

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

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

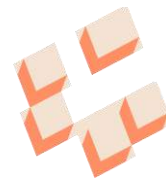
Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ». Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № № 21-000-1-00977, предоставлена Банком России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

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

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

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

Формула успеха



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

ОТЧЕТ 221/24

об оценке рыночной стоимости земельных участков (15 ед.),
входящих в состав имущества Закрытого паевого
инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

ДАТА ОЦЕНКИ: 08.02.2024 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 12.02.2024 г.

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «КГФУ»

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
1.1.	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	5
1.2.	ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ	5
1.3.	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	5
1.4.	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	5
1.5.	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	6
1.6.	ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ И РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ.....	7
2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ.....	10
3.	СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	12
4.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	13
4.1.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ.....	13
4.2.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА	13
4.3.	СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	13
5.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	14
5.1.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	14
5.2.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА.....	14
6.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	15
6.1.	СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ.....	15
6.2.	СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, НЕ ЯВЛЯЮЩИЕСЯ СПЕЦИАЛЬНЫМИ	15
6.3.	ПРОЧИЕ ДОПУЩЕНИЯ.....	16
6.4.	ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ	16
7.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	18
7.1.	ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
7.2.	ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	19
8.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	24
8.1.	ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
8.2.	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	25
8.3.	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	27
8.4.	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	29
9.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	30
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	35
9.3.	АНАЛИЗ ОПТОВОГО РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ.....	35
9.4.	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	58
9.5.	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	63
9.6.	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ.....	65
10.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	67
11.	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА.....	70
11.1.	РЫНОЧНЫЙ (СРАВНИТЕЛЬНЫЙ) ПОДХОД	74
11.2.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	75
11.3.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	77
11.4.	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ РЫНОЧНОГО (СРАВНИТЕЛЬНОГО) ПОДХОДА.....	78
12.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	87

13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	88
14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	89
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	90
1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ	90
2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....	90
3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ	90
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ.....	91
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В РАСЧЕТАХ.....	96
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ.....	99

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 13/24 от 12.02.2024 г. к Договору № КГФУ-СЗР-1/2016 от «14» июля 2016 года на оказание услуг по оценке объекта оценки, заключенный ООО «УК «ТДУ» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», именуемое в дальнейшем «Заказчик» и ООО «КГФУ», именуемым в дальнейшем «Исполнитель».

1.2. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

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

1.3. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки является: Земельные участки (15 ед.), расположенные в Раменском районе Московской области, входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».

1.4. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

В результате проведения расчётов различными подходами были получены следующие значения стоимости объекта оценки:

№ п/п	кадастровый номер	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
		Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
1.	50:23:0000000:165682	Не применялся	828 393	Не применялся
2.	50:23:0000000:165678	Не применялся	785 447	Не применялся
3.	50:23:0000000:165679	Не применялся	797 853	Не применялся
4.	50:23:0000000:165680	Не применялся	805 488	Не применялся
5.	50:23:0000000:165681	Не применялся	818 849	Не применялся
6.	50:23:0000000:165683	Не применялся	839 846	Не применялся
7.	50:23:0020275:5497	Не применялся	773 994	Не применялся
8.	50:23:0000000:165709	Не применялся	1 596 142	Не применялся
9.	50:23:0020269:539	Не применялся	752 044	Не применялся
10.	50:23:0020275:5576	Не применялся	1 162 423	Не применялся
11.	50:23:0020275:5654	Не применялся	572 622	Не применялся
12.	50:23:0020275:5496	Не применялся	776 857	Не применялся
13.	50:23:0020275:6169	Не применялся	1 074 621	Не применялся
14.	50:23:0020275:5870	Не применялся	572 622	Не применялся
15.	50:23:0020275:6791	Не применялся	668 059	Не применялся

1.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

12 825 000 (Двенадцать миллионов восемьсот двадцать пять тысяч) рублей, не облагается НДС¹.

В том числе,

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость участка округленно, рублей
1.	50:23:0000000:165682	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	868,00	828 000
2.	50:23:0000000:165678	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	823,00	785 000
3.	50:23:0000000:165679	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	836,00	798 000
4.	50:23:0000000:165680	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	844,00	805 000
5.	50:23:0000000:165681	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	858,00	819 000
6.	50:23:0000000:165683	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	880,00	840 000
7.	50:23:0020275:5497	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	811,00	774 000
8.	50:23:0000000:165709	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	2 015,00	1 596 000
9.	50:23:0020269:539	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	788,00	752 000
10.	50:23:0020275:5576	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 218,00	1 162 000
11.	50:23:0020275:5654	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Декабрьская, земельный участок 5	600,00	573 000
12.	50:23:0020275:5496	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	814,00	777 000
13.	50:23:0020275:6169	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 126,00	1 075 000
14.	50:23:0020275:5870	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Июньская земельный участок 10	600,00	573 000
15.	50:23:0020275:6791	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	700,00	668 000

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 № 13/24 от 12.02.2024 г. к Договору № КГФУ-СЗР-1/2016 от «14» июля 2016 года об оценке имущества принят следующий вид оцениваемой стоимости – справедливая стоимость.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Объект оценки, включая права на объект оценки	Земельные участки (15 ед.), входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный». Имущественные права на объект оценки – Общая долевая собственность
Имущественные права на объект оценки	Имущественные права на объект оценки – Общая долевая собственность. Субъект права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. Ограничение (обременение) права: доверительное управление, аренда.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Пообъектно перечень оцениваемого имущества приведен в таблице 8.1-1 настоящего Отчета
Состав и объем документов материалов, предоставленных заказчиком оценки	Выписка из ЕГРН
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом». На Объект оценки зарегистрированы обременения в виде доверительного управления. Учитывая цель оценки и ее предполагаемое использование – данное обременение не влияет на результат оценки и при проведении оценки данное обременение не учитывается.
Цели оценки	Определение справедливой стоимости Объекта оценки. Определение стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный», в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Оценщику не известны
Вид стоимости. Предпосылки стоимости. Основания для установления предпосылок стоимости	Справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки. (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" утв. Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 г. № 217н). Определение стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный», в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается. Распространение информации, содержащейся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика.
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Используемые в Отчете стандарты оценки	<ul style="list-style-type: none"> Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I) утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года.

	<ul style="list-style-type: none"> • Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2022). • Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
Дата определения стоимости	08.02.2024г.
Дата осмотра (обследования) объекта оценки:	Не проводился
Срок проведения работ	12.02.2024г. – 12.02.2024 г.
Форма составления отчета об оценке	На бумажном носителе и/или в форме электронного документа.
Ограничения оценки	Оценщиком не производится осмотр объекта оценки, вследствие чего оценка производится исходя из информации предоставленной Заказчиком.
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 6.
Иные существенные допущения	<ol style="list-style-type: none"> 1. Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком. 2. От Исполнителя не требуется проведения специальных видов экспертиз - юридической экспертизы правового положения оцениваемого объекта, строительно-технической и технологической экспертизы объекта оценки, санитарно-гигиенической и экологической экспертизы. 3. От Оценщика не требуется приводить своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость.
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Не привлекаются
Формы представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Не требуется
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	<p>Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая группа «Формула успеха» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая группа «Формула успеха» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались

3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки включало следующие этапы:

1. Заключение договора, получение документов

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

2. Сбор общих данных и их анализ

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

3. Сбор специальных данных и их анализ

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

4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта

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

5. Применение подходов и методов оценки

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

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

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

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

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

4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

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

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

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

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

6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

6.1. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

Специальных допущений не предусмотрено.

6.2. СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, НЕ ЯВЛЯЮЩИЕСЯ СПЕЦИАЛЬНЫМИ

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

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

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

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

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

6.3. ПРОЧИЕ ДОПУЩЕНИЯ

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

6.4. ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ограничений:

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

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

7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

7.1. БОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

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

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

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

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

7.2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

Общие термины и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в затратном подходе

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в доходном подходе

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

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

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

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

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

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

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

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

8.1. Идентификация Объекта оценки

Объектом оценки является: Земельные участки (15 ед.), расположенные в Раменском районе Московской области, входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный». Имущественные права на объект оценки – Общая долевая собственность.

Таблица 8.1-1 Характеристика Объекта оценки

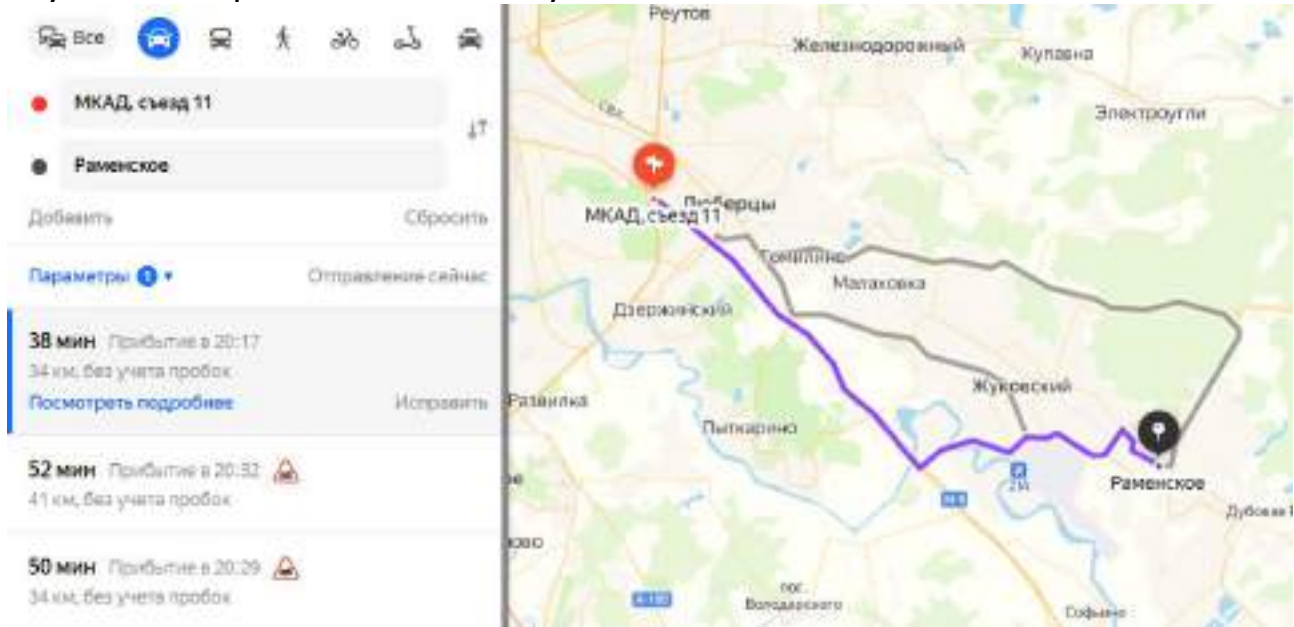
Характеристика	Показатель	Источник информации
Общие сведения		
Адрес объекта	Российская Федерация, Московская область, г. Раменское	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
Вид права	Имущественные права на объект оценки – Общая долевая собственность	
Субъект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

Источник: составлено Оценщиком

8.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Рисунок 8-1. Район расположения земельных участков



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

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

Всего на 2010 год в районе насчитывается 238 населённых пунктов:

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

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

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

Рисунок 8-2. Расположение Раменского района относительно Московской области



Источник: <https://ru.wikipedia.org>

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

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

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

Новорязанское шоссе

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

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

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

По данному направлению располагаются горнолыжные спуски и частный аэродром.

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

8.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 8.3-1 Общая характеристика земельных участков

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь, кв.м.	Инженерные коммуникации
1.	Земельный участок, категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0000000:165682	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	868,00	Не заведены на участок
2.	Земельный участок, категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0000000:165678	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	823,00	Не заведены на участок
3.	Земельный участок, категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0000000:165679	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	836,00	Не заведены на участок
4.	Земельный участок, категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0000000:165680	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	844,00	Не заведены на участок
5.	Земельный участок, категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0000000:165681	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	858,00	Не заведены на участок
6.	Земельный участок, категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0000000:165683	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	880,00	Не заведены на участок
7.	Земельный участок, категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0020275:5497	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	811,00	Не заведены на участок
8.	Земельный участок, категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0000000:165709	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	2 015,00	Не заведены на участок
9.	Земельный участок, категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0020269:539	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	788,00	Не заведены на участок
10.	Земельный участок, категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0020275:5576	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 218,00	Не заведены на участок
11.	Земельный участок, категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0020275:5654	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Декабрьская, земельный участок 5	600,00	Не заведены на участок
12.	Земельный участок, категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0020275:5496	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	814,00	Не заведены на участок

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь, кв.м.	Инженерные коммуникации
13.	Земельный участок, категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0020275:6169	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 126,00	Не заведены на участок
14.	Земельный участок, категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0020275:5870	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Июньская земельный участок 10	600,00	Не заведены на участок
15.	Земельный участок, категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства	50:23:0020275:6791	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	700,00	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 лицевого счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, под управлением Общества с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ»

Имущественные права на объект оценки - Общая долевая собственность

Наличие обременений: Доверительное управление.

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

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

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

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

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

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

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

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

Инвестиции в недвижимость предназначены для получения арендной платы или доходов от прироста стоимости капитала, либо того и другого. Поэтому денежные потоки, поступающие от инвестиций в

недвижимость, как правило, не связаны с остальными активами компании. Это отличает инвестиции в недвижимость от недвижимости, занимаемой владельцем. Поступления и платежи денежных средств в процессе производства или поставки товаров, оказания услуг (или использования объекта основных средств в административных целях), относятся не только к объекту основных средств, но и к другим активам, используемым в процессе производства или поставки товаров (услуг).

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

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

Неспециализированное имущество достаточно широко представлено на открытом конкурентном рынке.

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

8.4. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Документ и реквизиты
1.	Земельный участок 50:23:0000000:165682	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	Выписка из ЕГРН от 06.02.2024
2.	Земельный участок 50:23:0000000:165678	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	Выписка из ЕГРН от 07.02.2024
3.	Земельный участок 50:23:0000000:165679	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	Выписка из ЕГРН от 06.02.2024
4.	Земельный участок 50:23:0000000:165680	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	Выписка из ЕГРН от 07.02.2024
5.	Земельный участок 50:23:0000000:165681	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	Выписка из ЕГРН от 07.02.2024
6.	Земельный участок 50:23:0000000:165683	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	Выписка из ЕГРН от 06.02.2024
7.	Земельный участок 50:23:0020275:5497	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	Выписка из ЕГРН от 06.02.2024
8.	Земельный участок 50:23:0000000:165709	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	Выписка из ЕГРН от 06.02.2024
9.	Земельный участок 50:23:0020269:539	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	Выписка из ЕГРН от 06.02.2024
10.	Земельный участок 50:23:0020275:5576	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	Выписка из ЕГРН от 06.02.2024
11.	Земельный участок 50:23:0020275:5654	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Декабрьская, земельный участок 5	Выписка из ЕГРН от 08.02.2024
12.	Земельный участок 50:23:0020275:5496	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	Выписка из ЕГРН от 06.02.2024
13.	Земельный участок 50:23:0020275:6169	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	Выписка из ЕГРН от 08.02.2024
14.	Земельный участок 50:23:0020275:5870	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Июньская земельный участок 10	Выписка из ЕГРН от 08.02.2024
15.	Земельный участок 50:23:0020275:6791	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	Выписка из ЕГРН от 08.02.2024

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

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

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

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

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

Россия, её положение в мире и основные внешнеполитические события

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

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

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

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

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

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

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

Основные экономические показатели России

(в рублях в сопоставимых ценах)

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

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

Выводы и перспективы российской экономики

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

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

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

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

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

Тенденции на рынке недвижимости

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

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

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

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

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

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

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

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

Перспективы рынка недвижимости

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

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

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

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

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

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

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

Источники:

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

9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- ✓ рынок жилья;
- ✓ рынок коммерческой недвижимости.

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

Таблица 9.2-1 Классификация рынков недвижимости

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

Источник: составлено Оценщиком

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

9.3. АНАЛИЗ ОПТОВОГО РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Сегментация рынка земельных участков Московской области

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

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

- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Объем рынка земельных участков Московской области

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

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

Таблица 4. Структура земельного фонда Московской области

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

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

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

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

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

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

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

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

По формам собственности земельные участки могут относиться к следующим сегментам:

- земли, находящиеся в федеральной собственности,
- земли, находящиеся в собственности субъектов Российской Федерации,
- земли, находящиеся в муниципальной собственности,
- земли, находящиеся в частной собственности.

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

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

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

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

К сельским населенным пунктам относятся следующие категории населенных пунктов:

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

При сегментировании рынка земельных участков признаками сегментов могут выступать как категории земель и их целевое назначение, так и местоположение земельных участков, транспортная доступность, количественные и качественные параметры земельных участков. В настоящее время аналитики земельного рынка используют множественную сегментацию, так называемую

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

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 одно направление.

Таблица 5. Сегментация земель Московской области по направлениям от МКАД и расположенным автомагистралям⁸⁰

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

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

Престижности местоположения (направления от МКАД):

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

Расстояния от МКАД:

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

Местоположения и окружения:

- в непосредственной близости от водного объекта;
- в непосредственной близости лесного массива;

- в непосредственной близости от промышленного предприятия
- другое окружение.

Размера земельного участка:

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

Наличия подведенных к земельному участку инженерных коммуникаций.

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

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

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

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

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

Распределение земель Московской области по формам собственности

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

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

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

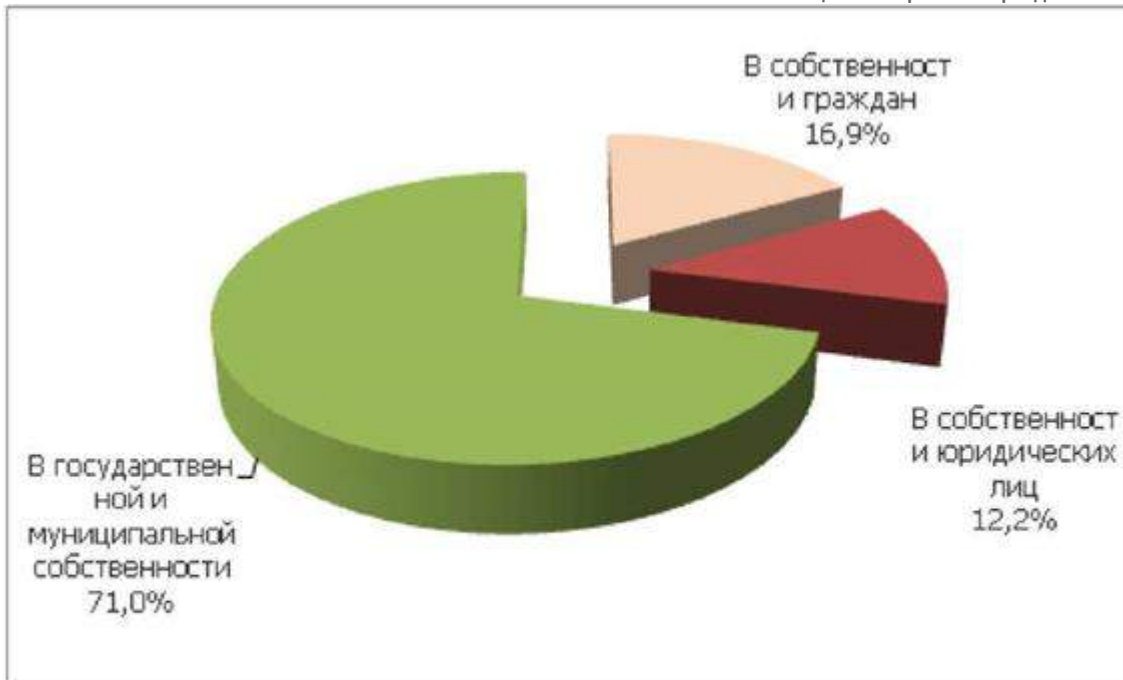


Рисунок 1. Структура земельного фонда Московской области по формам собственности, %

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

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

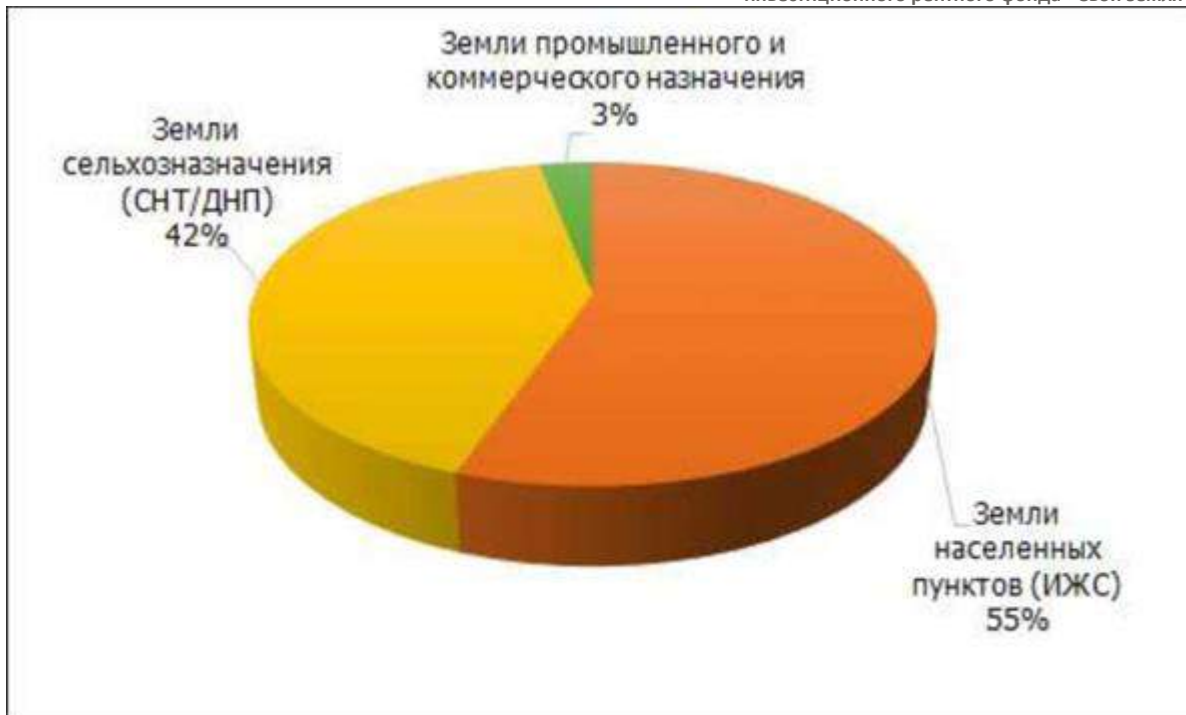


Рисунок 2. Структура рынка предложения купли-продажи земельных участков Московской области по категориям, %

