

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.

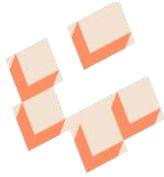
Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ». Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № № 21-000-1-00977, предоставлена Банком России 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](mailto:info@uktdu.ru).

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

# 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](http://www.kgfu.ru)

## ОТЧЕТ 204/24

об оценке рыночной стоимости земельных участков (9 ед.),  
входящих в состав имущества Закрытого паевого  
инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

**ДАТА ОЦЕНКИ:** 09.12.2024 г.

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:** 09.12.2024 г.

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

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:** ООО «КГФУ»



## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....</b>	<b>5</b>
1.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки.....	5
1.2. Цель оценки .....	5
1.3. Общая информация, идентифицирующая объект оценки .....	5
1.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.....	5
1.5. Итоговая величина стоимости объекта оценки .....	6
1.6. Вид оцениваемой стоимости и результат оценки.....	7
<b>2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>10</b>
<b>3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>12</b>
<b>4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....</b>	<b>13</b>
4.1. Сведения о Заказчике.....	13
4.2. Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора .....	13
4.3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор.....	13
<b>5. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР .....</b>	<b>14</b>
5.1. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.....	14
5.2. Сведения о независимости оценщика .....	14
<b>6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>15</b>
6.1. Специальные допущения.....	15
6.2. Существенные допущения, не являющиеся специальными .....	15
6.3. Прочие допущения.....	16
6.4. Ограничения оценки .....	16
<b>7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....</b>	<b>18</b>
7.1. Обоснование использования стандартов при проведении оценки объекта оценки .....	18
7.2. Используемая терминология .....	19
<b>8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>24</b>
8.1. Идентификация Объекта оценки .....	24
8.2. Описание местоположения объекта оценки .....	25
8.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	27
8.4. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	29
<b>9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....</b>	<b>30</b>
9.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта .....	30
9.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект .....	33
9.3. Анализ оптового рынка земельных участков Московской области.....	34
9.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект .....	57
9.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	62
9.6. Анализ влияния фактического назначения земельного участка на стоимость (для мест общего пользования) .....	64
9.7. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки	73
<b>10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....</b>	<b>74</b>
<b>11. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА.....</b>	<b>77</b>
11.1. Рыночный (сравнительный) подход .....	81
11.2. Доходный подход.....	82
11.3. Затратный подход.....	84
11.4. Расчет справедливой стоимости объекта оценки в рамках рыночного (сравнительного)	

ПОДХОДА.....	85
<b>12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>94</b>
<b>13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>95</b>
<b>14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....</b>	<b>96</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>97</b>
1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ .....	97
2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ .....	97
3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ .....	97
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>98</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В РАСЧЕТАХ.....</b>	<b>103</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>106</b>

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 78/24 от 09.12.2024 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 (9 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.	50:23:0020275:6174	Не применялся	19 254	Не применялся
2.	50:23:0020275:6175	Не применялся	19 254	Не применялся
3.	50:23:0020275:6200	Не применялся	19 254	Не применялся
4.	50:23:0020275:6201	Не применялся	19 254	Не применялся
5.	50:23:0020275:6202	Не применялся	42 006	Не применялся
6.	50:23:0020275:6205	Не применялся	25 704	Не применялся
7.	50:23:0020275:6206	Не применялся	25 704	Не применялся
8.	50:23:0020275:6207	Не применялся	42 551	Не применялся
9.	50:23:0020275:6208	Не применялся	39 760	Не применялся

## 1.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

**253 000 (Двести пятьдесят три тысячи) рублей, не облагается НДС<sup>1</sup>.**

В том числе,

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость участка округленно, рублей
1.	50:23:0020275:6174	Московская область, г. Раменское, Российская Федерация	600	19 000
2.	50:23:0020275:6175	Московская область, г. Раменское, Российская Федерация	600	19 000
3.	50:23:0020275:6200	Московская область, г. Раменское, Российская Федерация	600	19 000
4.	50:23:0020275:6201	Московская область, г. Раменское, Российская Федерация	600	19 000
5.	50:23:0020275:6202	Московская область, г. Раменское, Российская Федерация	1 309,00	42 000
6.	50:23:0020275:6205	Московская область, г. Раменское, Российская Федерация	801	26 000
7.	50:23:0020275:6206	Московская область, г. Раменское, Российская Федерация	801	26 000
8.	50:23:0020275:6207	Московская область, г. Раменское, Российская Федерация	1 326,00	43 000
9.	50:23:0020275:6208	Московская область, г. Раменское, Российская Федерация	1 239,00	40 000

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



Давыдов А. В.

С уважением,

Генеральный директор ООО «КГФУ»



Берг Е. В.



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

## 1.6. Вид оцениваемой стоимости и результат оценки

Исходя из цели оценки и условий Задания на оценку № 78/24 от 09.12.2024 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 (б) определение цены, которая являлась бы справедливой как для арендодателя, так и арендатора в рамках бессрочной передачи арендованного актива или при погашении арендного обязательства.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<b>Объект оценки, включая права на объект оценки</b>	Земельные участки (9 ед.), входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный». Имущественные права на объект оценки – Общая долевая собственность
<b>Имущественные права на объект оценки</b>	Имущественные права на объект оценки – Общая долевая собственность. Субъект права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. Ограничение (обременение) права: доверительное управление, аренда.
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>	Пообъектно перечень оцениваемого имущества приведен в таблице 8.1-1 настоящего Отчета
<b>Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки</b>	Выписка из ЕГРН
<b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</b>	Право собственности Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом». На Объект оценки зарегистрированы обременения в виде доверительного управления. Учитывая цель оценки и ее предполагаемое использование – данное обременение не влияет на результат оценки и при проведении оценки данное обременение не учитывается.
<b>Цели оценки</b>	Определение справедливой стоимости Объекта оценки. Определение стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный», в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».
<b>Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):</b>	Оценщику не известны
<b>Вид стоимости. Предпосылки стоимости. Основания для установления предпосылок стоимости</b>	Справедливая стоимость – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки. (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" утв. Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 г. № 217н). Определение стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный», в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».
<b>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки</b>	Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается. Распространение информации, содержащейся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика.
<b>Соблюдение требований законодательства России:</b>	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
<b>Используемые в Отчете стандарты оценки</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I) утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года.</li> <li>• Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года.</li> <li>• Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года.</li> <li>• Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года.</li> <li>• Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года.</li> <li>• Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2022).</li> <li>Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"</li> </ul>
<b>Дата определения стоимости</b>	09.12.2024г.
<b>Дата осмотра (обследования) объекта оценки:</b>	Не проводился
<b>Срок проведения работ</b>	09.12.2024г. – 09.12.2024 г.
<b>Форма составления отчета об оценке</b>	На бумажном носителе и/или в форме электронного документа.
<b>Ограничения оценки</b>	Оценщиком не производится осмотр объекта оценки, вследствие чего оценка производится исходя из информации предоставленной Заказчиком.
<b>Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:</b>	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 6.
<b>Иные существенные допущения</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком.</li> <li>От Исполнителя не требуется проведения специальных видов экспертизы - юридической экспертизы правового положения оцениваемого объекта, строительно-технической и технологической экспертизы объекта оценки, санитарно-гигиенической и экологической экспертизы.</li> <li>От Оценщика не требуется приводить своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость.</li> </ol>
<b>Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов</b>	Не привлекаются
<b>Формы представления итоговой стоимости</b>	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
<b>Специфические требования к отчету об оценке</b>	Не предусмотрены
<b>Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин</b>	Не требуется
<b>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика</b>	<p>Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая группа «Формула успеха» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая группа «Формула успеха» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
<b>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки</b>	Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались

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

Проведение оценки включало следующие этапы:

#### **1. Заключение договора, получение документов**

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

#### **2. Сбор общих данных и их анализ**

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

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

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

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

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

#### **5. Применение подходов и методов оценки**

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

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

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

## 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И О ОЦЕНЩИКЕ

### 4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

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

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

Фамилия Имя Отчество	Давыдов Александр Владимирович
Дополнительные сведения об оценщике	Почтовый адрес: 125212, г. Москва, Кронштадтский бульвар, д. 7А, стр. 2, эт. 3, пом. I, ком. 2 Тел.: 8 (495) 740-99-75; Эл.адрес: formula-uspekha@bk.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Членство в СРО – Член саморегулируемой организации Оценщиков – Ассоциации «Русское общество оценщиков» (преобразована из Общероссийской Общественной Организации «Русское общество оценщиков»), находящейся по адресу: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д.2а, стр.1; включен в Реестр Оценщиков ООО РОО 11 июля 2008 года за регистрационным № 004618.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 983936 от 6 июля 2007 г. Московской финансово – промышленной академии по программе: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»; Свидетельство о повышении квалификации №0304 от 25 сентября 2009 года. Московской финансово-промышленной академии от 2009г., по программе: «Оценочная деятельность». Свидетельство о повышении квалификации №251 от 10 ноября 2012 года. ФГБОУ ВПО «МГЮА имени О.Е. Кутафина» по теме: «Финансово-экономическая судебная экспертиза» от 2012 года. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 036018-3 от 27.06.2024 г., срок действия аттестата заканчивается 27.06.2027 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: АО «АльфаСтрахование», Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №. 0991R/776/0000013/24 от 25 января 2024 г., период страхования с 04 февраля 2024 г. по 03 февраля 2025 г., лимит ответственности страховщика – 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2006 года
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор №5 от 01.02.2018 г.
Степень участия оценщика в проведении оценки объекта оценки	a) сбор информации об объекте оценки; b) анализ рынка объекта оценки; c) определение стоимости объекта оценки; d) формирование отчёта об оценке.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени участия в проведении оценки объекта оценки	Иные специалисты не привлекались.

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

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

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

### 5.1. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

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

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

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

### 5.2. Сведения о независимости оценщика

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

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

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

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

## 6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

### 6.1. Специальные допущения

Специальных допущений не предусмотрено.

### 6.2. Существенные допущения, не являющиеся специальными

- Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
- Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
- Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры, содержащиеся в документах, предоставленных 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 неправомочных 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 выполненные 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. Обоснование 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.sroroo.ru](http://www.sroroo.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, совершающейся 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 воспроизведения 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 воспроизведения (стоимость воспроизведения) 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, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 8.1. ИДЕНТИФИКАЦИЯ Объекта оценки

Объектом оценки является: Земельные участки (9 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**

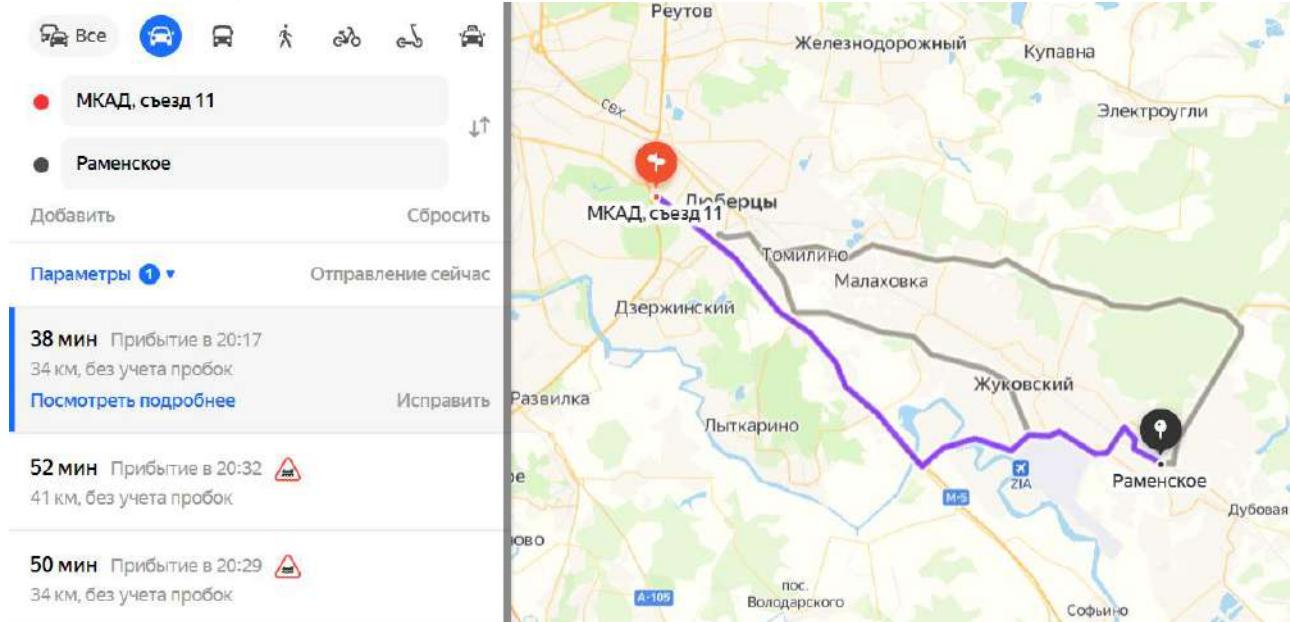
Характеристика	Показатель	Источник информации
Адрес объекта	Российская Федерация, Московская область, г. Раменское	
Вид права	Имущественные права на объект оценки – Общая долевая собственность	
Субъект права:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля – 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».	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования (целевое назначение)	для индивидуального жилищного строительства	
<b>Описание</b>		
Рельеф участка	Ровный	По данным Заказчика
Ближайшие шоссе	Новорязанское	Яндекс карты ( <a href="https://yandex.ru/maps/">https://yandex.ru/maps/</a> )
Удаление от МКАД	34 км.	
Инженерные коммуникации	Не заведены на участки	По данным Заказчика
Подъездные пути	Асфальтированная Дорога	
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	нет	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Земли общего пользования - Охранная зона кабельных линий электропередачи - 1 м в каждую сторону от крайних кабелей, в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. N 160; - Охранная зона линий электропередачи - 10 м в каждую сторону от крайних проводов, в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. N 160 (с изм. и доп. От 18.02.2023 г.) - Зона минимального расстояния от Кольцевого МНПП до фундаментов зданий и сооружений - 100м, в соответствии с СП 36.13330.2012 - Охранная зона Кольцевого МНПП -25 м. - Охранная зона кабельной линии 0,4кВ (анодные заземлители) - 1м в каждую сторону, в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 № 16	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 км<sup>2</sup>. 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 Москвой, 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 Е30 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 Люберецы 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	Индивидуальные характеристики
1.	Земельный участок, категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0020275:6174	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	600	Не заведены на участок	
2.	Земельный участок, категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0020275:6175	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	600	Не заведены на участок	Земли общего пользования - Охранная зона кабельных линий электропередачи - 1 м в каждую сторону от крайних кабелей, в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. N 160;
3.	Земельный участок, категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0020275:6200	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	600	Не заведены на участок	- Охранная зона линий электропередачи - 10 м в каждую сторону от крайних проводов, в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. N 160 (с изм. и доп. От 18.02.2023 г.)
4.	Земельный участок, категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0020275:6201	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	600	Не заведены на участок	- Зона минимального расстояния от Кольцевого МНПП до фундаментов зданий и сооружений - 100м, в соответствии с СП 36.13330.2012
5.	Земельный участок, категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0020275:6202	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 309,00	Не заведены на участок	- Охранная зона Кольцевого МНПП -25 м.
6.	Земельный участок, категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0020275:6205	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	801	Не заведены на участок	- Охранная зона кабельной линии 0,4кВ (анодные заземлители) - 1м в каждую сторону, в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 № 16
7.	Земельный участок, категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0020275:6206	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	801	Не заведены на участок	
8.	Земельный участок, категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0020275:6207	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 326,00	Не заведены на участок	
9.	Земельный участок, категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0020275:6208	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 239,00	Не заведены на участок	

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

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

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

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

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

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

Неспециализированное имущество достаточно широко представлено на открытом конкурентном рынке.

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

#### **8.4. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

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

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Документ и реквизиты
1.	50:23:0020275:6174	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	Выписка из ЕГРН от 31.01.2024
2.	50:23:0020275:6175	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	Выписка из ЕГРН от 09.03.2023
3.	50:23:0020275:6200	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	Выписка из ЕГРН от 30.01.2024
4.	50:23:0020275:6201	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	Выписка из ЕГРН от 09.03.2023
5.	50:23:0020275:6202	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	Выписка из ЕГРН от 30.01.2024
6.	50:23:0020275:6205	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	Выписка из ЕГРН от 09.03.2023
7.	50:23:0020275:6206	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	Выписка из ЕГРН от 09.03.2023
8.	50:23:0020275:6207	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	Выписка из ЕГРН от 30.01.2024
9.	50:23:0020275:6208	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	Выписка из ЕГРН от 30.01.2024

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



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

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

### 9.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА<sup>3</sup>

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.

#### Основные экономические показатели России

(по данным [Росстата](#))

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

№		21/20	22/21	23/22	Янв-июнь 24/23
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
1.	Валовой внутренний продукт (2023 г - 172,15 трлн. руб.)	+5,6	-1,2	+3,6	+4,6
2.	Инвестиции в основной капитал	+8,6	+6,7	+9,8	+10,9
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховым)		-1,0	+5,4	+8,1

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		23/22	Янв-июль 24/23
		+/- % г/г	+/- %
4.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,1	+5,8
5.	Промышленное производство	+3,5	+4,8
6.	Продукция сельского хозяйства – 873,3 млрд руб.	-0,3	+2,0
7.	Строительство (объём СМР) – 7 865,7 млрд. руб.	+8,7	+3,3
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий 74,9 млн. кв.м.: - в том числе, жилых зданий и помещений – 62,1 млн. кв.м.	+7,5	+3,4
9.	Пассажирооборот транспорта общего пользования – 299,7 млрд. пасс-км.	+12,8	+7,9
10.	Грузооборот транспорта – 3 225,4 млрд. т-км.	-0,6	+0,3
11.	Оборот розничной торговли – 30 561,8 млрд. руб.	+6,4	+8,4
12.	Объем платных услуг населению – 9 680,1 млрд. руб.	+4,4	+3,8
13.	Оборот общественного питания – 1 832,1 млрд. руб.	+10,2	+5,5
14.			
15.	Инфляция, %: - промышленная	+4,0	+17,1
	- потребительская	+5,9	+9,1

(изменение в рублях)

№		23/22г., %	Янв-май 24/23, %
		24/23г., %	24/23г., %
16.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:		
	- номинальная	+14,1	+18,7
	- реальная (исключая инфляцию)	+7,8	+10,1

(изменение в рублях в текущих ценах)

		Янв 24/23г., %	июнь 24/23г., %
17.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.06.24	+23,4	+22,2
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 54%)	+30,1	+24,8
18.	Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.07.24	+23,9	+18,3
19.	Международные резервы (ЗВР), на 30.08.24г.: 613,5 млрд. долл. США	-1,7	+5,1
20.	Фонд национального благосостояния на 01.08.24г.: 12,278 трлн. руб. (6,4 % от ВВП) или 142,22 млрд. долл. США	-11,8	-7,8
21.	Государственный внешний долг, на 01.08.24г.: 53,5 млрд. долл. США	0,0	-4,8
	Другие показатели	01.01.2020	09.09.2024
22.	Ключевая ставка ЦБР с 29.07.24г. %	+6,25	+18,0
23.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи на 04.07.2024	61,91	89,82
24.	Нефть Brent на 09.09.2024 (Urals ~ Brent *0,89)	68,36	72,22

<sup>3</sup> Источник информации: <https://www.statistic.ru/arkhiv-analizov>

## Состояние и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов привела к разорению ключевых отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков и оборудования, машин, самолетов и судов, автотранспорта и сельхозтехники, приборов и электроники, а также комплектующих узлов и запасных частей к ним. В результате экономика стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения. Вследствие этого, типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также geopolитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия оказывали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что вызвало нарушение хозяйственных связей, сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов, нестабильность спроса. Это потребовало изменения структуры экономики в пользу большего импортозамещения, переориентацию рынков и, как итог, привело к сдерживанию роста ВВП страны.

Вместе с тем, изменение отраслевой структуры в целом положительно повлияло на перспективу экономики. В результате, весь 2023 год и первое полугодие 2024 года макроэкономические показатели России улучшались. Растет промышленное производство (пищевое, машиностроение, автомобилестроение, судостроение, станкостроение), растут выпуск товаров и предоставление услуг, торговля и общественное питание, пассажирооборот общественного транспорта. Растёт оборот добывающих отраслей и обеспечение электроэнергией и водоснабжения, отмечен рост инвестиций в основные фонды. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения, что положительно отразилось в восстановлении потребительского спроса. Всё это прямо или косвенно демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста.

Однако, сохранились и отрицательные тенденции. Снижение курса рубля в 2023 году, вызванное усилением давления Запада и изменением, в связи с этим, логистики российской внешней торговли, привело к росту цен импорта и потребительских цен. С целью сдерживания инфляции Банк России резко поднял ключевую ставку, что значительно повысило стоимость кредитов для бизнеса и населения. Это привело к снижению физических объемов импорта, росту цен импортных товаров, комплектующих для производства и значительному росту промышленной инфляции. Это обусловило рост потребительской инфляции и сдерживание роста ВВП. Из-за низкой рентабельности и доходов выросли задолженности бизнеса и населения. Вместе с тем, рост цен импорта стимулирует внутреннее производство - наблюдается рост продукции электроники, машин и оборудования, автотранспорта, мебели и одежды, продуктов и услуг ит-отрасли.

В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных ключевых предприятий. Господдержка и субсидирование льготной ипотеки положительно отразились на объемах жилищного строительства, что поддерживало и развивало строительную и смежные со строительством отрасли, обновляло жилищный фонд. Это усилило роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса, но привело к росту цен недвижимости и к высокой кредитной нагрузке.

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), сплочённое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, высокие перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую стабильность, совершенствовать отраслевую структуру экономики, обеспечивать неуклонный рост выпуска продукции и услуг, развивать спрос. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и риска кризиса долларовой системы финансов, а также высокая емкость рынков России и

ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, развивать высокотехнологичные и индустриальные отрасли, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

### Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – июнь 2024 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир - на 7,0%,
- квартир вторичного рынка – на 6,0%,
- индивидуальных домов – на 12,0%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 5,0%.
- торговых помещений и зданий – на 10,0%,
- административных помещений и зданий – на 8,0%,
- складских помещений и зданий – на 10,0%,
- производственных помещений и зданий – на 11,0%.

По данным Росреестра, за январь-июнь 2024 года заключено 439735 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 18 % больше, чем за тот же период 2023 года.

Рост рынка жилья в новостройках был обусловлен началом восстановления роста экономики и доходов населения, льготными ипотечными программами, долгосрочными программами комплексного развития территорий и программами строительства новой инженерной инфраструктуры на фоне обесценивания рубля и общего роста цен практически на все товары.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также растёт. Вместе с тем, отмечается тренд на отставание от «первички» в связи с тем, что основная масса потенциальных покупателей (в основном это молодёжь) больше ориентируется на новое жильё с привлечением государственных ипотечных программ. Кроме того, здания старой постройки часто устарели в части архитектуры и планировки, в части функциональных свойств, подверглись неустранимому физическому износу, что естественно отражается в снижении спроса на квартиры старого фонда.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, наметился тренд на активизацию. На фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения. Развивается оптовая и розничная торговля, сфера общественного питания, сфера услуг. Следовательно, растет спрос на объекты недвижимости этих сфер бизнеса. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инфраструктуры развивается складское строительство новых территорий. По мере развития импортозамещающих отраслей ожидает своего роста рынок производственной недвижимости (энергетически обеспеченные цеха и площадки).

