

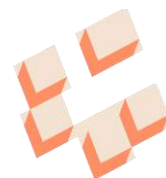
Название паевого инвестиционного фонда, номер и дата регистрации правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом, полное или сокращенное фирменное наименование управляющей компании этого фонда, номер лицензии управляющей компании этого фонда:

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, помещение 5Б11. Телефон ООО «УК «ТДУ»: (495) 357-22-36, сайт <http://www.uktdu.ru/>, e-mail: info@uktdu.ru.

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



ОТЧЕТ № 323/23

об оценке рыночной стоимости земельных участков (17 ед.),
входящего в состав имущества Закрытого паевого
инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

ДАТА ОЦЕНКИ: 04.09.2023 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 04.09.2023 г.

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «КГФУ»

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
1.1.	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	5
1.2.	ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ	5
1.3.	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	5
1.4.	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	5
1.5.	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	6
1.6.	ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ И РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ.....	7
2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ.....	10
3.	СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	12
4.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	13
4.1.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ.....	13
4.2.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА	13
4.3.	СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	13
5.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	14
5.1.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	14
5.2.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА.....	14
6.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	15
6.1.	СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ.....	15
6.2.	СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, НЕ ЯВЛЯЮЩИЕСЯ СПЕЦИАЛЬНЫМИ	15
6.3.	ПРОЧИЕ ДОПУЩЕНИЯ.....	16
6.4.	ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ	16
7.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	18
7.1.	ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
7.2.	ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	19
8.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	24
8.1.	ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
8.2.	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	25
8.3.	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	27
8.4.	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	30
9.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	31
9.1.	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	31
9.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	37
9.3.	АНАЛИЗ ОПТОВОГО РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ.....	37
9.4.	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	44
9.5.	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	49
9.6.	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ФАКТИЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА СТОИМОСТЬ (ДЛЯ МЕСТ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ).....	51
9.7.	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ.....	60
10.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	61
11.	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА.....	64
11.1.	РЫНОЧНЫЙ (СРАВНИТЕЛЬНЫЙ) ПОДХОД	68
11.2.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	69
11.3.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	71
11.4.	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ РЫНОЧНОГО (СРАВНИТЕЛЬНОГО)	

ПОДХОДА.....	72
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	81
13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	82
14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	83
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	84
1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ	84
2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....	84
3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....	84
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ.....	85
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В РАСЧЕТАХ.....	90
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ.....	93

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 62/23 от 04.09.2023 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 (17 ед.), расположенные в Раменском районе Московской области, входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».

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

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

№ п/п	Кадастровый номер	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
		Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
1.	50:23:0020275:5975	Не применялся	939 501	Не применялся
2.	50:23:0020275:5983	Не применялся	27 448	Не применялся
3.	50:23:0020275:5982	Не применялся	616 886	Не применялся
4.	50:23:0020275:5973	Не применялся	640 228	Не применялся
5.	50:23:0020275:5967	Не применялся	947 004	Не применялся
6.	50:23:0020275:5980	Не применялся	1 096 223	Не применялся
7.	50:23:0020275:5971	Не применялся	786 947	Не применялся
8.	50:23:0020275:5974	Не применялся	1 118 127	Не применялся
9.	50:23:0020275:5977	Не применялся	899 487	Не применялся
10.	50:23:0020275:5970	Не применялся	731 927	Не применялся
11.	50:23:0020275:5968	Не применялся	629 391	Не применялся
12.	50:23:0020275:5976	Не применялся	978 682	Не применялся
13.	50:23:0020275:5979	Не применялся	932 832	Не применялся
14.	50:23:0020275:5972	Не применялся	577 706	Не применялся
15.	50:23:0020275:5978	Не применялся	890 317	Не применялся
16.	50:23:0020275:5969	Не применялся	578 539	Не применялся
17.	50:23:0020275:5981	Не применялся	571 037	Не применялся

1.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

12 962 000 (Двенадцать миллионов девятьсот шестьдесят две тысячи) рублей, не облагается НДС¹.

В том числе:

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость участка округленно, рублей
1.	50:23:0020275:5975	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 127	940 000
2.	50:23:0020275:5983	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 176	27 000
3.	50:23:0020275:5982	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	740	617 000
4.	50:23:0020275:5973	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	768	640 000
5.	50:23:0020275:5967	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 136	947 000
6.	50:23:0020275:5980	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 315	1 096 000
7.	50:23:0020275:5971	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	944	787 000
8.	50:23:0020275:5974	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 616	1 118 000
9.	50:23:0020275:5977	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 079	899 000
10.	50:23:0020275:5970	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	878	732 000
11.	50:23:0020275:5968	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	755	629 000
12.	50:23:0020275:5976	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 174	979 000
13.	50:23:0020275:5979	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 119	933 000
14.	50:23:0020275:5972	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	693	578 000
15.	50:23:0020275:5978	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 068	890 000
16.	50:23:0020275:5969	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	694	579 000
17.	50:23:0020275:5981	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	685	571 000