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

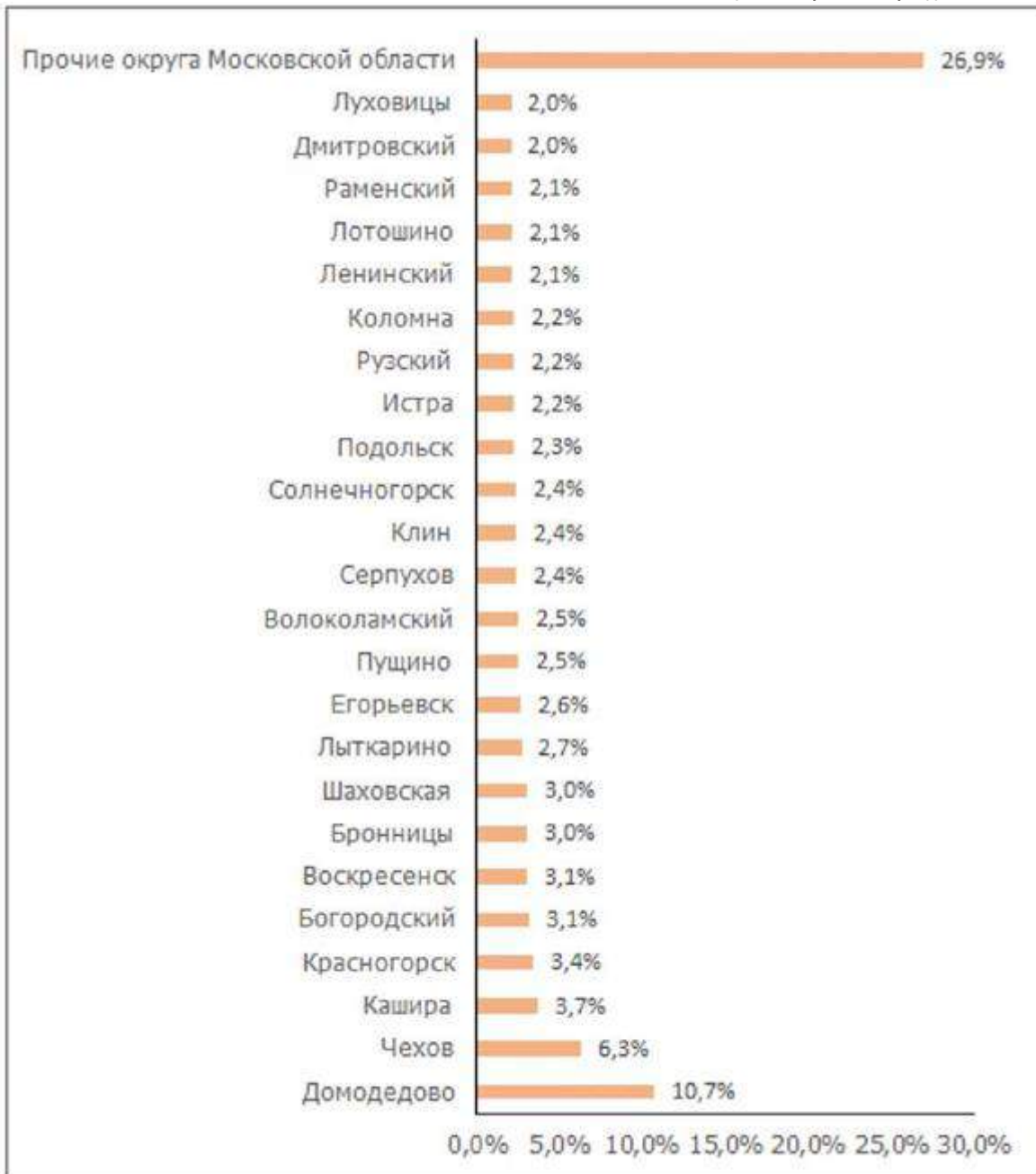


Рисунок 3. Структура рынка предложения купли-продажи земель населенных пунктов Московской области по местоположению, %

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

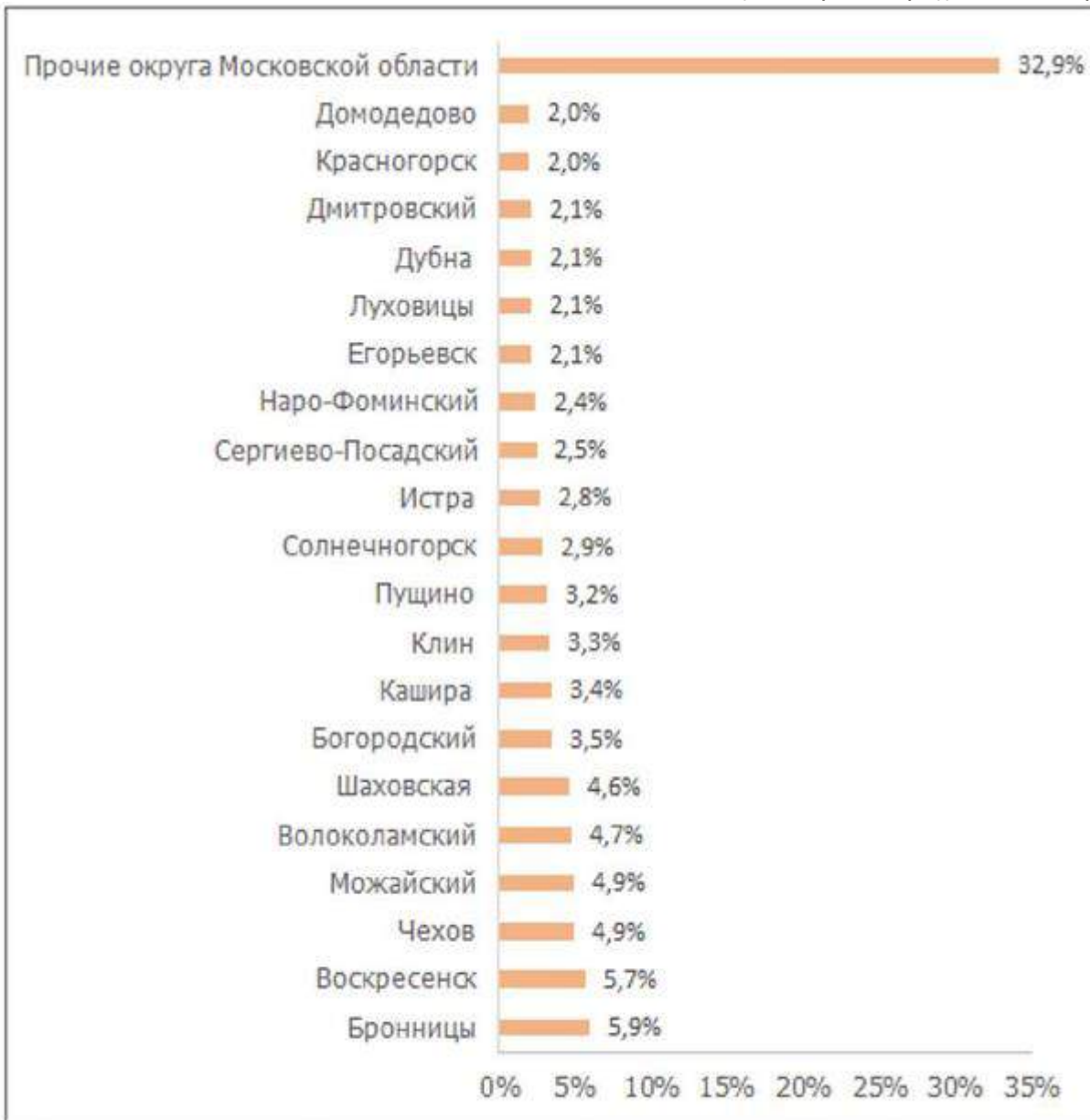


Рисунок 4. Структура рынка предложения купли-продажи земель сельскохозяйственного назначения Московской области по местоположению, %

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

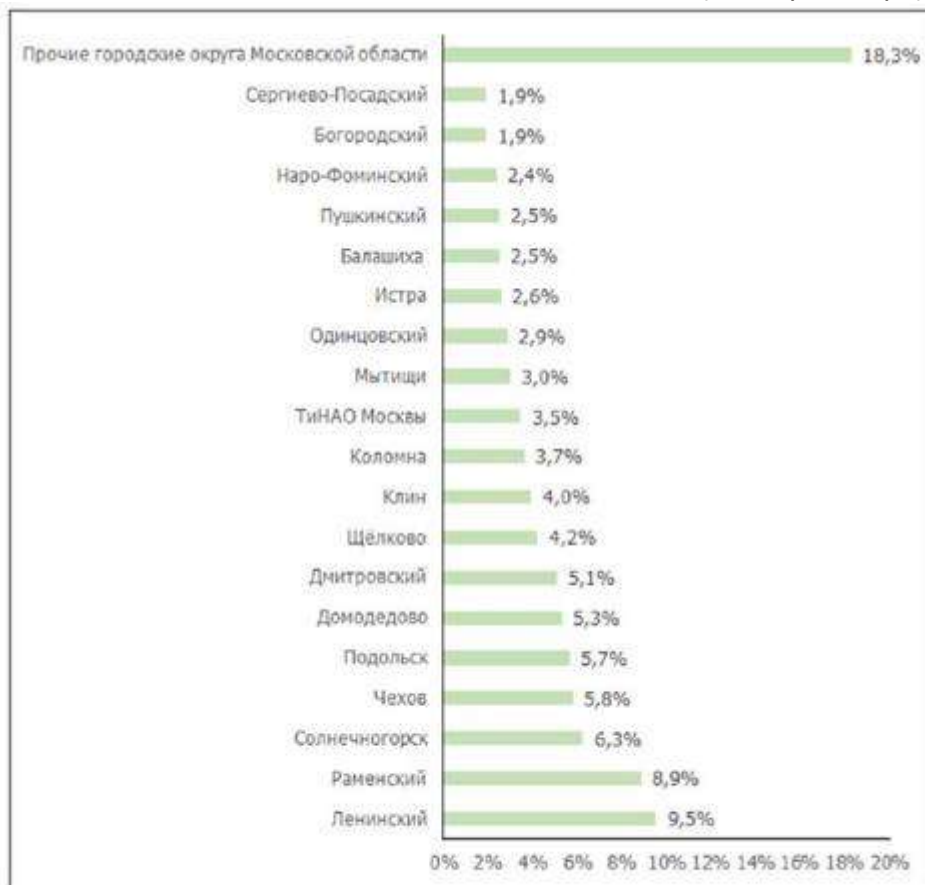


Рисунок 5. Структура рынка предложения купли-продажи земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области по местоположению, %

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

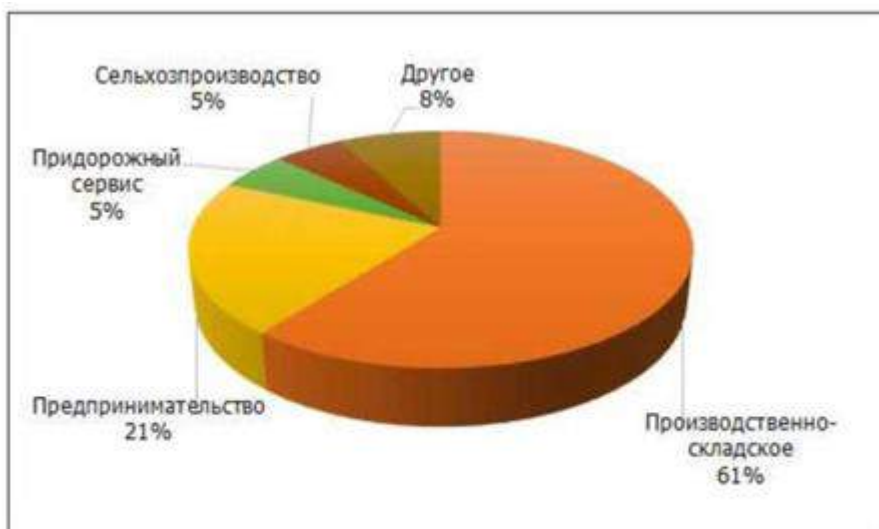


Рисунок 6. Структура рынка предложения купли-продажи земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области, по ВРИ, %

Рынок предложения аренды земельных участков Московской области

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

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

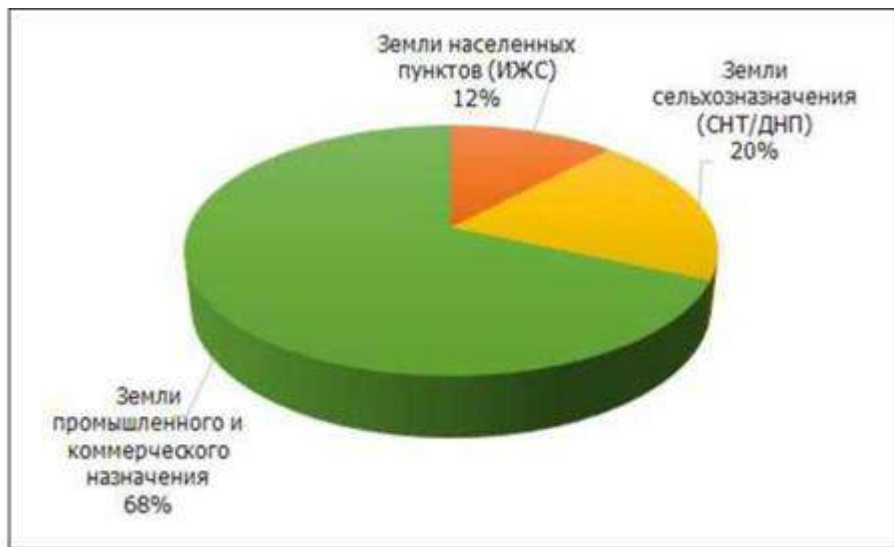


Рисунок 7. Структура рынка предложения аренды земельных участков Московской области по категориям, %

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

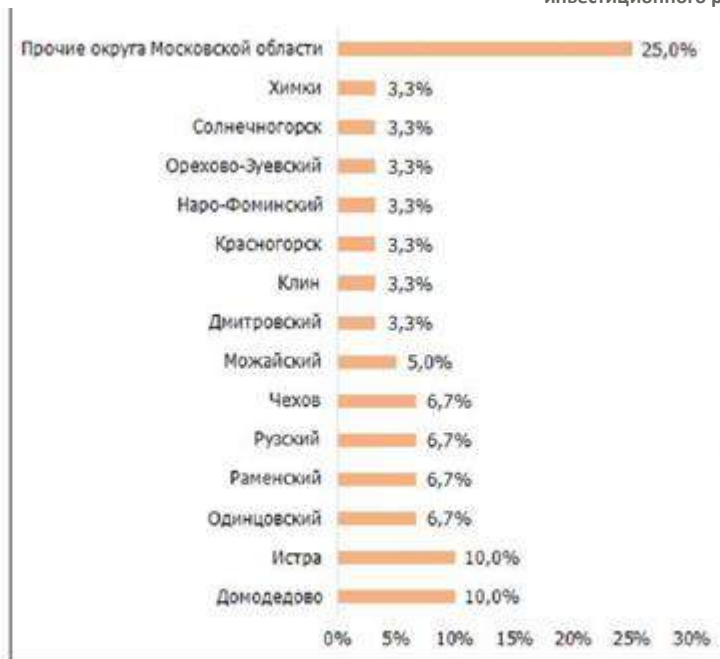


Рисунок 8. Структура рынка предложения аренды земель населенных пунктов Московской области по местоположению, %

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

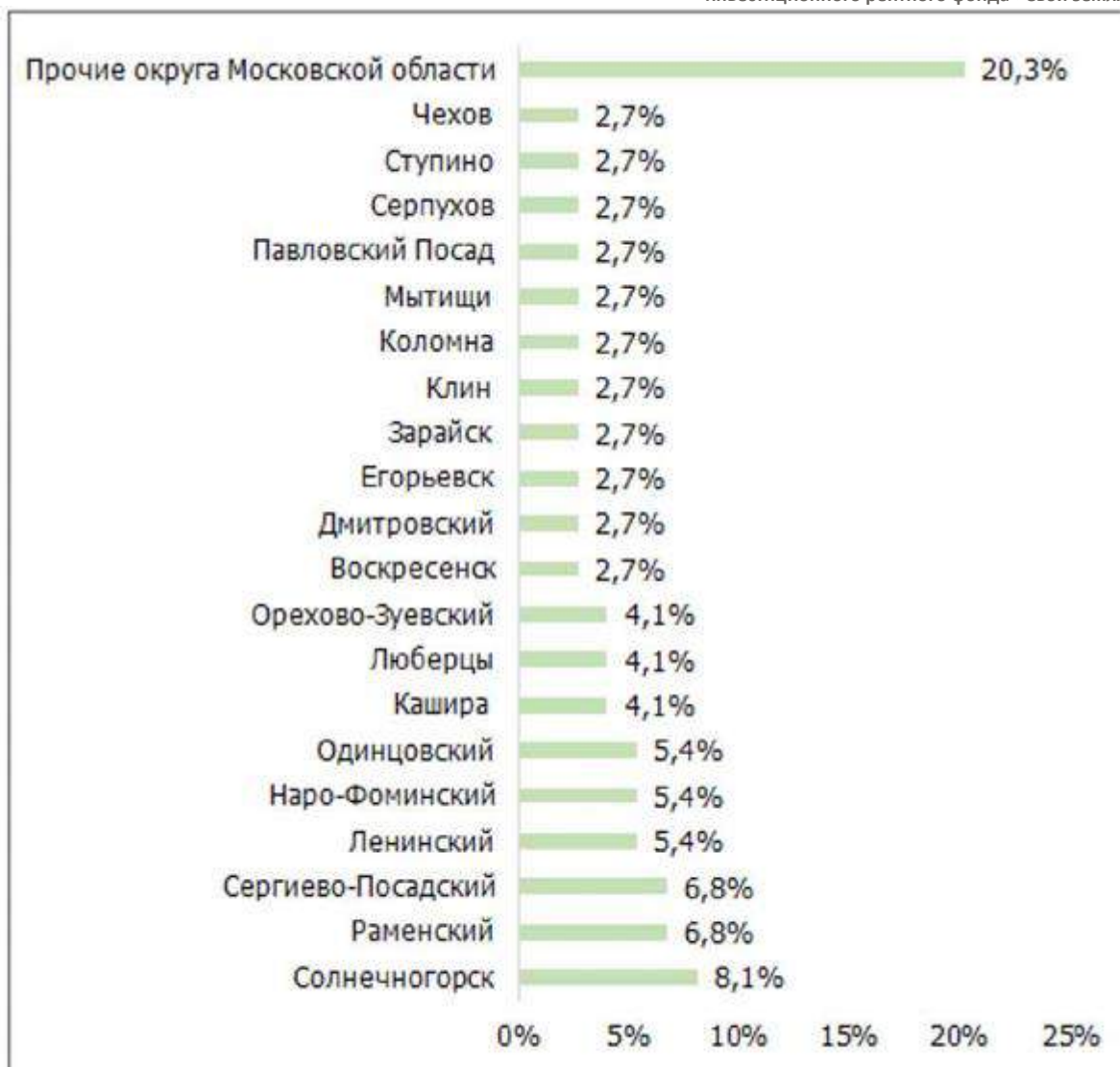


Рисунок 9. Структура рынка предложения аренды земель сельскохозяйственного назначения Московской области по местоположению, %

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

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

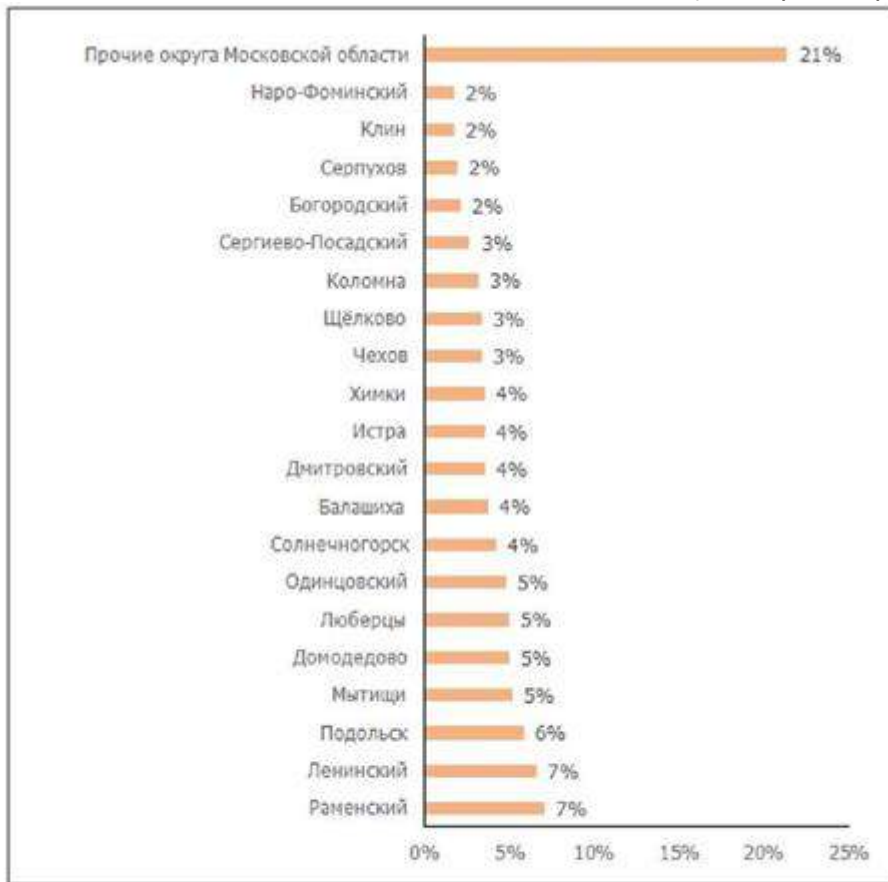


Рисунок 10. Структура рынка предложения аренды земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области по местоположению, %

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

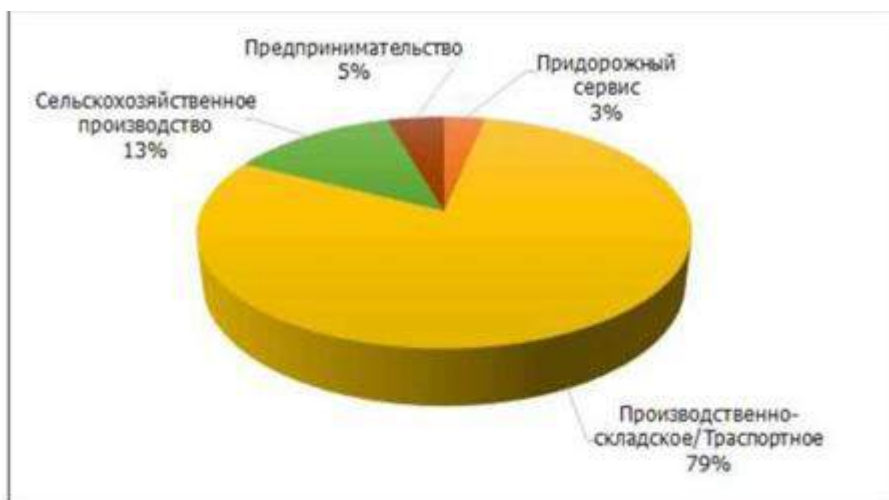


Рисунок 11. Структура рынка предложения аренды земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области, по ВПИ, %

Ценообразующие факторы

Основными ценообразующими факторами для земельных участков являются:

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

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

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

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

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

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

- наличие инженерных коммуникаций.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

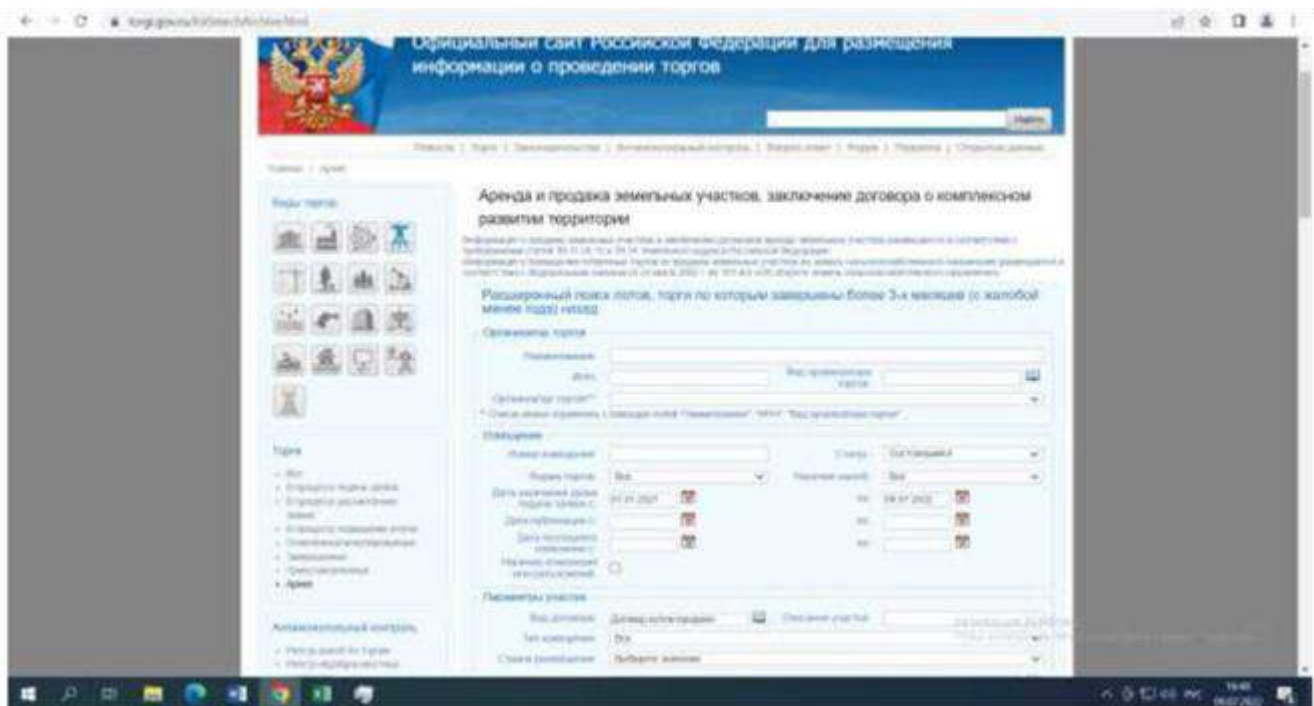
Таблица 6 Запрашиваемые ставки аренды земельных участков Московской области по ВРИ, руб./кв. м в год, 3 кв. 2022 г.