Рынок земельных участков достаточно стабилен и развивается 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 сетевых автозаправок, в пригородах - для качественных современных складов. Эти направления бизнеса 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 и региональных программ развития. Ожидают своей перспективы участки в пригородах, обеспеченные энергией и другими коммуникациями, для размещения промышленного и сельскохозяйственного производства, крупных логистических центров.

## Перспективы рынка недвижимости

1. Большая территория страны, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоемких производств, промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, 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, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволило перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованы 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, geopolитические противоречия и конфликты показали 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 рубля, его девальвации и высокой вероятности дефолта США и, как следствие, кризиса мировой экономики.

В такой ситуации приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом улучшения жилищных условий, улучшения условий своего бизнеса, 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, помещения для общественного питания и бытовых услуг, станции техобслуживания автомобилей в узловых территориальных зонах развивающихся городов, качественные 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.

### 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 коммунального обслуживания, Оценщик делает вывод, что объект оценки относится к сегменту земельных участков для зон общего пользования, т.к. участок находится в дачном поселке.

### 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.<sup>4</sup> 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%).

<sup>4</sup><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-ispolzovaniyu-zemel-v-rossiyskoy-federatsii/>

*Таблица 4. Структура земельного фонда Московской области*

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

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

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

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

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

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

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

По формам собственности земельные участки могут относиться к следующим сегментам:

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

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

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

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

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

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

К сельским населенным пунктам относятся следующие категории населенных пунктов:

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

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

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

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

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

*Таблица 5. Сегментация земель Московской области по направлениям от МКАД и расположенным автомагистралям<sup>80</sup>*

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/segmentirovaniye-zemelnogo-rynka-podmoskovnya>) 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.

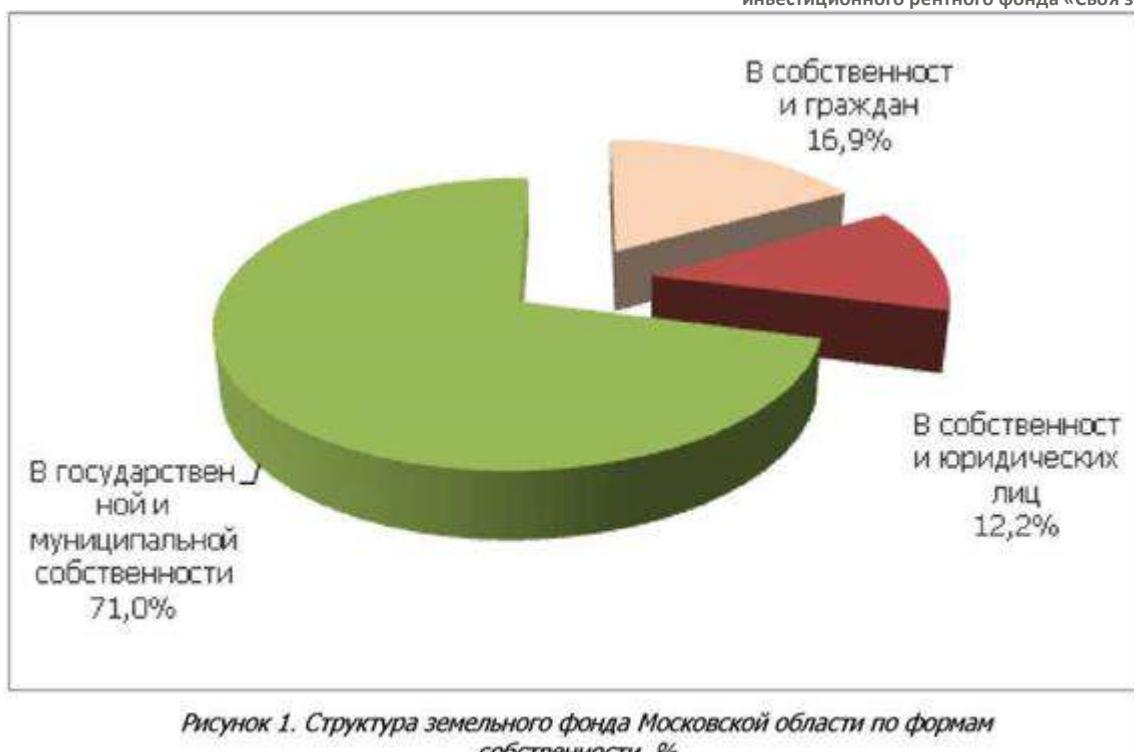
Однако основным фактором является локация земельного участка. Для земельных участков в Подмосковье существуют три главных критерия месторасположения, обуславливающие его престижность, - это направление (с привязкой к шоссе), расстояние от МКАД и окружение земельного участка.

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%.<sup>6</sup>

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.

<sup>6</sup> <https://rosreestr.ru/site/activity/gosudarstvennyy-monitoring-zemel/sostoyanie-zemel-rossii/gosudarstvennyy-natsionalnyy-doklad-o-sostoyanii-i-ispolzovaniyu-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.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.

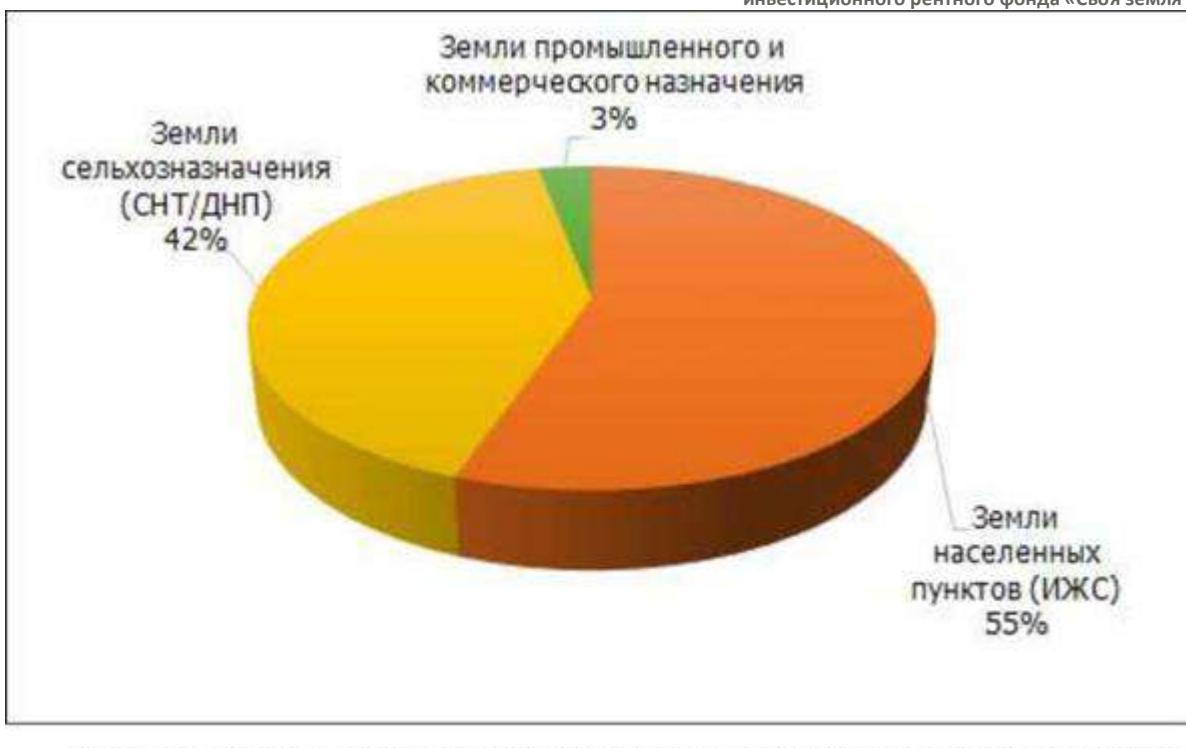
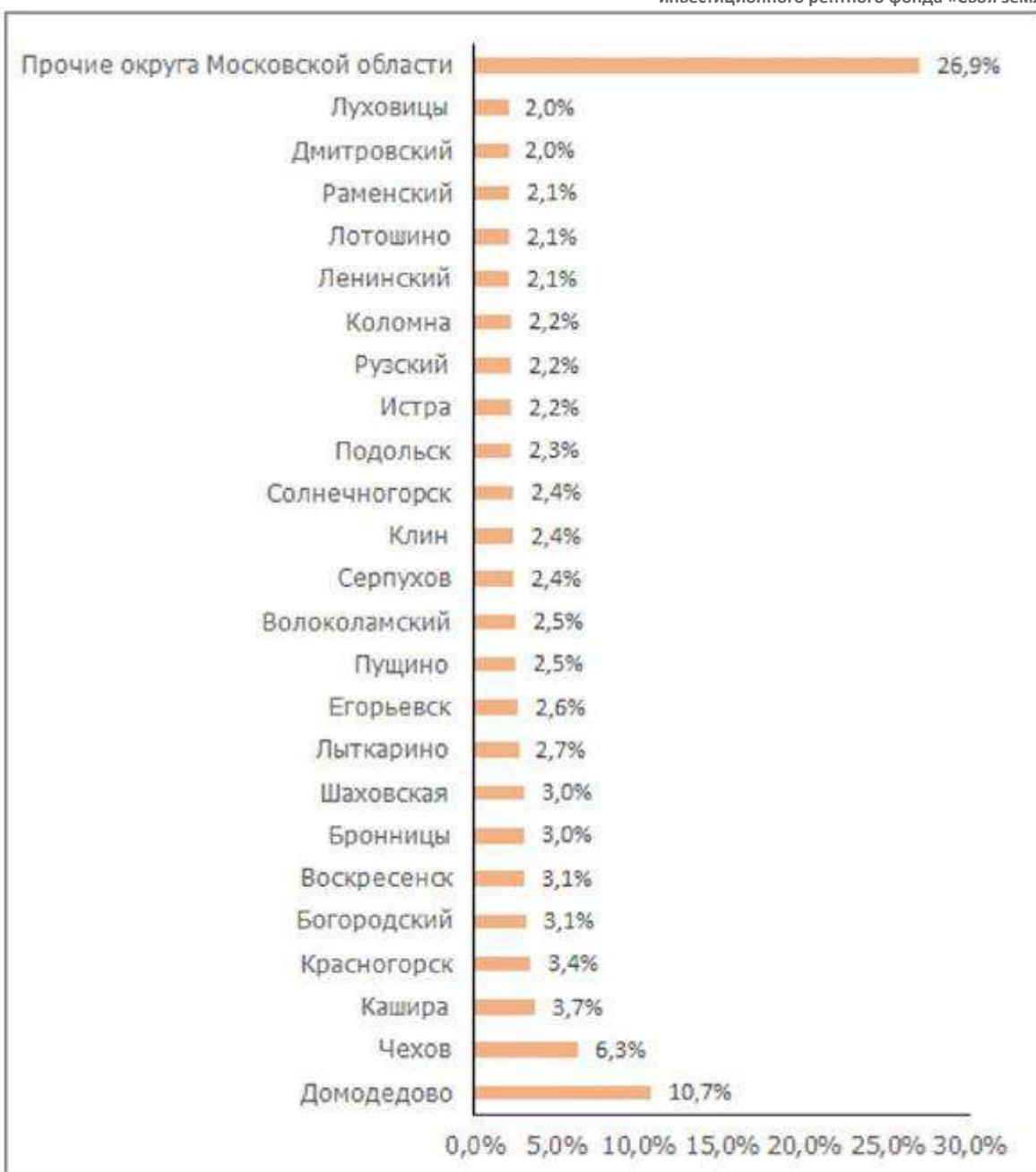


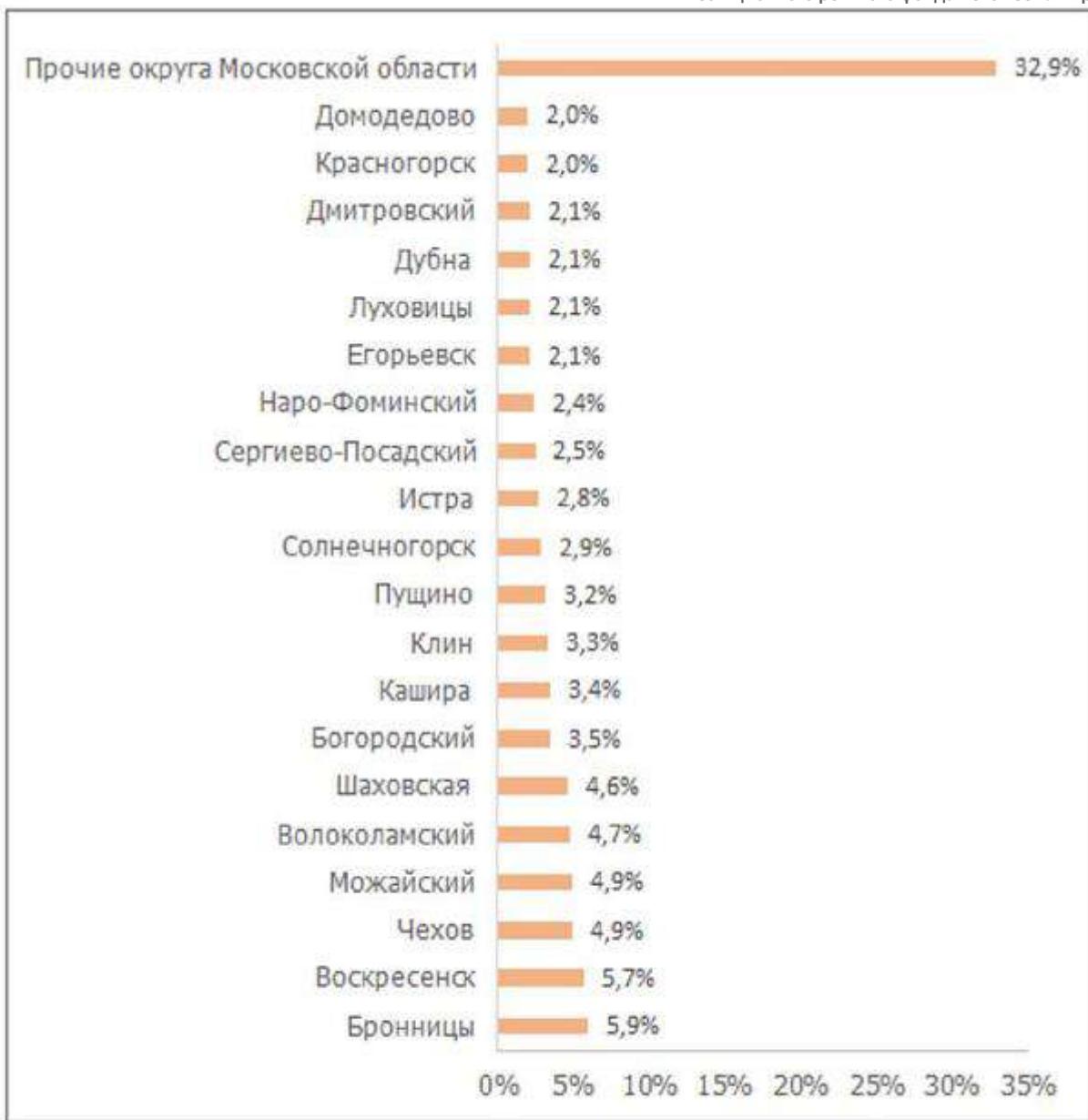
Рисунок 2. Структура рынка предложения купли-продажи земельных участков Московской области по категориям, %

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.

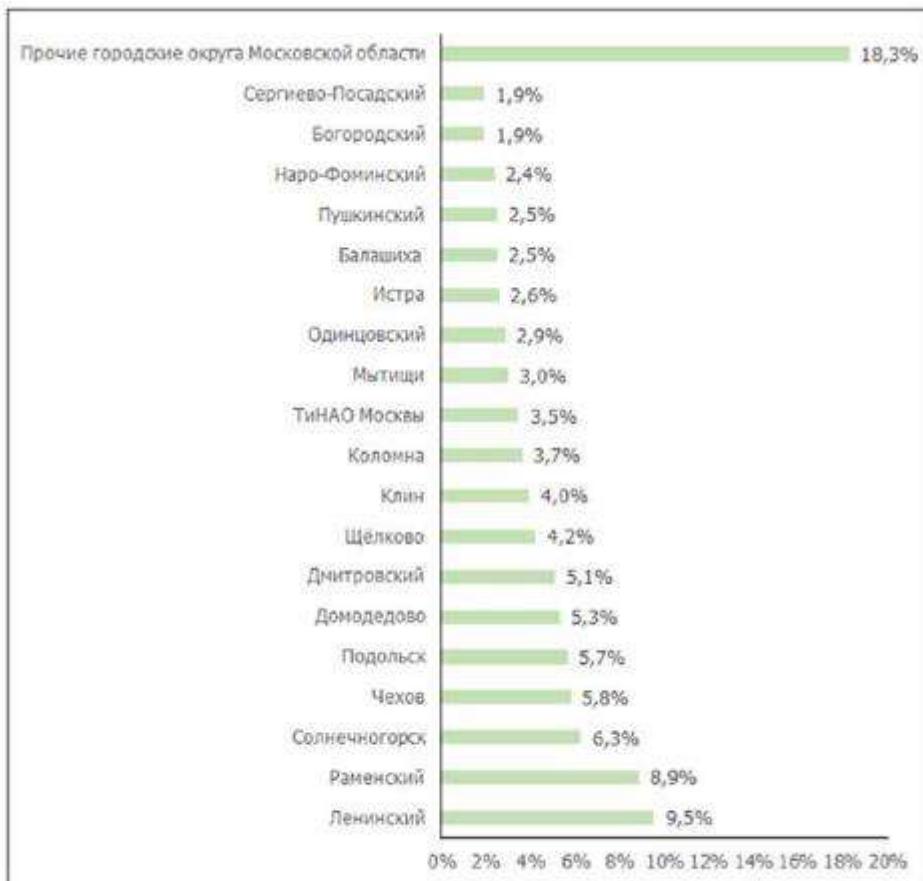


Рисунок 5. Структура рынка предложения купли-продажи земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области по местоположению, %

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

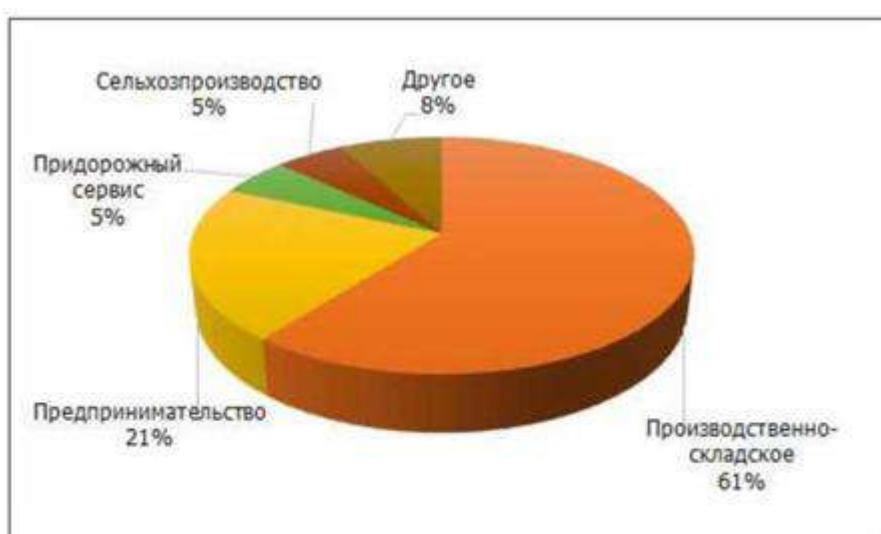
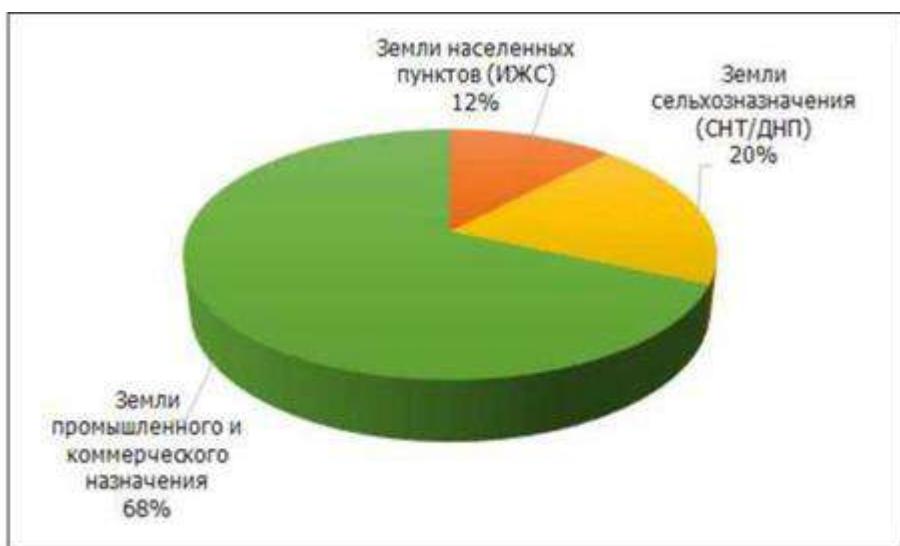


Рисунок 6. Структура рынка предложения купли-продажи земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области, по ВРИ, %

### Рынок предложения аренды земельных участков Московской области

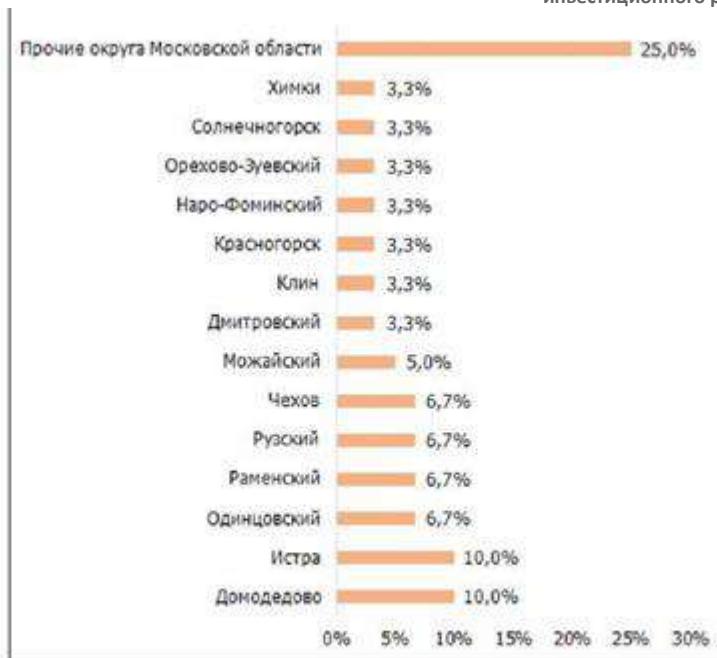
К началу 3 квартала 2022 года, по данным Интернет-порталов <http://www.avito.ru>. <https://www.invst.ru/>. <https://www.cian.ru/>. [www.roszem.ru](http://www.roszem.ru). <http://www.kupizemli.ru>, объем рынка предложения аренды земельных участков в Московской области составляет около 870 объектов. Около 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.