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 № 62/23 от 04.09.2023 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 (17 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	04.09.2023г.
Дата осмотра (обследования) объекта оценки:	Не проводился
Срок проведения работ	04.09.2023г. – 04.09.2023 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/776/0000027/23 от 27 января 2023 г., период страхования с 04 февраля 2023 г. по 03 февраля 2024 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	ООО «КГФУ» - ответственность юридического лица застрахована в ОАО «АльфаСтрахование», договор (полис) обязательного страхования ответственности Исполнителя № 0991R/776/0000028/23 от 27 января 2023 г., период страхования с 04 февраля 2023 г. по 03 февраля 2024 г., лимит ответственности страховщика – 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей.

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.srooo.ru.

7.2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

Общие термины и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его

аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

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

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в затратном подходе

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в доходном подходе

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

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

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

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

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

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

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

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

8.1. Идентификация Объекта оценки

Объектом оценки является: Земельные участки (17 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

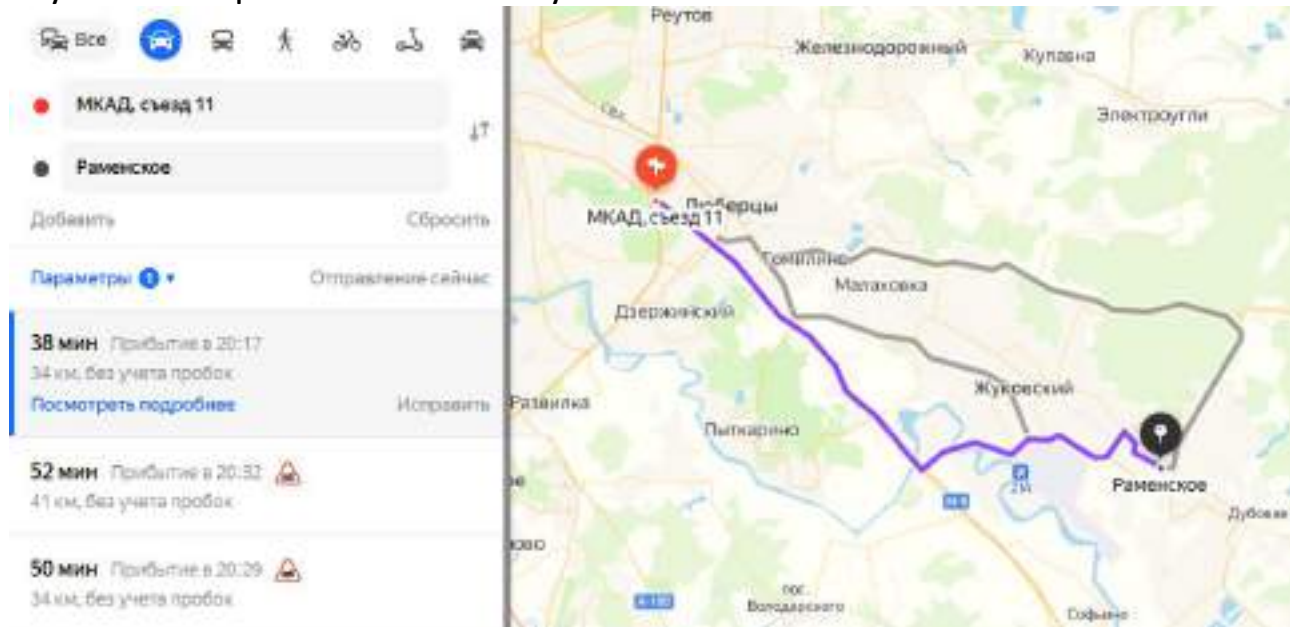
Характеристика	Показатель	Источник информации
Общие сведения		
Адрес объекта	Российская Федерация, Московская область, г. Раменское	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
Вид права	Имущественные права на объект оценки – Общая долевая собственность	
Субъект 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 сельскохозяйственного производства	
Описание		
Рельеф участка	Ровный	По данным Заказчика
Ближайшие шоссе	Новорязанское	Яндекс карты (https://yandex.ru/maps/)
Удаление от МКАД	34 км.	По данным Заказчика
Инженерные коммуникации	Не заведены на участки	
Подъездные пути	Асфальтированная Дорога	
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	нет	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	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) Земельный участок с кадастровым номером 50:23:0020275:5983 является землями общего пользования (ЗОП)	
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	Индивидуальные характеристики
1.	Земельный участок, категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства	50:23:0020275:5975	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 127	Не заведены на участок	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),
2.	Земельный участок, категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства	50:23:0020275:5983	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 176	Не заведены на участок	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), Зона общего пользования
3.	Земельный участок, категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства	50:23:0020275:5982	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	740	Не заведены на участок	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),
4.	Земельный участок, категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства	50:23:0020275:5973	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	768	Не заведены на участок	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),
5.	Земельный участок, категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства	50:23:0020275:5967	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 136	Не заведены на участок	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),
6.	Земельный участок, категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства	50:23:0020275:5980	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 315	Не заведены на участок	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),
7.	Земельный участок, категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства	50:23:0020275:5971	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	944	Не заведены на участок	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),