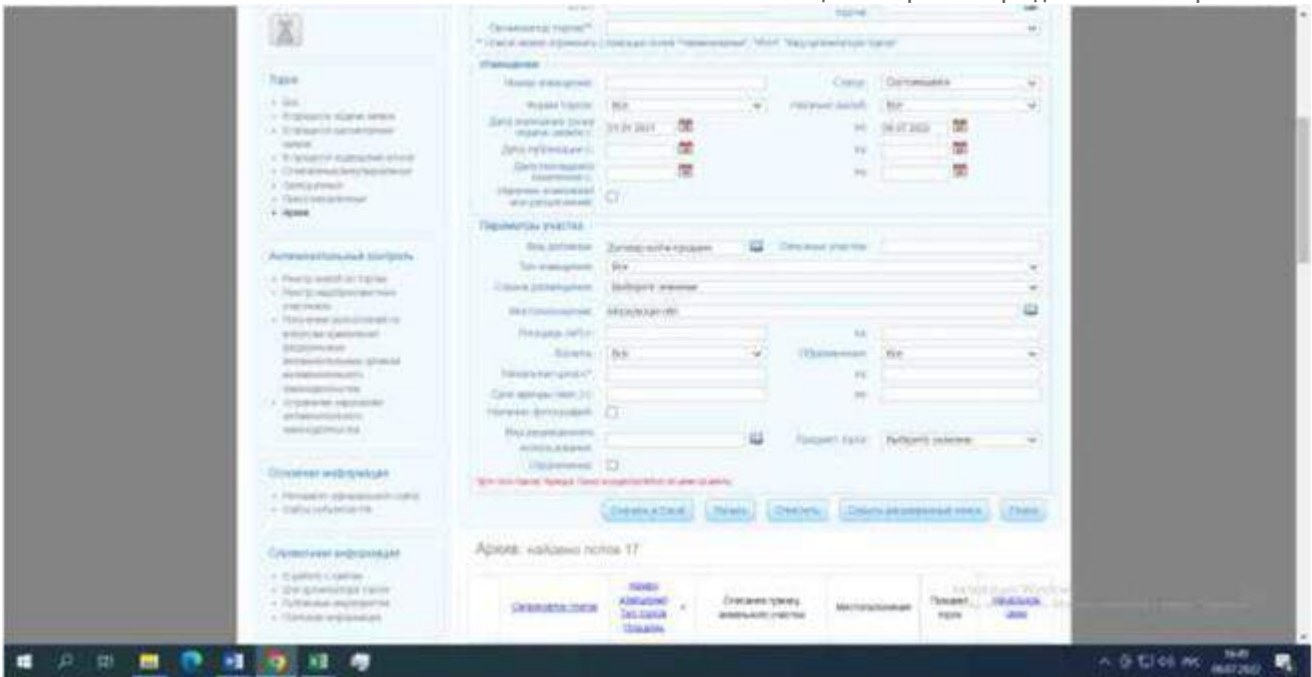
ВРИ земельного участка	Минимальное значение запрашиваемой ставки аренды ЗУ, руб./кв. м в год	Максимальное значение запрашиваемой ставки аренды ЗУ, руб./кв. м в год	Среднее значение запрашиваемой ставки аренды ЗУ, руб./кв. м в год
Придорожный сервис	1 200,00	12 000,00	3 850,78
Производство/Транспорт	1,50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

Рынок сделок купли-продажи и аренды земельных участков

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

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

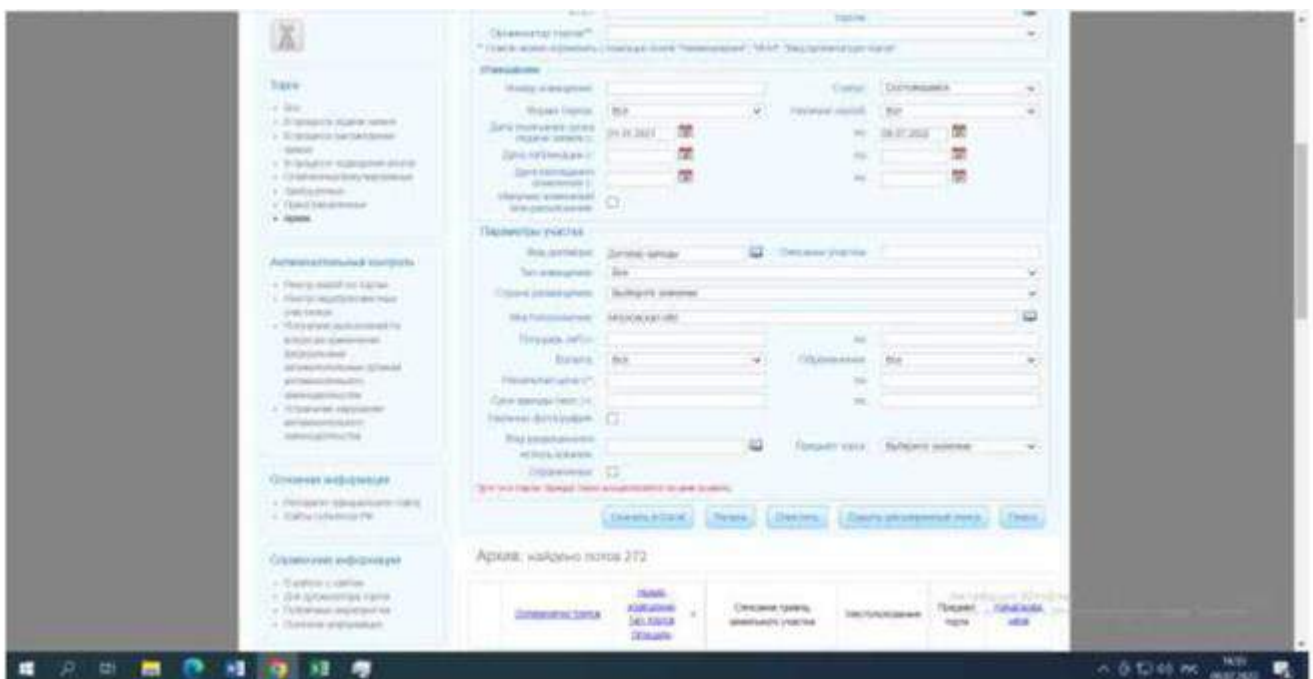




Основную часть сделок купли-продажи составляют участки под индивидуальное жилищное строительство и для ведения личного подсобного хозяйства, площадью от 471 до 2000 кв. м. Два участка площадью 230634 кв. м. и 1150756 кв. м., расположенных на территории городского округа Истра Московской области, были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

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

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



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

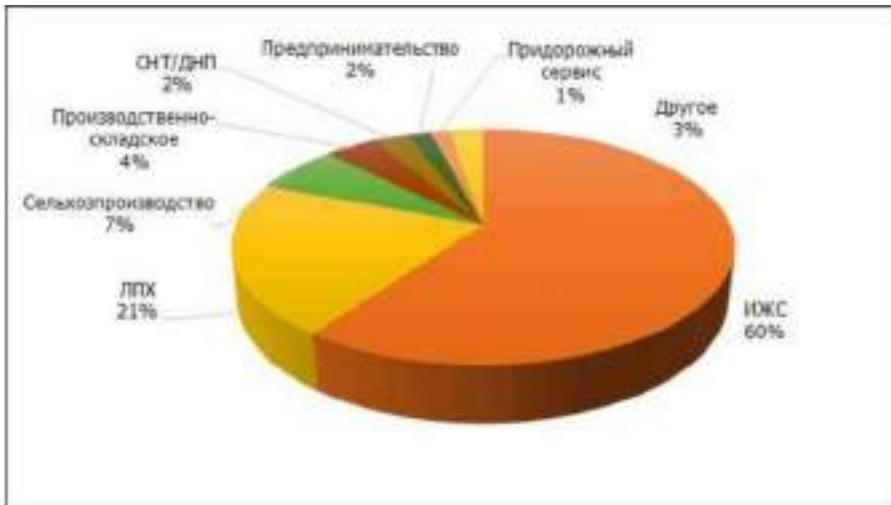


Рисунок 12. Структура рынка сделок аренды земельных участков Московской области по ВРИ, %

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

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

Перспективы развития рынка земельных участков Московской области

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Московская область также имеет высокий кредитный рейтинг, формируемый Аналитическим Кредитным Рейтинговым Агентством (АКРА).²⁴ В марте 2022 г. АКРА подтвердило кредитный рейтинг Московской области на уровне AA+(RU), прогноз «Позитивный», и ее облигаций — на уровне AA+(RU). Кредитный рейтинг Московской области обусловлен высоким уровнем развития региональной экономики, стабильными бюджетными показателями и умеренно низкой долговой нагрузкой при высоком уровне ликвидности бюджета.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Выводы по разделу:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ведения личного подсобного хозяйства (ЛПХ), площадью от 471 до 2000 кв. м.

18. Диапазон цен сделок купли-продажи земельных участков для ИЖС и ЛПХ составляет от 272,66 руб./кв. м. до 2 616,95 руб./кв. м. Для участков под сельскохозяйственное производство диапазон цен составляет от 12,62 руб./кв. м до 86,85 руб./кв. м.

19. За период с января 2021 г. по июнь 2022 г. на территории Московской области состоялись торги по сделкам заключения договоров аренды 272 земельных участков. Основную часть сделок аренды участков составляют участки для ИЖС и ЛПХ - 81%, площади участков варьируются от 400 до 5000 кв. м.

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

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

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

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

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

№	Источник информации	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Категория земель	Передаваемые права	Площадь участка, сот.	Инженерные коммуникации	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.
1	https://move.ru/objects/moskovskaya_oblast_selo_strokino_ramenskiy_rayon_ulica_centralnaya_d_128_6818455688/	Московская область, Раменский район, с. Строкино	27	земли населенных пунктов	Собственность	100	По границе	105000
2	https://www.geodevelopment.ru/catalog/Prudki_2_31518/	Московская область, Раменский район, д. Прудки	35	земли населенных пунктов	собственность	2350	По границе	100000
3	http://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/uchastok_pod_izhs_u_reki_1_ga_p_gzhelka/	Московская область, Раменский район, п. Гжелка	45	земли населенных пунктов	собственность	100	По границе	80000
4	https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/190877912/	Московская область, Раменский городской округ, Рыболовское с/пос	49	земли населенных пунктов	собственность	3345	По границе	7471
5	https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/157924394/	Московская область, Раменский городской округ, Рыболовское с/пос	50	земли населенных пунктов	собственность	1115	По границе	10000
6	https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/190877912/	Московская область, Раменский городской округ, Рыболовское с/пос	50	земли населенных пунктов	собственность	1115	По границе	10000
7	https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/224034761/	Московская область, Раменский городской округ, Слободино деревня, ул. Новая, 11	51	земли населенных пунктов	собственность	735	По границе	12653

№	Источник информации	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Категория земель	Передаваемые права	Площадь участка, сот.	Инженерные коммуникации	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.
8	https://www.invt.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/zemlya_pod_zastroyku_2_34_ga_ramenskiy_r_n_/	деревня Клишева, Раменский район, Московская область	40	земли населенных пунктов	собственность	234	По границе	170940
9	https://move.ru/objects/prodaetsya_zemlya_pod_ijs_ploschadyu_406_kvm_ploschadyu_4060_sotok_moskva_moskovskaya_oblast_ramenskoe_moskovskaya_ramenskiy_go_rybaki_6836322444/	Московская область, Раменский район, деревня Рыбаки	49	земли населенных пунктов	собственность	4060	По границе	29 556
10	https://move.ru/objects/prodaetsya_zemlya_pod_ijs_ploschadyu_186_kvm_ploschadyu_186_sotok_moskva_moskovskaya_oblast_ramenskoe_moskovskaya_ramenskiy_go_holudenevo_6837266563/	Московская область, Раменский район, деревня Холуденево	34	земли населенных пунктов	собственность	186	По границе	31 182
11	https://move.ru/objects/prodaetsya_zemlya_pod_ijs_ploschadyu_23700_kvm_ploschadyu_237_sotok_moskva_moskovskaya_oblast_ramenskoe_moskovskaya_ramenskiy_go_klisheva_6830186174/	Московская область, Раменский район, деревня Клишева	34	земли населенных пунктов	собственность	237	По границе	96 202
12	https://www.geodevelopment.ru/catalog/Prudki_2_31518/	Московская область, Раменский район, д. Прудки	35	земли населенных пунктов	собственность	2350	По границе	100 000
13	https://pro-ramenskoe.ru/board/0847260641-uchastok-267-ga-izhs-2	Московская область, деревня Бритово, Раменский район	33	земли населенных пунктов	собственность	267	По границе	93 633
14	https://move.ru/objects/troshkovo_6825745584/	"Московская область, Раменский р-н д. Трошково Трошково"	40	земли населенных пунктов	собственность	8	По границе	115 000
15	https://move.ru/objects/ramenskiy_rayon_derevnya_pervomayka_2268346574/	Московская область, деревня Первомайка, Раменский район	33	земли населенных пунктов	собственность	11	По границе	104 545
16	http://www.roszem.ru/land/591246/	Московская обл., Раменский р-н, д. Шмеленки	17	земли населенных пунктов	собственность	21	По границе	119 048
17	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/211360646/	Московская область, Раменское, р-н Северный, Раменье микрорайон	38	земли населенных пунктов	собственность	7,5	По границе	126 667
18	https://move.ru/objects/strokino_ulica_centralnaya_d_112_6812089217/	Москва. Раменское, Строкино, улица Центральная, 112	22	земли населенных пунктов	собственность	11	По границе	150 000
19	http://www.roszem.ru/land/591249/	Московская обл., Раменский р-н, д. Аксеново	27	земли населенных пунктов	собственность	12	По границе	156 667
20	http://www.roszem.ru/land/444514/	Московская обл., Раменский р-н, д. Строкино	22	земли населенных пунктов	собственность	6	По границе	166 667

Отчёт № 221/24 от 12.02.2024 г. об оценке земельных участков (15 ед.), входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

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

№	Источник информации	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Категория земель	Передаваемые права	Площадь участка, сот.	Инженерные коммуникации	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.
35	https://move.ru/objects/moskovskaya_oblast_gorod_ramenskoe_ramenskiy_rayon_6804745158/	Московская область, город Раменское, Раменский район	35	земли населенных пунктов	собственность	12,9	По границе	108 000
36	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/203035113/	Московская область, Раменское, д Клишева	36	земли населенных пунктов	собственность	6	По границе	119 167
37	https://realty.yandex.ru/offer/2038975201901595392/	Московская область, Раменское, вблизи Борисоглебское озеро	34	земли населенных пунктов	собственность	10	По границе	160 000
38	https://rosreal.ru/ramenskij-rajon/uchastok/443164	Московская область, Раменский р-н, с. Строкино	20	земли населенных пунктов	собственность	10	По границе	150 000
38	http://www.rozem.ru/land/591246/	Московская обл., Раменский р-н, д. Шмеленки	17	земли населенных пунктов	собственность	21	По границе	119 048
39	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/248689873/	Московская область, Раменский городской округ, Захарово село	37	земли населенных пунктов	собственность	15	По границе	113 333
40	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/242910313/	Московская область, Раменский р-н д. Редькино	31	земли населенных пунктов	собственность	6,5	По границе	113 231
41	https://move.ru/objects/prodaetsya_zemlya_pod_ijs_ploschadyu_1500_kv_m_ploschadyu_15_sotok_moskva_moskovskaya_oblast_bronnicy_moskovskaya_ramenskiy_go_krivcy_priozernaya_ul_6843150786/	Московская область, Раменский р-н с. Кривцы	35	земли населенных пунктов	собственность	15	По границе	100 000
42	https://www.avito.ru/ramenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_3.15_ga_izhs_1978864765	Московская область, Раменский г.о., Раменское, Северный район, микрорайон Раменье	34	земли населенных пунктов	собственность	315,03	По границе	65 686
43	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/258146376/	Московская область, Раменский городской округ, Кривцы село, ул. Приозерная	35	земли населенных пунктов	собственность	10	По границе	105 000
44	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/255454839/	Московская область, Раменский городской округ, Кривцы село, ул. Приозерная	35	земли населенных пунктов	собственность	7,8	По границе	101 282
45	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/220393126/	Московская область, деревня Первомайка, Раменский район	38	земли населенных пунктов	собственность	7,2	По границе	100 000
46	https://www.geodevelopment.ru/catalog/Klisheva_243446/	Московская область, деревня Клишева, Раменский район	34	земли населенных пунктов	собственность	2500	По границе	50 000

Отчёт № 221/24 от 12.02.2024 г. об оценке земельных участков (15 ед.), входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

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

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

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

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

Источник: расчет Оценщика

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

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

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

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

Дата продажи



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

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

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование)

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

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

№	Объекты недвижимости	Категория земель	Вид разрешенного использования	Площадь участка, кв. м	По отношению к		
					А-градус	Б-градус	В-градус
1	Земельный участок для размещения объектов складского назначения (объектов складского назначения, объектов складского назначения) и/или объектов складского назначения, расположенных на территории складского назначения, общей площадью участка, площадью участка, площадью участка	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Земельный участок для размещения объектов складского назначения (объектов складского назначения, объектов складского назначения) и/или объектов складского назначения, расположенных на территории складского назначения, общей площадью участка, площадью участка, площадью участка	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Земельный участок для размещения объектов складского назначения (объектов складского назначения, объектов складского назначения) и/или объектов складского назначения, расположенных на территории складского назначения, общей площадью участка, площадью участка, площадью участка	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Земельный участок для размещения объектов складского назначения (объектов складского назначения, объектов складского назначения) и/или объектов складского назначения, расположенных на территории складского назначения, общей площадью участка, площадью участка, площадью участка	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5	Земельный участок для размещения объектов складского назначения (объектов складского назначения, объектов складского назначения) и/или объектов складского назначения, расположенных на территории складского назначения, общей площадью участка, площадью участка, площадью участка	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	Земельный участок для размещения объектов складского назначения (объектов складского назначения, объектов складского назначения) и/или объектов складского назначения, расположенных на территории складского назначения, общей площадью участка, площадью участка, площадью участка	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	Земельный участок для размещения объектов складского назначения (объектов складского назначения, объектов складского назначения) и/или объектов складского назначения, расположенных на территории складского назначения, общей площадью участка, площадью участка, площадью участка	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

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

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

Удаление от МКАД

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

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

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

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

Площадь земельного участка

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

Зависимость стоимости ликвидных земельных участков от площади

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

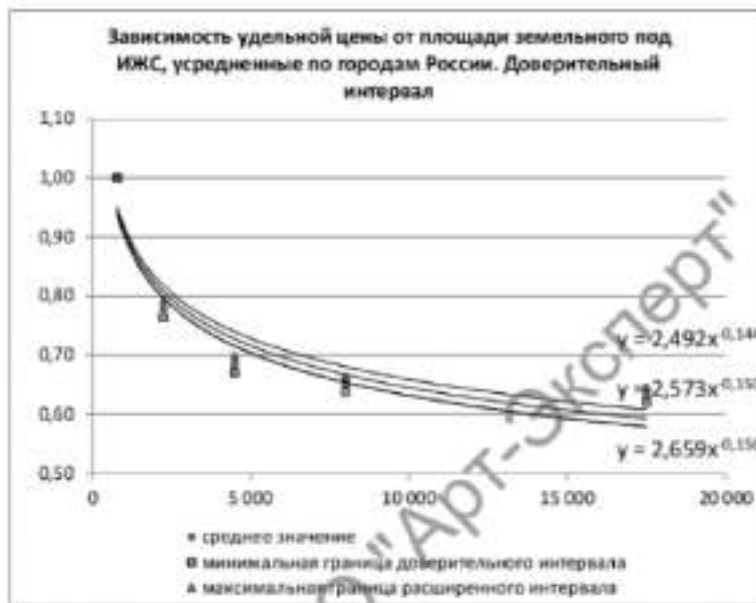


Рис. 21

Транспортная доступность.

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

Площадь участка	Асфальт, гравий	Грунтовая, - 5 % Нет покрытия, - 10%	Документ П.Д. "Практика оценки недвижимости" Изд-во Гелиосфера, М., 2011 г. раздел П.3.5.
-----------------	-----------------	--------------------------------------	---

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

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

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

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

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

Источник: расчет Оценщика

Выводы относительно рынка земельных участков в Московской области:

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

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

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

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Общие положения анализа

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

Для определения наиболее эффективного использования необходимо следовать четырем критериям:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Анализ НЭИ для земельного участка как свободного

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

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

Критерий юридической допустимости

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

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

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

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

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

Критерии физической возможности и экономической оправданности

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

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

Рельеф участков спокойный, форма правильная. Транспортная доступность хорошая.

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

Критерий максимальной продуктивности

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

Анализ НЭИ для земельного участка с существующими улучшениями

Земельные участки не застроены.

Вывод

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

11. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

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

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

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

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

Исходные данные 1 Уровня должны корректироваться только в следующих случаях:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

оценки справедливой стоимости.

Методы оценки

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

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

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

11.1. Рыночный (сравнительный) подход

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

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

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

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

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

Специфическими характеристиками объектов имущества и сделок, которые приводят к вариациям

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

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

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

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

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

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

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

11.2. Доходный подход

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

Методы оценки доходным подходом:

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

Методы оценки по приведенной стоимости

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

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

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

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

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

дисконтироваться по ставке, совместимой с указанными потоками денежных средств;

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

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

Модели оценки опциона:

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

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

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

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

11.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

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

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

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

принципе замещения.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

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

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

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

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

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

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

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

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

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

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

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

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

Выбор единицы сравнения

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

При продажах земель используются следующие единицы сравнения:

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

При анализе продаж застроенных участков используются следующие единицы сравнения:

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

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

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

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

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

Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов

Подбор объектов-аналогов происходил по следующим критериям:

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

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

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

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

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	-	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/286060960/	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/290646942/	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/290649121/
Дата предложения	Февраль 2024	Октябрь 2023	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023
Место нахождения	Московская область, г. Раменское, Российская Федерация	Московская область, Раменский городской округ, Санатория Раменское поселок	Московская область, Раменский городской округ, Верхнее Велино деревня	Московская область, Раменский городской округ, Кривцы село
Удаленность от МКАД, км	34	40	37	35
Шоссе	Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Передаваемые права	Доверительное управление	Собственность	Собственность	собственность
Площадь участка, сот.	до 15	7,00	6,00	6,20
Инженерные коммуникации	По границе	По границе	По границе	По границе
Наличие подъездных путей	Есть	Есть	Есть	Есть
Цена предложения, руб.	-	800 000,00	600 000,00	540 000,00
Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	-	114 286	100 000	87 097

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 11.4-2 Расчет удельной стоимости за 1 сотку участка

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		114 286	100 000	87 097
Общая площадь	сот.	до 15	7,00	6,00	6,20
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Качество прав		Доверительное управление	Собственность	Собственность	собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		114 286	100 000	87 097
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		114 286	100 000	87 097
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Скорректированная цена	руб./сот.		114 286	100 000	87 097
Условия продажи					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		114 286	100 000	87 097
Расходы, производимые непосредственно после покупки					
Особые расходы		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		114 286	100 000	87 097
Условия рынка					
Время продажи		Февраль 2024	Октябрь 2023	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена			114 286	100 000	87 097
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		108 572	95 000	82 742
Местоположение и окружение объекта					
Место нахождения		Московская область, г. Раменское, Российская Федерация	Московская область, Раменский городской округ, Санатория Раменское поселок	Московская область, Раменский городской округ, Верхнее Велино деревня	Московская область, Раменский городской округ, Кривцы село
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		108 572	95 000	82 742
Направление/шоссе		Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		108 572	95 000	82 742
Удаленность от МКАД	км	34	40	37	35
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		108 572	95 000	82 742
Использование или зонирование					
Категория земли		земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		108 572	95 000	82 742
Вид разрешенного использования		ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		108 572	95 000	82 742
Физические характеристики					
Площадь земельного участка	сот.	до 15	7,00	6,00	6,20
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		108 572	95 000	82 742
Экономические характеристики					
Доступные инженерные коммуникации		По границе	По границе	По границе	По границе
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		108 572	95 000	82 742
Качество подъездных путей		Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		108 572	95 000	82 742
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость					
Индивидуальные особенности земельного участка		Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		108 572	95 000	82 742
Выводы					
Общая валовая коррекция	%		5,00	5,00	5,00
Весовой коэффициент			0,33333	0,33333	0,33333

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Средневзвешенная рыночная стоимость	руб./сот.	95 437			

Источник: Расчеты Оценщика

Комментарии к таблицам:

Дата продажи

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.01.2024 года 1

Источники: Федеральное бюро недвижимости, данные Росстата от 18.01.2024 г.