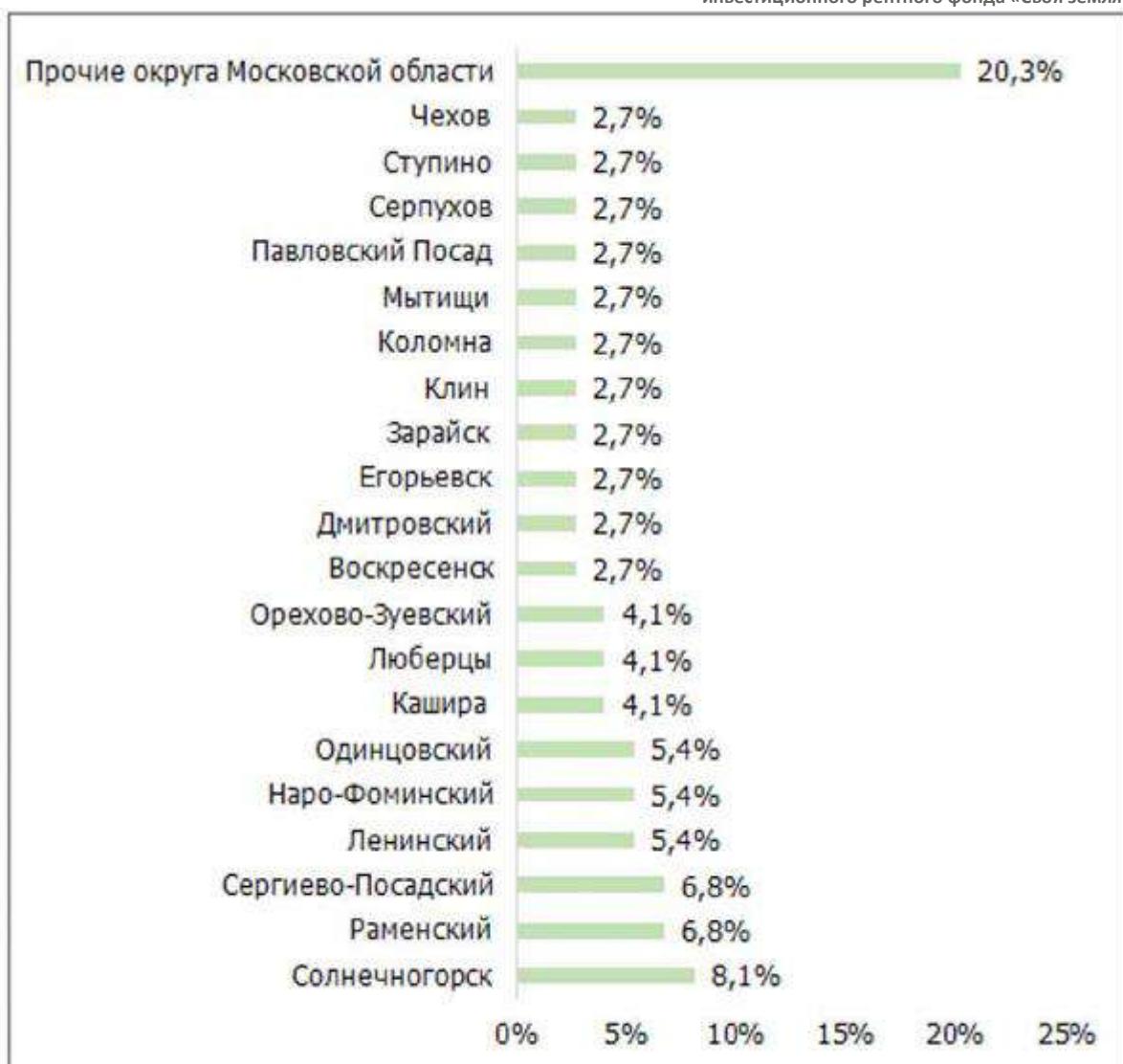
*Рисунок 7. Структура рынка предложения аренды земельных участков Московской области по категориям, %*

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%.

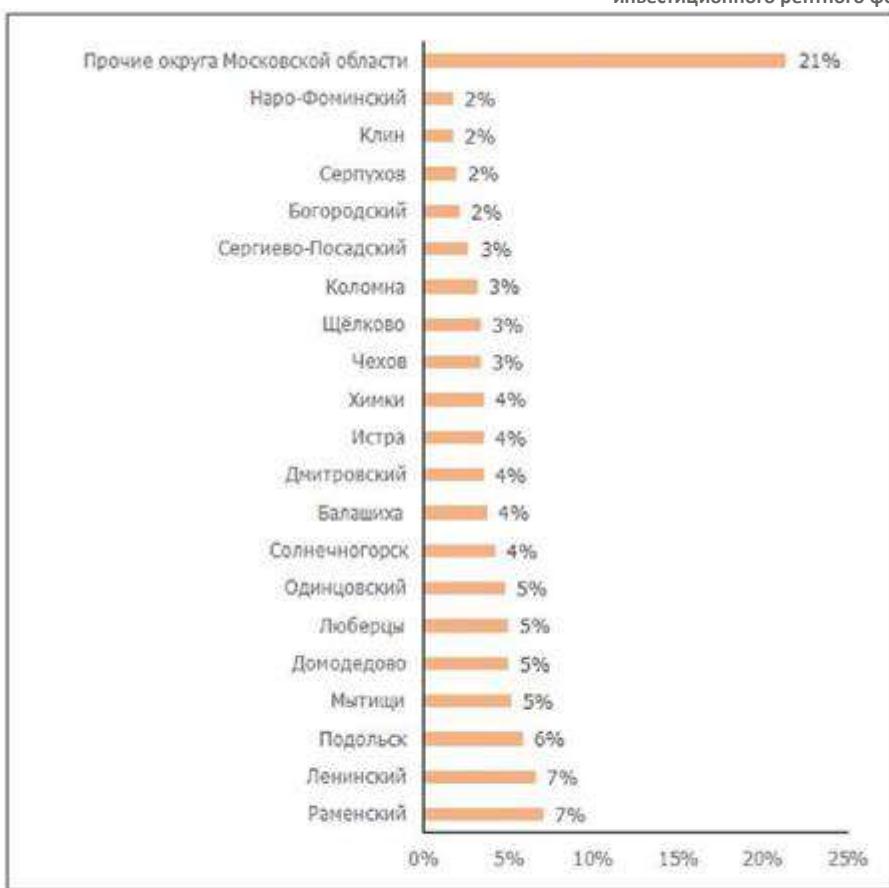


Рисунок 10. Структура рынка предложения аренды земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области по местоположению, %

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%.

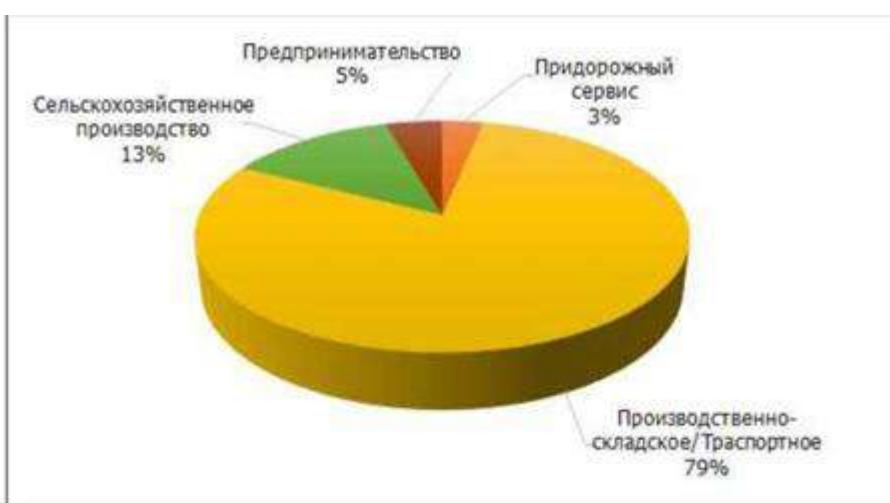


Рисунок 11. Структура рынка предложения аренды земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области, по ВРИ, %

## 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.zemer.ru](http://www.zemer.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	151 128	5,1%	
	61-90 км	86 763	85 000	-2,0%	
	более 91 км	38 766	39 091	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.<sup>7</sup>

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

- производственно-складского назначения - от 157 руб./кв. м8 до 15,1 тыс. руб./кв. м9;
- для сельскохозяйственного производства - от 16 руб./кв. м10 до 1300 руб./кв. м11;
- для размещения объектов придорожного сервиса - от 900 руб./кв. м12 до 25,3 тыс. руб./кв. м13;
- для предпринимательства - от 2143 руб./кв. м14 до 56,25 тыс. руб./кв. м15;
- для ИЖС и ЛПХ - от 180 руб./кв. м16 до 153,2 тыс. руб./кв. м17;
- для садоводства и дачного хозяйства - от 35 руб./кв. м18 до 20 тыс. руб./кв.м19.

По данным Интернет- порталов <http://www.avito.ru>. <https://www.invst.ru/>. <https://www.cian.ru/>. [www.roszem.ru](http://www.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 год<sup>20</sup> до 19.2 тыс. руб./кв. м в год<sup>21</sup>.

7 <https://zdanie.info/2427/2425/news/12947>

8 [https://www.avito.ru/klin/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_1149\\_ga\\_promnazzcheniya\\_2181902274](https://www.avito.ru/klin/zemelnye_uchastki/uchastok_1149_ga_promnazzcheniya_2181902274)

9 [https://www.avito.ru/himki/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_222\\_ga\\_promnazzcheniya\\_2121919879](https://www.avito.ru/himki/zemelnye_uchastki/uchastok_222_ga_promnazzcheniya_2121919879)

10 [https://www.avito.ru/luhovitsy/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_1790ga\\_promnazzcheniya\\_2418056977](https://www.avito.ru/luhovitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_1790ga_promnazzcheniya_2418056977)

11 [https://www.avito.ru/domodedovo/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_50\\_sot.\\_promnazzcheniya\\_2441915553](https://www.avito.ru/domodedovo/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnazzcheniya_2441915553)

12 [https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_145ga\\_promnazzcheniya\\_2415410183](https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_145ga_promnazzcheniya_2415410183)

13 [https://www.avito.ru/balashicha/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_16\\_sot.\\_promnazzcheniya\\_2337613392](https://www.avito.ru/balashicha/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot._promnazzcheniya_2337613392)

14 [https://www.avito.ru/bronnitsy/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_35\\_sot.\\_promnazzcheniya\\_2154886562](https://www.avito.ru/bronnitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_35_sot._promnazzcheniya_2154886562)

15 [https://www.avito.ru/kommunarka/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_4sot.\\_promnazzcheniya\\_2429326087](https://www.avito.ru/kommunarka/zemelnye_uchastki/uchastok_4sot._promnazzcheniya_2429326087)

16 [https://www.avito.ru/ozyery/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_10sot.\\_izhs\\_2417006942](https://www.avito.ru/ozyery/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot._izhs_2417006942)

17 [https://www.avito.ru/moskovskaya Oblast\\_krasnogorsk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_123ga\\_izhs\\_2396686714](https://www.avito.ru/moskovskaya Oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_123ga_izhs_2396686714)

18 [https://www.avito.ru/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_7650ga\\_snt\\_dnp\\_2191521445](https://www.avito.ru/zemelnye_uchastki/uchastok_7650ga_snt_dnp_2191521445)

19 [https://www.avito.ru/moskovskaya Oblast\\_krasnogorsk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_6sot.\\_izhs\\_2458255609](https://www.avito.ru/moskovskaya Oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6sot._izhs_2458255609)

20 [https://www.avito.ru/beloonut/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_14967\\_ga\\_snt\\_dnp\\_2206797467](https://www.avito.ru/beloonut/zemelnye_uchastki/uchastok_14967_ga_snt_dnp_2206797467)

21 [https://www.avito.ru/dolgoprudnyy/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_1sot.\\_promnazzcheniya\\_2461322435](https://www.avito.ru/dolgoprudnyy/zemelnye_uchastki/uchastok_1sot._promnazzcheniya_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](http://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.

The screenshot shows the homepage of the official website for placing information about tenders. The main title is "Официальный сайт Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов". Below it, there is a search bar and a large search button. The main content area is titled "Аренда и продажа земельных участков, заключение договора о комплексном развитии территории". It includes a detailed search form for land plots, specifying the minimum lease rate (more than 3 thousand rubles per square meter), location (Moscow Oblast), and other parameters like plot area and date of publication. On the left side, there is a sidebar with links related to land plots and a navigation menu.

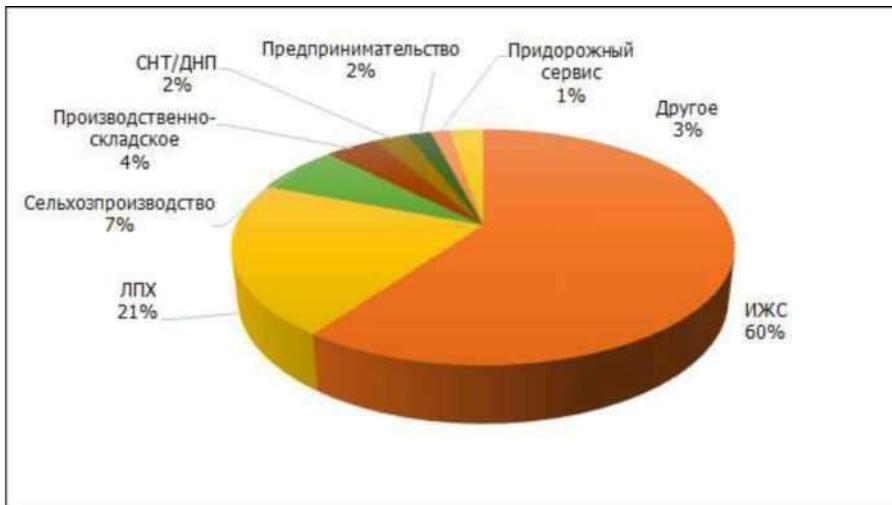


Основную часть сделок купли-продажи составляют участки под индивидуальное жилищное строительство и для ведения личного подсобного хозяйства, площадью от 471 до 2000 кв. м. Два участка площадью 230634 кв. м. и 1150756 кв. м., расположенных на территории городского округа Истра Московской области, были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

- 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.<sup>22</sup> 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 потенциальному 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).<sup>23</sup>

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.<sup>24</sup>

Московская область также имеет высокий кредитный рейтинг, формируемый Аналитическим Кредитным Рейтинговым Агентством (АКРА).<sup>25</sup> В марте 2022 г. АКРА подтвердило кредитный рейтинг Московской области на уровне АА+(RU), прогноз «Позитивный», и ее облигаций — на уровне АА+(RU). Кредитный рейтинг Московской области обусловлен высоким уровнем развития региональной экономики, стабильными бюджетными показателями и умеренно низкой долговой нагрузкой при высоком уровне ликвидности бюджета.

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

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

24 <https://asi.ru/governmentOfficials/rating/>

25 <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 реконструкции 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 всей страны, поскольку создает и спрос, и предложение.<sup>26</sup>

Согласно негативному сценарию прогноза консалтинговой компании 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 Интернейшнл» Станислава Бибика объем инвестиций в коммерческую недвижимость в 2022 году, вероятнее всего, не превысит 1 млрд долл. США (83 млрд руб. по курсу ЦБ РФ на 7 апреля 2022 г.). Он объясняет это ослаблением курса рубля и снижением инвестиционной активности.<sup>27</sup>

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](http://www.irn.ru), [www.roszem.ru](http://www.roszem.ru), [www.zemer.ru](http://www.zemer.ru), <http://www.invst.ru>, [www.ezem.ru](http://www.ezem.ru), [www.mospromzemlya.ru](http://www.mospromzemlya.ru), [www.avito.ru](http://www.avito.ru), [www.cian.ru](http://www.cian.ru), данных исследования Аналитической группы Г. М. Стернико, 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 - 1 602 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

<sup>26</sup> <https://fbss.ru/peredel-rvnka-chto-budet-s-kommercheskoi-nedvizhimostiu/proekt/>

<sup>27</sup> <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	<a href="https://move.ru/objects/moskovskaya Oblast_selo_strokino_ramenkiy_rayon_ulica_centralnaya_d_128_6818455688/">https://move.ru/objects/moskovskaya Oblast_selo_strokino_ramenkiy_rayon_ulica_centralnaya_d_128_6818455688/</a>	Московская область, Раменский район, с. Строгино	27	земли населенных пунктов	Собственность	100	По границе	105000
2	<a href="https://www.geodevelopment.ru/catalog/Prudki_231518/">https://www.geodevelopment.ru/catalog/Prudki_231518/</a>	Московская область, Раменский район, д. Прудки	35	земли населенных пунктов	собственность	2350	По границе	100000
3	<a href="http://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zstroyku_uchastok_pod_izhs_u_reki_1_ga_p_gzhelka/">http://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zstroyku_uchastok_pod_izhs_u_reki_1_ga_p_gzhelka/</a>	Московская область, Раменский район, п. Гжелка	45	земли населенных пунктов	собственность	100	По границе	80000
4	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/190877912/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/190877912/</a>	Московская область, Раменский городской округ, Рыболовское с/пос	49	земли населенных пунктов	собственность	3345	По границе	7471
5	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/157924394/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/157924394/</a>	Московская область, Раменский городской округ, Рыболовское с/пос	50	земли населенных пунктов	собственность	1115	По границе	10000
6	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/190877912/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/190877912/</a>	Московская область, Раменский городской округ, Рыболовское с/пос	50	земли населенных пунктов	собственность	1115	По границе	10000
7	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/224034761/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/224034761/</a>	Московская область, Раменский городской округ, Слободино деревня, ул. Новая, 11	51	земли населенных пунктов	собственность	735	По границе	12653

Отчёт № 204/24 от 09.12.2024 г. об оценке земельных участков (9 ед.), входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

№	Источник информации	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Категория земель	Передаваемые права	Площадь участка, сот.	Инженерные коммуникации	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.
8	<a href="https://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/zemlya_pod_zastroyku_2_34_ga_ramenskiy_r_n/">https://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/zemlya_pod_zastroyku_2_34_ga_ramenskiy_r_n/</a>	деревня Клишева, Раменский район, Московская область	40	земли населенных пунктов	собственность	234	По границе	170940
9	<a href="https://move.ru/objects/prodaetsya_zemlya_pod_ijis_ploschadyu_406_kvm_ploschadyu_4060_sotok_moskva_moskovskaya Oblast_ramenskoe_moskovskaya_ramenkiy_go_rybaki_6836322444/">https://move.ru/objects/prodaetsya_zemlya_pod_ijis_ploschadyu_406_kvm_ploschadyu_4060_sotok_moskva_moskovskaya Oblast_ramenskoe_moskovskaya_ramenkiy_go_rybaki_6836322444/</a>	Московская область, Раменский район, деревня Рыбаки	49	земли населенных пунктов	собственность	4060	По границе	29 556
10	<a href="https://move.ru/objects/prodaetsya_zemlya_pod_ijis_ploschadyu_186_kvm_ploschadyu_186_sotok_moskva_moskovskaya Oblast_ramenskoe_moskovskaya_ramenkiy_go_holudenevo_6837266563/">https://move.ru/objects/prodaetsya_zemlya_pod_ijis_ploschadyu_186_kvm_ploschadyu_186_sotok_moskva_moskovskaya Oblast_ramenskoe_moskovskaya_ramenkiy_go_holudenevo_6837266563/</a>	Московская область, Раменский район, деревня Холуденево	34	земли населенных пунктов	собственность	186	По границе	31 182
11	<a href="https://move.ru/objects/prodaetsya_zemlya_pod_ijis_ploschadyu_23700_kvm_ploschadyu_237_sotok_moskva_moskovskaya Oblast_ramenskoe_moskovskaya_ramenkiy_go_klisheva_6830186174/">https://move.ru/objects/prodaetsya_zemlya_pod_ijis_ploschadyu_23700_kvm_ploschadyu_237_sotok_moskva_moskovskaya Oblast_ramenskoe_moskovskaya_ramenkiy_go_klisheva_6830186174/</a>	Московская область, Раменский район, деревня Клишева	34	земли населенных пунктов	собственность	237	По границе	96 202
12	<a href="https://www.geodevelopment.ru/catalog/Prudki_231518/">https://www.geodevelopment.ru/catalog/Prudki_231518/</a>	Московская область, Раменский район, д. Прудки	35	земли населенных пунктов	собственность	2350	По границе	100 000
13	<a href="https://pro-ramenskoe.ru/board/0847260641-uchastok-267-ga-izhs-2">https://pro-ramenskoe.ru/board/0847260641-uchastok-267-ga-izhs-2</a>	Московская область, деревня Бритово, Раменский район	33	земли населенных пунктов	собственность	267	По границе	93 633
14	<a href="https://move.ru/objects/troshkovo_6825745584/">https://move.ru/objects/troshkovo_6825745584/</a>	"Московская область, Раменский р-н д. Трошково Трошково"	40	земли населенных пунктов	собственность	8	По границе	115 000
15	<a href="https://move.ru/objects/ramenskiy_rayon_derevnya_pervomayka_2268346574/">https://move.ru/objects/ramenskiy_rayon_derevnya_pervomayka_2268346574/</a>	Московская область, деревня Первомайка, Раменский район	33	земли населенных пунктов	собственность	11	По границе	104 545
16	<a href="http://www.roszem.ru/land/591246/">http://www.roszem.ru/land/591246/</a>	Московская обл., Раменский р-н, д. Шмеленки	17	земли населенных пунктов	собственность	21	По границе	119 048
17	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/211360646/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/211360646/</a>	Московская область, Раменское, р-н Северный, Раменский микрорайон	38	земли населенных пунктов	собственность	7,5	По границе	126 667
18	<a href="https://move.ru/objects/strokino_ulica_centralnaya_d_112_6812089217/">https://move.ru/objects/strokino_ulica_centralnaya_d_112_6812089217/</a>	Москва. Раменское, Строкино, улица Центральная, 112	22	земли населенных пунктов	собственность	11	По границе	150 000
19	<a href="http://www.roszem.ru/land/591249/">http://www.roszem.ru/land/591249/</a>	Московская обл., Раменский р-н, д. Аксеново	27	земли населенных пунктов	собственность	12	По границе	156 667
20	<a href="http://www.roszem.ru/land/444514/">http://www.roszem.ru/land/444514/</a>	Московская обл., Раменский р-н, д. Строкино	22	земли населенных пунктов	собственность	6	По границе	166 667

