регистрации ипотеки, прекращения, отмены или обременения участка из земель сельскохозяйственного назначения:		данные отсутствуют	

подпись инициатора деятельности	 Александр Владимирович Кузнецов	инициалы, фамилия
Группировка: ООО «Своя Земля - Рентный» Рентный фонд «Своя Земля - Рентный» Рентный фонд «Своя Земля - Рентный» Рентный фонд «Своя Земля - Рентный»		

Серийный номер:
004462546702100482038357640004420108
Действителен с 17.05.2023 12:19:00 UTC+03
Действителен до 19.05.2024 12:19:00 UTC+03
Выдан: Федеральная служба
ПООДСРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И КАРТОГРАФИИ, Р.С.г. Москва, ул. Воровско-
вская, д.4А, Москва, Федеральная служба
ПООДСРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И КАРТОГРАФИИ, 119270 (Москва), 7 (495) 8030306,
02_0103@rosreestr.ru

Экземпляр документа хранится в архиве
МФУ «002/Решение о предоставлении
Московская обл.
Главный специалист
17 мая 2024 г.

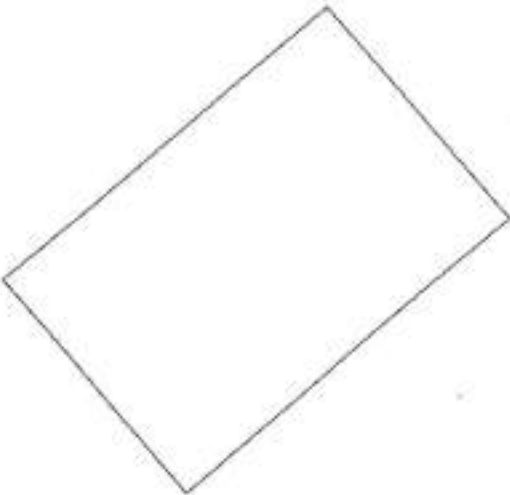



Лист 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов инвентаря: 4
15.05.2024г.			
Кадастровый номер:	50:23:0020275:4906		
Цели (цели, цели) земельного участка			



Масштаб: 1:300	Условные обозначения:	
	Директор И.И.И.И.И. ЗАКОННОЙ ПОДСИЛЬЮ	инициалы, фамилия
Служба государственного кадастрового учета и регистрации недвижимости Федеральное агентство технического регулирования Подписано с 27.05.2024 в 14:52:01		

Серийный номер:
00990207431030800050784CD08423108
Действителен с 27.06.2023 12:15:00 UTC+03:
Действителен до 19.06.2024 12:15:00 UTC+03
Выдан: Федеральная служба
Публичной кадастровой информации, кадастра
и картографии, 121 г. Москва, ул. Воровские
полюды, Москва, Федеральная служба
Публичной кадастровой информации
и картографии, 39077984366, 77069034,
01_001@rosreestr.ru

Электронный документ № 637431030800050784CD08423108

МФУ «ФЕД» Рентный фонд «Своя земля - рентный»
Москва, ул. Воровские полюды, д. 14, стр. 1
Служба документооборота
23 мая 2024 г.