Таблица для рынка: сроки продажи земельных участков и массивов (в месяцах)

Итого объектов: 337 объектов на основе 30 объектов рыночных данных за истекший период

№	Объекты недвижимости	Начало периода	Конец периода	Средняя стоимость за кв.м	Позиции		
					A	B	C
1	Земельные участки в населенных пунктах для размещения и строительства объектов, объектов и объектов недвижимости в населенных пунктах	2	4	5	4	1	5
2	Земельные участки в населенных пунктах для размещения объектов недвижимости в населенных пунктах	4	9	6	5	4	7
3	Земельные участки в населенных пунктах для размещения объектов недвижимости в населенных пунктах	8	21	12	10	11	12
4	Земельные участки в населенных пунктах для размещения объектов недвижимости в населенных пунктах	7	23	14	12	11	14

Примечания:

- Сроки продажи определены по срокам ликвидации объектов в текущей ситуации при покупке на каждом виде объекта в различных регионах Российской Федерации. Данные действительны в регионах развития и стабильном развитии экономики Российской Федерации, с учетом рыночной стоимости объектов продажи в этом массиве рыночных СМД.
- При достижении критериев по объему продаж и количеству объектов продажи срок экспозиции не превышает 01.01.2024.
- Максимальная стоимость объекта - это стоимость объекта на дату продажи. Максимальная стоимость объекта - это стоимость объекта на дату продажи. Максимальная стоимость объекта - это стоимость объекта на дату продажи.
- Максимальная стоимость объекта - это стоимость объекта на дату продажи. Максимальная стоимость объекта - это стоимость объекта на дату продажи. Максимальная стоимость объекта - это стоимость объекта на дату продажи.

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

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

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

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование)

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

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

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

Таблица 11.4-4 Расчет корректировки на удаление от МКАД

Параметр	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Удаленность от МКАД, км.	34	40	37	35
Диапазон по справочнику	21-40	21-40	21-40	21-40
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%

Источник: составлено Оценщиком

Площадь земельного участка.

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

Зависимость стоимости крупных массивов земельных участков от площади

Таблица 37

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

Таблица 11.4-5 Корректировка на площадь для участка

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь, сотка	до 15	7,00	6,00	6,20
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%

Источник: Составлено Оценщиком

Внесение весовых коэффициентов

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

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

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

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 - сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

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

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

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

Корректировка на площадь

Для объекта с кадастровым номером 50:23:0000000:165709 требуется внесение корректировки, так как площадь земельного участка более 15 соток. Корректировка на площадь для участков под жилищное строительство будет производиться согласно исследованиям, проведенным ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», результаты которого приведены в справочнике «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2». Нижний Новгород, 2020 год.

Зависимость стоимости крупных массивов земельных участков от площади

Таблица 37

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

Таблица 11.4-6 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.	50:23:0000000:165682	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	868,00		95 437		95 437	828 393
2.	50:23:0000000:165678	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	823,00		95 437		95 437	785 447
3.	50:23:0000000:165679	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	836,00		95 437		95 437	797 853
4.	50:23:0000000:165680	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	844,00		95 437		95 437	805 488

Отчёт № 221/24 от 12.02.2024 г. об оценке земельных участков (15 ед.), входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

№ п/п	кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь, кв.м.	Индивидуальные характеристики	Стоимость за 1 сотку типового земельного участка., рублей	Корректировка на индивидуальные особенности, %	Скорректированная стоимость за 1 сотку, рублей	Справедливая стоимость участка округленно, рублей
5.	50:23:0000000:165681	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	858,00		95 437		95 437	818 849
6.	50:23:0000000:165683	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	880,00		95 437		95 437	839 846
7.	50:23:0020275:5497	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	811,00		95 437		95 437	773 994
8.	50:23:0000000:165709	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	2 015,00	более 15 соток	95 437	-17,00%	79 213	1 596 142
9.	50:23:0020269:539	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	788,00		95 437		95 437	752 044
10.	50:23:0020275:5576	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 218,00		95 437		95 437	1 162 423
11.	50:23:0020275:5654	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Декабрьская, земельный участок 5	600,00		95 437		95 437	572 622
12.	50:23:0020275:5496	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	814,00		95 437		95 437	776 857
13.	50:23:0020275:6169	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 126,00		95 437		95 437	1 074 621
14.	50:23:0020275:5870	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Июньская земельный участок 10	600,00		95 437		95 437	572 622
15.	50:23:0020275:6791	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	700,00		95 437		95 437	668 059

Источник: рассчитано Оценщиком

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 3 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»:

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

В рамках настоящего Отчета Оценщиком для определения стоимости земельного участка был использован только рыночный (сравнительный) подход. Согласование не требуется

13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами итоговая величина справедливая стоимости объекта оценки, с необходимыми допущениями и ограничениями составляет:

12 825 000 (Двенадцать миллионов восемьсот двадцать пять тысяч) рублей, не облагается НДС²⁹

В том числе,

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость участка округленно, рублей
1.	50:23:0000000:165682	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	868,00	828 000
2.	50:23:0000000:165678	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	823,00	785 000
3.	50:23:0000000:165679	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	836,00	798 000
4.	50:23:0000000:165680	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	844,00	805 000
5.	50:23:0000000:165681	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	858,00	819 000
6.	50:23:0000000:165683	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	880,00	840 000
7.	50:23:0020275:5497	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	811,00	774 000
8.	50:23:0000000:165709	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	2 015,00	1 596 000
9.	50:23:0020269:539	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	788,00	752 000
10.	50:23:0020275:5576	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 218,00	1 162 000
11.	50:23:0020275:5654	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Декабрьская, земельный участок 5	600,00	573 000
12.	50:23:0020275:5496	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	814,00	777 000
13.	50:23:0020275:6169	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 126,00	1 075 000
14.	50:23:0020275:5870	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица Июньская земельный участок 10	600,00	573 000
15.	50:23:0020275:6791	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	700,00	668 000

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

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

²⁹ В соответствии с подпунктом 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 СМД РОО 04-070-2015.

Оценщик делает заявление о том, что:

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

Давыдов А.В., оценщик



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

1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

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

2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

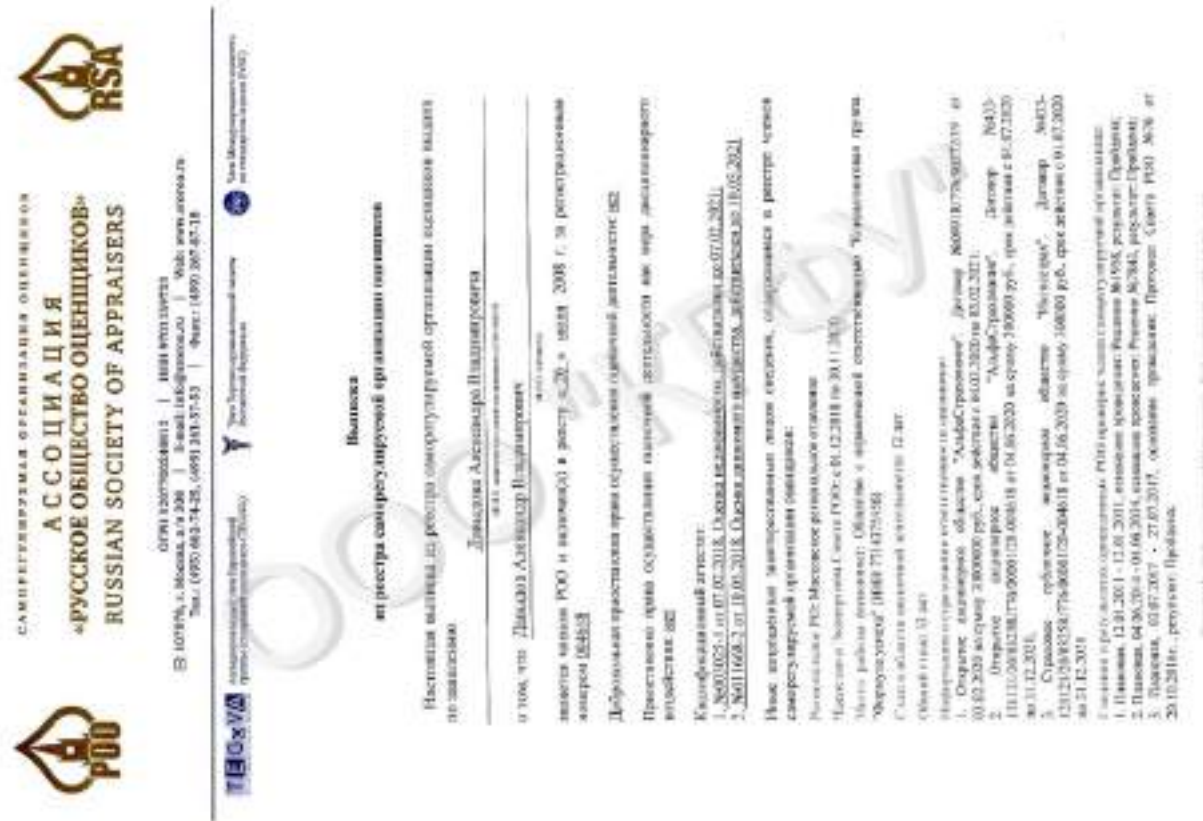
1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения». Под редакцией Л. А. Лейфера.
2. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки, Часть 1». Под редакцией Л. А. Лейфера.

3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Интернет-сайты:

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ



Отчёт № 221/24 от 12.02.2024 г. об оценке земельных участков (15 ед.), входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»



ГОРИС-ОБЕРТА, ОБЕКТА НЕВНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИНА

Договор страхования: Договор страхования № 05/2024/0000303А

М/С "Альфа-Страхование"
Адрес: 125081, г. Москва, ул. Л. Завьялова, д. 31, стр. 3/Ф
Юридический адрес: АО СЭТ ОО "Альфа-Страхование"
Квартал № 10, этаж 3, кабинет 303
ОГРН: 5027018420000000303/АОС. ВИН: 502081000

Адрес: Московская область, г. Балашиха
ул. Мухоморова, д. 1
Почтовый индекс: 503009

Наименование: Страхователь: Страхователь: Страхователь на условиях страхования в соответствии с условиями Договора страхования, указанного в пункте 1.1.1. Договора страхования № 05/2024/0000303А. Владельцы доли в ООО "Альфа-Страхование" № 05/2024/0000303А.

Данные заключены в соответствии с: Страхователь: Страхователь на условиях страхования в соответствии с условиями Договора страхования, указанного в пункте 1.1.1. Договора страхования № 05/2024/0000303А. Владельцы доли в ООО "Альфа-Страхование" № 05/2024/0000303А.

Объект оценки: земельный участок (15 ед.), входящий в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».

Цель оценки: для целей страхования ответственности оценщика.

Дата проведения оценки: 12.02.2024 г.

Период страхования: с 12.02.2024 г. по 12.02.2025 г.

Страховая сумма: 10 000 000 руб.

Лимит ответственности: 10 000 000 руб.

Страховая премия: 10 000 000 руб.

Формата: электронная

Страховой случай: нет

Территория страхования: Московская область

Специальные условия: нет

Адрес: Московская область, г. Балашиха, ул. Мухоморова, д. 1.

Работа и страхование - это жизнь!

А. Павлова, 21.02.2024 - 05.08.2024, исключая выходные. Протокол Счета ООО №1247 от 02.02.2024, решение Протокол

Информация о вступлении в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Данные содержатся в соответствии с государственными документами от 12 февраля 2024 г.

Дата составления отчета: 08 февраля 2024 г.

Руководитель Отдела ведения реестра

В.В. Зернина





Отчёт № 221/24 от 12.02.2024 г. об оценке земельных участков (15 ед.), входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»





14420841
ПОРЯДОК ОТРАЖЕНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ КОМПАНИИ ИЛИ ПИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА СЧЕТАХ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
 № 004-017/03/00016/24

Дата вступления в силу: 12.02.2024 г.

Структура

ООО "АльфаСтрахование"
 ИНН: 77-0708383
 ОГРН: 104770708383
 Адрес: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 26, стр. 1
 Контакт: +7 (495) 707-07083
 E-mail: info@alfast.ru

Сфера

ООО "АльфаСтрахование"
 ИНН: 77-0708383
 ОГРН: 104770708383
 Адрес: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 26, стр. 1
 Контакт: +7 (495) 707-07083
 E-mail: info@alfast.ru

Настоящий Порядок разработан в соответствии с требованиями Федерального закона от 21.11.2011 № 323-ФЗ "Об организации страхового дела в Российской Федерации" и Положения Банка России от 14.09.2012 № 439-П "Об утверждении Положения об особенностях порядка определения стоимости имущества в целях формирования резервов страховых организаций".
 Настоящий Порядок разработан в соответствии с требованиями Федерального закона от 21.11.2011 № 323-ФЗ "Об организации страхового дела в Российской Федерации" и Положения Банка России от 14.09.2012 № 439-П "Об утверждении Положения об особенностях порядка определения стоимости имущества в целях формирования резервов страховых организаций".
 Настоящий Порядок разработан в соответствии с требованиями Федерального закона от 21.11.2011 № 323-ФЗ "Об организации страхового дела в Российской Федерации" и Положения Банка России от 14.09.2012 № 439-П "Об утверждении Положения об особенностях порядка определения стоимости имущества в целях формирования резервов страховых организаций".

Порядок определения

С 01.01.2024 года стоимость имущества определяется по рыночной стоимости, определяемой на дату проведения оценки.

Сфера

ООО "АльфаСтрахование"

Помет

ООО "АльфаСтрахование"

Сфера

ООО "АльфаСтрахование"

Сфера

ООО "АльфаСтрахование"

Сфера

ООО "АльфаСтрахование"

Сфера

ООО "АльфаСтрахование"



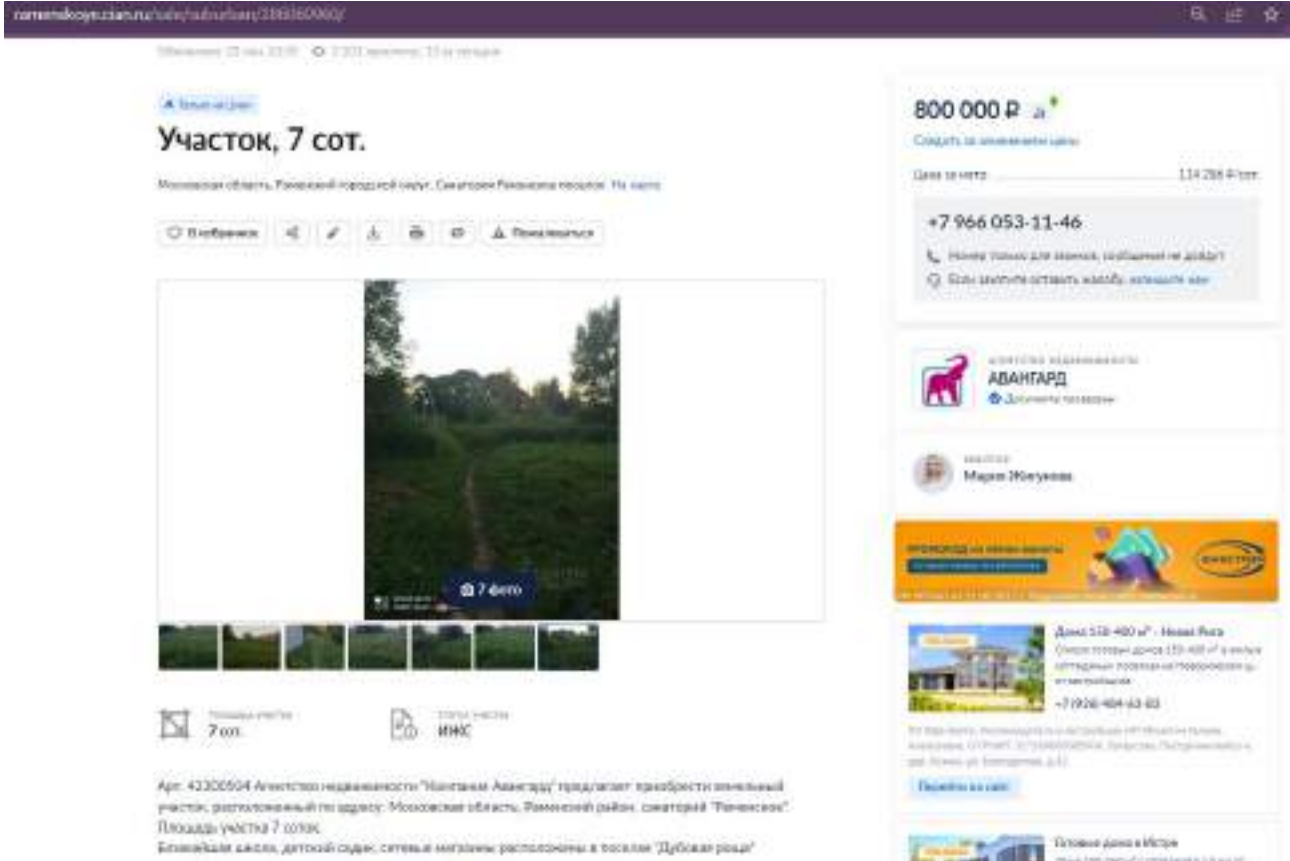
ООО "АльфаСтрахование"
 ИНН: 77-0708383
 ОГРН: 104770708383
 Адрес: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 26, стр. 1
 Контакт: +7 (495) 707-07083
 E-mail: info@alfast.ru



ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В РАСЧЕТАХ

Аналоги для участков площадью до 15 соток

Аналог №1



Участок, 7 сот.

800 000 Р

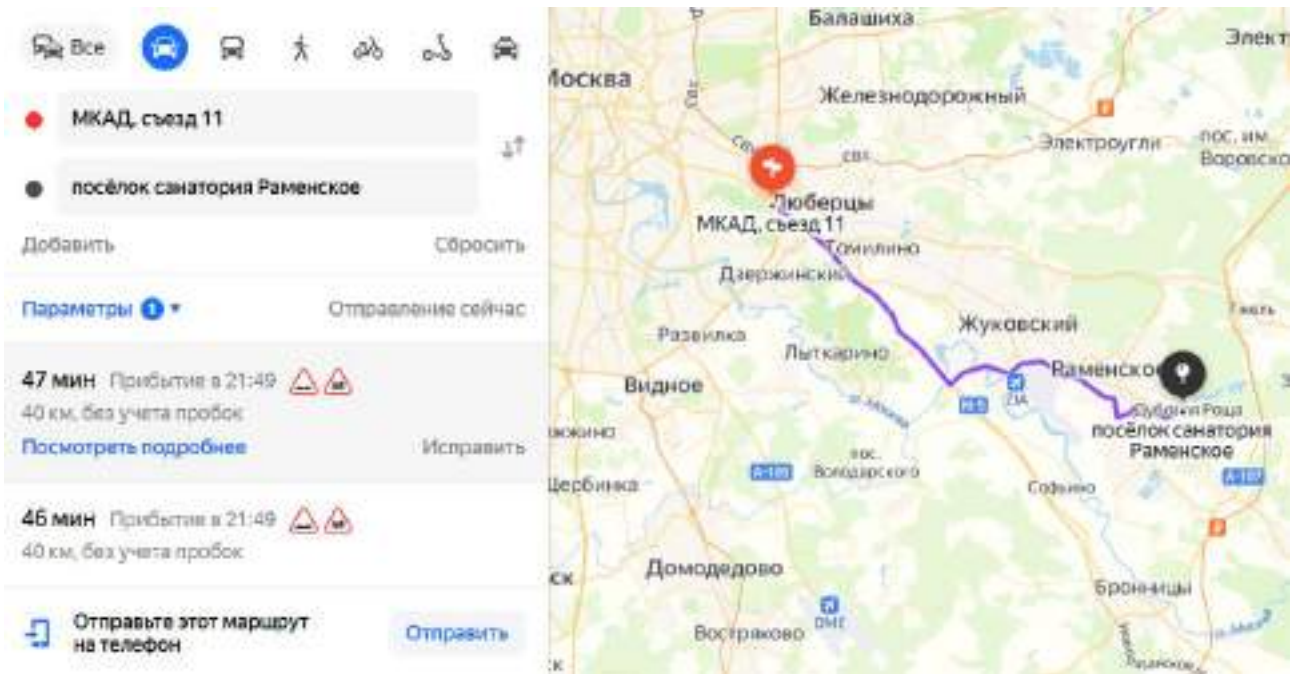
Цена за метр: 114 286 Р/метр

+7 966 053-11-46

Авангард

Марианна Жукова

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



Все

МКАД, съезд 11

посёлок санатория Раменское

Параметры

47 мин Прибытие в 21:49

40 км, без учета пробок

46 мин Прибытие в 21:49

40 км, без учета пробок


Отправьте этот маршрут на телефон

Аналог №2

gismarkov.dan.ru/sale/izbubish/230546542/

Участок, 6 сот.

Новоселовская область, Пензенская городская округ, Верхнее Велено д/пос. 15 сот. 6 кв. м
 Д. Новоселовская область 15 сот. 6 кв. м, Д. Новоселовская область 15 сот. 6 кв. м

600 000 Р 

Стороны коммуникации
 Топографический план

Наличие: 002 000

Цена за кв. м: 100 000 / кв. м

[Позвонить телефону](#)


[Посмотреть](#)

Идентификатор: ID 96532856

Ипотека от 3% на строительство дома

Участок в Миллениум Парк...
 +7 (881) 025 38-09

Цифра ипотека
 Срок от 20 лет



Участок







Площадь участка: 6 сот.

Состояние: МЖС

СТАРТ ПРОДАЖ. Продаю участок от застройщика по самой выгодной цене. Без задатка и комиссии! На ИТ, на СНТ, без посредников.


ПРЕИМУЩЕСТВА ПОСЕЛКА

Все необходимые инфраструктурные объекты

Все      


- МКАД, съезд 11
- деревня Верхнее Велино

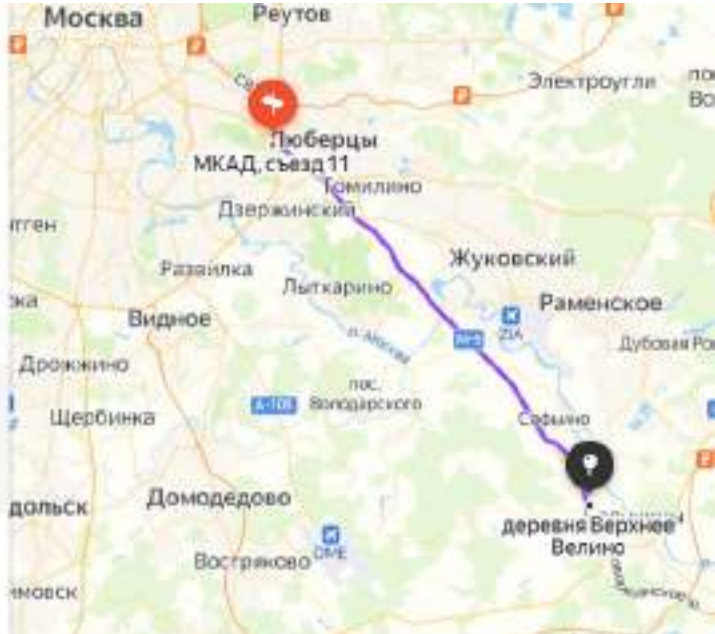
Добавить Сбросить

Параметры  Отправление сейчас

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

[Посмотреть подробнее](#) [Исправить](#)

 Отправьте этот маршрут на телефон [Отправить](#)




Аналог №3

gismetry.com.ru/lot/s/zb/lot/200649121/

Участок, 6,2 сот.