№	Источник информации	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Категория земель	Передаваемые права	Площадь участка, сот.	Инженерные коммуникации	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.
21	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/157668771/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/157668771/</a>	Московская область, Раменский район, Чулковское с/пос, с. Михайловская Слобода	25	земли населенных пунктов	собственность	11	По границе	150 000
22	<a href="http://www.roszem.ru/land/572679/">http://www.roszem.ru/land/572679/</a>	Московская область, Раменский район, Ильинский	15	земли населенных пунктов	собственность	13,5	По границе	125 926
23	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/6615436/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/6615436/</a>	Московская область, Раменский район, д. Дьяково	35	земли населенных пунктов	собственность	12	По границе	187 500
24	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/148049555/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/148049555/</a>	Московская область, Раменский район, Чулковское с/пос, д. Жуково	30	земли населенных пунктов	собственность	10	По границе	160 000
25	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/157093353/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/157093353/</a>	Московская область, Раменский район, Софьинское с/пос, д. Паткино	28	земли населенных пунктов	собственность	14	По границе	150 000
26	<a href="https://move.ru/objects/ramenskiy_rayon_derevnya_metkomelino_2273813787/">https://move.ru/objects/ramenskiy_rayon_derevnya_metkomelino_2273813787/</a>	Московская область, деревня Меткомелино, Раменский район	40	земли населенных пунктов	собственность	15	По границе	126 667
27	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/150302778/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/150302778/</a>	Московская область, Раменский городской округ, Чулковское с/пос, Жуково деревня, ул. Приозерная, 9	31	земли населенных пунктов	собственность	10	По границе	165 000
28	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/148049555/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/148049555/</a>	Московская область, Раменский район, Чулковское с/пос, д. Жуково	32	земли населенных пунктов	собственность	10	По границе	160 000
29	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/207418524/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/207418524/</a>	Московская область, Раменское, р-н Северный, ул. Молодежная	35	земли населенных пунктов	собственность	6	По границе	150 000
30	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/213787972/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/213787972/</a>	Московская область, Раменское, р-н Северный, ул. Сергея Радонежского	29	земли населенных пунктов	собственность	10	По границе	125 000
31	<a href="https://move.ru/objects/ramenskiy_rayon_derevnya_metkomelino_2273813787/">https://move.ru/objects/ramenskiy_rayon_derevnya_metkomelino_2273813787/</a>	Московская область, деревня Меткомелино, Раменский район	40	земли населенных пунктов	собственность	15	По границе	126 667
32	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/207418524/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/207418524/</a>	Московская область, Раменское, р-н Северный, ул. Молодежная	35	земли населенных пунктов	собственность	6	По границе	155 250
33	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/203035113/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/203035113/</a>	Московская область, Раменское, д Клишева	36	земли населенных пунктов	собственность	6	По границе	119 167
34	<a href="https://move.ru/objects/moskovskaya Oblast_selo_Eganovo_ramenskiy rayon_ul_novostroyki_2149813095/">https://move.ru/objects/moskovskaya Oblast_selo_Eganovo_ramenskiy rayon_ul_novostroyki_2149813095/</a>	Московская область, село Еганово, Раменский район	26	земли населенных пунктов	собственность	15	По границе	146 667

Отчёт № 204/24 от 09.12.2024 г. об оценке земельных участков (9 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.
35	<a href="https://move.ru/objects/moskovskaya Oblast_gorod_ramenkoe_ramenkiy_rayon_6804745158/">https://move.ru/objects/moskovskaya Oblast_gorod_ramenkoe_ramenkiy_rayon_6804745158/</a>	Московская область, город Раменское, Раменский район	35	земли населенных пунктов	собственность	12,9	По границе	108 000
36	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/203035113/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/203035113/</a>	Московская область, Раменское, д Клишева	36	земли населенных пунктов	собственность	6	По границе	119 167
37	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/2038975201901595392/">https://realty.yandex.ru/offer/2038975201901595392/</a>	Московская область, Раменское, вблизи Борисоглебское озеро	34	земли населенных пунктов	собственность	10	По границе	160 000
38	<a href="https://rosreal.ru/ramenskij-rajon/uchastok/443164">https://rosreal.ru/ramenskij-rajon/uchastok/443164</a>	Московская область, Раменский р-н, с. Стрекино	20	земли населенных пунктов	собственность	10	По границе	150 000
38	<a href="http://www.roszem.ru/land/591246/">http://www.roszem.ru/land/591246/</a>	Московская обл., Раменский р-н, д. Шмеленки	17	земли населенных пунктов	собственность	21	По границе	119 048
39	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/248689873/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/248689873/</a>	Московская область, Раменский городской округ, Захарово село	37	земли населенных пунктов	собственность	15	По границе	113 333
40	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/242910313/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/242910313/</a>	Московская область, Раменский р-н д. Редкино	31	земли населенных пунктов	собственность	6,5	По границе	113 231
41	<a href="https://move.ru/objects/prodaetsya_zemlya_pod_ijis_ploschadyu_1500_kvm_ploschadyu_15_sotok_moskva_moskovskaya Oblast_bronnicy_moskovskaya_ramenkiy_go_krivcy_priozerneya_ul_6843150786/">https://move.ru/objects/prodaetsya_zemlya_pod_ijis_ploschadyu_1500_kvm_ploschadyu_15_sotok_moskva_moskovskaya Oblast_bronnicy_moskovskaya_ramenkiy_go_krivcy_priozerneya_ul_6843150786/</a>	Московская область, Раменский р-н с. Кривцы	35	земли населенных пунктов	собственность	15	По границе	100 000
42	<a href="https://www.avito.ru/ramenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_3.15_ga_izhs_1978864765">https://www.avito.ru/ramenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_3.15_ga_izhs_1978864765</a>	Московская область, Раменский г.о., Раменское, Северный район, микрорайон Раменье	34	земли населенных пунктов	собственность	315,03	По границе	65 686
43	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/258146376/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/258146376/</a>	Московская область, Раменский городской округ, Кривцы село, ул. Приозерная	35	земли населенных пунктов	собственность	10	По границе	105 000
44	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/255454839/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/255454839/</a>	Московская область, Раменский городской округ, Кривцы село, ул. Приозерная	35	земли населенных пунктов	собственность	7,8	По границе	101 282
45	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/220393126/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/220393126/</a>	Московская область, деревня Первомайка, Раменский район	38	земли населенных пунктов	собственность	7,2	По границе	100 000
46	<a href="https://www.geodevelopment.ru/catalog/Klisheva_243446/">https://www.geodevelopment.ru/catalog/Klisheva_243446/</a>	Московская область, деревня Клишева, Раменский район	34	земли населенных пунктов	собственность	2500	По границе	50 000

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

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

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

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

Источник: расчет Оценщика

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

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

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

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

### Дата продажи

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.10.2024 года 1

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.10.2024 г.)



- типичные для рынка сроки<sup>1</sup> продажи земельных участков и массивов (в месяцах).

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по Рф <sup>2</sup>	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населённых пунктов (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)	2	8	5	4	5	8
2	Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	2	13	7	5	7	11
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населённых пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	6	23	13	9	12	20
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и взаимности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	8	26	15	11	14	24

#### Примечания

1. Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации. Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продаж (профессиональными агентами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).

2. При достаточном аргументированном и обоснованном заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница – востребованные рынком объекты, расположенные на плотно застроенных территориях с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и дорожной инфраструктурой.
- верхняя граница выборки – объекты наибольшей площади и худшего качества (по местоположению, насыщенности и качеству инженерной и дорожной инфраструктуры).

3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации, выполненный на момент оценки на некоторые корректировки рыночной стоимости: складка на торги, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом изменения от 02.05.2023 г.):

- А-группа: город Москва и пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края: г. Севастополь, г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория, а также земельные участки их примыкающих территорий.

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра: территории Москвы и города Московской области, не входящие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не входящие в А-группу, а также земельные участки их примыкающих территорий.

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не входящие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их примыкающих территорий.

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-ryntka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3610-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-ryntka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-10-2024-goda-1>

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

### Условия сделки (корректировка на торг, у торговление)

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

## Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.10.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.10.2024 г.)



Коэффициенты Скидки на торги - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statistic.ru

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по Ref. <sup>2</sup>	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,88	0,96	0,94	0,95	0,94	0,92
2	Земли населенных пунктов под многозадачную промышленность жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоток и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,86	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (парк, река, водоток и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,85	0,98	0,95	0,95	0,95	0,93
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,76	0,95	0,91	0,92	0,91	0,89
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктуры, общей площади участка	0,68	0,94	0,86	0,88	0,86	0,82
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (парк, река, водоток и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,81	0,97	0,92	0,94	0,93	0,90

Указанные скидки на торги для земельных участков действительны только в случае, когда категория и вид разрешенного использования участка соответствует наиболее эффективному использованию (п. 15 ФСО-7 Приказа Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611).

### Примечание:

1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства
2. При достаточном аргументированном и обоснованном заинтересованностью сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласовано принят в пределах:
  - нижней границы знаний - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения,
  - верхней границы - 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
3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил линию местоположения на некоторое корректировки рыночной стоимости сюда на торги сроки ликвидности.
  - А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград, и города спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Подольск, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края: г. Севастополь, г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория, а также земельные участки их прилегающих территорий.
  - В-группа: областные, республиканские и краевые города-спутники с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра, территории Москвы и города Московской области, не входящие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не входящие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий.
  - Б-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не входящие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Источник информации: <https://statiri.ru/statistika-ryntka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3612-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemlynykh-uchastkov-na-01-10-2024-goda>

## Удаление от МКАД

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

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

**Таблица 9.5-1 Диапазон корректировок на удаление от МКАД в Юго-Восточном направлении для участков под жилищное строительство**

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

## Площадь земельного участка

При прочих равных условиях, большие по площади земельные участки могут продаваться по более низкой в пересчете на единицу площади цене, что обуславливается большим сроком экспозиции. Корректировка на площадь для участков под жилищное строительство будет производиться согласно исследованиям, проведенным ООО «Приволжский центр методического и информационного



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

### Зависимость стоимости ликвидных земельных участков от площади

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

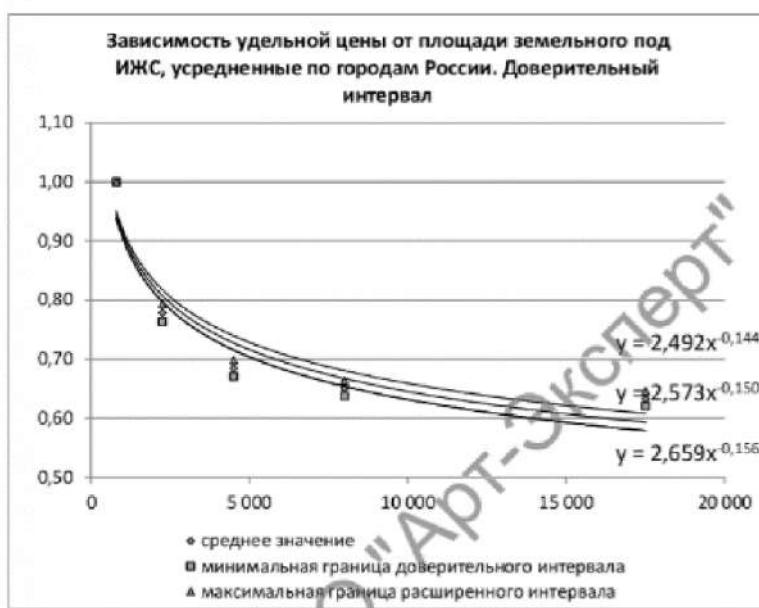


Рис. 21

### Транспортная доступность.

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

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

### 9.6. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ФАКТИЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА СТОИМОСТЬ (ДЛЯ МЕСТ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ)

Ранее Оценщиком было выявлено, что нижеперечисленные земельные участки используются в качестве Зон общего пользования в жилом поселке:

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, (кв.м.)	Назначение ЗУ
1.	50:23:0020275:6174	600	Место общего пользования
2.	50:23:0020275:6175	600	Место общего пользования
3.	50:23:0020275:6200	600	Место общего пользования
4.	50:23:0020275:6201	600	Место общего пользования
5.	50:23:0020275:6202	1 309,00	Место общего пользования
6.	50:23:0020275:6205	801	Место общего пользования
7.	50:23:0020275:6206	801	Место общего пользования
8.	50:23:0020275:6207	1 326,00	Место общего пользования
9.	50:23:0020275:6208	1 239,00	Место общего пользования

Концепция строительства поселков предусматривает наличие инфраструктуры, расположенной на территории всего поселка. Как правило, потенциальный покупатель, оплачивая свой земельный участок в поселке, автоматически платит за землю под инфраструктурными объектами (так называемые участки зон общего пользования).

В аналитических материалах по рынку загородных земельных участков отмечается:<sup>28</sup>

Площадь общественной зоны во многом определяется статусом поселка – чем она больше, тем выше статус. Как отмечает Владимир Яхонтов, Управляющий партнер «МИЭЛЬ-Загородная недвижимость», экономя, застройщики иногда сокращают общественные площади до 15% от общей площади участка, но это неправильно – ведь помимо собственных земельных участков и дорог в поселке обязательно должно быть хотя бы место для прогулок. В статусных и дорогих поселках на общественных территориях находятся даже парки с фонтанами, озерами, не говоря уже о фитнес-центрах и салонах красоты. А в поселках таунхаусов общественные территории могут доходить до 50% от общей площади поселка – за счет того, что собственные участки земли маленькие.

По оценке Александра Дубовенко, директора по развитию компании ГУД ВУД, в поселках эконом-класса «общественные зоны, включая дороги», занимают 15-20%, в бизнес-классе - 25-30%, а в элитном – уже не ограниченно и может доходить до 50-60%.

**Таблица 9.6-1 Соотношение застраиваемых площадей и отводимых под общественные зоны в коттеджных / дачных поселках Подмосковья**

Наименование	Эконом	Бизнес	Элит
Частные территории, % от общей площади поселка (га)	70-95 % (среднее 85%)	60-90 (среднее 70%)	30-70% (среднее 65%)
Общественные территории, % от общей площади поселка (га)	5-30% (среднее 15%)	10-50% (среднее 25%)	15-70% (среднее 30%)
Общая площадь инфраструктурных объектов, кв. м	50-1 800 (среднее 1 100)	200-15 000 (среднее 3 200)	250-27 000 (среднее 4 800)
Пример	«Чеховские дачи»	«Русская деревня»	«Millennium Park»
	Симферопольское шоссе, 45 км	Новорижское шоссе, 22 км	Новорижскому шоссе, 19 км
	Общая площадь 17 га	Общая площадь 55 га	Общая площадь 285 га
	Количество домовладения 143	Количество домовладения 236	
	Площадь участков от 8 до 12 сот.	Площадь участков от 15 до 25 сот.	Площадь участков от 19 до 200 сот
	Площадь част. землевладений 14 га (80%)	Площадь част. землевладений 40 га (73%)	Площадь част. землевладений 190 га (67%)
	Площадь общ. терриорий – 3 га (20%)	Площадь общ. терриорий – 15 га (27%)	Площадь общ. терриорий – 95 га (33%)
Типичная инфраструктура	КПП, административное здание и магазин, детская и спортивная площадка.	КПП, административное здание и супермаркет, детская и спортивная площадка, коммунальные сервисы - прачечную, химчистку, службу эксплуатации. Рекреационные и прогулочные зоны.	КПП, административное здание и торговый комплекс с банкоматом и аптечным пунктом, детские площадки и комната ребенка, спортивный комплекс и площадки, кафе и ресторан. Многочисленные рекреационные и прогулочные зоны. Точки притяжения – гольф- или яхт-клуб, конный центр, озеро на территории и т.д.

Источник: <http://kotleg.com/stati-o-kottedzhah-stroitelstve/read/kottedzhnie-poselki/>

Оцениваемый земельный участок не может быть использован для дачного строительства, как предусмотрено их разрешенным использованием, поскольку проектом планировки поселка предусмотрено их функциональное назначение в качестве зоны озеленения вдоль забора и места под КПП. Соответственно, собственник оцениваемых земельных участков не может использовать их иным образом, соответствующим виду разрешенного использования.

Для данных земельных участков возможно изменение вида разрешенного использования на земли общего пользования (фактическое использование). Это позволит уменьшить кадастровую стоимость и, соответственно, налоговые платежи. Также существует возможность отказа от права собственности

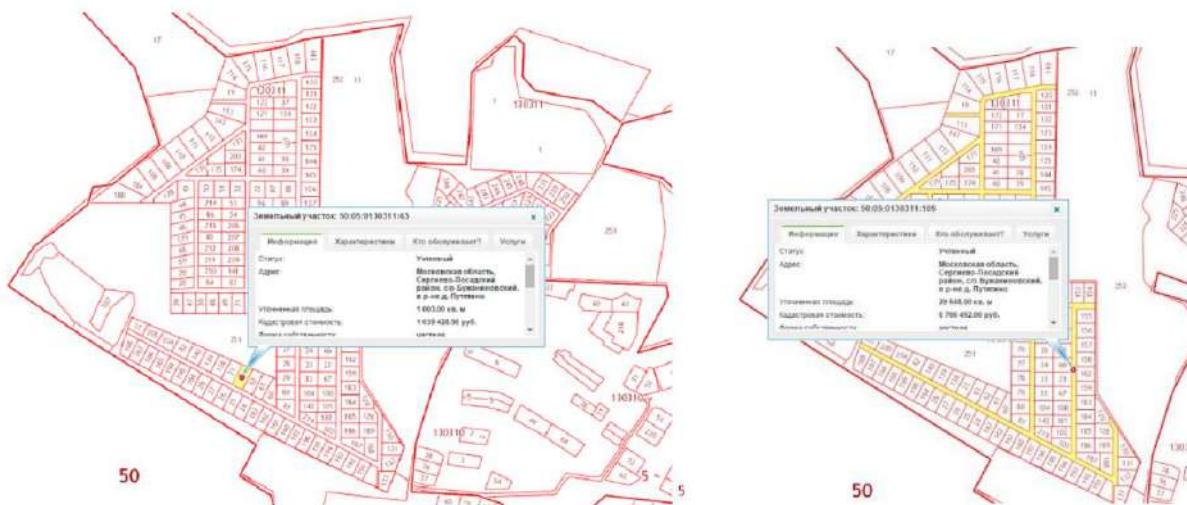
<sup>28</sup> по материалам компаний «Абсолют менеджмент», «МИЭЛЬ-Загородная недвижимость», «ГУД ВУД», Vesco Consulting <http://kotleg.com/stati-o-kottedzhah-stroitelstve/read/kottedzhnie-poselki/>

для данных земельных участков и в последующем передача их в собственность администрации.

Для определения величины скидки на вид использования объекта оценки был проведен анализ удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков по видам разрешенного использования земель и в зависимости от фактического использования, согласно данным, представленным на Публичной кадастровой карте (<http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>).

Принтскрины Публичной кадастровой карты приведены ниже.

**Рисунок 9.6-2 Кадастровая стоимость земельных участков, расположенных по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, с/о Бужаниновский, в р-не д. Путятин**

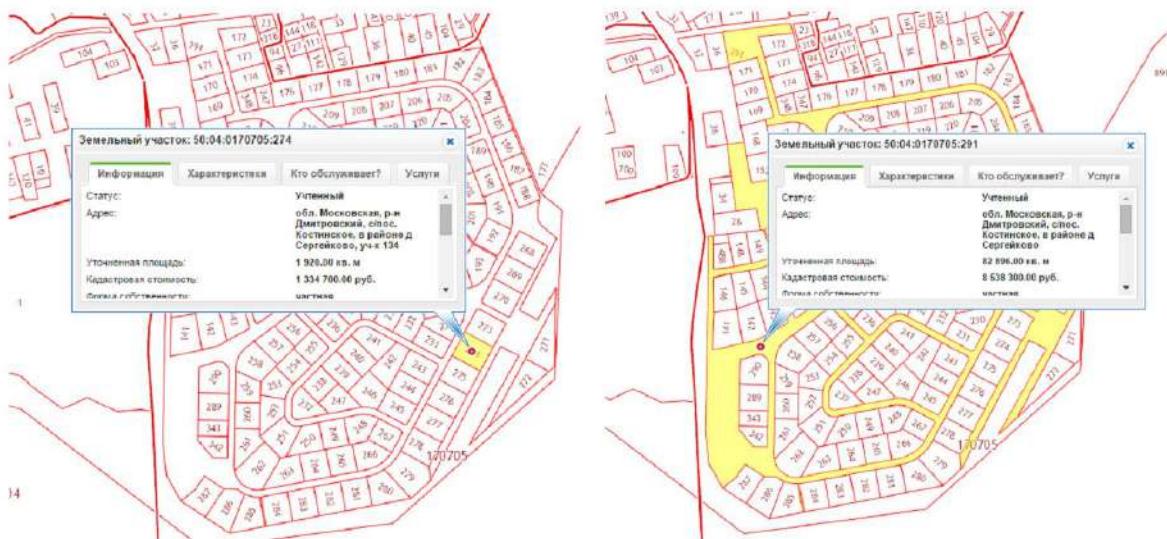


**Рисунок 9.6-3 Кадастровая стоимость земельных участков, расположенных по адресу: Московская область, Чеховский район, сельское поселение Стремиловское, в районе д. Горелово**

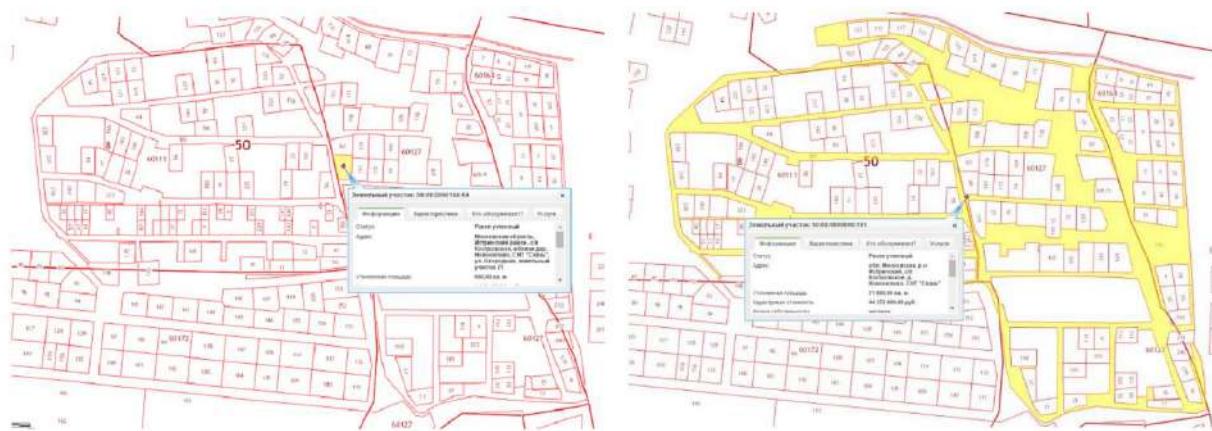


Отчёт № 204/24 от 09.12.2024 г. об оценке земельных участков (9 ед.), входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

**Рисунок 9.6-4 Кадастровая стоимость земельных участков, расположенных по адресу: обл. Московская, р-н Дмитровский, с/пос. Костинское, в районе д Сергейково**



**Рисунок 9.6-5 Кадастровая стоимость земельных участков, расположенных по адресу: обл. Московская, р-н Истринский, с/п Костровское, д. Новоселово, СНТ "Связь"**



**Рисунок 9.6-6 Кадастровая стоимость земельных участков, расположенных по адресу: Московская область, Пушкинский район, в районе с. Семеновское**



Результаты анализа приведены в таблице ниже:

**Таблица 9.6-7 Поправка на вид фактического использования земельного участка (удельные показатели кадастровой стоимости земельных участков)**

Местонахождение	Кадастровый номер	Вид разрешенного использования	Фактическое использование	Общая площадь объекта, кв. м	Кадастровая стоимость, руб.	Удельная кадастровая стоимость, руб./кв. м	Корректировка на различие удельной стоимости дороги от участка, %
Московская область, Сергиево-Посадский район, с/о Бужаниновский, в р-не д. Путятино	50:05:0130311:63	под дачное строительство	садовый участок	1003	1039 428,96	1036	-78%
	50:05:0130311:105	под дачное строительство	внутрипоселковая дорога	29 548	6 766 492	229	
Московская область, Чеховский район, сельское поселение Стремиловское, в районе д. Горелово	50:31:0050211:415	для садоводства	садовый участок	1451	670 600	462	-65%
	50:31:0050211:544	для садоводства	внутрипоселковая дорога	97 526	15 702 000	161	
обл. Московская, р-н Дмитровский, с/пос. Кости некое, в районе д. Сергейково	50:04:0170705:274	под дачное строительство	садовый участок	1920	1 334 700	695	-85%
	50:04:0170705:291	под дачное строительство	внутрипоселковая дорога	82 896	8 538 300,00	103	
обл. Московская, р-н Истринский, с/п Костровское, д. Новоселово, СНТ "Связь"	50:08:0060164:64	для садоводства	садовый участок	660	1349 403	2 045	-70%
	50:08:0000000:181	для садоводства	внутрипоселковая дорога	71800	44 372 000	618	
Московская область, Пушкинский район, в районе с. Семеновское	50:13:0040129:1811	под дачное строительство	садовый участок	1 157	4 435 139,67	3 833	-85%
	50:13:0040129:1841	под дачное строительство	внутрипоселковая дорога	33 741	19 021 488,75	564	
Итого корректировка:							-77%

**Таким образом, поправка на вид фактического использования аналогичных участков общего пользования, составляет -77% от стоимости 1 кв. м земельного участка, используемого для дачного строительства, расположенного в том же дачном поселке.**

Также стоит отметить, что подобные земельные участки - с разрешенным назначением «под дачное строительство», фактически представляющие собой внутрипоселковые дороги, а также земли общественного пользования (канавы, разворотные площадки и т.д.), крайне мало востребованы на рынке.