Московская область, Раменский городской округ, Прямые с/пос. № 6/001
 И. Новокосинское шоссе, 38 км от МКАД, И. Новосельское шоссе, 38 км от МКАД


540 000 Р 
 Средняя рыночная цена
 Предпочтительная цена

Площадь: 223 кв.м

Цена за кв.м: 2397
 за кв.м: 2397

[Позвонить телефону](#)
[Написать](#)

Агентство: ID 9110425
 33 -4







КРЕДИТ ОТ 4%  открытие

Дать стартовый взнос в Моск
 Забрать наличные до 100 000 руб.
 Ставка от 4,7% только для клиентов
 по карте в Москве
 +7 (925) 284-8948

497 Платформа: Московская ИТ-Платформа Бизнес
 497911 202-0204402/04, ул.Солженицына, 1/1, стр.10, Москва
 в 41. Раменский ГОРОДСКОЙ ОУГРУП

[Позвонить телефону](#)


ЦИАН. ИПОТЕКА
 Сумма от 10 тысяч
 12 лет не требуется оценка по ипотеке
 Ставка от 5,5%

Все      


● МКАД, съезд 11

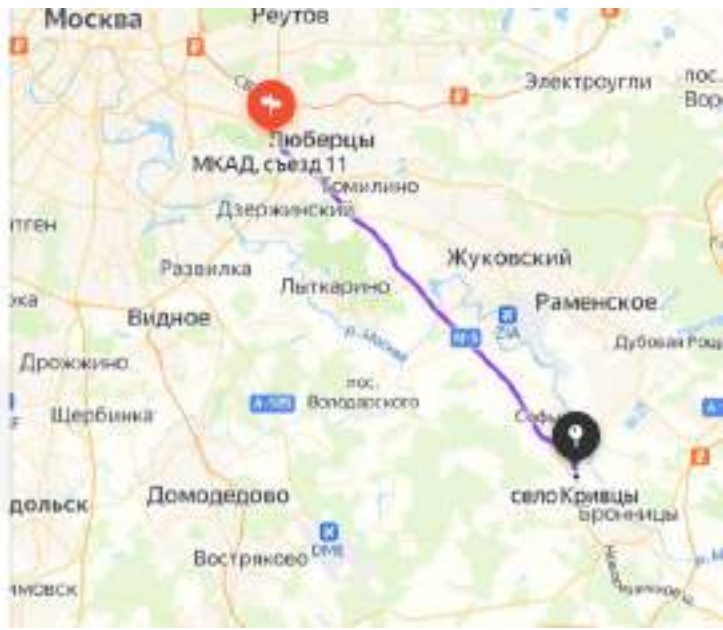
● село Кривцы

Добавить Сбросить

Параметры  Отправление сейчас

32 мин Прибытие в 23:42
 35 км, без учета пробок
[Посмотреть подробнее](#) Исправить

 Отправьте этот маршрут на телефон [Отправить](#)



ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

Удостоверение в подлинности копий документов и/или их заверений по Московской области
Форм № 1/03-2024/001 от 01.02.2024 г.

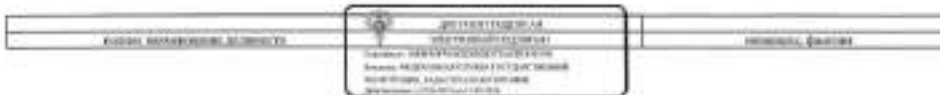
Выдано по Единому государственному реестру недвижимости, объектам недвижимости и идентификационным правам на объект недвижимости

Сведения об объекте недвижимости

В Едином государственном реестре недвижимости объект недвижимости:

Лист 1 из 1

Выявлены участки			
на объект недвижимости			
Лист №1 раздела 1	Лист №2 раздела 1	Лист №3 раздела 1	Лист №4 раздела 1
Итого объектов		№ 21 ИЖКОН (КАТЕ)	
Идентификационный номер		№ 21 ИЖКОН	
Дата внесения информации в реестр		26.09.2022	
Ссылка на кадастровый документ		40:08/003/2022	
Муниципальное образование		Московская область, г. Раменское, Раменский район	
Территория, кв.		875-01-00	
Площадь, кв. м		0,1338,77	
Площадь, кв. м (без учета выделенных в процессе застройки земельных участков)		земельный участок	
Категория земель		земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования		для размещения объектов строительства (И.П.)	
Ссылка на объект недвижимости		Выписка из Единого государственного реестра недвижимости	
Ссылка на объект недвижимости		40:08/003/2022	
История изменений		Министром Московской области, действующим на основании доверенности "Директорство" от имени Правительства Московской области - организатором деятельности "Правительство Московской области" (информационное уведомление) Д.С. Зверевым выдана информационная справка в формате "Свои земли - рентный", 12.02.2024	



Листы: 2 / 2

Наименование объекта государственного реестра недвижимости: «Общая информация о зарегистрированном объекте недвижимости»

Сведения о зарегистрированном объекте

Земельный участок или объект недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Листы участков раздела 2.1	Листы раздела 2	Листы участков раздела 2
ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЕ СВЕДЕНИЯ			
Кад. номер объекта: 50:07:0080300/0078			
1. Предназначение (функция/вид использования)	1.1	Целевое назначение земельного участка: «земельный участок в составе имущества паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный», земельный участок расположен на территории дачного участка, созданного в целях размещения объектов недвижимости, входящих в состав дачного земельного участка, указанного в акте»	
2. Вид, номер, дата и время государственной регистрации объекта	2.1	Вид объекта недвижимости: 09:01:0000000-182978-001957823-0 20.09.2022 00:20:33	
4. Ограничения прав и обременения объекта недвижимости			
4.1. вид:		Земельное ограничение	
дата государственной регистрации:		24.09.2021 00:38:33	
номер государственной регистрации:		50:07:0080300/0078-001957823-0	
сроки, на которые земельные ограничения прав и обременения объекта недвижимости:		Срок действия с 20.09.2022 по 03.11.2024	
лица, в пользу которых установлены ограничения прав и обременения объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью «ИРМАВИМДЕЛ КОМПАНИ» «СОВАЯ ЗЕМЛЯ - РЕНТНЫЙ», ОГРН 770437303, ОГРН 11074480650	
данные об ограничениях прав и обременениях объекта недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости:		данные отсутствуют	
данные кадастровых данных (физические и юридические) государственной регистрации:		Присвоено кадастровый номер и Записано право собственности на земельный участок в Едином государственном реестре недвижимости, № 1418/041/005/01, дата: 26.01.2019	
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, обременения права, без необходимости в силу закона особого порядка (закон, закон):		данные отсутствуют	
сведения об ограничениях земельного участка, установленных в силу закона (договор, соглашение для установления ипотеки):		данные отсутствуют	
			

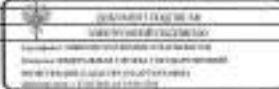
Специальный
регистрационный номер государственной регистрации: 50:07:0080300/0078/001957823-0
Дата регистрации: 20.09.2022 00:20:33
Идентификационный номер объекта государственной регистрации: 09:01:0000000-182978-001957823-0
Уполномоченный на регистрацию: ФИО, ИНИИАН
Специальный регистрационный номер государственной регистрации: 50:07:0080300/0078/001957823-0
Дата регистрации: 20.09.2022 00:20:33

Специальный регистрационный номер государственной регистрации: 50:07:0080300/0078/001957823-0
Дата регистрации: 20.09.2022 00:20:33
Идентификационный номер объекта государственной регистрации: 09:01:0000000-182978-001957823-0
Уполномоченный на регистрацию: ФИО, ИНИИАН
Специальный регистрационный номер государственной регистрации: 50:07:0080300/0078/001957823-0
Дата регистрации: 20.09.2022 00:20:33

Лист 2

Земельный участок			
№ 01/001/2024/001/001/001			
Лист № 1 раздела 1	Листы земель раздела 2, 3	Листы земель 1	Листы земель раздела 4
01.01.2024			
Наименование объекта		КАДАСТРОВЫЕ ЛИСТЫ	
1	земельный участок, который образуется при реализации государственной программы «Исследования и разработки в приоритетных областях науки, техники, инженерии и технологий»		
2	Земельный участок, который является объектом государственной собственности	земельный участок	
3	Земельный участок, который является объектом государственной собственности	земельный участок	
4	Земельный участок, который является объектом государственной собственности	земельный участок	
5	Земельный участок, который является объектом государственной собственности	земельный участок	
6	Земельный участок, который является объектом государственной собственности	земельный участок	
7	Земельный участок, который является объектом государственной собственности	земельный участок	
8	Земельный участок, который является объектом государственной собственности	земельный участок	
9	Земельный участок, который является объектом государственной собственности	земельный участок	
10	Земельный участок, который является объектом государственной собственности	земельный участок	
11	Земельный участок, который является объектом государственной собственности	земельный участок	

Итого: кадастровых листов: _____


 ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ
 Федеральное агентство технического регулирования и метрологии
 125080, Москва, Мясницкая улица, дом 26А, стр. 1
 ИНН 7707083893, ОГРН 5027700083893

Итого: кадастровых листов: _____

Информация о документе, содержащем подлинный текст документа
 Документ № 01/001/2024/001/001/001/001
 Дата документа: 12.02.2024
 Подпись: _____
 Место: Москва, Мясницкая улица, дом 26А, стр. 1
 Контакт: _____

Итого: кадастровых листов: _____

Отчёт № 221/24 от 12.02.2024 г. об оценке земельных участков (15 ед.), входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Лист 1 - Лист 4

Плановый лист кадастрового листа кадастрового участка с кадастровым номером и кадастровым номером земельного участка

Кадастровый номер земельного участка

Кадастровый номер земельного участка			
Лист №1 участка 1	Лист №2 участка 1	Лист №3 участка 1	Лист №4 участка 1
0101/0004			
Кадастровый номер: 50-01-008004-01/01/01			
Наименование, кадастровый номер участка			
			
Масштаб: 1:500		К.С. Земельный кадастр	
Выдан: 12.02.2024		Информация, полученная из государственного кадастра недвижимости	

ДЕПАРТАМЕНТ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИНТЕГРАЦИИ РЕГИОНОВ
 ГОСУДАРСТВЕННОЕ УПРАВЛЕНИЕ
 ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ
 И ИНФРАСТРУКТУРЫ КАДАСТРА
 МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Судебный пристав
 Федеральное государственное учреждение
 «Федеральное бюро исполнительного
 производства» (ФБ ИПО) - филиал
 Федеральной службы судебных приставов
 по Московской области, адрес: г. Москва, ул. Рязанская,
 д. 10/1, стр. 1/1, кадастровый номер
 50/01/008004-01/01/01/01, кадастровый
 номер участка 50/01/008004-01/01/01/01,
 ОГРН 50/01/008004-01/01/01/01,
 ОГРН 50/01/008004-01/01/01/01

Земельный участок с кадастровым номером
 50/01/008004-01/01/01/01
 площадью 0,01 кв. м, кадастровый номер
 50/01/008004-01/01/01/01

Исполнительный лист № 0101/0004-01/01/01/01
 от 12.02.2024 г.



Отчёт № 221/24 от 12.02.2024 г. об оценке земельных участков (15 ед.), входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Учётная запись государственной кадастровой оценки и кадастрового деления по Московской области
ИНН Московской области 50/001/001

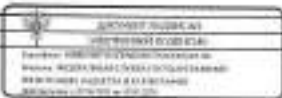
Выявлен в Едином государственном реестре недвижимости объект недвижимости в соответствии с кадастровыми данными и характеристиками, полученными из Единого государственного реестра недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости:

В Единый государственный реестр недвижимости внесены сведения о кадастровом объекте

Лист 1 из 1

Кадастровый реестр			
объект недвижимости			
Лист № 1 участка 1	Лист № 2 участка 1	Лист № 3 участка 1	Лист № 4 участка 1
07.01.2024			
Кадастровый номер		50/01/0080001/001/001	
Площадь земельного участка		50,23 кв.м.	
Дата государственной регистрации		28.08.2021	
Функциональное назначение земельного участка		для размещения объектов складского назначения	
Местоположение:		Московская область, г. Истринский, Рабочий посёлок Истринский	
Топографический план		50:01:0080001:001:001	
Объёмная мощность, куб.м.		0,00000000	
Объёмные нормы (предельно допустимые значения) земельного участка в соответствии с законодательством		земельного участка	
Категория земель		земли населённых пунктов	
Вид разрешённого использования		для размещения объектов складского назначения (1)	
Статус земельной доли (земельного участка)		земельный участок, кадастровый номер объекта недвижимости "Истринский"	
Общая оценка		земельного участка	
Кадастровый баланс		Министерство Земельных, информационных и кадастровых дел Московской области "Земельный кадастр" от 12.02.2024 г. № 221/24 от 12.02.2024 г. об оценке земельных участков (15 ед.), входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля - рентный". 20240212	



Исполнитель:
 ООО "СВОЯ ЗЕМЛЯ - РЕНТНЫЙ"
 ИНН 50/01/0080001/001/001
 ОГРН 502202102000104
 Место нахождения:
 Московская область, Истринский район,
 рабочий посёлок Истринский,
 ул. Мухоморова, д. 1, строение 10
 Московская область, Истринский район,
 рабочий посёлок Истринский,
 ул. Мухоморова, д. 1, строение 10
 ОГРН 502202102000104

Руководитель ООО "СВОЯ ЗЕМЛЯ - РЕНТНЫЙ"
 Мухоморова Елена Владимировна
 Мухоморова Елена Владимировна
 Мухоморова Елена Владимировна

Губернатор Московской области
 Воробей Роман Владимирович

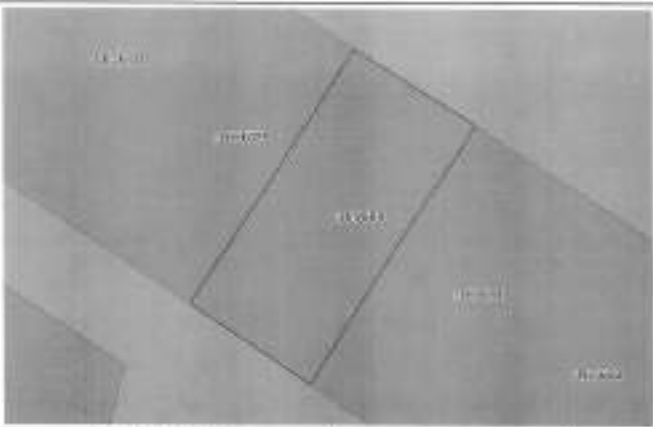
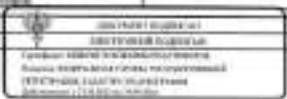
12.02.2024

Отчёт № 221/24 от 12.02.2024 г. об оценке земельных участков (15 ед.), входящих в состав имущества Замкнутого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Листов 3 / Лист 4

Извещение о составе территории в ресурсе кадастровых объектов кадастровых объектов и кадастровых объектов в отношении объектов недвижимости

Оценке земельных участков

Заказчик оценки			
ИДЕНТИФИКАЦИОННАЯ ИНФОРМАЦИЯ			
Бит № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3.1	Всего листов 3	Всего листов раздела 4
ИД № 2402			
Бюджетный орган: 00020000000000000000			
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
ИД № 2402	ИД № 2402		
ИД № 2402	ИД № 2402		
			
ООО «Своя Земля Рент» Юридический адрес: 407012, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Торговая, д. 10А ИНН: 5304017001, ОГРН: 5035002116			

Уполномоченный представитель заказчика
 Лейтис Татьяна Александровна
 ИД № 2402
 Место: 407012, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Торговая, д. 10А
 Контактный телефон: 8(843) 219-00-00, факс: 8(843) 219-00-01
 E-mail: leitis.ta@svoyazemlya.ru

Экспертная организация: Федеральное бюджетное учреждение «Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии»
 МП: «Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии»
 Место: 125080, Москва, ул. Мясницкая, д. 26
 Контактный телефон: 8(495) 990-9231, факс: 8(495) 990-9232
 E-mail: info@rosstandart.ru



Отчёт № 221/24 от 12.02.2024 г. об оценке земельных участков (15 ед.), входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Муниципальное предприятие государственной регистрации, кадастра и картографии (Фонд) Ульяновской области

Фонд государственной регистрации

Муниципальное предприятие государственной регистрации, кадастра и картографии (Фонд) Ульяновской области

Сведения об объектах недвижимости Ульяновской области

В Единый государственный реестр недвижимости введены государственные сведения

Лист 1 Лист 1

Информация об объекте недвижимости	
Элемент № 1 раздела 1	Элемент № 2 раздела 2
ОГРН № 50/01	№ 21/00/008/1/001/1
Идентификационный номер:	50-21/00/008/1/001/1
Идентификационный номер:	50-21/00/008/1/001/1
Дата государственной регистрации:	29.08.2022
Дата государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости:	29.08.2022
Местоположение:	Ульяновская область, г. Ульяновск, Гусевская волость
Адрес:	КВН № 18
Категория земель:	земли населенных пунктов
Назначение земель:	земли населенных пунктов
Сведения о правах на объект недвижимости:	земельный участок
Сведения о владельце:	Муниципальное предприятие государственной регистрации, кадастра и картографии (Фонд) Ульяновской области
Сведения об объекте недвижимости:	земельный участок
Сведения о кадастровом номере:	50-21/00/008/1/001/1

Муниципальное предприятие государственной регистрации, кадастра и картографии (Фонд) Ульяновской области	Исполнитель: ООО «АУРА»	Исполнитель: ООО «АУРА»
--	-------------------------	-------------------------

Муниципальное предприятие государственной регистрации, кадастра и картографии (Фонд) Ульяновской области



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

Выделенный участок		Информация об объекте недвижимости	
Лист №1 раздела 2	Лист №2 раздела 2.1	Лист №3 раздела 3	Лист №4 раздела 4
ИТ.ИИ.2024:			
Кадастровый номер:		50:11:0080301:0241	
1	Территориальное (земельное) подразделение:	1.1	Вид участка: земельный участок, принадлежащий на праве собственности на праве пожизненного наследуемого владения участку, зарегистрированному в Едином государственном реестре недвижимости, кадастровый номер: 50:11:0080301:0241
	Сведения об использовании земельного участка: вид разрешенного использования земельного участка:	1.1.1	земельный участок
2	Имя, фамилия, имя отчество государственной регистрации права:	2.1	Общие сведения собственника: № 23-0400000-165481-50143-2022-1 28.06.2022 48:56:12
4	Сведения о правах и обременениях объекта недвижимости:		
	вид:		Классификация обременения:
	дата государственной регистрации:		28.09.2023 06:58:33
	номер государственной регистрации:		50:15:0080300:10241-50143-2022-1
	дата, на которой осуществлено государственное право обременения объекта недвижимости:		Срок действия: 18.09.2025 по 15.11.2026
	вид, в пользу которого установлено обременение право обременения объекта недвижимости:		Обременение установлено в пользу ООО "ИНВЕСТИЦИОННАЯ КОМПАНИЯ "ТОВЕРИТИС-ПАУ" (ИНН: 50:07:0100000-1000000001) Д.М. Заряевым путем инвестирования рентного фонда "Своя земля - рентный", ИНН: 7704073139, ОГРН: 1047148006581
	сведения об использовании земельного участка: вид разрешенного использования земельного участка:		земельный участок
	сведения об осуществлении государственной регистрации права, обременения права: вид государственной регистрации:		Право собственности, зарегистрированное в Едином государственном реестре недвижимости на земельном участке, кадастровый номер: 50:11:0080301:0241, дата: 28.06.2022
	сведения об осуществлении государственной регистрации права, обременения права: вид государственной регистрации:		земельный участок
	сведения об управлении имуществом и в доверительном управлении имуществом, если такой договор заключен для управления имуществом:		земельный участок
Сведения о зарегистрированных документах:		Информация об объекте:	

Средний размер земельного участка: 15 ед.



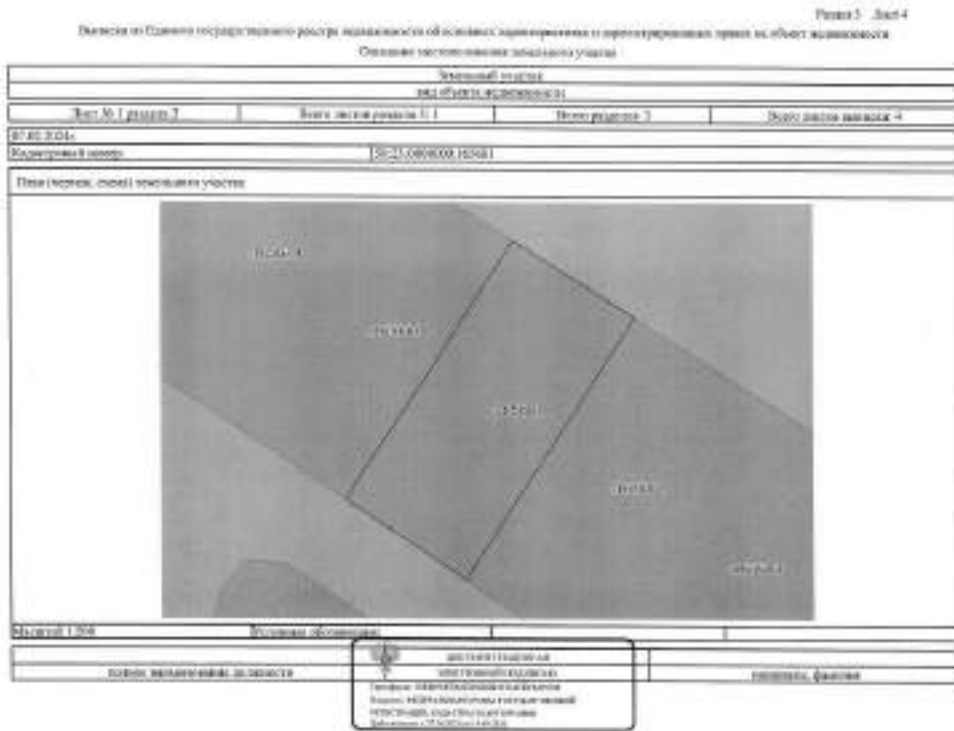
Земельный участок		
№100/001/002/002/001/001		
Лист №1 раздела 2	Лист №2 раздела 2	Лист №3 раздела 2
Вид разрешённого использования: 01-07-002/002/001/001/001		
1	Содержит ли земельный участок сведения о наличии объектов недвижимости, находящихся в собственности государства или муниципалитета, в отношении которых действует запрет на отчуждение?	нет
2	Включен ли земельный участок в кадастр недвижимости?	да
3	Содержит ли кадастровый документ сведения о наличии ограничений в пользу государства или муниципалитета?	нет
4	Содержит ли кадастровый документ сведения о наличии ограничений в пользу государства или муниципалитета?	нет
5	Содержит ли кадастровый документ сведения о наличии ограничений в пользу государства или муниципалитета?	нет
6	Содержит ли кадастровый документ сведения о наличии ограничений в пользу государства или муниципалитета?	нет
7	Содержит ли кадастровый документ сведения о наличии ограничений в пользу государства или муниципалитета?	нет
8	Содержит ли кадастровый документ сведения о наличии ограничений в пользу государства или муниципалитета?	нет
9	Содержит ли кадастровый документ сведения о наличии ограничений в пользу государства или муниципалитета?	нет
10	Содержит ли кадастровый документ сведения о наличии ограничений в пользу государства или муниципалитета?	нет
11	Содержит ли кадастровый документ сведения о наличии ограничений в пользу государства или муниципалитета?	нет

ИНТЕРНЕТ-ПОРТАЛ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВА И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ УПРАВЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВА И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ИНТЕРНЕТ-ПОРТАЛ	ИНТЕРНЕТ-ПОРТАЛ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВА И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
---	---	---

Специальный отчет
УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВА И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
ИЗДАНИЕ 01.01.2018
УПРАВЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВА И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
УПРАВЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВА И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
УПРАВЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВА И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Директор управления имуществом и земельными отношениями
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
ИЗДАНИЕ 01.01.2018
УПРАВЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВА И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
УПРАВЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВА И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Отчёт № 221/24 от 12.02.2024 г. об оценке земельных участков (15 ед.), входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»



Специализированная организация
 ООО «Специализированная организация»
 ИНН: 50-07-0000000
 ОГРН: 50-07-0000000
 Адрес: Московская область, г. Мышкин, ул. Советская, д. 10
 Контактный телефон: +7 (495) 123-45-67
 E-mail: info@specorg.ru



Отчёт № 221/24 от 12.02.2024 г. об оценке земельных участков (15 ед.), входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Муниципальное предприятие «Управление государственной регистрации, кадастра и картографии» Московской области

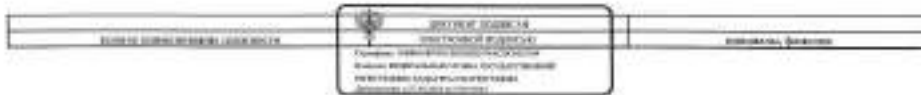
Выявление Единого государственного реестра недвижимости объектов недвижимости и зарегистрированных на них объектов недвижимости

Сведения об основных характеристиках объектов недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист № 1 из 1

Земельный участок			
для объектов недвижимости			
Лист № 1 раздел 1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости	Лист № 1 раздел 1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости
09.02.2024			
Муниципальный номер:	40.15.010000.0000		
Кадастровый номер:	50.15.010000		
Дата государственной регистрации:	09.02.2024		
Дата государственной регистрации государственного земельного кадастра:	09.02.2024		
Муниципальность:	Муниципальная территория "Городское поселение "Позднеево" Московской области		
Область, район:	Московская область, г. Пушкино, Пушкинский район		
Выделительный номер/идентификационный номер в Едином государственном реестре недвижимости:	09/002/04		
Виды залога, ипотека, ипотека в пользу кредитора:	ипотека отсутствует		
Кадастровый номер в Едином государственном реестре недвижимости:	50.15.010000.0000		
Вид права на объект недвижимости:	земельный участок		
Сфера действия объекта недвижимости:	для размещения объектов недвижимости (Д.П.)		
Сфера действия объекта недвижимости:	для размещения объектов недвижимости (земельный участок "ИЗДАНИЕ")		
Сфера действия объекта недвижимости:	земельный участок		
Получатель выписки:	Министерство Экономического развития Московской области на основании доверенности "Довверенность" от имени общества с ограниченной ответственностью "Наркологическая компания "Клиника" для совершения государственных сделок" Д.У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля - рентный", ОГРН 50241536		



Сведения об объектах недвижимости, подлежащих государственной регистрации, кадастровому учету и снятию с кадастрового учета:

Действие от 09.02.2024 12:00:00

Идентификационный номер объекта недвижимости: 50.15.010000.0000

Муниципальность: Московская область, г. Пушкино, Пушкинский район

Муниципальный номер: 40.15.010000.0000

Кадастровый номер: 50.15.010000.0000

Муниципальность: Московская область, г. Пушкино, Пушкинский район

Идентификационный номер объекта недвижимости: 50.15.010000.0000





Отчёт № 221/24 от 12.02.2024 г. об оценке земельных участков (15 ед.), входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

Лист 1

Земельный участок или объект недвижимого имущества		
Лист № 1 раздела 1	Выделенный раздел 1.1	Выделенный раздел 1.2
№ 02/00000000/00000000000000000000		
Выделенный номер		
1	Земельный участок, который существует в Едином государственном реестре недвижимости	
2	Земельный участок, который существует в Едином государственном реестре недвижимости	земельный участок
3	Земельный участок, который существует в Едином государственном реестре недвижимости	земельный участок
4	Земельный участок, который существует в Едином государственном реестре недвижимости	земельный участок
5	Земельный участок, который существует в Едином государственном реестре недвижимости	земельный участок
6	Земельный участок, который существует в Едином государственном реестре недвижимости	земельный участок
7	Земельный участок, который существует в Едином государственном реестре недвижимости	земельный участок
8	Земельный участок, который существует в Едином государственном реестре недвижимости	земельный участок
9	Земельный участок, который существует в Едином государственном реестре недвижимости	земельный участок
10	Земельный участок, который существует в Едином государственном реестре недвижимости	земельный участок
11	Земельный участок, который существует в Едином государственном реестре недвижимости	земельный участок

<p>Министерство финансов Республики Беларусь</p>	<p>Министерство финансов Республики Беларусь</p>	<p>Министерство финансов Республики Беларусь</p>
--	--	--

Специальный отчет
о результатах оценки
земельных участков
в соответствии с Законом
Республики Беларусь
от 26.11.2009 № 30-З
«Об оценочной деятельности»
и Законом Республики Беларусь
от 26.11.2009 № 31-З
«О государственном реестре
недвижимости»

Исполнитель: ООО «Своя земля - Рентный»
Минский обл., г. Минск, ул. Коммунальная, д. 100
Телефон: 010 225 10 10
E-mail: info@svoyazemlya.by

Дата отчета: 12.02.2024 г.

Подпись: _____

Отчёт № 221/24 от 12.02.2024 г. об оценке земельных участков (15 ед.), входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»



Средний взнос:
 1000000 RUB (с НДС)
 Договор № 12/2024 от 12.02.2024 г.
 Место: Республика Северная Оссетия-Алания, г. Владикавказ, ул. Ленина, д. 100, 1-й этаж, нежилая часть здания.
 Контакт: +7 (878) 254-1111

Информационно-кадастровый отдел:
 62:08/003/003/001/001/001/001

Масштаб 1:200

Отчёт № 221/24 от 12.02.2024 г. об оценке земельных участков (15 ед.), входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Участок 15 **Сводный отчёт по оценке земельных участков, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»**

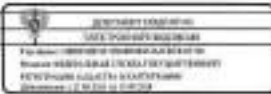
Выявлены ошибки государственного регистра недвижимости об основных характеристиках и юридическом статусе объектов недвижимости:

Участок обременён характеристиками объекта недвижимости:

В Едином государственном реестре недвижимости выявлены следующие ошибки:

Лист 1 из 1

Земельный участок	
№4-01/004/2024/001	
Лист № 1 из 1	Всего листов: 1
№ 02 02/04:	
Кадастровый номер:	50-21/004/001/0001
Площадь земельного участка:	20-21-004/001
Дата проведения кадастровой оценки:	29.08.2024
Виды разрешённого использования земельного участка:	для размещения объектов
Место нахождения:	Иркутская область, г. Иркутск, Российская Федерация
Почтовый индекс:	660010
Кадастровая стоимость, руб:	5700000
Вид разрешённого использования в соответствии с правилами землепользования и застройки территории:	для размещения объектов
Категория земель:	земли населённых пунктов
Виды разрешённого использования:	для размещения объектов размещения средств транспорта (Д.У)
Сведения об объектах недвижимости на участке:	Сведения об объектах недвижимости на участке: "земельный"
Обременения:	отсутствуют
Получены ли выплаты:	Министерство Иркутской области (МинИрО) на основании документов "Доверенности" от имени заявителя (ИР) от имени и за счёт своей собственности "Учредительское собрание "Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля - рентный", 29.08.2024

Иркутская область		Иркутск, Иркутск
-------------------	---	------------------

Сводный отчёт
 №221/24 от 12.02.2024 г.
 об оценке земельных участков (15 ед.), входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Иркутская область, г. Иркутск, Российская Федерация
 Министр Иркутской области
 Александр Александрович Тодунов



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости и характеристиках права на объекты недвижимости

Сведения об зарегистрированном праве

Земельный участок			
034/014/0010000/001			
Лист 26 1 раздела 2	Выписка выдела раздела 5-1	Выдел участка 1	Выдел участка выдела 4
№ 03/02/2024			
Кадастровый номер: 50:15:0040000:165002			

1	Правом аренды (аренды)	1.1	Владельцем недвижимости являлся Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", который в период существования на основании данных данных являлся владельцем недвижимости, числясь в реестре недвижимости (далее и в остальном в настоящем документе - фонд)
	Сведения о недвижимости, предмете залога, заложенном на нее, характеристиках объекта недвижимости	1.1.1	земельный участок
2	Аренд. право, дата в период государственной регистрации права	2.1	Объект договора собственности № 03-08/00000-1650001-00145/2023-1 от 06.08.2023 № 03-03
4	Сведения о праве и обременении объекта недвижимости		
	1.1.1. вид		Публичное управление
	дата государственной регистрации		29.09.2022 00:50:31
	номер государственной регистрации		50:15:0040000-1650001-00145/2023-1
	дата, на которой осуществлено государственное предоставление права в обременение объекта недвижимости		Грм. договор от 28.09.2023 от 15.11.2020
	вид, в котором впервые осуществлено государственное предоставление права в обременение объекта недвижимости		Грм. договор от 28.09.2023 от 15.11.2020
	инициатор и выдатель (и) права в обременение земельного участка (ссылка на вид государственного предоставления права в обременение объекта недвижимости)		Грм. договор от 28.09.2023 от 15.11.2020
	инициатор и выдатель (и) государственного предоставления права в обременение земельного участка (ссылка на вид государственного предоставления права в обременение объекта недвижимости)		Грм. договор от 28.09.2023 от 15.11.2020
	инициатор и выдатель (и) государственного предоставления права в обременение земельного участка (ссылка на вид государственного предоставления права в обременение объекта недвижимости)		Грм. договор от 28.09.2023 от 15.11.2020
	инициатор и выдатель (и) государственного предоставления права в обременение земельного участка (ссылка на вид государственного предоставления права в обременение объекта недвижимости)		Грм. договор от 28.09.2023 от 15.11.2020
	инициатор и выдатель (и) государственного предоставления права в обременение земельного участка (ссылка на вид государственного предоставления права в обременение объекта недвижимости)		Грм. договор от 28.09.2023 от 15.11.2020



Генеральный директор
Иванов И.И.
ИНН: 50/001/0340000/001
ОГРН: 50/001/0340000/001
Адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Пушкинская, д. 10
Телефон: +7(843) 211-1111
E-mail: info@svoya-zemlya.ru



Лист 3 из 4

Плановая схема государственного земельного участка обременённого ипотекой в соответствии с требованиями статьи 14 Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»

Земельный участок
№ 50:05:0040101:010/001:2020/010

Лист № 1 раздела 1	Лист № 2 раздела 1	Лист № 3 раздела 1	Лист № 4 раздела 1
--------------------	--------------------	--------------------	--------------------

№ 50:05:0040101:010/001:2020/010

Муниципальный округ: ЮЗАО

Цели地使用, вид разрешённого использования



Муниципальный округ: ЮЗАО

Муниципальный округ	Участки недвижимости	Идентификационный номер
---------------------	----------------------	-------------------------

Муниципальный округ: ЮЗАО

Муниципальный округ: ЮЗАО

Содержит описание, а также другие сведения о земельном участке.

Дополнительно в Листе № 2 раздела 1 плана государственного кадастрового номера земельного участка, кадастровый номер которого указан в Листе № 1 раздела 1 плана государственного кадастрового номера земельного участка, кадастровый номер которого указан в Листе № 1 раздела 1 плана государственного кадастрового номера земельного участка.

Информационная система государственного кадастра недвижимости (ИСГКН) находится в ведении государственной службы кадастрового дела Министерства экономического развития Российской Федерации.

Информационная система государственного кадастра недвижимости (ИСГКН) находится в ведении государственной службы кадастрового дела Министерства экономического развития Российской Федерации.

Информационная система государственного кадастра недвижимости (ИСГКН) находится в ведении государственной службы кадастрового дела Министерства экономического развития Российской Федерации.



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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок
на объект недвижимости

Лист № 1 участка 2	Виды лесов и рекreas	Наличие объектов 3	Виды объектов 4
06.07.2024			
Кадастровый номер: 50:11:0080303:10700			
1	Предназначение (категория земель):	1.1	Виды земель: земля населенных пунктов. Земельный участок принадлежит на праве собственности рентного фонда "Своя земля - рентный", расположенный на территории участка, выделенного из состава земель населенных пунктов, учтен в Едином государственном реестре недвижимости. Земельный участок является объектом недвижимости.
	Сведения о наличии или отсутствии ограничений в отношении объекта недвижимости:	2.1.2	Земельный участок не имеет ограничений.
2	Вид, категория, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Объект недвижимости зарегистрирован в Едином государственном реестре недвижимости в виде земельного участка. Дата государственной регистрации: 20.09.2022 06:55:31.
3	Перечисление прав и обременения объекта недвижимости:		
	3.1		<p>Земельный участок принадлежит на праве собственности рентного фонда "Своя земля - рентный", расположенного по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. "Своя земля - рентный", д. 11-11-2024.</p> <p>Земельный участок принадлежит на праве собственности рентного фонда "Своя земля - рентный", расположенного по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. "Своя земля - рентный", д. 11-11-2024.</p> <p>Земельный участок принадлежит на праве собственности рентного фонда "Своя земля - рентный", расположенного по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. "Своя земля - рентный", д. 11-11-2024.</p> <p>Земельный участок принадлежит на праве собственности рентного фонда "Своя земля - рентный", расположенного по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. "Своя земля - рентный", д. 11-11-2024.</p> <p>Земельный участок принадлежит на праве собственности рентного фонда "Своя земля - рентный", расположенного по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. "Своя земля - рентный", д. 11-11-2024.</p> <p>Земельный участок принадлежит на праве собственности рентного фонда "Своя земля - рентный", расположенного по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. "Своя земля - рентный", д. 11-11-2024.</p> <p>Земельный участок принадлежит на праве собственности рентного фонда "Своя земля - рентный", расположенного по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. "Своя земля - рентный", д. 11-11-2024.</p> <p>Земельный участок принадлежит на праве собственности рентного фонда "Своя земля - рентный", расположенного по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. "Своя земля - рентный", д. 11-11-2024.</p>

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости

Дата выписки: 12.02.2024

Подпись:

Должность:

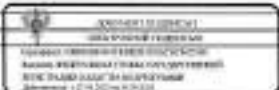
М.П. Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР НЕДВИЖИМОСТИ
Информация о 06.07.2024 12:04:01 (UTC+3)
Информация об 06.07.2024 12:04:01 (UTC+3)
Информация об 06.07.2024 12:04:01 (UTC+3)

Информация об 06.07.2024 12:04:01 (UTC+3)
Информация об 06.07.2024 12:04:01 (UTC+3)
Информация об 06.07.2024 12:04:01 (UTC+3)



Земельный участок		Литр 1
№ 01-07/001/2024		№ 01-07/001/2024
Литр 2/1 раздела 1		Литр 2/2 раздела 1
Литр 2/3 раздела 1		Литр 2/4 раздела 1
Литр 2/5 раздела 1		Литр 2/6 раздела 1
Литр 2/7 раздела 1		Литр 2/8 раздела 1
Литр 2/9 раздела 1		Литр 2/10 раздела 1
Литр 2/11 раздела 1		Литр 2/12 раздела 1
Литр 2/13 раздела 1		Литр 2/14 раздела 1
Литр 2/15 раздела 1		Литр 2/16 раздела 1
Литр 2/17 раздела 1		Литр 2/18 раздела 1
Литр 2/19 раздела 1		Литр 2/20 раздела 1
Литр 2/21 раздела 1		Литр 2/22 раздела 1
Литр 2/23 раздела 1		Литр 2/24 раздела 1
Литр 2/25 раздела 1		Литр 2/26 раздела 1
Литр 2/27 раздела 1		Литр 2/28 раздела 1
Литр 2/29 раздела 1		Литр 2/30 раздела 1
Литр 2/31 раздела 1		Литр 2/32 раздела 1
Литр 2/33 раздела 1		Литр 2/34 раздела 1
Литр 2/35 раздела 1		Литр 2/36 раздела 1
Литр 2/37 раздела 1		Литр 2/38 раздела 1
Литр 2/39 раздела 1		Литр 2/40 раздела 1
Литр 2/41 раздела 1		Литр 2/42 раздела 1
Литр 2/43 раздела 1		Литр 2/44 раздела 1
Литр 2/45 раздела 1		Литр 2/46 раздела 1
Литр 2/47 раздела 1		Литр 2/48 раздела 1
Литр 2/49 раздела 1		Литр 2/50 раздела 1
Литр 2/51 раздела 1		Литр 2/52 раздела 1
Литр 2/53 раздела 1		Литр 2/54 раздела 1
Литр 2/55 раздела 1		Литр 2/56 раздела 1
Литр 2/57 раздела 1		Литр 2/58 раздела 1
Литр 2/59 раздела 1		Литр 2/60 раздела 1
Литр 2/61 раздела 1		Литр 2/62 раздела 1
Литр 2/63 раздела 1		Литр 2/64 раздела 1
Литр 2/65 раздела 1		Литр 2/66 раздела 1
Литр 2/67 раздела 1		Литр 2/68 раздела 1
Литр 2/69 раздела 1		Литр 2/70 раздела 1
Литр 2/71 раздела 1		Литр 2/72 раздела 1
Литр 2/73 раздела 1		Литр 2/74 раздела 1
Литр 2/75 раздела 1		Литр 2/76 раздела 1
Литр 2/77 раздела 1		Литр 2/78 раздела 1
Литр 2/79 раздела 1		Литр 2/80 раздела 1
Литр 2/81 раздела 1		Литр 2/82 раздела 1
Литр 2/83 раздела 1		Литр 2/84 раздела 1
Литр 2/85 раздела 1		Литр 2/86 раздела 1
Литр 2/87 раздела 1		Литр 2/88 раздела 1
Литр 2/89 раздела 1		Литр 2/90 раздела 1
Литр 2/91 раздела 1		Литр 2/92 раздела 1
Литр 2/93 раздела 1		Литр 2/94 раздела 1
Литр 2/95 раздела 1		Литр 2/96 раздела 1
Литр 2/97 раздела 1		Литр 2/98 раздела 1
Литр 2/99 раздела 1		Литр 2/100 раздела 1

Итого: 15 земельных участков		Итого: 15 земельных участков
------------------------------	---	------------------------------

Специальный отчет
 № 01-07/001/2024
 от 12.02.2024 г.
 об оценке земельных участков
 (15 ед.), входящих в состав имущества
 Закрытого паевого инвестиционного
 рентного фонда «Своя земля - рентный»

Исполнитель: ООО «Своя земля - рентный»
 Руководитель: [Подпись]
 Дата: 12.02.2024 г.



Листы: 3 из 4

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

Сведения об объекте недвижимости

Земельный участок			
для объектов недвижимости			
Лист № 1 участка 1	Земельный участок № 1	Лист № 2 участка 2	Земельный участок № 2

№ 21/004/2024
Код участка: 50:01/004/001/2024

План (чертёж, схема) земельного участка



Масштаб: 1:100

Содержание: земельный участок	Адрес: Московская область, Истринский район, с/пос. Истра, д. Истринское, д. 10
-------------------------------	---

Сторонами:
ЗАКЛЮЧЕНА ДОГОВОР ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ
договор № 01/2024 от 12.02.2024 г.
договор № 02/2024 от 12.02.2024 г.
Инициатор: ООО «СВЯЯ ЗЕМЛЯ - РЕНТНЫЙ»
УЧАСТКОВОЙ РЕЗЕРВНОЙ КОМПАНИИ
ИНВЕСТИЦИОННОГО РЕНТНОГО ФОНДА
с/пос. Истра, д. Истринское, д. 10
ИНВЕСТИЦИОННОГО РЕНТНОГО ФОНДА
«СВЯЯ ЗЕМЛЯ - РЕНТНЫЙ»
ИНВЕСТИЦИОННОГО РЕНТНОГО ФОНДА
ИНВЕСТИЦИОННОГО РЕНТНОГО ФОНДА
ИНВЕСТИЦИОННОГО РЕНТНОГО ФОНДА

Заказчик/получатель информации:
ООО «СВЯЯ ЗЕМЛЯ - РЕНТНЫЙ»
Московская обл., Истринский район, с/пос. Истра, д. Истринское, д. 10
Генеральный директор: [подпись] Илья Ю. Ю.
Телефон: 8(495) 381-11-11



Отчёт № 221/24 от 12.02.2024 г. об оценке земельных участков (15 ед.), входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Генеральный директор ООО «Своя земля - рентный» (ИНН 50/0010000000, ОГРН 5027003085309)
 (подпись и печать)

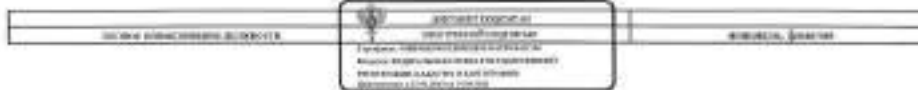
Выдана в Едином государственном реестре недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости сведения о объекте недвижимости внесены

Листов 1 из 1

Земельный участок	
№ 50/001/2024/001/001/001/001	
Лист № 1 из 1 листа 1	Лист № 2 из 1 листа 1
Кадастровый номер	50/01/0010108/530
Наименование участка	50/01/0010108
Дата регистрации недвижимости	01.06.2025
Район (муниципальный район)	Истринский район Московской области
Муниципальное образование	Истринский район Московской области, г. Истринское, Поселение Филарово
Площадь, кв. м	118 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.	5120000
Кадастровый номер расположенный в составе земельного участка объект недвижимости	земельный участок
Категория земель	земельный участок
Планировочный вид использования земельного участка	для размещения объектов недвижимости (строительств Д. П.)
Сфера, вид использования земельного участка	земельный участок, категория земель «земли населенных пунктов»
Подвид объекта	земельный участок
Полное наименование	Муниципальное образование Истринское, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/поселение Филарово, «Своя земля - рентный» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный», ТИРСФ010



Специальный отчет
 об оценке стоимости объектов недвижимости
 Даты оценки: с 12.02.2024 по 12.02.2024
 Даты оценки: до 12.02.2024 12:00:00
 Назначение: Федеральная служба по техническому и кадастровому учету
 и государственной регистрации недвижимости
 Место: Московская область, Истринский район, с/поселение Филарово, «Своя земля - рентный» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный», ТИРСФ010
 Объект: земельный участок
 Дата отчета: 12.02.2024

Специальный отчет составлен на основании сведений Единого государственного реестра недвижимости
 Москва, Истринский район, с/поселение Филарово, «Своя земля - рентный» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный», ТИРСФ010

Рентный фонд - Лист 1

Выявление признаков потенциальной рентабельности объектов недвижимости по основным характеристикам и критериям формирования права на объект недвижимости

Сведения о правоустанавливающих документах

Информация об объекте		Правоустанавливающий документ
Лист № 1 раздела 2	Выделенный земельный участок	Вид документа
№ 01/001/2024	№ 01/001/2024	№ 01/001/2024
Единственный номер	№ 01/001/2024	
1	Право собственности (правообладатель)	1.1. Выявлены признаки потенциальной рентабельности объектов недвижимости по основным характеристикам и критериям формирования права на объект недвижимости
2	Сведения о возможности предоставления права собственности на земельный участок	2.1. Земельный участок
3	История владения, дата и вид государственной регистрации права	3.1. История владения объектом недвижимости
4	Сведения о праве и обременении объекта недвижимости	4.1. Земельный участок
	вид государственной регистрации	02.06.2007 № 01/001/2024
	вид государственной регистрации	02.06.2007 № 01/001/2024
	дата, на которой установлено ограничение права в обременение объекта недвижимости	Срок действия с 02.06.2007 по 31.12.2026
	вид, в котором установлено ограничение права в обременение объекта недвижимости	Земельный участок принадлежит на праве собственности ООО «ПАВОВАКЦИНАРИЙ» (ИНН 44-08-0000000, ОГРН 1044400000000)
	сведения о возможности предоставления права собственности на земельный участок	Земельный участок принадлежит на праве собственности ООО «ПАВОВАКЦИНАРИЙ» (ИНН 44-08-0000000, ОГРН 1044400000000)
	сведения об установлении государственной регистрации права, ограничение права собственности в силу закона, сделки, сделки	Правом собственности управляет Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный», ОГРН 1044400000000, ИНН 44-08-0000000
	сведения об установлении государственной регистрации права, ограничение права собственности в силу закона, сделки, сделки	Земельный участок принадлежит на праве собственности ООО «ПАВОВАКЦИНАРИЙ» (ИНН 44-08-0000000, ОГРН 1044400000000)
	сведения об установлении государственной регистрации права, ограничение права собственности в силу закона, сделки, сделки	Земельный участок принадлежит на праве собственности ООО «ПАВОВАКЦИНАРИЙ» (ИНН 44-08-0000000, ОГРН 1044400000000)

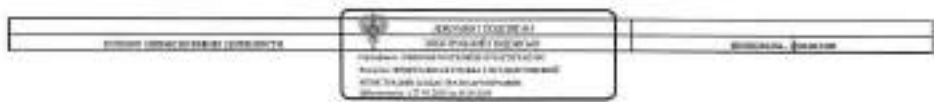
Сторона № 1
ИНН 44-08-0000000
ОГРН 1044400000000
ООО «ПАВОВАКЦИНАРИЙ»
ул. Мухоморова, д. 10
г. Самара, Самарская область
446000