Далее в информационных целях приведены данные о публичных торгах по аналогичным участкам.

Исполнителю удалось найти информацию по торгам, проходившим в июле 2015 г., с целью реализации имущественного комплекса ООО "Казанское", состоящего из 9 земельных участков<sup>29</sup>:

- земельный участок, кадастровый номер: 50:17:0021907:298, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 224 кв. м, адрес объекта: Московская область, ПавловоПосадский район, северо-восточнее д.Сонино, поле №19,
- земельный участок, кадастровый номер: 50:17:0021907:300, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 81 кв. м, адрес объекта: Московская область, ПавловоПосадский район, северо- восточнее д.Сонино, поле №19,
- земельный участок, кадастровый номер: 50:17:0021907:310, категория земель: земли

<sup>29</sup> <http://bankrot.bacart.ru/lots/429028.0000001/trade>

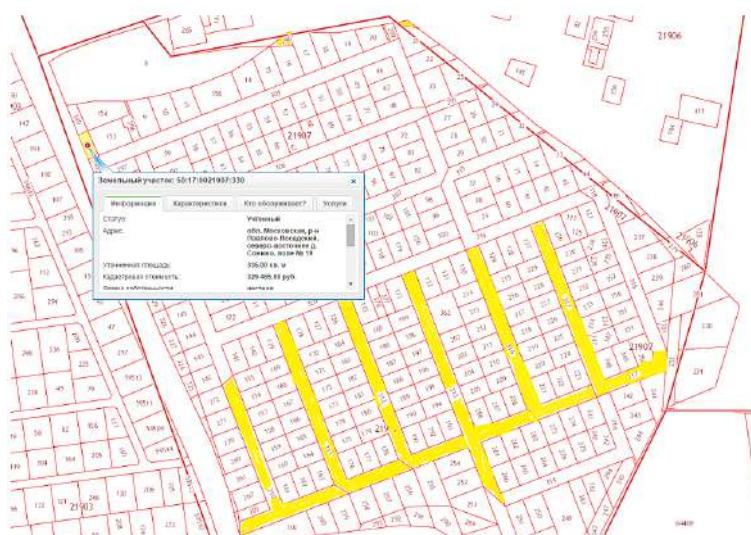
Отчёт № 204/24 от 09.12.2024 г. об оценке земельных участков (9 ед.), входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 3 983 кв. м, адрес объекта: Московская область, Павлово-Посадский район, северо-восточнее д.Сонино, поле №19,

- земельный участок, кадастровый номер: 50:17:0021907:311, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 3 903 кв. м, адрес объекта: Московская область, Павлово-Посадский район, северо-восточнее д.Сонино, поле №19,
- земельный участок, кадастровый номер: 50:17:0021907:312, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 3 820 кв. м, адрес объекта: Московская область, Павлово-Посадский район, северо-восточнее д.Сонино, поле №19,
- земельный участок, кадастровый номер: 50:17:0021907:313, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 4 852 кв. м, адрес объекта: Московская область, Павлово-Посадский район, северо-восточнее д.Сонино, поле №19,
- земельный участок, кадастровый номер: 50:17:0021907:316, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 3 846 кв. м, адрес объекта: Московская область, Павлово-Посадский район, северо-восточнее д.Сонино, поле №19,
- земельный участок, кадастровый номер: 50:17:0021907:317, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 4 134 кв. м, адрес объекта: Московская область, Павлово-Посадский район, северо-восточнее д.Сонино, поле №19,
- земельный участок, кадастровый номер: 50:17:0021907:339, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 335 кв. м, адрес объекта: Московская область, Павлово-Посадский район, северо-восточнее д.Сонино, поле №19.

Ниже приведено схематичное изображение данных участков согласно Публичной кадастровой карте.

**Рисунок 9.6-8 Схематичное изображение имущественного комплекса ООО "Казанское", состоящего из 9 земельных участков**



Величина реализуемой площади составила 25 178 кв. м с первоначальной ценой 486 438 руб. Таким образом, удельная цена земельных участков по данному лоту составляла 19,32 руб./кв. м. **Дисконт от**

**кадастровой стоимости данного участка составил 98%.** Данный аукцион не состоялся в связи с недостаточным количеством участников.

**Рисунок 9.6-9 Принтскрин результатов торгов имущественного комплекса ООО "Казанское", состоящего из 9 земельных участков**

Начальная цена, руб.	486 438,00
Шаг аукциона, руб.	48 643,80
Итоговая/текущая цена, руб.	486 438,00
Предмет торгов	
Имущественный комплекс ООО "Казанское", состоящий из 9 (девяти) земельных участков.	
Имущественный комплекс ООО «Казанское», состоящий из 9 (девяти) земельных участков:	
- земельный участок, кадастровый номер: 50:17:0021907:298, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное исполь...	
	<a href="#">подробнее...</a>
Количество поступивших заявок	1
Количество принятых заявок	1
Обоснование итогового решения	
Торги не состоялись в связи с недостаточным количеством участников	

В ноябре 2015 г. проходил аукцион<sup>30</sup> по реализации имущества предприятия-банкрота в соответствии с ФЗ «О несостоятельности «банкротстве». К торгу был предложен земельный участок, принадлежащий ООО «Опушкино-2» на праве собственности. Торги признаны несостоявшимися в связи с тем, что к торгу был допущен только один участник (единственный, подавший заявку на участие).

К реализации был предложен земельный участок с кадастровым номером: 50:17:0000000:59516, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общей площадью 62 002 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Павлово-Посадский район, юго-западнее д. Гора, поле № 29.

Ниже приведено схематичное изображение данного участка согласно Публичной кадастровой карте.

**Рисунок 9.6-10 Схематичное изображение предлагаемого к реализации участка, принадлежащего ООО "Опушкино-2"**



Величина реализуемой площади составила 62 002 кв. м с первоначальной ценой 1 411 785,54 руб. **Дисконт от кадастровой стоимости данного участка составил 97,9%.**

30 <http://utp.sberbank-ast.ru/Bankruptcy/NBT/PurchaseView/4/0/0/137759>

**Рисунок 9.6-11 Принтскрин результатов торгов имущественного комплекса ООО "Опушкино-2"**

[Вернуться](#) [Просмотр документа](#)

### Протокол о результатах проведения торгов

**Общие сведения о торгах**

Код торгов	SBR013-1511270019
Наименование торгов	Проведение открытых торгов в форме аукциона по продаже земельного участка, принадлежащего ООО «Опушкино-2» на праве собственности.
Форма проведения торгов	
Организатор торгов	Черкашина Елена Алексеевна

**Лоты**

**Сведения о лоте:**

Номер лота	1
Наименование	земельный участок
Начальная цена продажи имущества	1411785,54
Сведения о принятом решении:	Решение: Торги признаны несостоявшимися, т. к. допущен один участник
Документы	
Сведения о поданных ценовых предложениях. 1 и 2 место	

[\[+\] Просмотр сведений о документе](#) [Выгрузить как файл \(.txt\)](#) [Выгрузить как Word](#) [Выгрузить как Архив](#)

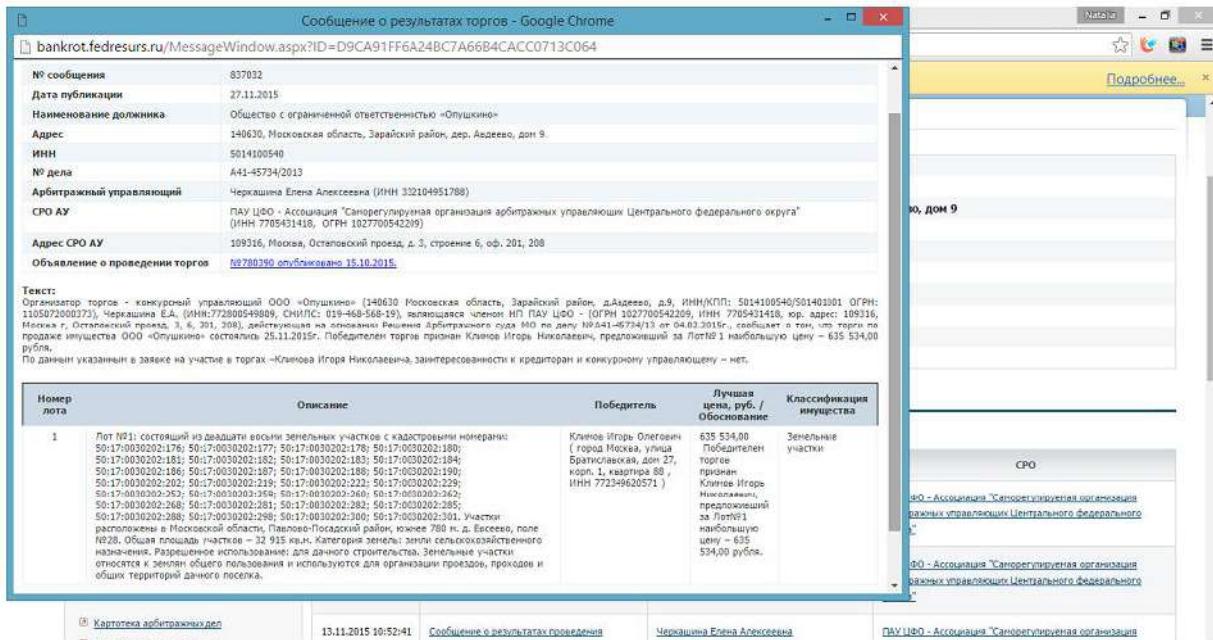
Также в ноябре 2015 г. проходил аукцион<sup>31</sup> по реализации имущества предприятия-банкрота ООО «Опушкино»

К реализации был предложен лот, состоящий из двадцати восьми земельных участков с кадастровыми номерами: 50:17:0030202:176; 50:17:0030202:177; 50:17:0030202:178; 50:17:0030202:180; 50:17:0030202:181; 50:17:0030202:182; 50:17:0030202:183; 50:17:0030202:184; 50:17:0030202:186; 50:17:0030202:187; 50:17:0030202:188; 50:17:0030202:190; 50:17:0030202:202; 50:17:0030202:219; 50:17:0030202:222; 50:17:0030202:229; 50:17:0030202:252; 50:17:0030202:259; 50:17:0030202:260; 50:17:0030202:262; 50:17:0030202:268; 50:17:0030202:281; 50:17:0030202:282; 50:17:0030202:285; 50:17:0030202:288; 50:17:0030202:298; 50:17:0030202:300; 50:17:0030202:301. Участки расположены в Московской области, Павлово-Посадский район, южнее 780 м. д. Евсеево, поле №28. Общая площадь участков - 32 915 кв. м. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: для дачного строительства. Земельные участки относятся к землям общего пользования и используются для организации проездов, проходов и общих территорий дачного поселка.

Победителем данного аукциона стал его единственный участник. Лот был реализован за 635 534,00 руб., удельная цена составила 19,30 руб./кв. м. **Дисконт от кадастровой стоимости составил 98,15%.**

<sup>31</sup> <http://bankrot.fedresurs.ru/OrganizationCard.aspx?ID=A51F4A321DCAF7A8F1A49060F027CA72>

**Рисунок 9.6-12 Принтскрин результатов торгов имущественного комплекса ООО "Опушкино"**



The screenshot shows a Google Chrome window titled 'Сообщение о результатах торгов - Google Chrome' from the website bankrot.fedresurs.ru. The page displays auction results for land plots owned by OOO 'Opushkino'. Key information includes:

- № сообщения:** 837032
- Дата публикации:** 27.11.2015
- Наименование должника:** Общество с ограниченной ответственностью «Опушкино»
- Адрес:** 140630, Московская область, Зарайский район, дер. Аздеево, дом 9.
- ИНН:** 5014100540
- № дела:** А41-45734/2013
- Арбитражный управляющий:** Черкашина Елена Алексеевна (ИНН 322104951788)
- СРО АУ:** ПАО ЦФО - Ассоциация "Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Центрального федерального округа" (ИНН 7709431418, ОГРН 1027700542299)
- Адрес СРО АУ:** 109316, Москва, Остаповский проезд, д. 3, строение 6, оф. 201, 208
- Объявление о проведении торгов:** №9780396 опубликовано 15.10.2015.

**Текст:** Арбитражный управляющий ООО - «Опушкино» [140630 Московская область, Зарайский район, дер. Аздеево, д.9, ИНН/КПП: 5014100540/50140101, ОГРН: 1105072000072], Черкашина Е.А. (ИНН 322104951788, СНИЛС: 019-468-568-19), являющаяся членом НП ПАО ЦФО – (ОГРН 1027700542299, ИНН 7709431418, пр. адрес: 109316, Москва г. Остаповский проезд, д. 3, стр. 208), действующая на основании Решения Арбитражного суда МО по делу №9-61-16734/13 от 04.02.2015г., сообщает о том, что торги по продаже имущества ООО «Опушкино» состоялись 25.11.2015г. Победителем торгов признан Клинов Игорь Николаевич, предложивший за Лот № 3 наибольшую цену – 635 534,00 рублей.

По данным указанным в заявке на участие в торгах, –Клинова Игоря Николаевича, заинтересованности в кредиторами и конкурсному управляющему нет.

Номер лота	Описание	Победитель	Лучшая цена, руб. / Обоснование	Классификация имущества
1	Лот №1: состоящий из девяти земельных участков с кадастровыми номерами: 50:17:0030202:176; 50:17:0030202:177; 50:17:0030202:180; 50:17:0030202:181; 50:17:0030202:182; 50:17:0030202:183; 50:17:0030202:184; 50:17:0030202:186; 50:17:0030202:187; 50:17:0030202:188; 50:17:0030202:189; 50:17:0030202:230; 50:17:0030202:231; 50:17:0030202:232; 50:17:0030202:252; 50:17:0030202:254; 50:17:0030202:260; 50:17:0030202:262; 50:17:0030202:268; 50:17:0030202:281; 50:17:0030202:282; 50:17:0030202:285; 50:17:0030202:288; 50:17:0030202:290; 50:17:0030202:300; 50:17:0030202:301. Участки расположены в Московской области, Павлово-Посадский район, южнее 780 н. д. Ессеево, поле № 16; 2) земельный участок 50:17:0000000:232, площадь 1200 кв. м, объекта: Московская область, Павлово-Посадский район, северо-восточнее д. Сонино, поле № 19; 3) земельный участок 50:17:0030402:116, площадь 4 883 кв. м, объекта: Московская область, Павлово-Посадский район, западнее д. Игнатово, поле № 16; 4) земельный участок 50:17:0021907:249, площадь 2212 кв. м, адрес объекта: Московская область, Павлово-Посадский район, северо-восточнее д. Сонино, поле № 19; 5) земельный участок 50:17:0021907:248, площадь 623 кв. м, адрес объекта: Московская область, Павлово-Посадский район, северо-восточнее д. Сонино, поле № 19; 6) земельный участок 50:17:0021907:290, площадь 835 кв. м, адрес: Московская область, Павлово-Посадский район, северо-восточнее д. Сонино, поле № 19; 7) земельный участок 50:17:0000000:230, площадь 2 755 кв. м, адрес объекта: Московская область, Павлово-Посадский район, северо-восточнее д. Сонино, поле № 19.	Клинов Игорь Олегович (город Москва, улица Братиславская, дом 27, корп. 1, квартира 88, ИНН 772549620571)	635 534,00 Победителем торгов признан Клинов Игорь Николаевич, предложивший за Лот № 3 наибольшую цену – 635 534,00 рубля.	Земельные участки

Справки:  
 ① Картотека арбитражных дел  
 ② Информационная система Фонда

13.11.2015 10:52:41 Сообщение о результатах проведения Черкашина Елена Алексеевна ПАО ЦФО - Ассоциация "Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Центрального федерального округа"

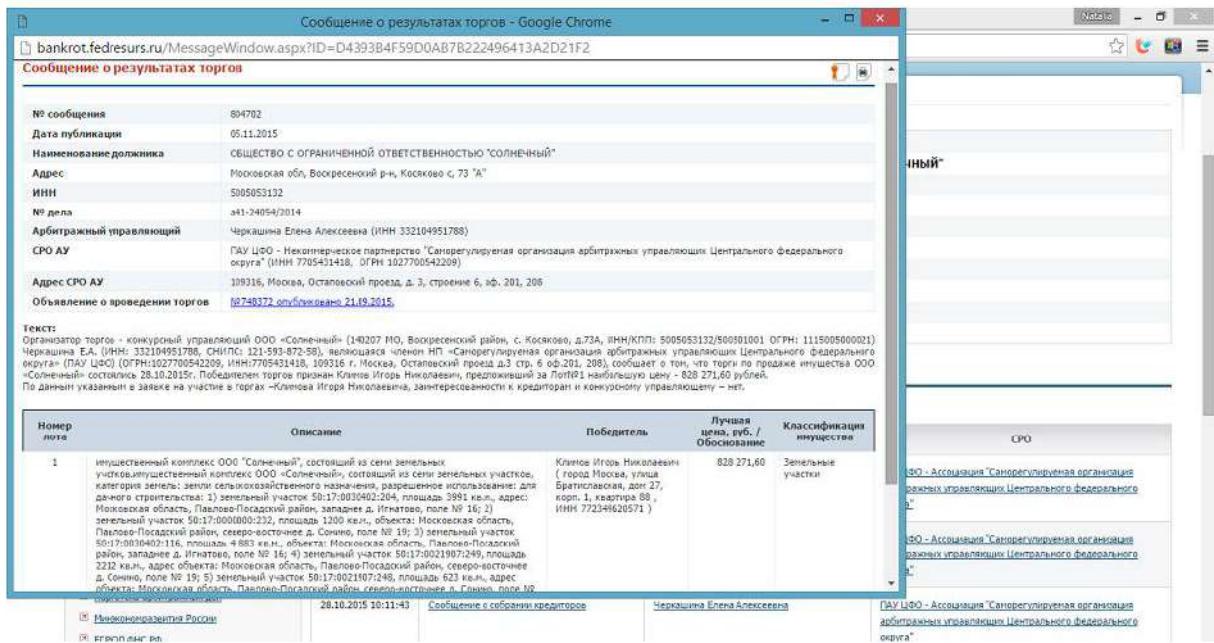
На аукционе<sup>32</sup> по реализации имущества предприятия-банкрота ООО «Солнечный» к тортам предлагался лот, состоящий из семи земельных участков, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства: 1) земельный участок 50:17:0030402:204, площадь 3991 кв. м, адрес: Московская область, Павлово-Посадский район, западнее д. Игнатово, поле № 16; 2) земельный участок 50:17:0000000:232, площадь 1200 кв. м, объекта: Московская область, Павлово-Посадский район, северо-восточнее д. Сонино, поле № 19; 3) земельный участок 50:17:0030402:116, площадь 4 883 кв. м, объекта: Московская область, Павлово-Посадский район, западнее д. Игнатово, поле № 16; 4) земельный участок 50:17:0021907:249, площадь 2212 кв. м, адрес объекта: Московская область, Павлово-Посадский район, северо-восточнее д. Сонино, поле № 19; 5) земельный участок 50:17:0021907:248, площадь 623 кв. м, адрес объекта: Московская область, Павлово-Посадский район, северо-восточнее д. Сонино, поле № 19; 6) земельный участок 50:17:0021907:290, площадь 835 кв. м, адрес: Московская область, Павлово-Посадский район, северо-восточнее д. Сонино, поле № 19; 7) земельный участок 50:17:0000000:230, площадь 2 755 кв. м, адрес объекта: Московская область, Павлово-Посадский район, северо-восточнее д. Сонино, поле № 19.

Фактически данные земельные участки представляют собой внутрипоселковые дороги, канавы и разворотные площадки.

Победителем данного аукциона стал его единственный участник. Лот был реализован за 828 271,60 руб., удельная цена составила 50,20 руб./кв. м. **Дисконт от кадастровой стоимости составил 94,89%.**

32 <http://bankrot.fedresurs.ru/OrganizationCard.aspx?ID=A51F4A321DCF7A8F1A49060F027CA72>

**Рисунок 9.6-13 Принтскрин результатов торгов имущественного комплекса ООО "Солнечное"**



Сообщение о результатах торгов - Google Chrome  
bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=D4393B4F59D0A87B222496413A2D21F2

**Сообщение о результатах торгов**

№ сообщения 604702  
Дата публикации 05.11.2015  
Наименование должника СОБСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СОЛНЕЧНЫЙ"  
Адрес: Московская обл., Воскресенский р-н, Косыково с. 73 "А"  
ИНН 5005053132  
№ лица 441-34054/2014  
Арбитражный управляющий Черкашина Елена Алексеевна (ИНН 332104951788)  
СРО АУ ГАУ ЦФО - Некоммерческое партнерство "Санорегулируемая организация арбитражных управляющих Центрального федерального округа" (ИНН 7705451418, ОГРН 102770542209)  
Адрес СРО АУ 109316, Москва, Остаповский проезд, д. 3, строение 6, кф. 201, 205  
Объявление о проведении торгов №748372 опубликовано 21.09.2015.

**Текст:**  
Организатор торгов - конкурсный управляющий ООО «Солнечный» (140207 МО, Воскресенский район, с. Косыково, д.73А, ИНН/КПП: 5005053132/500501001 ОГРН: 1115005000021) Черкашина Е.А. (ИНН: 332104951788, СНИЛС: 121-592-872-58), являющаяся членом НП «Санорегулируемая организация арбитражных управляющих Центрального федерального округа» (ГАУ ЦФО) (ОГРН: 102770542209, ИНН: 7705451418, 109316 г. Москва, Остаповский проезд, д. 3, строение 6, кф. 201, 205), сообщает о том, что торги по продаже имущества ООО «Солнечный» состоялись 25.10.2015г. Победителем торгов признан Карточ Игорь Николаевич, предложивший за Лот#1 напольную цену - 620 271,60 рублей. По данному указаннию с заявке на участие в торгах -«Карточ Игорь Николаевич», заинтересованности к кредиторам и коммунально управляющему - нет.