Сторона № 2
ИНН 44-08-0000000
ОГРН 1044400000000
ООО «ПАВОВАКЦИНАРИЙ»
ул. Мухоморова, д. 10
г. Самара, Самарская область
446000



Лист 3

Земельный участок																																					
№ 15/001/2024/001/001/001																																					
Лист № 7 раздела 1	Лист № 8 раздела 2																																				
№ 15/001/2024/001/001/001	№ 15/001/2024/001/001/001																																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th>№ п/п</th> <th>Категория земель</th> <th>Вид разрешенного использования</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>земли населенных пунктов</td> <td>для размещения объектов складского назначения</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>земли населенных пунктов</td> <td>для размещения объектов складского назначения</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>земли населенных пунктов</td> <td>для размещения объектов складского назначения</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>земли населенных пунктов</td> <td>для размещения объектов складского назначения</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>земли населенных пунктов</td> <td>для размещения объектов складского назначения</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>земли населенных пунктов</td> <td>для размещения объектов складского назначения</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>земли населенных пунктов</td> <td>для размещения объектов складского назначения</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>земли населенных пунктов</td> <td>для размещения объектов складского назначения</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>земли населенных пунктов</td> <td>для размещения объектов складского назначения</td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>земли населенных пунктов</td> <td>для размещения объектов складского назначения</td> </tr> <tr> <td>11</td> <td>земли населенных пунктов</td> <td>для размещения объектов складского назначения</td> </tr> </tbody> </table>		№ п/п	Категория земель	Вид разрешенного использования	1	земли населенных пунктов	для размещения объектов складского назначения	2	земли населенных пунктов	для размещения объектов складского назначения	3	земли населенных пунктов	для размещения объектов складского назначения	4	земли населенных пунктов	для размещения объектов складского назначения	5	земли населенных пунктов	для размещения объектов складского назначения	6	земли населенных пунктов	для размещения объектов складского назначения	7	земли населенных пунктов	для размещения объектов складского назначения	8	земли населенных пунктов	для размещения объектов складского назначения	9	земли населенных пунктов	для размещения объектов складского назначения	10	земли населенных пунктов	для размещения объектов складского назначения	11	земли населенных пунктов	для размещения объектов складского назначения
№ п/п	Категория земель	Вид разрешенного использования																																			
1	земли населенных пунктов	для размещения объектов складского назначения																																			
2	земли населенных пунктов	для размещения объектов складского назначения																																			
3	земли населенных пунктов	для размещения объектов складского назначения																																			
4	земли населенных пунктов	для размещения объектов складского назначения																																			
5	земли населенных пунктов	для размещения объектов складского назначения																																			
6	земли населенных пунктов	для размещения объектов складского назначения																																			
7	земли населенных пунктов	для размещения объектов складского назначения																																			
8	земли населенных пунктов	для размещения объектов складского назначения																																			
9	земли населенных пунктов	для размещения объектов складского назначения																																			
10	земли населенных пунктов	для размещения объектов складского назначения																																			
11	земли населенных пунктов	для размещения объектов складского назначения																																			



Информация об оценщике:

Иванов Иван Иванович
 ИНН 50/010/001/001/001/001
 Свидетельство об аккредитации № 001/001/001/001/001/001
 Действительно до 31.12.2024 г.
 Подпись: Иван Иванович Иванов
 Подпись: Иван Иванович Иванов
 Подпись: Иван Иванович Иванов
 Подпись: Иван Иванович Иванов

Информация об оценщике:

ООО «Формула Успеха»
 Москва, ул. Ленина, д. 1
 ИНН 50/010/001/001/001/001



Отчёт № 221/24 от 12.02.2024 г. об оценке земельных участков (15 ед.), входящих в состав имущества Замкнутого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Лист 3 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Специальный земельный участок
№44-05/004-000-002/2024-004

Лист № 1 из листа 1	Лист № 2 из листа 1	Лист № 3 из листа 1	Лист № 4 из листа 1
№ 02.2024	№ 02.2024	№ 02.2024	№ 02.2024

Участковый номер: 44-05/004-000-002/2024-004

План территории, кадастровый номер участка



Объект № 1244

Участок обременен:

государственный долевой	государственный долевой	государственный долевой	государственный долевой
-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------

Действующее законодательство
Федеральный закон от 06.10.2003 № 33-ФЗ
Федеральный закон от 21.04.2005 № 27-ФЗ
Федеральный закон от 29.12.2006 № 231-ФЗ
Федеральный закон от 02.07.2010 № 178-ФЗ
Федеральный закон от 22.07.2011 № 161-ФЗ
Федеральный закон от 01.07.2017 № 105-ФЗ

Информация о документе: 44-05/004-000-002/2024-004

Специальный земельный участок
№44-05/004-000-002/2024-004
Датировано: 12.02.2024 11:50:05
Выдано: 12.02.2024 11:50:05
Подпись: [Подпись]
М.П. [Подпись]

Информационный документ об объекте недвижимости
№44-05/004-000-002/2024-004
Министерство имущественных отношений Московской области
Генеральный директор [Подпись]
Москва 125080
[Подпись]



Учреждение, осуществляющее оценку государственной собственности, находит и излагает в Московской области

Входимость Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимого имущества, зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об объектах недвижимости (один объект недвижимости)

В Едином государственном реестре недвижимости имеется следующий объект:

Лист № 1 Лист 1

Земельный участок			
или объект недвижимости			
Лист № 1 Лист 1	Лист № 1 Лист 1	Лист № 1 Лист 1	Лист № 1 Лист 1
Код ОКТУ	08-05-0090304-004		
Вид разрешенного использования	08-05-0090304		
Дата прекращения использования участка	21.09.2023		
Вид разрешенного использования земельного участка	земельный участок		
Местонахождение:	Московская область, г. Раменское, Революция Флоренция		
Участок, №:	04-01-18		
Кадастровый номер, руб:	50117/072		
Административный номер регистрации в Едином государственном реестре недвижимости	земельный участок		
Участок земли:	земельный участок		
Срок использования недвижимости	на праве собственности (З. У)		
Статус участка по Единому государственному реестру недвижимости	Земельный участок государственной собственности Российской Федерации		
Коды ЕГРН:	земельный участок		
Получатель информации:	Максим Анатольевич Екимов, действующий на основании доверенности, заверенной нотариусом М.А. Исаевым с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Товарищество собственников недвижимости" (Т.У. Земельный участок государственной собственности Российской Федерации, 500087703)		

подпись эксперта		подпись эксперта
подпись специалиста		подпись специалиста

Специальный отчет по объектам недвижимого имущества
№ 221/24 от 12.02.2024 г.
Действителен до 12.02.2025 г.
Московская область, Революция Флоренция



Земельный участок		Лист 3
№01-01/2024		
Лист № 2 раздела 1	Объект оценки раздела 2.1	Вид участка 3
Вид участка 4		
1	Сведения о доминирующем праве, которое устанавливает и регулирует использование и распоряжение объектом оценки для целей или использования которого:	
2	Сведения о наличии права, которое устанавливает и регулирует использование и распоряжение объектом оценки для целей или использования которого:	земельный участок
3	Сведения о наличии права, которое устанавливает и регулирует использование и распоряжение объектом оценки для целей или использования которого:	земельный участок
4	Сведения о наличии права, которое устанавливает и регулирует использование и распоряжение объектом оценки для целей или использования которого:	земельный участок
5	Сведения о наличии права, которое устанавливает и регулирует использование и распоряжение объектом оценки для целей или использования которого:	земельный участок
6	Сведения о наличии права, которое устанавливает и регулирует использование и распоряжение объектом оценки для целей или использования которого:	земельный участок
7	Сведения о наличии права, которое устанавливает и регулирует использование и распоряжение объектом оценки для целей или использования которого:	земельный участок
8	Сведения о наличии права, которое устанавливает и регулирует использование и распоряжение объектом оценки для целей или использования которого:	земельный участок
9	Сведения о наличии права, которое устанавливает и регулирует использование и распоряжение объектом оценки для целей или использования которого:	земельный участок
10	Сведения о наличии права, которое устанавливает и регулирует использование и распоряжение объектом оценки для целей или использования которого:	отсутствует
11	Сведения о наличии права, которое устанавливает и регулирует использование и распоряжение объектом оценки для целей или использования которого:	земельный участок

Министерство экономического развития		Информация, предоставленная
--------------------------------------	--	-----------------------------

Информация
предоставлена в соответствии с
запросом от 12.02.2024 № 01-01/2024
заказчиком ООО «СВОЯ ЗЕМЛЯ - РЕНТНЫЙ»
ИНВЕСТИЦИОННОМУ РЕНТНОМУ ФОНДУ
ЗАКРЫТОГО ПАЕВОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО
РЕНТНОГО ФОНДА «СВОЯ ЗЕМЛЯ - РЕНТНЫЙ»
ИНВЕСТИЦИОННОМУ РЕНТНОМУ ФОНДУ
ЗАКРЫТОГО ПАЕВОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО
РЕНТНОГО ФОНДА «СВОЯ ЗЕМЛЯ - РЕНТНЫЙ»
ИНВЕСТИЦИОННОМУ РЕНТНОМУ ФОНДУ
ЗАКРЫТОГО ПАЕВОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО
РЕНТНОГО ФОНДА «СВОЯ ЗЕМЛЯ - РЕНТНЫЙ»

Информация предоставлена в соответствии с
запросом от 12.02.2024 № 01-01/2024
заказчиком ООО «СВОЯ ЗЕМЛЯ - РЕНТНЫЙ»
ИНВЕСТИЦИОННОМУ РЕНТНОМУ ФОНДУ
ЗАКРЫТОГО ПАЕВОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО
РЕНТНОГО ФОНДА «СВОЯ ЗЕМЛЯ - РЕНТНЫЙ»
ИНВЕСТИЦИОННОМУ РЕНТНОМУ ФОНДУ
ЗАКРЫТОГО ПАЕВОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО
РЕНТНОГО ФОНДА «СВОЯ ЗЕМЛЯ - РЕНТНЫЙ»



Листы 5 - Лист 4

Визитки на Едином государственном портале недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Планируемое использование земельного участка

Земельный участок			
на обременение ипотекой			
Адрес (полное)	Площадь земельного участка, кв. м	Вид назначения	Видеоматрица
00-01/2024			
Планируемый вид использования:	15-01-003/05-0400		
План (проект, схема) земельного участка			
			
Масштаб: 1:200	Выдана/обновлена:		


 Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии
 Федеральное бюро кадастровых данных
 Федеральное бюро кадастровых данных
 Федеральное бюро кадастровых данных

Страница 5 из 5
 Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии
 Федеральное бюро кадастровых данных
 Федеральное бюро кадастровых данных
 Федеральное бюро кадастровых данных
 Федеральное бюро кадастровых данных
 Федеральное бюро кадастровых данных
 Федеральное бюро кадастровых данных
 Федеральное бюро кадастровых данных
 Федеральное бюро кадастровых данных
 Федеральное бюро кадастровых данных
 Федеральное бюро кадастровых данных

Федеральное бюро кадастровых данных
 Федеральное бюро кадастровых данных
 Федеральное бюро кадастровых данных
 Федеральное бюро кадастровых данных
 Федеральное бюро кадастровых данных
 Федеральное бюро кадастровых данных



Отчёт № 221/24 от 12.02.2024 г. об оценке земельных участков (15 ед.), входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Учредитель: Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный»


Каталог в Едином государственном реестре недвижимости объектов недвижимости, в отношении которых применены права на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены сведения о следующих объектах:

Лист 1 из 1

Информация об объекте недвижимости			
код объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Лист № 2 раздела 1	Лист № 3 раздела 1	Лист № 4 раздела 1
Объект недвижимости			
Кадастровый номер: 50:15:0080201:040			
Вид объекта недвижимости: Земельный участок			
Дата размещения информации в Едином государственном реестре недвижимости: 2019-02-07			
Вид государственной кадастровой оценки: Земельный участок			
Муниципальность: Московская область, г. Истринский, Истринский район			
Код кадастра: 50-15-00			
Кадастровая стоимость, руб.: 2527000			
Кадастровый номер расположен в границах земельного участка объекта недвижимости: Земельный участок			
Категория земель: Земельный участок			
Вид государственной кадастровой оценки: Земельный участок			
Статус объекта недвижимости: Земельный участок, категория земель "земельный"			
Сведения об объекте: Земельный участок			
Получить сведения: Московская область, Истринский район, кадастровый номер 50:15:0080201:040, кадастровая стоимость 2527000			

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

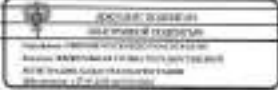
Специальный представитель
ИНТЕРНЕТ-ПОРТАЛА
Адрес: Москва, ул. Земляной вал, д. 10
Телефон: 8 (495) 770-00-00
E-mail: info@rosreestr.ru

Информация об объекте недвижимости
№ 221/24 от 12.02.2024 г.
Москва, обл., Истринский район, д. 1



Лист 1 из 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости и зрелищных правах на объект недвижимости			
Сведения о зарегистрированном праве			
Земельный участок			
№33 объекту недвижимости			
Лист №1 участка 2	Листы участков участка 2-2	Регулятор №1	Листы объектов участка 1
№ 02 участка			
Валовой кадастровый номер			
№ 50:08:0070104/01			
1	Права собственности (право собственности)	1.1	Владельцы недвижимости: паевые участники закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля - рентный", данные о владении устанавливаются на основании данных сведений государственного кадастра недвижимости, вносимых в Единый государственный реестр недвижимости на основании данных кадастровых данных недвижимости
	Сведения о собственности в Едином государственном реестре недвижимости в форме государственного кадастра недвижимости и реестра	1.1.1	Владельцы недвижимости
2	Срок, начало, дата и условия государственной регистрации права	2.1	Сведения о государственной регистрации: № 21:08:0070104/01-001/45/2024-1 от 08.08.2024 г. (16.11.2024)
4	Сведения о зарегистрированном праве и объекте недвижимости		
4.1	Дата государственной регистрации	Датированное событие	
	Дата государственной регистрации	08.08.2024 16:36:00	
	Дата государственной регистрации	№ 21:08:0070104/01-001/45/2024-1	
	Срок, на который установленно ограничение права в государственном реестре недвижимости	Срок действия с 28.08.2024 г. по 15.11.2024	
	Дата, в которую истекло установленное ограничение права в государственном реестре недвижимости		
	Сведения о государственной регистрации права в Едином государственном реестре недвижимости	Сведения о государственной регистрации: "ИНВЕСТИЦИОННО-ПАЕВОЙ РЕЕНТНЫЙ ФОНД "Своя земля - рентный" ИНН 78-08-7338, ОГРН 104744888331	
	Сведения о государственной регистрации права в Едином государственном реестре недвижимости	Земельный участок	
	Сведения об ограничении государственной регистрации права, сведения о праве без ограничения и/или о праве собственности третьих лиц, адреса	Прямые договоры купли-продажи Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля - рентный", № 145-04-1615, дата 28.05.2009	
	Сведения об управлении объектом в соответствии с условиями договора управления объектом, если таковой договор заключен на основании закона	Земельный участок	
		Земельный участок	



Единый номер: 02080000103388013030000000
 Дата выписки: 2024.02.12 13:09:05 MSK
 Документ № 24.25.004.01.100.074149
 Подпись: ИС24040444 СР0062,
 Подпись: ИС24040444 СР0062,
 И ИС24040444 СР0062 на территории
 города и в Московской области
 Подпись: ИС24040444 СР0062
 И ИС24040444 СР0062, подписан
 ИС24040444 СР0062

Электронный документ на Едином государственном реестре недвижимости
 ОГРН: 000000000000000000000000
 Московская обл., г. Красногорск, д. Зеленоградский, в/п
 Главный специалист ИС24040444 СР0062
 07.02.2024 11:20



Отчёт № 221/24 от 12.02.2024 г. об оценке земельных участков (15 ед.), входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Лист 5 Лист 4

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

Объекты недвижимости земельного участка

Земельный участок			
№ 02-08/001/2024/001			
Лист № 1 (деталь 1)	Лист № 2 (деталь 2)	Лист № 3 (деталь 3)	Лист № 4 (деталь 4)
02/08/001/2024/001			
02/08/001/2024/001			
Дата (чч:мм:сс) записи в Едином государственном реестре недвижимости			
			
Масштаб 1:100			
			

Технический отчет
 № 02/08/001/2024/001/001
 от 12.02.2024 г. по объектам недвижимости
 № 02/08/001/2024/001
 № 02/08/001/2024/001
 № 02/08/001/2024/001
 № 02/08/001/2024/001
 № 02/08/001/2024/001
 № 02/08/001/2024/001
 № 02/08/001/2024/001

Заказчик документа: Федеральное государственное учреждение «Федеральный центр технического регулирования»
 № 02/08/001/2024/001/001
 № 02/08/001/2024/001/001
 № 02/08/001/2024/001/001
 № 02/08/001/2024/001/001
 № 02/08/001/2024/001/001
 № 02/08/001/2024/001/001
 № 02/08/001/2024/001/001
 № 02/08/001/2024/001/001



Отчёт № 221/24 от 12.02.2024 г. об оценке земельных участков (15 ед.), входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

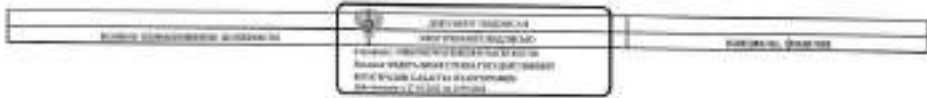
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
Уполномоченный орган исполнительной власти Московской области

Сведения об объектах кадастровых объектов недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Листы 1 из 1

Кадастровый участок			
№01-08/001/2024			
Датум 01.02.2024	Введен в эксплуатацию 01.01	Введен в эксплуатацию 01	Введен в эксплуатацию 01
Участок 001	№01-08/001/2024		
Объект недвижимости	№01-08/001/2024		
Дата государственной регистрации	28.02.2024		
Дата государственной регистрации	28.02.2024		
Дата государственной регистрации	28.02.2024		
Местонахождение	Московская область, г. Раменское, Районный фонд		
Площадь, кв. м	1216 кв. м		
Содержание сведений, вносимых в Единый государственный реестр недвижимости	земельный участок		
Категория земель	земельный участок		
Дата государственной регистрации	28.02.2024		
Сведения об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости земельного участка "земельный"		
Площадь участка	земельный участок		
Получатель сведений	Министерство Здравоохранения Московской области на основании договора "Договор" на оказание услуг по управлению недвижимостью "Управление недвижимостью" (УУ) Закрытого паевого инвестиционного фонда "Своя земля - рентный" №01-08/001/2024		



Специальный представитель государственной администрации Московской области
 ФИО: [Инициалы, Фамилия]
 Подпись: [Подпись]



Отчёт № 221/24 от 12.02.2024 г. об оценке земельных участков (15 ед.), входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Лист 1 из 4

Плановый рисунок земельного участка, подлежащего оценке, с указанием кадастрового номера и координат вершин участка

Кадастровый номер земельного участка

Длина стороны участка 1	Длина стороны участка 2	Длина стороны участка 3

№ 01/004/2024:

Кадастровый номер: 50:08/004/2024

План (схема) земельного участка



Масштаб 1:500	Угловые обмеры	

ИНВЕСТИЦИОННО-РАЕНТНЫЙ ФОНД «СВОЯ ЗЕМЛЯ - РЕНТНЫЙ»

Юридический адрес: 125080, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 2/1, стр. 1

ИНН 50/010/004/2024

ОГРН 5007000040001

ИНН 50/010/004/2024

ОГРН 5007000040001

Экспертное заключение о соответствии результатов оценки требованиям Федерального закона от 17.07.2009 № 121-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Москва, ул. Мясницкая, д. 2/1, стр. 1

Экспертное заключение

Телефон: 8(495) 777-7777




Отчёт № 221/24 от 12.02.2024 г. об оценке земельных участков (15 ед.), входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Итого земельный участок (земельный участок), кадастровый номер которого указан в Местном законе
или в Едином государственном реестре недвижимости об оценке кадастровой и зарегистрированной права на объект недвижимости

Сведения об объектах кадастровых объектов недвижимости

И Единый государственный реестр недвижимости содержит сведения:

Земельный участок				Листы 1-2 из 1
№ кадастрового участка				
Лист № 1, рисунок 1	Лист № 2, рисунок 1	Лист № 3, рисунок 1	Лист № 4, рисунок 1	
ИД № 2024				
Кадастровый номер: 50:08:0080703-0034				
Планировочный номер: 50:08:0080703				
Дата формирования кадастрового номера: 01.11.2022				
Дата внесения в Единый государственный реестр недвижимости: 01.11.2022				
Адрес: Рязанская область, Михайловский район, Рязанский городской округ, с/пос. Рязанское, р/пос. Забродский, земельный участок 2				
Площадь, кв. м: 800 кв. м				
Объем кадастровой стоимости, руб.: 479924				
Кадастровый номер расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости: 50:08:0080703				
Кадастровый номер: 50:08:0080703				
Планировочный номер: 50:08:0080703				
Дата формирования кадастрового номера: 01.11.2022				
Статус земли об объекте недвижимости: Земельный участок государственной собственности Московской области				
Способы застройки: земельный участок				
Получатель в аренду: Министр Московской области, действующий на основании документов "Доверенность" от имени министра Московской области и организации государственного управления "Территориальное управление" (Т.У. Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", ОГРН 50:08:0080703)				

Генеральный директор	 И.В. Давыдов Руководитель отдела Оценка недвижимости и кадастровый учет Москва, ул. Мясницкая, д. 20/1, стр. 1 Контакт: +7 (495) 777-7777	Инициалы, фамилия
----------------------	--	-------------------

Заверено
 Инициалы, фамилия
 Дата: 12.02.2024
 Подпись: И.В. Давыдов
 Должность: Руководитель отдела
 Оценка недвижимости и кадастровый учет
 Москва, ул. Мясницкая, д. 20/1, стр. 1
 Контакт: +7 (495) 777-7777



Рис. 02 - Лист 2

Выявлены в Едином государственном реестре недвижимости обременения участков с указанием параметров и продолжительности сроков за объект недвижимости

Сведения об обременении участка			
Земельный участок			
№ 15/003/2023/001/001			
Дата № 1 раздела 1	Имя участника раздела 1, 2	Дата раздела 1	Дата раздела 2 от 4
04.02.2024			
Содержательный номер	№ 0000000000		
1	Идентификатор (проем/обременение)	1.1	Идентификатор (проем/обременение) по кадастровому номеру участка в Едином государственном реестре недвижимости, дата и номер документа, являющегося основанием для возникновения права, вид обременения
	Степень и возможность обременения третьими лицами (указывается вид документа, удостоверяющего право)	1.1.1	Идентификатор
2	Вид, номер, дата и дата государственной регистрации права	1.1	Идентификатор обременения
	20.01.000375.0504-03/045/2023.1		08.01.2023 00:41:43
4	Правовые акты в отношении объекта недвижимости		
4.1	вид		Датированные документы
	дата государственной регистрации		08.01.2023 00:41:43
	номер государственной регистрации		06.01.000375.0504-03/045/2023.1
	дата, на которой установлен срок обременения, срок обременения		Срок обременения (17.01.2025 по 15.11.2028)
	вид, в пользу которого установлен и зарегистрирован срок обременения объекта недвижимости		Обременение в пользу ООО «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЭКОЭКОНОМ-СТРОЙ" (ИНН: 75/04/1296, ОГРН: 10474060904)
	наступает в пользу лица, указанного и зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости, дата возникновения права		Датированные документы
	наступает в пользу лица, указанного и зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости, дата возникновения права		Датированные документы, дата возникновения права (08.01.2023)
	наступает в пользу лица, указанного и зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости, дата возникновения права		Датированные документы, дата возникновения права (08.01.2023)
	наступает в пользу лица, указанного и зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости, дата возникновения права		Датированные документы, дата возникновения права (08.01.2023)
	наступает в пользу лица, указанного и зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости, дата возникновения права		Датированные документы, дата возникновения права (08.01.2023)
	наступает в пользу лица, указанного и зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости, дата возникновения права		Датированные документы, дата возникновения права (08.01.2023)
	наступает в пользу лица, указанного и зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости, дата возникновения права		Датированные документы, дата возникновения права (08.01.2023)
	наступает в пользу лица, указанного и зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости, дата возникновения права		Датированные документы, дата возникновения права (08.01.2023)
	наступает в пользу лица, указанного и зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости, дата возникновения права		Датированные документы, дата возникновения права (08.01.2023)
	наступает в пользу лица, указанного и зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости, дата возникновения права		Датированные документы, дата возникновения права (08.01.2023)
	наступает в пользу лица, указанного и зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости, дата возникновения права		Датированные документы, дата возникновения права (08.01.2023)