Номер лота	Описание	Победитель	Лучшая цена, руб. / Обоснование	Классификация имущества
1	имущественный комплекс ООО "Солнечный", состоящий из семи земельных участков земельной категории земель для сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства; 1) земельный участок 50:17:0000000:232, площадь 1200 кв.м., объект: Московская область, Павловский Посадский район, западнее д. Игнатово, поле № 16; 2) земельный участок 50:17:0000000:232, площадь 1200 кв.м., объект: Московская область, Павловский Посадский район, западнее д. Соколово, поле № 19; 3) земельный участок 50:17:0000000:232, площадь 4881 кв.м., объект: Московская область, Павловский Посадский район, западнее д. Игнатово, поле № 16; 4) земельный участок 50:17:0021997:249, площадь 2232 кв.м., адрес объекта: Московская область, Павловский Посадский район, северо-восточнее д. Сонино, поле № 19; 5) земельный участок 50:17:0021997:249, площадь 623 кв.м., адрес объекта: Московская область, Павловский Посадский район, северо-восточнее д. Ганово, поле № 19.	Карточ Игорь Николаевич (город Москва, улица Братиславская, дом 27, корп. 1, квартира 88, ИНН 77234620571 )	620 271,60	Земельные участки
		Черкашина Елена Алексеевна		

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб. 28.10.2015 10:11:43 Сообщение о собрании кредиторов

Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб. ГАУ ЦФО - Ассоциация "Санорегулируемая организация арбитражных управляющих Центрального федерального округа"

Источник: расчет Оценщика

Единичные покупатели у данных объектов, либо полное отсутствие заинтересованных лиц, объясняется отсутствием коммерческой привлекательности подобных участков (фактическое использование не совпадает с разрешенным, крайне плохо развит рынок купли-продажи, не привлекателен для коммерческих банков в качестве объекта залога и т.д.).

**Таким образом, среднее значение дисконта для земельных участков, выставленных на публичных торгах и фактически представляющих собой зоны общего пользования составил 97,2%.**

## 9.7. 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 9.7-1 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)»:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

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

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

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

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

Исходные данные 1 Уровня должны корректироваться только в следующих случаях:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

оценки справедливой стоимости.

### Методы оценки

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

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

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

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

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

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

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

Основным методом рыночного подхода является *метод сравнения продаж*. Он основывается на том, что 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-Мертона 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, исключающие эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, исключающей эффект инфляции. Аналогичным образом потоки денежных средств за вычетом налогов должны дисконтироваться с использованием ставки дисконтирования за вычетом налогов. Потоки денежных средств до уплаты налогов должны

дисконтироваться по ставке, совместимой с указанными потоками денежных средств;

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

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

#### **Модели оценки опциона:**

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

Согласно Модели Блэка-Шоулза, ключевым элементом определения стоимости опциона является ожидаемая волатильность базового актива. В зависимости от колебания актива, цена на него возрастает или понижается, что прямопропорционально влияет на стоимость опциона. Таким образом, если известна стоимость опциона, то можно определить уровень волатильности ожидаемой рынком<sup>33</sup>.

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

Биномиальная модель дает представление о детерминантах стоимости опциона. Она определяется не ожидаемой ценой актива, а его текущей ценой, которая, естественно, отражает ожидания, связанные с будущим. Биномиальная модель в гораздо большей степени приспособлена для анализа досрочного исполнения опциона, поскольку в ней учитываются денежные потоки в каждом периоде времени, а не только на момент истечения<sup>34</sup>.

#### **11.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД**

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

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не 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 воспроизведения или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на

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

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

принципе замещения.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

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

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

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

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

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

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

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

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

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

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

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

Анализ сделок по сопоставимым объектам обеспечивает оценщика информацией о цене аналога в целом. Эти данные могут использоваться только в том случае, если размеры аналога идентичны размерам оцениваемого объекта. На практике они обычно не совпадают. 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 м<sup>2</sup> при продажах земли под застройку в населенных пунктах с плотной застройкой;

При анализе продаж застроенных участков используются следующие единицы сравнения:

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

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

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

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

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

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

Подбор объектов-аналогов происходил по следующим критериям:

- ✓ Местоположение: Московская область, 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.

Так как в состав объекта оценки входит земельный участок под зоны общего пользования, Оценщик принял следующий порядок расчёта:

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

2 этап: определение стоимость 1 сотки земельного участка с учетом индивидуальных характеристик (Зоны общего пользования).

**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	-	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/29096877/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/29096877/</a>	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/290646942/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/290646942/</a>	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/302811036/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/302811036/</a>
Дата предложения	Декабрь 2024	Июнь 2024	Май 2024	Июнь 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, Верхнее Велино деревня
Удаленность от МКАД, км	34	37	37	37
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	7,30
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	830 000,00
Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	-	123 167	125 000	113 699

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	113 699
Общая площадь	сот.	до 15	6,00	6,00	7,30
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	113 699
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		123 167	125 000	113 699
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Скорректированная цена	руб./сот.		123 167	125 000	113 699
<b>Условия продажи</b>					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		123 167	125 000	113 699
<b>Расходы, производимые непосредственно после покупки</b>					
Особые расходы		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		123 167	125 000	113 699
<b>Условия рынка</b>					
Время продажи		Декабрь 2024	Июнь 2024	Май 2024	Июнь 2024
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		123 167	125 000	113 699
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		117 009	118 750	108 014
<b>Местоположение и окружение объекта</b>					
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, Верхнее Велино деревня
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		117 009	118 750	108 014
Направление/шоссе		Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		117 009	118 750	108 014
Удаленность от МКАД	км	34	37	37	37
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		117 009	118 750	108 014
<b>Использование или зонирование</b>					
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	108 014
Вид разрешенного использования		ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		117 009	118 750	108 014
<b>Физические характеристики</b>					
Площадь земельного участка	сот.	до 15	6,00	6,00	7,30
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		117 009	118 750	108 014
<b>Экономические характеристики</b>					
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	108 014
Качество подъездных путей		Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		117 009	118 750	108 014
<b>Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость</b>					
Индивидуальные особенности земельного участка		Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		117 009	118 750	108 014
<b>Выводы</b>					
<b>Общая валовая коррекция</b>	%		5,00	5,00	5,00
<b>Весовой коэффициент</b>			0,33333	0,33333	0,33333

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Средневзвешенная рыночная стоимость	руб./сот.	114 590			

Источник: Расчеты Оценщика

### Комментарии к таблицам:

#### Дата продажи

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.10.2024 года 1

Категория: Корректировка рыночной стоимости земельных участков (опубликовано: 11.10.2024 г.)



- типичные для рынка сроки<sup>1</sup> продажи земельных участков и массивов (в месяцах).

Итоги расчетов СтатРент на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населенных пунктов (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)	2	8	5	4	5	8
2	Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, а также земель сельскохозяйственного назначения для данного строительства, для садоводства	2	13	7	5	7	11
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	6	23	13	9	12	20
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (без зависимости от разрешенного использования), общевойской площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций, исключая земли для данного строительства и для садоводства	8	26	15	11	14	24

Примечания:

1. Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации. Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риэлторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница – востребованные рынком объекты, расположенные на плотно застроенных территориях с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и дорожной инфраструктурой,
- верхняя граница выборки – объекты наибольшей площади и худшего качества (по местоположению, насыщенности и качеству инженерной и дорожной инфраструктуры).

3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: ссылка на торги, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировку сформированы группы населенных пунктов и присоединенных к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

– А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта; г. Алушта; г. Евпатория; а также земельные участки их примыкающих территорий;

– Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенный в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области; не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их примыкающих территорий;

– В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их примыкающих территорий.

Источник информации: <https://statreit.ru/statistika-ryntka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3610-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-ryntka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-10-2024-goda-1>

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

Объект оценивается в декабре 2024 г, срок экспозиции объектов-аналогов не превышает рыночного срока экспозиции, корректировка не требуется.

#### Условия сделки (корректировка на торги, уторгование)

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

## Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.10.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.10.2024 г.)

Коэффициенты Скидки на торг – отношение цен фактических рыночных сделок к ценам реальных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statistic.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,88	0,96	0,94	0,95	0,94	0,92
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
3	Земли населенных пунктов (парк, река, водоток и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,86	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
4	ДНП <sup>1</sup> и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоток и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,85	0,98	0,95	0,95	0,95	0,93
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,76	0,95	0,91	0,92	0,91	0,89
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почвы, наличия транспортной и инженерной инфраструктуры, общей площади участка	0,68	0,94	0,86	0,88	0,86	0,82
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории из-за изменения категорий из-за изменения технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,81	0,97	0,92	0,94	0,93	0,90

Указанные скидки на торг для земельных участков действительны только в случае, когда категория и вид разрешенного использования участка соответствует наиболее эффективному использованию (п. 15 ФСО-7 Приказа Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 61).

### Примечания:

1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства
  2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласовано принят в пределах:
    - нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения;
    - верхняя граница - участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площади, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.
  3. Анализ областей и территорий, на которых определены скидки на торги, не проводился.
- По статистике влияния местоположения на корректировки сформированы группы земельных участков и приведены к ним скидки, с учетом уточнения от 02.05.2023 года:
- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Руслан, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края: г. Азот, г. Апшеронск, г. Белогорск, г. Кавказ, г. Краснодар, г. Туапсе, г. Энем, г. Сочи и г. Ставрополь.
  - Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не входящие в А-группу, а также города Ленинградской области с численностью населения более 50 тысяч человек, не входящие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий,
  - В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Источник информации: <https://statriel.ru/statistika-ryntka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3612-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelynykh-uchastkov-na-01-10-2024-goda>

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

Источник: составлено Оценщиком

Площадь земельного участка.

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

#### Зависимость стоимости крупных массивов земельных участков от площади

Таблица 37

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
	1500-3000	0,83	1,00	1,13	1,25
	3000-6000	0,73	0,88	1,00	1,11
	6000-10000	0,66	0,80	0,90	1,00
	>10000	0,57	0,69	0,79	0,87

**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	7,30
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;

$S_{1\dots n}$  - 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

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

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

Таблица 11.4-6 Итоговая стоимость земельных участков

№ п/п	кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь, кв.м.	Индивидуальные характеристики	Стоимость за 1 сотку типового земельного участка, рублей	Корректировка на индивидуальные особенности, %	Скорректированная стоимость за 1 сотку, рублей	Справедливая стоимость участка округленно, рублей
1.	50:23:0020275:6174	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	600	Земли общего пользования	114 590	-97,20%	3 209	19 254
2.	50:23:0020275:6175	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	600	Земли общего пользования	114 590	-97,20%	3 209	19 254
3.	50:23:0020275:6200	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	600	Земли общего пользования	114 590	-97,20%	3 209	19 254
4.	50:23:0020275:6201	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	600	Земли общего пользования	114 590	-97,20%	3 209	19 254
5.	50:23:0020275:6202	Московская область, г Раменское, Российской Федерации	1 309,00	Земли общего пользования	114 590	-97,20%	3 209	42 006
6.	50:23:0020275:6205	Московская область, г Раменское, Российской Федерации	801	Земли общего пользования	114 590	-97,20%	3 209	25 704
7.	50:23:0020275:6206	Московская область, г Раменское, Российской Федерации	801	Земли общего пользования	114 590	-97,20%	3 209	25 704

№ п/п	кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь, кв.м.	Индивидуальные характеристики	Стоймость за 1 сотку типового земельного участка, рублей	Корректировка на индивидуальные особенности, %	Скорректированная стоимость за 1 сотку, рублей	Справедливая стоимость участка округленно, рублей
8.	50:23:0020275:6207	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 326,00	Земли общего пользования	114 590	-97,20%	3 209	42 551
9.	50:23:0020275:6208	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 239,00	Земли общего пользования	114 590	-97,20%	3 209	39 760

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 справедливая стоимость объекта оценки, с необходимыми допущениями и ограничениями составляет:

**253 000 (Двести пятьдесят три тысячи) рублей, не облагается НДС<sup>35</sup>**

В том числе,

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость участка округленно, рублей
1.	50:23:0020275:6174	Московская область, г. Раменское, Российская Федерация	600	19 000
2.	50:23:0020275:6175	Московская область, г. Раменское, Российская Федерация	600	19 000
3.	50:23:0020275:6200	Московская область, г. Раменское, Российская Федерация	600	19 000
4.	50:23:0020275:6201	Московская область, г. Раменское, Российская Федерация	600	19 000
5.	50:23:0020275:6202	Московская область, г. Раменское, Российская Федерация	1 309,00	42 000
6.	50:23:0020275:6205	Московская область, г. Раменское, Российская Федерация	801	26 000
7.	50:23:0020275:6206	Московская область, г. Раменское, Российская Федерация	801	26 000
8.	50:23:0020275:6207	Московская область, г. Раменское, Российская Федерация	1 326,00	43 000
9.	50:23:0020275:6208	Московская область, г. Раменское, Российская Федерация	1 239,00	40 000

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

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

<sup>35</sup> В соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 главы 21 «Налог на добавленную стоимость» Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются налогом на добавленную стоимость.



## 14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

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

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

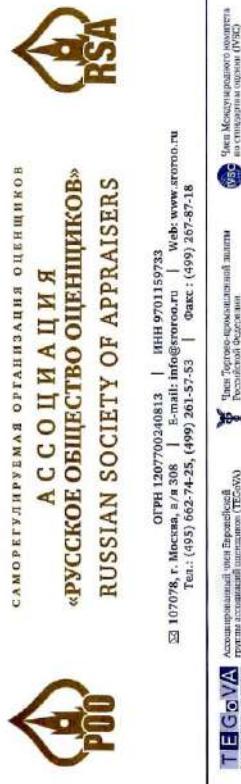
### 3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

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,](http://realty.dmir.ru)
- [www.zemer.ru](http://www.zemer.ru)



## ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ



ОГРН 120770240813 | ИНН 9701159723  
10708, г. Москва, в/н 308 | Е-mail: info@tegava.ru | Web: www.tegava.ru  
Тел.: +(495) 662-74-25, +(499) 261-57-53 | Факс: +(499) 267-87-18

Ассоциация членов Европейской группы аспираций (TEGAVA)  
Член Международной ассоциации оценщиков (IVSC)

Ассоциация членов Европейской группы аспираций (TEGAVA)

АССОЦИАЦИЯ  
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»  
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана  
по заявлению

Давыдов Александра Владимировича

(заявитель наименование/личное имя/фамилия/отчество)

о том, что Давыдов Александр Владимирович

(заявитель наименование/личное имя/фамилия/отчество)

является членом РОО и включен(а) в реестр № 20 в Июня 2008 г. за регистрационным

номером 004618

Добровольная пристановка права осуществления оценочной деятельности, нет

Правосторонняя пристановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного

воздействия: нет

Квалификационный аттестат:

1. №003025-1 от 07.02.2018. Оценка недвижимости, действителен до 07.07.2021.  
2. №011668-2 от 05.05.2018. Оценка движимого имущества, действителен до 01.05.2021.

Иные запрашиваемые заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов

саморегулируемой организации оценщиков:

Регистрация РОО: Московское региональное отделение

Членство в Ассоциации членов РОО: с 01.12.2018 по 30.11.2020.

Место работы (если имеется): Объекты с ограниченной ответственностью "Консалтинговая группа  
"Форумус" (ИНН 7714375456)

Сроки и виды специальной квалификации: 12 лет

(бюджет и кадастровый инженер)

Индивидуальный статус члена саморегулируемой организации:

1. Открытое акционерное общество "АльфаСтроОнлайн", Договор №0991R769027219 от

03.02.2020 по сч. № 300/0000 176-, срок действия с 04.02.2020 по 03.02.2021;

2. Открытое акционерное общество "АльфаС-Реклама", Договор №433-

12/12/2003/25R2776/0000/130-004618 от 04.06.2020 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2020

по 31.12.2021;

3. Стаконе Юлийчиков, акционерное общество "ИнвестСтрой", Договор №133-

12/12/2003/25R776/0000/26-004618 от 04.06.2020 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2020

по 31.12.2021

Способы оценки, применяемые членом саморегулируемой организации:

1. Плановая, 12.01.2011 - 12.01.2011, основание проведения: Решение №0538, результат: Пройдено;

2. Плановая, 04.06.2014 - 04.06.2014, основание проведения: Решение №8743, результат: Пройдено;

3. Плановая, 03.07.2017 - 27.07.2017, основание проведения: Постановление Президента Российской Федерации № 16 от

20.10.2016г., результат: Пройдено;

Префикс № 001411 \*

Projected with the option of Watermark. Full version of Watermark Full version of Watermark



14426154

**ПОЛИС-ОФЕРТА ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

№ 059-R/776/000613/24

Для направления Пописи-офера Стражевого с. 25% января 2024 г.

АО "АльфаСтрахование"

Расчетная счет: 4070 21 0901 300000355 АО "Альфа-Банк"

Кор-счет: 3010181020000000693 БИК: 04522593

Лицензия СпН №2239 от 13 ноября 2017 г.

Страховщик

Страхователь

Страховщик

Паспорт серии 4511 номер 229989

Лицензия ОГРН 771584757367

Паспорт серии 2951 номер 229989

4. Плановая, 21.07.2020 - 05.08.2020, основание проведения: Протокол Совета РОО № 24-р от 02.10.2019 г., результат: Принят  
Приговором о наличии земель и земельных участков, выделенных: С момента включения в реестр земельного участка по 08.09.2020 года на профессиональную деятельность, оказанные не поступают и не поддаются изъятию из концессионного фонда, а также причинение нарушения требований федеральных стандартов земельного участка, стандартов и правил оценки земельной деятельности, установленных соответствующими нормативными актами.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 08 сентября 2020 г.  
Дата составления выписки 08 сентября 2020 г.

Б.В. Зориков

Руководитель Отдела ведения реестра



# Формула успеха



Отчет № 204/24 от 09.12.2024 г. об оценке земельных участков (9 ед.), входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»







14420502

**ПОЛИС-ФОРМУЛЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ КОРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 69918776/000001624

Дата направления Полиса-Формулы Страхователю :«25» ноября 2024 г.

АД «АльфаСтрахование»,  
Р/н № 14-1515151515, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б»Регистр. №: 4071810303000355 и № Агбеля БНС  
Корп. №: 3010102000000069 Бирк. №: 5455593  
Лицензия №: №2239 от 12 ноября 2017 г.

**Страхователь**

ООО «НПФ  
123212, г. Москва, Коньковский бульвар, д. 7А, стр. 2.  
3 этаж, помещение 2, кабинет 2 А271,  
ИНН: 7714375656 КПП:

Наименование Страховщика: АО «АльфаСтрахование» (далее в разделе Страховщиком или Страхователем)

Адрес: г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б»

Полное наименование юридического лица: АО «АльфаСтрахование». Страховщиком исполнителем Правил страхования является АО «АльфаСтрахование». Полисо-договором Страхования Гражданской ответственности за причинение вреда здоровью физических лиц (далее в разделе Полисо-договором), Правилами страхования гражданской ответственности за причинение вреда здоровью физических лиц (далее в разделе Страхованием гражданской ответственности), а также Правилами страхования гражданской ответственности за причинение вреда здоровью физических лиц (далее в разделе Страхованием гражданской ответственности за причинение вреда здоровью физических лиц) в соответствии с Условиями страхования по Полису-Формуле.

Приобретение полиса-формулы связано с согласием Страховщика на выполнение Страховщиком в установленные сроки и в соответствии с условиями полиса-формулы, обязательств по выплате страхового возмещения в случае наступления страховых случаев, а также с согласием Страхователя на выполнение Страховщиком в установленные сроки и в соответствии с условиями полиса-формулы, обязательств по выплате страхового возмещения в случае наступления страховых случаев.

Согласие Страховщика на выполнение Страховщиком в установленные сроки обязательств по выплате страхового возмещения в случае наступления страховых случаев и Страхователя на выполнение Страховщиком в установленные сроки обязательств по выплате страхового возмещения в случае наступления страховых случаев, а также на выполнение Страховщиком в установленные сроки обязательств по выплате страхового возмещения в случае наступления страховых случаев, выражено подписью и печатью Страховщика.

\* Дает согласие о передаче информации о полисе-формуле Страховщику, а также о предоставлении Страховщиком сведений о его полисе-формуле в установленные сроки, в соответствии с условиями полиса-формулы.

**Период страхования**

С 26 декабря 2024 г. по 26 декабря 2025 г. (Приобретение полиса-формулы)

**Страховая сумма**

50 000 000 ₽ (Пятьдесят миллионов и девяносто рублей) по всем страховым случаям.

**Лимит ответственности**

По всем страховым случаям по полису-формуле в иных размерах Страховщика - 10% от страховой суммы.

**Страховая премия**

22 111,25 (Двадцать тысяч сто одиннадцать и 25/100 рублей)

**Франшиза**

Не указана.

**Страховой случай**

В соответствии с Условиями страхования по Полису-Формуле.

Российская Федерации. При этом под территории понимается территории, на которых осуществляется застрахованная деятельность Страховщика и в то же время (в границах которых может быть предоставлены услуги).

Страховщик: АО «АльфаСтрахование»  
Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию  
Анатолий Аркадьевич Гаврилов

Контактная информация:  
г. Москва, ул. Баррикадная, д. 15, стр. 1, этаж 1, офис 103  
8 953 233 0 690 – доборонное управление МОС, Некрасов, Тимирязев, Грибоедов, Федоров  
8 495 88 0 99 96 – для земли от Мороз и № 15162; Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 5

Печать страхового общества





## ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В РАСЧЕТАХ

### Аналоги для участков площадью до 15 соток

#### Аналог №1

[ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/290996877/](http://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/290996877/)

екс Упрощенное оформление Дмитровский р-н Сайт Радио Рекорд Оформление земельных участков Оформление межевания Межевание Юридическая помощь

Обновлено: 15 дней, 09:30 2 536 просмотров, 17 за последние 24 часа

**Продается Участок, 6 сот.**

Московская область, Фрязинский городской округ, Нижнее Велико деревня [На карте](#)  
Л Новогорьевское шоссе, 40 км от МКАД / Л Новогорьевское шоссе, 38 км от МКАД

739 000 ₽ [Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену  
Например, 716 000

Цена за сотку ..... 123 167 ₽/сот.

+7 916 402-65-20  
Специалист работает с 9:00 до 21:00  
Ночью только для звонков, сообщения не дойдут  
Если хотите оставить заявку, напишите нам

[Написать](#)

Быстро отвечаем на сообщения

Агентство недвижимости ID 96910580  
Документы предоставлены

показано из 1 год 0 документов в работе

**Участок в деревне ИЖС**

Площадь участка 6 соток Статус участка ИЖС

Участок в деревне, ИЖС, всего 2 55 км от Москвы по Новорязанскому шоссе. Категория земли: с правом прописки и с правом безраздельного владения. На старте прожаж самая низкая цена!

Годом для городской инфраструктуры: Автобусная остановка Непротив поселка.

Прекрасное сочетание комфорта и хорошей экологии. В шаговой доступности леса, озера и лесной массив.

Участок размежеван и стоит на кадастровом учете. Электричество. Возможность подключения к газовым сетям. Оформление в собственность и вынос границ земельного участка. Инстака. Рассрочка. Просмотр участка в любой день - бесплатно! Пишите и звоните, договоримся

**ЭкоПолис Эссенс**  
Авторские разработки на Новой Риге от 37 млн руб. 00 минут от Москва-Сити. Рассрочка

**Циан. Ипотека**  
Одним запросом в 8 банков  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
Ставки от 15,9%

Все Автомобиль пешком велосипедом на машине

МКАД, съезд 11 деревня Верхнее Велино

Добавить Сбросить

Параметры 1 Отправление сейчас

37 МИН Прибытие в 23:45  
37 км, без учета пробок  
[Посмотреть подробнее](#)

Исправить

Отправьте этот маршрут на телефон [Отправить](#)



Отчёт № 204/24 от 09.12.2024 г. об оценке земельных участков (9 ед.), входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

**Аналог №2**

ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/290646942/

Участок, 6 сот.

Московская область, Раменский городской округ, Верхнее Велино деревня [На карте](#)  
38 км от МКАД [А Новорязанское шоссе](#) 37 км от МКАД [А Новорязанское шоссе](#)

750 000 ₽ [+\\*](#)

Сделать заинтересованного лица  
Предложить свою цену  
Например, 737 500 [>](#)

Цена за сотку ..... 125 000 ₽/сот.

[Показать телефон](#)

Написать

\* Галинин, пока пользователе есть

РЕНТОР ID 96522856  
★ 10 · 4 [Документы проверены](#)

**КП «Резиденции Тропики»**  
Участок от 1,57 сот. Рядом с деревней деревни Бородинка, Раменский район, Истринский

**КП «Резиденции Булатово»**  
34 км от МКАД по Калужскому шоссе. Дома от 17,9 км² Р. Рязань. Инфраструктура на территории позиций +7 (495) 191-15-57

**КП «Резиденции Ривьера»**  
3 участка от 40 км² рублей в Михневе. Покупка, жилой поселок с инфраструктурой парков, зон отдыха. +7 (495) 021-26-29

**КП «Михнево-Парк»** Рекреационные и промышленные земли в Михневе. Адрес: СКР-110/7746/027/9 км Азот, 197130, г. Москва, Одинцовский район, д. 1, км 2, лин. 32 км, 7

[Перейти на сайт](#)

**КП «Резиденции Булатово»**  
34 км от МКАД по Калужскому шоссе. Дома от 17,9 км² Р. Рязань. Инфраструктура на территории позиций +7 (495) 191-15-57

**КП «Михнево-Парк»** Рекреационные земли в Михневе. Адрес: СКР-110/7746/027/9 км Азот, 197130, г. Москва, Одинцовский район, д. 1, км 2, лин. 32 км, 7

**Дома 150-400 м² от 20 млн ₽**  
Современные дома, кирпичный кирпич, коттеджные комплексы. Цены от 20 км² 9  
+7 (925) 404-63-63

ИФКС Фонд Генерального заслуженного СПЕЦИАЛЬНОГО БЫТСТРОЙЩИК-ХОДОМ, ОГРН 1221000001647, ин. адрес 145590, Московская область ГО. ИСТРА, г. Истра, ул. МАЛЫШЕВСКОГО, д. 12, стр. 104С-20

Площадь участка 6 сот.

Степь участка ИЖС

СТАРТ ПРОДАЖК. Продажа участков от собственника по самой выгодной цене. Без наценок и комиссий. Не КП, не СНТ, без обременений.

ПРЕИМУЩЕСТВА ПОСЕЛКА:

- Всё необходимое инфраструктура рядом:
- школа 15 км,
- магазины 500м,
- строительный рынок 800м.
- кафе в 2 км.

Транспортная доступность: добраться до участка можно как на общественном транспорте, так и на личном автомобиле.

Автобусная остановка 700м. Новорязанское шоссе, Рязанское шоссе.

Все [+/-](#)

МКАД, съезд 11

деревня Верхнее Велино

Добавить Сбросить

Параметры 1 [▼](#)

Отправление сейчас

37 МИН Прибытие в 23:45  
37 км, без учета пробок

Посмотреть подробнее Исправить

Отправьте этот маршрут на телефон Отправить

Москва Руслан  
СВ МКАД, съезд 11 Люберцы  
Томилино Дзержинский Развилка  
Лыткарино Жуковский  
Домодедово  
Щербинка  
Дольск  
Видное  
Дрожжино  
Щербинка  
Домодедово  
Востряково  
ИМОВСК  
Пос. Володарского  
Софино  
деревня Верхнее Велино

# Формула успеха



Отчёт № 204/24 от 09.12.2024 г. об оценке земельных участков (9 ед.), входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

## Аналог №3

[ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/302036939/](http://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/302036939/)

Упрощенное оформление... Дмитровский р-н... Сайт Радио Рекорд Оформление земельных участков... Оформление межевания... Межевание Юридическая помощь...

Обновлено: 21 ноя, 15:24 150 просмотров, 13 за сегодня

**Продается Участок, 7,3 сот.**

Московская область, Дмитровский городской округ, деревня Верхнее Велино деревня [На карте]  
ЛН Новогорьевская улица 38км от МКАД / ЛН Новогорьевская улица 37км от МКАД

830 000 ₽

Следить за изменениями цены  
Предложить свою цену  
Например, 800 100 >  
Цена за сотр ..... 113 699 ₽/сот.

Показать телефон  
Написать  
Быстро ответить на сообщение

уникальный идентификатор  
ID: 116319402  
Документы продавца

Резиденция Николинские Южные  
Новая Москва. Единый архитектурный стиль.  
Центральные коммуникации

Резиденция  
Реклама

**циан.ипотека**  
Сделай запрос в 8 банков  
10 минут на предварительное решение по ипотеке.  
Ставки от 15.9%

Площадь участка  
7,3 сот.

Снять участок  
ИЖС

Предлагают участок от собственника по самой выгодной цене. Без начислов и комиссий. На КП, на СНТ, без ограничений.

ПРЕИМУЩЕСТВА ПОСЕЛКА

- Все необходимые инфраструктуры рядом:
- школа 1Энн,
- магазины 500м,
- строительный рынок 800м,
- кафе 2 км

Транспортная доступность: добраться до участка можно как на общественном транспорте, так и на личном автомобиле:

- Автобусная остановка 700м, Новорязанское шоссе, Рязанское шоссе.

Коммуникации:

- электричество,
- дороги,
- газ

Участок находится в очень красивом месте, рядом есть лес, пруд, в 2х км Москва река.

Все

МКАД, съезд 11

деревня Верхнее Велино

Добавить

Сбросить

Параметры 1

Отправление сейчас

37 МИН Прибытие в 23:45

37 км, без учета пробок

Посмотреть подробнее

Исправить

Отправьте этот маршрут на телефон

Отправить

## ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области  
головное управление по градоформированию и развитию

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:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
09.03.2023:			
Кадастровый номер:	50:23:0020275:6175		
Номер кадастрового квартала:	50:23:0020275		
Дата присвоения кадастрового номера:	05.03.2023		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	записи отсутствуют		
Местоположение:	Московская область, г Раменское, Российская Федерация		
Площадь, м <sup>2</sup> :	600 +/- 9		
Кадастровая стоимость, руб:	не определена		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	записи отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Основные отметки:	записи отсутствуют		
Получатель выписки:	Еластратов Артем Владимирович (представитель правообладателя); Правообладатель: от имени заявителя ООО "УК "ТДУ", 7705877530		

Полное наименование должности:	подпись	Инициалы/Фамилия
	М.П.	

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

Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
09.03.2023г.				
Кадастровый номер:		50:23:0020275:6175		

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																		
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют																		
2.	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:23:0020275:6175-50/145/2023-1 05.03.2023 18:12:34																		
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	4.1	<table border="1"> <tr> <td>вид:</td> <td>Доверительное управление</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>05.03.2023 18:12:34</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>50:23:0020275:6175-50/145/2023-2</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Срок действия с 05.03.2023 по 15.11.2026</td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ" Д. У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля - рентный", ИНН: 7705877530</td> </tr> <tr> <td>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td>Принцип доверительного управления, выдан 26.05.2009</td> </tr> <tr> <td>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> </table>	вид:	Доверительное управление	дата государственной регистрации:	05.03.2023 18:12:34	номер государственной регистрации:	50:23:0020275:6175-50/145/2023-2	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 05.03.2023 по 15.11.2026	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ" Д. У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля - рентный", ИНН: 7705877530	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	основание государственной регистрации:	Принцип доверительного управления, выдан 26.05.2009	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
вид:	Доверительное управление																				
дата государственной регистрации:	05.03.2023 18:12:34																				
номер государственной регистрации:	50:23:0020275:6175-50/145/2023-2																				
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 05.03.2023 по 15.11.2026																				
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ" Д. У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля - рентный", ИНН: 7705877530																				
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют																				
основание государственной регистрации:	Принцип доверительного управления, выдан 26.05.2009																				
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют																				
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют																				

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
09.03.2023г.			
Кадастровый номер:			50:23:0020275:6175
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной цепкадной или электронной накладной;			
неделю о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;			
5	Заявленные в судебном порядке права требования;	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражение 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	Правопротивники и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости;	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земли сельскохозяйственного назначения;	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок и/или объект недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
09.03.2023г.			
Кадастровый номер:	50:23:0020275:6175		
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:300	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области  
Бывшее наименование органа исполнительной 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:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
09.03.2023г.			
Кадастровый номер:	50:23:0020275:6201		
Номер кадастрового квартала:	50:23:0020275		
Дата присвоения кадастрового номера:	05.03.2023		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	записи отсутствуют		
Местоположение:	Московская область, г Раменское, Российская Федерация		
Площадь, м <sup>2</sup> :	600 +/- 9		
Кадастровая стоимость, руб:	не определена		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	записи отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	записи отсутствуют		
Получатель выписки:	Елкинцев Артем Владимирович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя ООО "УК \"ДДУ\"", 7705877530		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
09.03.2023г.				Кадастровый номер:

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																		
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют																		
2.	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:23:0020275:6201-50/145/2023-1 05.03.2023 18:12:34																		
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	4.1	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>вид:</td> <td>Доверительное управление</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>05.03.2023 18:12:34</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>50:23:0020275:6201-50/145/2023-2</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Срок действия с 05.03.2023 по 15.11.2026</td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ" Д. У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля - рентный", ИНН: 7705877530</td> </tr> <tr> <td>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td>Принято доверительного управления, выдан 26.05.2009</td> </tr> <tr> <td>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> </tbody> </table>	вид:	Доверительное управление	дата государственной регистрации:	05.03.2023 18:12:34	номер государственной регистрации:	50:23:0020275:6201-50/145/2023-2	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 05.03.2023 по 15.11.2026	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ" Д. У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля - рентный", ИНН: 7705877530	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	основание государственной регистрации:	Принято доверительного управления, выдан 26.05.2009	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
вид:	Доверительное управление																				
дата государственной регистрации:	05.03.2023 18:12:34																				
номер государственной регистрации:	50:23:0020275:6201-50/145/2023-2																				
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 05.03.2023 по 15.11.2026																				
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ" Д. У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля - рентный", ИНН: 7705877530																				
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют																				
основание государственной регистрации:	Принято доверительного управления, выдан 26.05.2009																				
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют																				
сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют																				

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
09.03.2023г.			
Кадастровый номер:			50:23:0020275:6201
5	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной цикладной или электронной цикладной;		
6	неделю о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;		
7	Заявление в судебном порядке права требования;	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражение в отношении зарегистрированного права;	данные отсутствуют	
9	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица;	данные отсутствуют	
10	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	данные отсутствуют	
	Правопротивники и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости;	отсутствуют	
	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земли сельскохозяйственного назначения;	данные отсутствуют	

Полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



## Раздел 3 Лист 4

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

## Описание местоположения земельного участка

Земельный участок и/или объект недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
09.03.2023г.			
Кадастровый номер:	50:23:0020275:6201		
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:300	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области  
Бывшее Государственное унитарное предприятие

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:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
09.03.2023г.			
Кадастровый номер:	50:23:0020275:6205		
Номер кадастрового квартала:	50:23:0020275		
Дата присвоения кадастрового номера:	05.03.2023		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	записи отсутствуют		
Местоположение:	Московская область, г Раменское, Российская Федерация		
Площадь, м <sup>2</sup> :	801 +/- 10		
Кадастровая стоимость, руб:	не определена		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	записи отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	записи отсутствуют		
Получатель выписки:	Елкинцев Артем Владимирович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя ОOO "УК "ТДУ", 7705877530		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
09.03.2023г.				
Кадастровый номер:		50:23:0020275:6205		

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
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	даные отсутствуют
2.	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:23:0020275:6205-50/145/2023-1 05.03.2023 18:12:34
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		05.03.2023 18:12:34
	номер государственной регистрации:		50:23:0020275:6205-50/145/2023-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 05.03.2023 по 15.11.2026
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ" Д. У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля - рентный", ИНН: 7705877530
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		даные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Приказ о доверительном управлении, выдан 26.05.2009
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		даные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		даные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 3

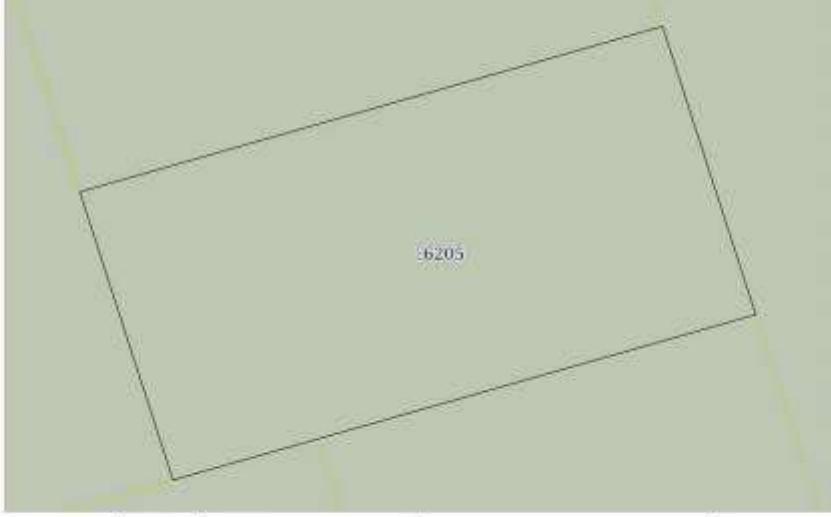
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
09.03.2023г.			
Кадастровый номер:			50:23:0020275:6205
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной цепкадной или электронной накладной;			
неделю о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;			
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражение 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	Правопротивники и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земли сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

Полное наименование должности:	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок и/или объект недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
09.03.2023г.			
Кадастровый номер:	50:23:0020275:6205		
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:300	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области  
Бывшее Государственное унитарное предприятие

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:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
09.03.2023г.			
Кадастровый номер:	50:23:0020275:6206		
Номер кадастрового квартала:	50:23:0020275		
Дата присвоения кадастрового номера:	05.03.2023		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	записи отсутствуют		
Местоположение:	Московская область, г Раменское, Российская Федерация		
Площадь, м <sup>2</sup> :	801 +/- 10		
Кадастровая стоимость, руб:	не определена		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	записи отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	записи отсутствуют		
Получатель выписки:	Елкинцев Артем Владимирович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя ООО "УК \"ГДУ\"", 7705877530		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
09.03.2023г.				Кадастровый номер:

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																		
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют																		
2.	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:23:0020275:6206-50/145/2023-1 05.03.2023 18:12:34																		
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	4.1	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>вид:</td> <td>Доверительное управление</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>05.03.2023 18:12:34</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>50:23:0020275:6206-50/145/2023-2</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Срок действия с 05.03.2023 по 15.11.2026</td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ" Д. У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля - рентный", ИНН: 7705877530</td> </tr> <tr> <td>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td>Принято доверительного управления, выдан 26.05.2009</td> </tr> <tr> <td>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> </tbody> </table>	вид:	Доверительное управление	дата государственной регистрации:	05.03.2023 18:12:34	номер государственной регистрации:	50:23:0020275:6206-50/145/2023-2	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 05.03.2023 по 15.11.2026	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ" Д. У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля - рентный", ИНН: 7705877530	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	основание государственной регистрации:	Принято доверительного управления, выдан 26.05.2009	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
вид:	Доверительное управление																				
дата государственной регистрации:	05.03.2023 18:12:34																				
номер государственной регистрации:	50:23:0020275:6206-50/145/2023-2																				
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 05.03.2023 по 15.11.2026																				
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ" Д. У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля - рентный", ИНН: 7705877530																				
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют																				
основание государственной регистрации:	Принято доверительного управления, выдан 26.05.2009																				
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют																				
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют																				

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
09.03.2023г.			
Кадастровый номер:			50:23:0020275:6206
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной цикладной или электронной цикладной;			
неделю о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;			
5	Заявленные в судебном порядке права требования;	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражение 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	Правопротивники и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости;	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земли сельскохозяйственного назначения;	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

# Формула успеха



Отчёт № 204/24 от 09.12.2024 г. об оценке земельных участков (9 ед.), входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

## Раздел 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 выписки: 4
09.03.2023г.			
Кадастровый номер:	50:23:0020275:6206		
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:300	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

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

полное наименование органа регистрации прав

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 занесены следующие сведения:

## Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
30.01.2024г.			
Кадастровый номер:	50:23:0020275:6200		
Номер кадастрового квартала:	50:23:0020275		
Дата присвоения кадастрового номера:	05.03.2023		
Регистрационный государственный учетный номер:	записи отсутствуют		
Местоположение:	Московская область, г. Раменское, Российской Федерации		
Площадь, м <sup>2</sup> :	600 ±, 9		
Кадастровая стоимость, руб.:	2034		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	для индивидуального жилищного строительства (2.1)		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Махотых Энвер Иванович, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Товарищество доверительного управления" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля - рентный", 770587530		

документ подписан	электронной подписью	инициалы, фамилия
полное наименование должности		
Серебренников Юрий Николаевич Администратор ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Регистрация: 21.05.2023 по 14.06.2028		



Серийный номер: 00000560740101880283576ACDC8425109  
Июль 2023 г. Часы: 09:19:00  
Действителен с: 27.06.2023 09:19:00 UTC  
Действителен до: 19.09.2024 09:19:00 UTC  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ И КАРТОГРАФИЧЕСКОЙ СЛУЖБЕ  
ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ, АДРЕС: улица Маркса, 1а, Останкинский район, г. Москва, Россия, 115088  
Государственная регистрация: 1047795940465, 7705569535,  
05.01.2023

Электронный документ на бумажном носителе предоставлен  
МАУ «ФГЦ Регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»  
Московским отделением  
Главный специалист Егорова Т. В.  
31 января 2024 г. 08:51



## Раздел 2 Лист 2

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

## Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
30.01.2024г.	50:23:0020275:6260	Всего листов выписки: 4
<b>Кадастровый номер:</b>		
<b>1. Проеобладатель (правообладатели):</b>		
Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	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 депо владельцев инвестиционных паев
2. Вид, номер, дата и время государственной регистрации прав:	2.1	Общая доверяющая собственность 50:23:0020275:6260-50/145/2/023-1 05.03.2023 18:12:34
<b>4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</b>		
4.1	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица основание государственной регистрации:	Доверительное управление 05.03.2023 18:12:34 50:23:0020275:6260-50/145/2/023-2 Срок действия с 05.03.2023 по 15.11.2026 Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ" Д. У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля - рентный", ИНН: 705877530, ОГРН: 147746006583 данные отсутствуют
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Правила доверительного управления, выдан 26.05.2009 данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	Инициалы, фамилия
<p>Сертификат: F000056347C05320374A07423108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Документ создан: 27.06.2023 в 09:19:20</p>		

Серийный номер: ОВИ05967400СВ380283576АСДОВ425106  
Идентик: Клиентский Россия  
Действителен с 22.08.2023 09:39:00 UTC  
Действителен до 19.03.2024 09:39:00 UTC  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, ИДЕНТИФИКАЦИИ И МЕТРИКАЦИИ, ИН. г. Москва, по адресу: 125450, г. Москва, ул. Нижегородская, д. 14, строение 1, ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ, 104779494/0454, 7708665545,  
09.ru@fssprus.ru

Электронный документ на бумажном носителе в подтверждение  
МАУ «МФЦ Раменского городского округа»  
Московской обл., г. Раменское, ул. Крымская, д. 3  
Главный специалист   
Бюро № Т 8  
08.51  
31 января 2024 г.

Лист 3			
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписан: 4
30.01.2024г.			
Кадастровый номер:	50:23:0020275:6200		
5	Заявление о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной;	данные отсутствуют	
6	Заявление о возражении 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	Прекращения и следствие о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости;	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения;	данные отсутствуют	

ПОЛНОЕ НАИМНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
Сертификат: 090553494/0454/175/000000000000 Код: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.08.2023 по 30.09.2024		



Серийный номер: 08805687401C838D283576ACDC8425108
Идентификатор России
Действителен с: 22.08.2023 09:19:00 UTC
Действителен до: 13.08.2025 09:19:00 UTC
Бланк создан ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБОЙ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ, АДМ. МОСКОВСКОГО ОКРУГА
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ, 1047795949053, 7706560536;
es_oif@rreestr.ru

Электронный документ по суммарной стоимости предоставил  
МАУ «ФНПР» Раменского городского округа  
Московской обл., г. Раменское, ул. Красногорская, д. 5  
Главный специалист Георгия Т.В.  
31 января 2024 г.



## Раздел 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 выписки: 4
30.01.2024г.			
Кадастровый номер:	50:23:0020275:6200		
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:300			
Условные обозначения:			
Полное наименование должности 		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДСИГНОУЮЩЕЙ <small>Сертификат: FED010741C838D283576ACDC8425108 Виды: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 22.08.2023 09:19:00 UTC</small>	
		Инициалы, фамилия	

Серийный номер: ОВВ75687401С83602B3576A0D0425108  
 Информационно-аналитический центр  
 Действителен с: 27.06.2023 09:15:00 UTC  
 Действителен до: 19.09.2024 09:15:00 UTC  
 Виды земель: №42 земли сельскохозяйственного назначения  
 Адрес земельного участка: Благодаровский район, Красногорский городской округ, г. Красногорск, ул. Воронцовская, д. 4к, Москва, ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДASTRA И КАРТОГРАФИИ, 1047956540165, 77050560136,  
 си\_эф@гис.рф

Электронный документ на бумажном носителе предоставлен  
 МАУ «ФГБУ Рентного городского округа»  
 Московская обл., г. Красногорск, ул. Крымская, д. 1  
 Гимнестов Дмитрий Егорович Т 8  
 31.12.2024 г.



**Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области**  
после изменения органа регистрации права

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:

Раздел I Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
30.01.2024г.			
Кадастровый номер:	50:23:0020275:6202		
Номер кадастрового квартала:	50:23:0020275		
Дата присвоения кадастрового номера:	05.03.2023		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Московская область, г. Красногорск, Российской Федерации		
Площадь, м²:	1309 +/- 13		
Кадастровая стоимость, руб.	4437,51		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	для индивидуального жилищного строительства (2.1)		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Махортых Эдуард Иванович, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Товарищество доверительного управления" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный", 7705877530		

полное наименование должности	документ подписан ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
<small>Сертификат: 0f866054-0309-02576a20d4a5108 Задание: ФОРМАЛАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМЫХ ОБЪЕКТОВ Действительно: 27.06.2023 по 09.01.2024</small>		



Скачанный из системы ГИСЕР 19/12/2023 09:19:00 UTC  
Изменение ГИСЕР-сервера России  
Действителен с: 27.08.2023 09:19:00 UTC  
Действителен до: 19.08.2024 09:19:00 UTC  
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ, ИУ, г. Москва,  
ул. Воронцовский проезд, д. 4в, Москва, ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ, ИУ, г. Москва, 10175990088, 770616036,  
(91-эти2)помощь

Электронный документ на бумажном носителе представления  
МНУ ИФЦ Раменского городского округа  
Московской обл., г. Раменское, ул. Кримичек, д.5  
Главный специалист Евгения Т.В.  
31 января 2024 г., 09:20



## Раздел 2 Лист 2

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
30.01.2024:			
Кадастровый номер:			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных лесов закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля - рентный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных лесов
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая должник собственность 50:23:0020275:6202:50/145/2023-1 05.03.2023 18:12:34
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	4.1	договорное управление 05.03.2023 18:12:34 номер государственной регистрации: 50:23:0020275:6202:50/145/2023-2 срок, на который установлены ограниченные права и обременение объекта недвижимости: срок действия с 05.03.2023 по 15.11.2026 вид, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ" д. У. закрытым лицам инвестиционным рентным фондом "Своя земля - рентный", ИНН: 7705877530, ОГРН: 1147746006583 данные отсутствуют сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица основание государственной регистрации: сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа: правила доверительного управления, выдан 26.05.2009 данные отсутствуют сведения об управляемом залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИОНИЕМЫ, ФАМИЛИЯ
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат цифровой подписи № 176СБ-02319	
	Банкета ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
	Лицензия № 21082003 № 116-2/24	

Серийный номер: 04400000000000000000000000000000  
 Исполнитель: ФГБНУ «Росреестр»  
 Действителен до: 27.06.2023 09:19:00 UTC  
 Действителен до: 19.09.2024 09:19:00 UTC  
 Виды: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ, РУ, г. Москва, ул. Вернадского, д. 44, Москва, ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ, 1047790940455, 770590536.  
 Удостоверяющий

Электронный документ на бумажном носителе предоставлен  
 МАУ «МФЦ» Раменского городского округа  
 Московской обл., г. Раменское, ул. Комиссарова, д. 5  
 Главный специалист Ефимова Т.В.  
 31 января 2024 г.