Содержательный номер: 0000000000

Уполномоченный представитель ООО «ЭКОЭКОНОМ-СТРОЙ»
 Подпись: [Подпись]



Отчёт № 221/24 от 12.02.2024 г. об оценке земельных участков (15 ед.), входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Лист 1 Лист 4

Выявлены в Едином государственном реестре недвижимости объекты недвижимости и участки, право на объект недвижимости

Планировка земельного участка

Земельный участок			
№ кадастрового участка			
Лист № 1 раздела 1	Лист № 2 раздела 1	Лист № 3 раздела 1	Лист № 4 раздела 1
08.02.2024			
Кадастровый номер:		№ 50:08:0080000	
План участка, если имеется участок			
			
Масштаб 1:400	Участок расположен:	 ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ УСТРОЙСТВУ И КАДАСТРОВУ ИМУЩЕСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ (ФАИКА)	
ФИЛИАЛ «САМАРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ		САМАРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ	
САМАРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ		САМАРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ	

Специальный отчет
ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ
 от 12.02.2024 г. об оценке земельных участков (15 ед.), входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Специалист по оценке недвижимости
 ФИЛИАЛ «САМАРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ
 САМАРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ
 САМАРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ
 САМАРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ
 САМАРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ
 САМАРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ
 САМАРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ

Подпись: _____
 Инициалы: _____
 Дата: 12.02.2024



Отчёт № 221/24 от 12.02.2024 г. об оценке земельных участков (15 ед.), входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
Уполномоченный орган исполнительной власти Московской области в сфере государственного кадастрового учета и государственного информационного кадастрового реестра недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости:
В Едином государственном реестре недвижимости объекта недвижимости не зарегистрировано

Лист 1 из 1

Земельный участок	
Идентификационные сведения	
Лист № 1 раздела I	Выдел земельного участка №
Идентификационный номер участка	Идентификационный номер участка
Идентификационный номер участка	50/01/0030704/01/001
Идентификационный номер участка	50/01/0030704/01/001
Идентификационный номер участка	50/01/0030704/01/001
Идентификационный номер участка	50/01/0030704/01/001
Адрес:	Московская область, Раменский городской округ, город Раменское, улица 21 октября, кадастровый участок № 50/01/0030704/01/001
Код региона, код муниципалитета, код участка	50/01/0030704/01/001
Кадастровый номер участка, код участка	50/01/0030704/01/001
Кадастровый номер участка	50/01/0030704/01/001
История земель:	История земельных участков
Вид разрешенного использования:	История разрешенного использования земельных участков (2, 1)
Сведения об объекте недвижимости и ином числе "заземления"	История объектов недвижимости и иного числа "заземления"
Сведения об объекте недвижимости	История объектов недвижимости
Получатель ипотеки:	История объектов недвижимости, ипотека предоставлена на основании документа "Договор купли-продажи от имени ООО "Управляющая компания" на основании документа "История объектов недвижимости" от ООО "Управляющая компания" от 12.02.2024 г. № 221/24

	
---	--

Сведения об объекте недвижимости:
Идентификационный номер участка: 50/01/0030704/01/001
Дата кадастрового учета: 12.02.2024 г.
Код региона: 50
Код муниципалитета: 01
Код участка: 0030704/01/001
История земельных участков
История разрешенного использования земельных участков (2, 1)
История объектов недвижимости и иного числа "заземления"
История объектов недвижимости
История объектов недвижимости, ипотека предоставлена на основании документа "Договор купли-продажи от имени ООО "Управляющая компания" на основании документа "История объектов недвижимости" от ООО "Управляющая компания" от 12.02.2024 г. № 221/24



Формат: 2 / Лист: 2

Сводный перечень земельных участков					
Участки и участки на праве собственности					
Лист № 1 раздела 1	Высота (категория) земли	Участок (участки) 1	Участок (участки) 2		
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Информация о земельном участке:</td> <td style="width: 70%;">№ 021/003/2024</td> </tr> </table>				Информация о земельном участке:	№ 021/003/2024
Информация о земельном участке:	№ 021/003/2024				
1	Принадлежность (правообладание)	1.1	Выданы исключительные права на земельный участок в собственности рентного фонда «Своя земля - рентный», выдан в натурном выражении на основании данных кадастрового учета с кадастровым номером 50:05:0060107, 19704/03/145/2023/1		
	Сведения о принадлежности (правообладание) участка на праве собственности	1.1.1	Земельный участок		
2	Вид, видовой, даты и время государственной регистрации права	2.1	Собственность государственная № 021/003/2024		
4	Предельные сроки и условия осуществления деятельности	4.1	Земельный участок		
	Земельный участок, категория земель, вид разрешенного использования		19.01.2024 09:40:00		
	Адрес земельного участка		№ 27/050/75.МФ.001/05/2021/1		
	Срок, на который установлена государственная регистрация права		Срок действия с 11.01.2023 по 15.11.2029		
	Вид, в силу которого осуществлено ограничение права в области права собственности		Земельный участок государственной собственности		
	Сведения о принадлежности (правообладание) участка на праве собственности		Земельный участок государственной собственности		
	Сведения о государственной регистрации права		Сведения о государственной регистрации права		
	Сведения о государственной регистрации права		Сведения о государственной регистрации права		
	Сведения о государственной регистрации права		Сведения о государственной регистрации права		
	Сведения о государственной регистрации права		Сведения о государственной регистрации права		
	Сведения о государственной регистрации права		Сведения о государственной регистрации права		

Инициалы, фамилия	
-------------------	--

Служба землеустройства
 Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости
 Адрес: 127994, Москва, Лесной бульвар, дом 4
 Контактный телефон: +7 (495) 258-95-55
 Контактный факс: +7 (495) 258-95-56
 Контактный e-mail: cadastre@rosreestr.gov.ru
 Контактный сайт: cadastre.ru
 Контактный чат-бот: @cadastre_bot



Лист № 4

Выход из Единого государственного реестра недвижимости об отводе характеристик и зарегистрированных прав на объект недвижимости
Описание кадастровых земельных участков

Заказчик работ			
ИММУНДИТУМЪИ			
Лист № 1 раздела 1	Лист № 2 раздела 1	Лист № 3	Лист № 4 раздела 4
ОС 01 2024			
Кадастровый номер: 50:01/0060201/001/2024/0001/001			
План (карта, схема) земельного участка			
			
Масштаб: 1:100		Скачать документ	
ИНФОРМАЦИОННЫЕ ДАННЫЕ		ПОДПИСЬ НЕДЕЛЬКО И.Б.	ИНФОРМАЦИЯ
		ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОД ПОДПИСАТЕЛЯ	
		ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОД ЗАКАЗЧИКА РАБОТ	
		ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОД ЗАКАЗЧИКА РАБОТ	
		ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОД ЗАКАЗЧИКА РАБОТ	

Организация:
**ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО
ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГЛАМЕНТИРОВАНИЯ
И ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ**
Федеральное агентство технического регламентирования и технического регулирования
подведомственное учреждение МЧС России
119034, Москва, Федеральное агентство
технического регламентирования и технического регулирования
ул. Вавилова, д. 19

Электронная подпись на Бланке государственного реестра
№1 + 002 Регистрант: недействителен
Монополист: недействителен, 07.02.2024, 07.02.2024
Технический регламентирования и технического регулирования
3 января 2024



Отчёт № 221/24 от 12.02.2024 г. об оценке земельных участков (15 ед.), входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
www.mosreg.gov.ru

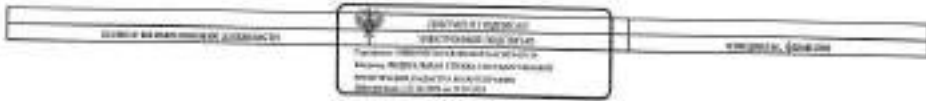
Выявление Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости, в границах которых права на объект недвижимости

Сведения об объектах, зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости

В Едином государственном реестре недвижимости записаны следующие сведения:

Листы 1 из 1

Информация об объекте			
Имя объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Виды объектов раздела 1	Регистрация 1	Виды объектов раздела 4
Объект 1.001			
Категория земель: 09-02-0020100-00			
Номер кадастрового квартала: 50-02-0020100			
Цена предложения: 10 000 000			
Цена предложения: 10 000 000			
Годовая арендная плата и годовая плата за аренду земельного участка: 10 000 000			
Местонахождение: Московская область, г. Раменское, Раменское Филиал			
Площадь, кв. м: 10 000			
Кадастровый стоимость, руб: 10 000 000			
Сведения о правах, зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости: аренда земельного участка			
Категория земель: Земли населенных пунктов			
Имя арендатора земельного участка: ООО «ИПЗ»			
Сведения о правах обременения недвижимости: аренда земельного участка "аренда"			
Прочие сведения: 10 000 000 руб.			
Получатель выписки: Министерство имущественных отношений Московской области, "Формула успеха" от имени Закрытого паевого инвестиционного фонда "Своя земля - рентный", ИНН 50/07/0108			



Оригинал выписки из Единого государственного реестра недвижимости № 221/24 от 12.02.2024 г.

Информация об объекте: 50-02-0020100-00

Дополнительная информация: 10 000 000

Адрес: Московская область, г. Раменское, Раменское Филиал

Площадь, кв. м: 10 000

Кадастровый стоимость, руб: 10 000 000

Сведения о правах, зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости: аренда земельного участка

Категория земель: Земли населенных пунктов

Имя арендатора земельного участка: ООО «ИПЗ»

Сведения о правах обременения недвижимости: аренда земельного участка "аренда"

Прочие сведения: 10 000 000 руб.

Получатель выписки: Министерство имущественных отношений Московской области, "Формула успеха" от имени Закрытого паевого инвестиционного фонда "Своя земля - рентный", ИНН 50/07/0108

Лист 1 Лист 1

Министерство экономического развития Российской Федерации
Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости

Сведения о зарегистрированном праве собственности на земельный участок

Виды и категории земель			
Лица, имеющие право на земельный участок			
Лист № 1 раздела 1	Листы земель раздела 1, 2	Листы земель раздела 3	Листы земель раздела 4
Идентификация участка			
Кадастровый номер: 50:01:0020201/010			
1	Приватность (приватизация):	1	Адресная информация по территории (земельному участку) в форме «Своя земля - рентный», а также в отношении установленной границе земель участка, находящегося в собственности лица в составе данного земельного участка (земельного участка)
	Сведения о возможности предоставления преемства земельным участкам (земельным участкам):	1.1.1	земельный участок
2	Вид, форму, дату и время государственной регистрации права:	2.1	Сведения о государственной регистрации: 50:01:0020201/01/001/2023-1/01/001/2023-1/01/001/2023-1
1. Сведения о праве и обременении объекта недвижимости			
1.1	Вид права собственности (на земельном участке):	Вид собственности: государственная	
	Дата государственной регистрации:	09.05.2021 16:31:34	
	Сведения о государственной регистрации:	50:01:0020201/01/001/2023-1/01/001/2023-1/01/001/2023-1	
	Срок действия с 01.01.2025 по 15.11.2039		
	Сведения об обременении земельного участка (ипотека):	Учредитель с ограниченной ответственностью «ФИНАНСОВАЯ КОМПАНИЯ «СВОЯ ЗЕМЛЯ - РЕНТНЫЙ» Д.Ю. Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный» ИНН: 7707023303 ОГРН: 114734896354	
	Сведения о возможности предоставления земельного участка в аренду (на праве собственности):	Сведения о государственной регистрации:	
	Сведения о государственной регистрации:	Сведения о государственной регистрации: дата 26.05.2020	
	Сведения об обременении государственной регистрации земельного участка, права, в отношении земельного участка, принадлежащего иному лицу (земельного участка):	Сведения о государственной регистрации:	
	Сведения об обременении земельного участка (ипотека):	Сведения о государственной регистрации:	
	Сведения об обременении земельного участка (ипотека):	Сведения о государственной регистрации:	

ФИДЕЛИТИВНЫЙ ДОКУМЕНТ ФЕДЕРАЛЬНОМУ АГЕНТСТВУ КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Министерство экономического развития Российской Федерации
Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости

Кадастровый номер: 50:01:0020201/01/001/2023-1/01/001/2023-1/01/001/2023-1

Датировано с 15.04.2023 16:36:07

Добавлено от 50:01:0020201/01/001/2023-1/01/001/2023-1/01/001/2023-1

Подпись ИС: 50:01:0020201/01/001/2023-1/01/001/2023-1/01/001/2023-1

Сгенерировано в соответствии с законодательством Российской Федерации

Подпись ИС: 50:01:0020201/01/001/2023-1/01/001/2023-1/01/001/2023-1

Идентификатор документа: 50:01:0020201/01/001/2023-1/01/001/2023-1/01/001/2023-1

Идентификатор документа: 50:01:0020201/01/001/2023-1/01/001/2023-1/01/001/2023-1

Отчёт № 221/24 от 12.02.2024 г. об оценке земельных участков (15 ед.), входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Земельный участок		Лист № 1
№ 01-008/2024/001		
Лист № 1	Лист № 2	Лист № 3
Код ОК 010-2014		
Код ОК 010-2014		
1	Земельный участок, который принадлежит на праве собственности государственной организации в виде государственной заповедной территории и является объектом государственной охраны объектов культурного наследия	земельный участок
2	Земельный участок, который принадлежит на праве собственности государственной организации в виде государственной заповедной территории и является объектом государственной охраны объектов культурного наследия	земельный участок
3	Земельный участок, который принадлежит на праве собственности государственной организации в виде государственной заповедной территории и является объектом государственной охраны объектов культурного наследия	земельный участок
4	Земельный участок, который принадлежит на праве собственности государственной организации в виде государственной заповедной территории и является объектом государственной охраны объектов культурного наследия	земельный участок
5	Земельный участок, который принадлежит на праве собственности государственной организации в виде государственной заповедной территории и является объектом государственной охраны объектов культурного наследия	земельный участок
6	Земельный участок, который принадлежит на праве собственности государственной организации в виде государственной заповедной территории и является объектом государственной охраны объектов культурного наследия	земельный участок
7	Земельный участок, который принадлежит на праве собственности государственной организации в виде государственной заповедной территории и является объектом государственной охраны объектов культурного наследия	земельный участок
8	Земельный участок, который принадлежит на праве собственности государственной организации в виде государственной заповедной территории и является объектом государственной охраны объектов культурного наследия	земельный участок
9	Земельный участок, который принадлежит на праве собственности государственной организации в виде государственной заповедной территории и является объектом государственной охраны объектов культурного наследия	земельный участок
10	Земельный участок, который принадлежит на праве собственности государственной организации в виде государственной заповедной территории и является объектом государственной охраны объектов культурного наследия	земельный участок
11	Земельный участок, который принадлежит на праве собственности государственной организации в виде государственной заповедной территории и является объектом государственной охраны объектов культурного наследия	земельный участок

Итого: 15 земельных участков

Итого: 15 земельных участков

Итого: 15 земельных участков

Специальный отчет
 № 01-008/2024/001
 от 12.02.2024 г.
 о результатах оценки
 земельных участков
 № 01-008/2024/001
 от 12.02.2024 г.

Подпись: 
 Имя: 
 Должность: 

Лист 1 из 4

Виды и формы государственной регистрации недвижимости об изменении правоотношений и правоотношений права на объект недвижимости

Описание инвестиционного земельного участка

Земельный участок									
ИД объекта недвижимости									
Этп № 1 (этап № 1)	Этп № 2 (этап № 2)	Этп № 3 (этап № 3)	Этп № 4 (этап № 4)						
08.03.2024									
Каждый этап:		№ 0000000000							
План участка, любой из этапов									
									
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;"> Матрица (ИД) </td> <td style="width: 50%; text-align: center;"> Удостоверение </td> </tr> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;"> ФИО и должность специалиста </td> <td style="width: 50%; text-align: center;"> Подпись специалиста </td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;"> Подпись специалиста </td> </tr> </table>				Матрица (ИД)	Удостоверение	ФИО и должность специалиста	Подпись специалиста	Подпись специалиста	
Матрица (ИД)	Удостоверение								
ФИО и должность специалиста	Подпись специалиста								
Подпись специалиста									



Учётный документ об оценке земельной собственности, земель и участков в Московской области

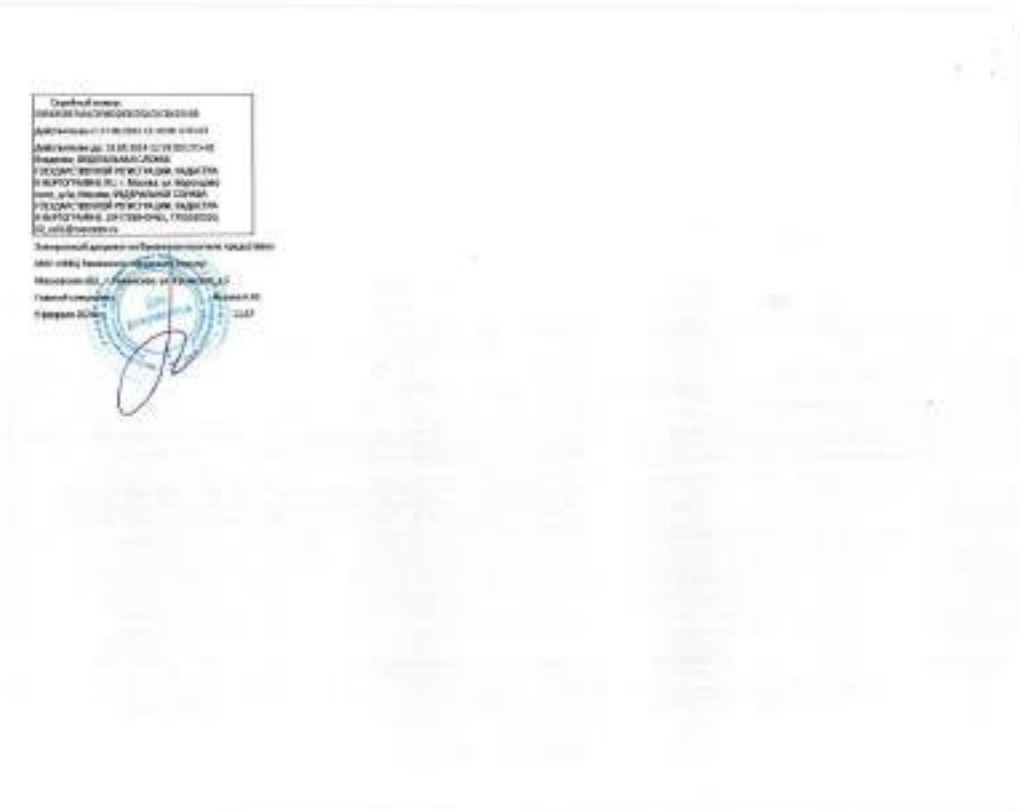
Выполнен по Сделке государственной регистрации недвижимости об отмене государственного кадастрового номера об объекте недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

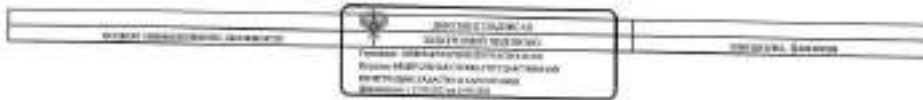
В какой форме нужен отчет недвижимости и какие сведения указать:

Листы: 1 из 1

Информация об объекте недвижимости			
или об объекте недвижимости			
Лист № 1 из 1	Виды земель (раздел 1)	Виды объектов (2)	Иные сведения (раздел 3)
08.01.2024			
Кадастровый номер:	50:11/002/2016/016		
Площадь участка в кв. м:	10,00000000		
Дата государственной регистрации:	07.06.2021		
Сторона государственного земельного участка (раздел 3)	земельный участок		
Муниципальный район:	Подольский район, г. Подольск, Московская область		
Почтовый индекс:	141100		
Буквенно-цифровой код:	7804-0		
Кадастровый номер земельного участка в предмете государственной регистрации недвижимости:	земельный участок		
Кадастровый номер:	50:11/002/2016/016		
Виды разрешенного использования:	для размещения объектов складского назначения (З.1)		
Сторона государственной регистрации:	Сведения об объекте государственной регистрации отсутствуют		
Литература:	отсутствует		
Получены сведения:	Информация об объекте недвижимости на основании документа "Предписание" от филиала ПАО "Сбербанк России" в городе Подольске Московской области "Подольское отделение ПАО "Сбербанк России" (ИНН Московской области 7804023330) Д.Н. Загорунова взыскана в пользу кредитора Филиала "Сбербанк России" 15.04.2024		



Земельный участок		Земельный участок
или объект недвижимости		
Лист № 2 раздела 1	Место участка (земельный участок)	Виды объектов 1
№ 01-001/2024		№ 01-001/2024
1	Земельный участок, который согласно документам обременен ипотекой для обеспечения исполнения обязательств по кредитному договору и ипотекой земельного участка, расположенного в границах земельного участка обременения	земельный участок
2	Земельный и субземельный участки, принадлежащие на праве собственности и обремененные ипотекой для обеспечения исполнения обязательств по кредитному договору	земельный и субземельный участки
3	Земельный и субземельный участки, принадлежащие на праве собственности, обремененные ипотекой для обеспечения исполнения обязательств по кредитному договору	земельный и субземельный участки
4	Земельный и субземельный участки, принадлежащие на праве собственности, обремененные ипотекой для обеспечения исполнения обязательств по кредитному договору	земельный и субземельный участки
5	Земельный и субземельный участки, принадлежащие на праве собственности, обремененные ипотекой для обеспечения исполнения обязательств по кредитному договору	земельный и субземельный участки
6	Земельный и субземельный участки, принадлежащие на праве собственности, обремененные ипотекой для обеспечения исполнения обязательств по кредитному договору	земельный и субземельный участки
7	Земельный и субземельный участки, принадлежащие на праве собственности, обремененные ипотекой для обеспечения исполнения обязательств по кредитному договору	земельный и субземельный участки
8	Земельный и субземельный участки, принадлежащие на праве собственности, обремененные ипотекой для обеспечения исполнения обязательств по кредитному договору	земельный и субземельный участки
9	Земельный и субземельный участки, принадлежащие на праве собственности, обремененные ипотекой для обеспечения исполнения обязательств по кредитному договору	земельный и субземельный участки
10	Земельный и субземельный участки, принадлежащие на праве собственности, обремененные ипотекой для обеспечения исполнения обязательств по кредитному договору	земельный и субземельный участки
11	Земельный и субземельный участки, принадлежащие на праве собственности, обремененные ипотекой для обеспечения исполнения обязательств по кредитному договору	земельный и субземельный участки



Информация о земельном участке:
 № 01-001/2024
 Дата отчета: 12.02.2024
 Оценка: 12.02.2024
 Место отчета: Москва, Федеральное бюро землеустройства
 Подпись: [Подпись]

Отчёт № 221/24 от 12.02.2024 г. об оценке земельных участков (15 ед.), входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

Выдан в Главном государственном реестре недвижимости по основному назначению и зарегистрированному адресу в области недвижимости

Лист № 1 из 16 л.

Описание зарегистрированного земельного участка

Земельный участок			
код объекта недвижимости			
Лист № 1 из 16 л.	Запись № 010/2024/001/2024/001	Область регистрации	Виды объектов недвижимости
04.01.2024			
Категория земель: 04.01.02.02.01.001			
План участка, схема расположения участка			
			
Лист № 1 из 16 л.			
		Исполнитель: Ф.И.О.	

Специальный представитель государственного кадастрового реестра недвижимости
 Федеральное государственное учреждение «Федеральный центр кадастрового реестра недвижимости»
 Федеральное государственное учреждение «Федеральный центр кадастрового реестра недвижимости»
 Федеральное государственное учреждение «Федеральный центр кадастрового реестра недвижимости»
 Федеральное государственное учреждение «Федеральный центр кадастрового реестра недвижимости»
 Федеральное государственное учреждение «Федеральный центр кадастрового реестра недвижимости»
 Федеральное государственное учреждение «Федеральный центр кадастрового реестра недвижимости»

Должность: _____
 Подпись: _____
 Дата: _____