Лист 3			
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выпуск: 4
30.01.2024г.			
Кадастровый номер:	50:23:0020275:6202		
5	Сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обременительной документарной закладной или электронной закладной;	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении 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 привлекаемого лица или его законного представителя;	данные отсутствуют	
10	Правоприменение и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости;	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения;	данные отсутствуют	

Полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННЫЙ ПОДПИСЬЮ Серийный номер: 04400000000000000000000000000000 Виды: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Проверка подлинности: 27/04/2024 09:00:22	Инициалы, фамилия
-------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------



Серийный номер: 098005687401CB38D2B3576ACDCB425108  
Издатель: Министерство России  
Действителен с: 27.06.2024 по: 09.01.2025  
Документ создан: 09.12.2024 09:40 по UTC  
Место: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, НАДАСТРИИ И КАРТОГРАФИИ, г. Москва,  
ул. Борисовский вал, д.46, Москва. ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, НАДАСТРИИ И КАРТОГРАФИИ, 104778940465, 7706510536,  
rs\_n@fcreg.ru

Электронный документ на бумажном носителе предоставлен  
МНУ ИМЧ Раменского городского округа  
Московской обл., г. Раменское, Красная, д.  
Главный специалист *Игорь Г В*  
31 января 2024 г.



## Раздел 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 выписаны: 4
30.01.2024г.			
Кадастровый номер:	50:23:0020275:6202		
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:500 Условные обозначения			
Полное наименование должности		<b>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Соответствует действующему праву ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, НАДАСТРИИ И КАРТОГРАФИИ Печать № 027.06.2023 из 130.021</b>	
		Инициалы, фамилия	



Серийный номер: 00800567401CB3D2B2579ACD8425108  
Идентификатор документа: 00800567401CB3D2B2579ACD8425108  
Действителен с: 27.05.2023 09:19:00 UTC  
Действителен до: 19.08.2024 09:19:00 UTC  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ, ИУ, г. Москва, ул. Форшман переулок, д. 4, Москва, ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ, 104795940405, 7766900356, 00\_018@fcreg.ru

Электронный документ на бумажном носителе предоставлен  
МУА «ИЧ Раменского городского округа»  
Московская обл., г. Раменское, ул. Красная, д.5  
Главный спасатель Егоров А.Ю.  
32.11.2024 г.



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

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:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела I	Всего листов раздела I: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
30.01.2024г.			
Кадастровый номер:	50:23:0020275:6207		
Номер кадастрового квартала:	50:23:0020275		
Дата присвоения кадастрового номера:	05.03.2023		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Московская область, г. Раменское, Российская Федерация		
Площадь, м <sup>2</sup> :	1326 +/- 13		
Кадастровая стоимость, руб.:	4495.14		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	для индивидуального жилищного строительства (2.1)		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Макаровых Эдуард Иванович, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Городничество доверительного управления" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля - рентный", 7705877530		

полное наименование должности	документ подписан электронной подписью	инициалы, фамилия
Согласно Федеральному закону о государственных и муниципальных услугах, предоставляемых в электронном виде, в Российской Федерации		
Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии		
Действителен с: 17.05.2023 по 19.08.2024		



Серийный номер: 00000000000000000000000000000000  
 Источник: Кадастровый Росреестр  
 Дата создания: 17.06.2023 00:00:00 UTC  
 Действителен до: 19.09.2024 09:19:00 UTC  
 Благодаря: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДСТРА И КАРТОГРАФИИ, РУ, г. Москва,  
 ул. Воронцовский проезд, д. 4, Москва, ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДСТРА И КАРТОГРАФИИ, 104799504065, 7705840536,  
 [ссылка на сайт]

Электронный документ на бумажном носителе предоставлен  
 МАУ «НПЦ Раменского сельского округа»  
 Московская обл., г. Раменское, ул. Красная, д. 5  
 Главный специалист Отдела кадастра и картографии  
 31 марта 2024 г.  
 09:20



## Раздел 2. Лист 2

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
<b>30.01.2024:</b>		Всего листов выписаны: 4	
Кадастровый номер:			
1 Правообладатель (привообладатели):			
2 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	Владельцы инвестиционных паяй закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля - рентный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паяй в реестре владельцев инвестиционных паяй и счетов депо владельцев инвестиционных паяй	
2 Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая давность собственности: 50-23-0020275-6207-50/145/2023-1 05.03.2023 18:12:34	
4 Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	4.1	1. Доверительное управление дата государственной регистрации: 05.03.2023 18:12:34 номер государственной регистрации: 50:23:0020275:6207-50/145/2023-2 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ" д. У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля - рентный", ИНН: 705877530, ОГРН: 1147746006583 данные отсутствуют 2. Правила доверительного управления, выдан 26.05.2009 сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа: сведения об управляемом залогом и о договоре управления налогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
Сертификат: 00000000000000000000000000000000 Исполнено: официальным служащим Государственной РЕГИСТРАЦИИ КАДСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 21.06.2023 по 19.09.2024		



Серийный номер: 09805667401CE3BD9835796CDC8425108
Издание: Конфиденциальное
Действителен с: 27.05.2023 09:19:00 UTC
Действителен до: 19.05.2024 09:19:00 UTC
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ И МАРТОГРАФИИ, Ю.Л.Михаилов, ул. Борисовский вал, д.6, Москва, ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ, 104799540465, 7705650536, 06.01.2024г.

Электронный документ на бумажном носителе предоставлен  
МАУ «ФНЦ Раменского городского округа»  
Московская обл., г. Раменское, ул. Краснокурсантская, д.2  
Главный специалист Егорова Т.В.  
31 января 2024 г.

Лист 3			
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
30.01.2024:			
Кадастровый номер:			
50:23:0020275:6207			
5	Сведения о депонатории, который осуществляет хранение обезвоженной документарной земельной или электронной земельной; ведении о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении 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	Приводимые и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости;	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения;	данные отсутствуют	

Полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	Сертификат 09805667401CE3BD9835796CDC8425108 Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Действителен с 27.05.2023 по 19.05.2024	

# Формула успеха



Отчёт № 204/24 от 09.12.2024 г. об оценке земельных участков (9 ед.), входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Серийный номер: 09905682401C838D2B2576ACDC3425108  
 Идентификатор России  
 Действителен с 22.05.2023 09:00:00 UTC  
 Действителен до 29.03.2024 09:15:00 UTC  
 Выдана ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДASTRA, НАРТОГРАФИИ И. М. Москва, ул. Воронцовский пер. д. 44, тел. 8-800-222-00-00, Единая служба государственной регистрации, кадастра и картографии 10479920465, 770560938, DE\_id@fcreg.ru

Электронный документ на формуление согласия предоставителя  
 МАУ КМФ Центрального округа  
 Московской обл., г. Раменское, ул. Красногорская, д. 3  
 Главный специалист ТБ  
 31 января 2024 г.



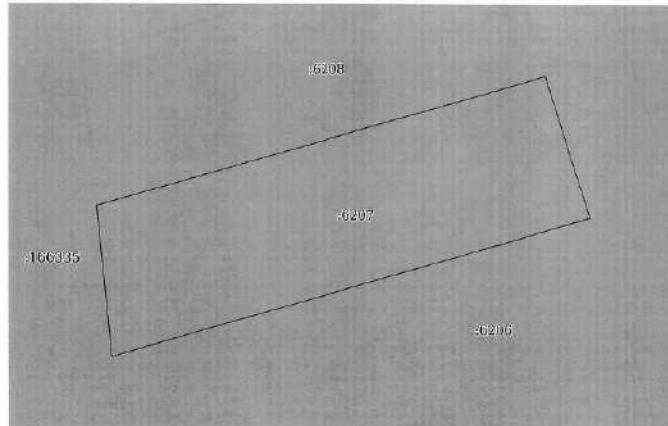
## Раздел 3 Лист 4

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 выписки: 4
30.01.2024г.			
Кадастровый номер:	50:23:0020275:6297		

### План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:500

### Условные обозначения:

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННЫЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 09905682401C838D2B2576ACDC3425108          Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА, НАРТОГРАФИИ          Действителен с 27.06.2023 по 19.07.2024</small>	инициалы, фамилия
-------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------

# Формула успеха



Отчёт № 204/24 от 09.12.2024 г. об оценке земельных участков (9 ед.), входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Серийный номер: ОВ ВС 667401 СВ 0283576 АСД 0425198 Издатель: Казначейство России Действителен с 27.06.2023 09:19:00 UTC Действителен до 19.03.2024 09:19:00 UTC Бланк оценки выдан в СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ МЕТРОЛОГИЧЕСКОЙ И КАРТОГРАФИЧЕСКОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ И КАРТОГРАФИЧЕСКОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ, 1042795240465, 7705505356, 05.01.2024г.
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Электронный документ на бумажном носителе предоставлен  
МАУ «МФЦ Раменского городского округа»  
Московская обл., г. Раменское, ул. Красная, д. 5  
Главный специалист Егорова Т.В.  
09.12.2024 г.



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

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:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выпущено: 4
30.01.2024г.			
Кадастровый номер:	50:23:0020275:6208		
Номер кадастрового квартала:	50:23:0020275		
Дата присвоения кадастрового номера:	05.03.2023		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Московская область, г. Раменское, Российская Федерация		
Площадь, м <sup>2</sup> :	1239 +/- 12		
Кадастровая стоимость, руб:	4200 21		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земли:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	для индивидуального жилищного строительства (2.1)		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Способы отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Махорты Эдуард Иванович, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Городничество доверительного управления" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля- рентный", 7705877530		

полное наименование должности	документ подписан электронной подписью	и/ничины, фамилия
	Сертификат: 7705877530/10000000000000000000 Выдан: Фондом паевого капитала государственной регистрации недостатков и ошибок Действителен: 27.06.2025 на 1000 000	

Серийный номер: ОВИИ598740103302033576ACDC8425108
Издан: Кадастровым органом
дата издачи: с 27.06.2024 по 18:00 UTC
действителен до: 10.09.2024 09:00:00 UTC
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ, РУ, г. Москва, ул. Борисовский вал, д. 4, Москва, ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ, 10177984049, 7706592536, <a href="mailto:06_rest@rsmem.ru">06_rest@rsmem.ru</a>

Электронный документ в бумажном исполнении предоставлен  
МАУ «ФМС» Рязанского городского округа  
Московская обл., г. Раменское, ул. Крымская, д.5  
Главный специалист: Егорова Т.В.  
31 января 2024 г.



## Раздел 2 Лист 2

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

### Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
30.01.2024г.			
Кадастровый номер:	50:23:0020275:6208		
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 депо владельцев инвестиционных паев		
Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1 данные отсутствуют		
2 Вид, номер, дата и время государственной регистрации прав:	2.1 Общая долевая собственность 50:23:0020275:6208-50/145/2023-1 05.03.2023 18:12:34		
4 Отграничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.1 вид:	Доверительное управление		
дата государственной регистрации:	05.03.2023 18:12:34		
номер государственной регистрации:	50:23:0020275:6208-50/145/2023-2		
срок, на который установлены ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 05.03.2023 по 15.11.2026		
вид, в пользу которого установлены ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ" Д. У. закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля - рентный", ИНН: 7705877530, ОГРН: 1147746006583		
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют		
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления, выдан 26.05.2009		
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, отграничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	документ подписан электронной подписью Сотрудник: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ дата записи: с 27.06.2024 по 15.07.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------

Серийный номер: 0080066747010380203576ACDC8425108
Идентификатор: Кадастровый Росреестр
Действителен с: 27.06.2014 по: 27.06.2050 UTC
Действителен с: 27.06.2014 по: 27.06.2050 UTC
Фонд: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ И КАРТОГРАФИИ, г. Москва, ул. Воронцовская пл., 4/16, Москва, ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ И КАРТОГРАФИИ, 1047956940455, 7706510536,
09.12.2024

Электронный документ из бумажного исходного представления

ММУ «МЧС Российской Федерации»

Московское областное Уголовно-исполнительное Управление

Главный следователь: Егорова Т.В.

31 января 2023 г.

08:51



Лист 3			
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
30.01.2024г.			
Кадастровый номер:			
50:23:0020275:6:208			
1	Сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной;	данные отсутствуют	
2	Ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;	данные отсутствуют	
3	Заявления в судебном порядке права требования;	данные отсутствуют	
4	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права;	данные отсутствуют	
5	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица;	данные отсутствуют	
6	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют	
7	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	данные отсутствуют	
8	Правоприменения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о прекращении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости;	отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения;	данные отсутствуют	

ПОЛНОЕ ИМЯ И ФАМИЛИЯ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИНИЦИАЛАЫ, ФАМИЛИЯ
	Сертификат: 7706510536/1010380203576ACDC8425108 Время: 09:09:09 09.12.2024 ФИКС/ГДЦ/ФИКС/КАРДОСКАФИ Действительно с 27.06.2023 по 19.09.2024	



Серийный номер: 08805687401C83802B3575ACD8425108  
Издатель: Кадастровый институт  
Адрес: 125009, Москва, ул. Боровицкая, д. 1  
Время: 19.12.2024 08:58:00 UTC  
Валидно: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ, г.г. Москва, ул. Вернадского, д.44, Москва, ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ, 104779560105, 77096336, 06\_en@rast.gov.ru

Электронный документ из бухгалтерии поставщика  
МАУ «МОСГИРН» (Московский городской центр)  
Московская обл., г. Москва, ул. Крымская, д.3  
Главный специалист: Баранова ТВ  
31 января 2024 г.  
08:51

Раздел 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 выписки: 4
30.01.2024г.			
Кадастровый номер:	50:23:0020275:6208		
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:400			
Условные обозначения:			
<input checked="" type="checkbox"/> <b>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН</b> <b>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</b> <small>Софтфирм: 10000000000000000000000000000000 Валидно: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Время: 19.12.2024 08:58:00 UTC</small>		инициалы, фамилия	
ПОЛНОЕ ИМЯ/СОВОЙСКАЯ ДОЛЖНОСТЬ			



Серийный номер: 00800567870212338028578ACDC8425108
Информация о России
Действителен с: 27.06.2024 09:19:00 UTC
Действителен до: 19.09.2024 09:19:00 UTC
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ПО КАДАСТРОВОЙ РЕГИСТРАЦИИ МАСТЕРСТВУ КАРТОГРАФИИ, Ф.И.О.: Москва, ул. Воронцовский проезд, д. 30, Москва, Федеральная служба по кадастровой регистрации, картографии и геодезии, ИНН 1047736040465, 7706560536,
09_01@fkr.gov.ru

Электронный документ на бумажном носителе представления  
МФУ «ФРПК Раменского городского округа»  
Московская обл., г. Раменское, ул. Южнопортовая, д. 5  
Главный специалист Тимофеева Т. В.  
31 января 2024 г.



**Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области**  
иное юридическое лицо, имеющее право публикации

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:

Раздел I Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела I	Всего листов раздела I: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписок: 4
31.01.2024г.			
Кадастровый номер:	50:23:0020275:6174		
Номер кадастрового квартала:	50:23:0020275		
Дата присвоения кадастрового номера:	05.03.2023		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Московская область, г. Раменское, Российской Федерации		
Площадь, м²:	600 +/- 9		
Кадастровая стоимость, руб.:	2034		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	для индивидуального жилищного строительства (2.1)		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Махортык Эдуард Иванович, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Товарищество доверительного управления" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный", 7705877530		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДВИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИНИЦИАЛАЫ, ФАМИЛИЯ
	Серийный номер электронной подписи: 00800567870212338028578ACDC8425108 Название: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Заполнено с 09.12.2024 09:19:20	



Серийный номер: 088056874010380203576AC0C8425108 Издатель: Казначейство России Действителен с: 27.05.2023 09:19:00 UTC Действителен до: 19.09.2024 09:19:00 UTC Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПРИРОДООХРАНЫ АДМИНИСТРАЦИИ РОССИИ, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 44, Москва, ФГБОУНПК «Государственная служба по кадастру и картографии», 104799546545, 770562536, 03.сделки@rospriroda.ru
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Электронный документ или бумажный экземпляр представления МФУ «Мещанский городской округ» Московская обл., г. Клинцы, ул. Красногвардейская, 1 Главный специалист: Егорова Т.В. 1 февраля 2024 г. 08:43
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок																				
вид объекта недвижимости																				
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3																		
Всего листов выписки: 4																				
31.01.2024г.																				
Кадастровый номер:		50:23:0020275:6174																		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1 Владельцы инвестиционных пакетов закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля - рентный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных пакетов в реестре владельцев инвестиционных пакетов и счетов депо владельцев инвестиционных пакетов																		
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам первоначальных данных физического лица:	1.1.1 данные отсутствуют																		
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1 Общая долевая собственность 50:23:0020275:6174-50/145/2023-1 05.03.2023 18:12:34																		
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	<table border="1"> <tr> <td>4.1 вид:</td> <td>Доверительное управление</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>05.03.2023 18:12:34</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>50:23:0020275:6174-50/145/2023-2</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлены ограничение права и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Срок действия с 05.03.2023 по 15.11.2026</td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлены ограничение права и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ" д. У. Закрытый паевой инвестиционный рентный фондом "Своя земля - рентный", ИНН: 705877530, ОГРН: 147746006583</td> </tr> <tr> <td>данные о возможности предоставления третьим лицам первоначальных данных физического лица:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td>Правила доверительного управления, выдан 26.05.2009</td> </tr> <tr> <td>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, право ограничения права без несобходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> </table>	4.1 вид:	Доверительное управление	дата государственной регистрации:	05.03.2023 18:12:34	номер государственной регистрации:	50:23:0020275:6174-50/145/2023-2	срок, на который установлены ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 05.03.2023 по 15.11.2026	лицо, в пользу которого установлены ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ" д. У. Закрытый паевой инвестиционный рентный фондом "Своя земля - рентный", ИНН: 705877530, ОГРН: 147746006583	данные о возможности предоставления третьим лицам первоначальных данных физического лица:	данные отсутствуют	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления, выдан 26.05.2009	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, право ограничения права без несобходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
4.1 вид:	Доверительное управление																			
дата государственной регистрации:	05.03.2023 18:12:34																			
номер государственной регистрации:	50:23:0020275:6174-50/145/2023-2																			
срок, на который установлены ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 05.03.2023 по 15.11.2026																			
лицо, в пользу которого установлены ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ" д. У. Закрытый паевой инвестиционный рентный фондом "Своя земля - рентный", ИНН: 705877530, ОГРН: 147746006583																			
данные о возможности предоставления третьим лицам первоначальных данных физического лица:	данные отсутствуют																			
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления, выдан 26.05.2009																			
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, право ограничения права без несобходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют																			
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют																			

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сотрудник: 088056874010380203576AC0C8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПРИРОДООХРАНЫ АДМИНИСТРАЦИИ РОССИИ Действительно с 27.05.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------

Серийный номер: 00890388740109380283576ACDCB425108  
 Издатель: Казначейство России  
 Действителен с: 27.06.2023 09:39:00 UTC  
 Действителен до: 19.09.2024 09:39:00 UTC  
 Адресат: ГОСУДАРСТВЕННАЯ ГЕОИНФОРМАЦИОННАЯ СЛУЖБА  
 ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТАРАЦИИ, КАДАСТРА И  
 КАРТОГРАФИИ, 104790549865, 790565538  
 09\_east@rastest.ru

Электронный документ на бумажном носителе предоставлен  
 МАУ «ГИЦ Регистрации правового сертификата»  
 Московской области, Троицкое, ул. Кримская, д. 7  
 Главный специалист Егорова Т.В.  
 1 февраля 2024 г.

Земельный участок вид объекта недвижимости				Лист 3
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выпуск: 4	
31.01.2024г.				
Кадастровый номер:				50:23:0020275:6174
5	Заявление в судебном порядке права требования: сведения о дебетарии, который осуществляет хранение обезвоженной документарной закладной или электронной закладной; ведении о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;	данные отсутствуют		
6	Сведения о выражении 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	Правоотчуждение и сведения о пакетах поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют		
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения;	данные отсутствуют		

ПОЛНОЕ ИМЕНИТЕЛЬНОЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 00000000000000000000000000000000	
	Исполнитель: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ГОСУДАРСТВЕННАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Документы: 17102023 от 010-224	

# Формула успеха



Отчёт № 204/24 от 09.12.2024 г. об оценке земельных участков (9 ед.), входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Серийный номер: 0080056878010380283576ACD08425108  
Изданы: Канцелярия Росреестра  
Действителен с: 27.06.2023 09:19:00 UTC  
Действителен до: 19.09.2024 09:19:00 UTC  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРУ И ИНФОРМАЦИИ, ИН. г. Москва,  
ул. Боровицкая пл., д. 18, Москва, ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ, 104079964/246/ 770556535  
00-ЕГРЮЛ2023

Электронный документ посвящен исключительно приложению  
МАУ «ФЕДЕРАЛЬНОГО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА»  
Московского обл., г. Талдомский, ул. Красногвардейская, 1  
Главный специалист  
Корова Т. В.  
1 февраля 2024 г.  
08:33

## Раздел 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 выписки: 4
31.01.2024г.			
Кадастровый номер:	50:23:0020275:6174		
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:300			
Условные обозначения:			
<b>ПОЛНОЕ ИАМСНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ</b>		 <b>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН</b> <b>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</b> <small>Сертификат: 0980056878010380283576ACD08425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРУ И ИНФОРМАЦИИ Документ создан 09.12.2024 г. в 09:19:00 UTC</small>	<b>инициалы, фамилия</b>



Серийный номер: 080655874010380203576ACD0B425108  
 Издатель: Казначейство России  
 Действителен с: 27.08.2023 09:19:00 UTC  
 Действителен до: 27.09.2024 09:19:00 UTC  
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДОРОЖНОЙ РЕГИСТАРАЦИИ И КАРСТРА В г. Москва,  
 ул. Борисовский туп., д. 4, Москва. ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
 ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТАРАЦИИ, КАРСТРА И  
 КАРТОГРАФИИ, 10470944/065, 710560535;  
 oo\_csl@russain.ru

Электронный документ на бумажном носителе предоставлен  
 МАУ «МФЦ Раменского городского округа»  
 Московская обл., г. Раменское, пл. Крымская, д. 2  
 Главный следователь Тарасова Т.В.  
 1 февраля 2024 г.  
 08:43  
 1350409102

#### Условные обозначения:

- Охранная зона кабельных линий электропередачи - 1 м в каждую сторону от крайних кабелей, в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. N 160;
- Охранная зона панелей электропередачи - 10 м в каждую сторону от крайних проводов, в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. N 160 (сизм. и др. от 18.02.2023 г.)

- Зона минимального расстояния от Колыцевого МНПП до фундаментов зданий и сооружений - 100 м, в соответствии с СП 36.13330.2012

- Охранная зона Колыцевого МНПП - 25 м.
- Охранная зона кабельной линии 0,4 кВ (андные заземлители) - 1 м в каждую сторону, в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 № 160.