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь, кв.м.	Инженерные коммуникации	Индивидуальные характеристики
8.	Земельный участок, категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства	50:23:0020275:5974	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 616	Не заведены на участок	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),
9.	Земельный участок, категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства	50:23:0020275:5977	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 079	Не заведены на участок	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),
10.	Земельный участок, категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства	50:23:0020275:5970	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	878	Не заведены на участок	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),
11.	Земельный участок, категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства	50:23:0020275:5968	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	755	Не заведены на участок	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),
12.	Земельный участок, категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства	50:23:0020275:5976	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 174	Не заведены на участок	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),
13.	Земельный участок, категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства	50:23:0020275:5979	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 119	Не заведены на участок	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),
14.	Земельный участок, категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства	50:23:0020275:5972	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	693	Не заведены на участок	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),
15.	Земельный участок, категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства	50:23:0020275:5978	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 068	Не заведены на участок	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),

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь, кв.м.	Инженерные коммуникации	Индивидуальные характеристики
16.	Земельный участок, категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства	50:23:0020275:5969	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	694	Не заведены на участок	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),
17.	Земельный участок, категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства	50:23:0020275:5981	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	685	Не заведены на участок	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),

Источник: составлено Оценщиком

Текущее использование объектов оценки: Не используются.

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

Имущественные права на объект оценки - Общая долевая собственность

Наличие обременений: Доверительное управление.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Неспециализированное имущество достаточно широко представлено на открытом конкурентном рынке.

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

8.4. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

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

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Документ и реквизиты
1.	Земельный участок, категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	Выписка из ЕГРН (17 шт.)

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

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

9.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Хищнический характер капиталистического производства и финансового капитала стран Запада привел к истощению природных ресурсов этих территорий, к колонизации и разграблению Африки, Латинской Америки, Азии и Австралии. Экспансия капиталов транснациональных корпораций и военное превосходство стран Запада, их борьба за колонии и за ресурсы в двадцатом столетии привели мир к двум жесточайшим истребительным войнам. Сегодня в условиях провала неокOLONиальной политики и осознания народами мира агрессивной эксплуататорской сути Запада вновь нарастает сопротивление остального мира грабительской политике объединенного Запада, возглавляемого США. Однако Запад уже не является настолько всесильным, чтобы пойти на открытую мировую войну и тогда разжигаются межэтнические и межрелигиозные региональные конфликты, спецслужбы ликвидируют или подкупают лидеров. Угрозы компромат и шантаж — те способы, которыми Запад поддерживает своё господство над остальными странами и народами.

Мир вступил в фазу глобальных изменений: с одной стороны Запад не может продолжать развиваться без дальнейшего разграбления остального мира, с другой — остальной мир способен противостоять Западу и может самостоятельно развиваться. В этих условиях неизбежны региональные конфликты, изменения международных связей, изменение международного права, изменение мировых ресурсных, торговых и финансовых потоков, формирование новых глобальных центров влияния.

Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, 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 после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), имеет тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. Россия является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Высокий уровень экономического взаимодействия с Китаем, Южной Кореей, Японией, Индией, странами Ближнего Востока и Средней Азии, развиваются отношения со странами Африки и Латинской Америки. Россия – крупнейший в мире поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. 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. Огромный потенциал у Северного морского пути.

Это способствует развитию российской экономики, исполнению социальных обязательств и федеральных программ развития. Однако, эта же интеграция в мировую экономику и высокая зависимость госбюджета от доходов от экспорта, зависимость экономики от импортных комплектующих, создали в условиях конфликта с Западом и критически высокие риски для

отечественной экономики. Учитывая, что российская экономика оказалась плотно зависящей от проблем мировой экономики (что показал кризис мировой долларовой системы 2008 года) с 2012 года в стране принимаются и действуют госпрограммы диверсификации экономики: развития сельского хозяйства, авиастроения, судостроения, электронной и радиоэлектронной промышленности, энергетики, фармацевтической и медицинской промышленности и ряд других комплексных программ развития.

Военное, политическое, экономическое наступление Запада 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, на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне неравномерного развития национальных государств ведут к изменениям сложившихся международных отношений. Мир вошел в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния, и пока одна из сторон не потерпит ощутимое поражение, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики этих центральных полюсов, мировая экономика в целом будет испытывать политические и экономические изменения. В большей степени конфликтам и потрясениям становятся подвержены страны, находящиеся между основными центрами влияния и военной силы, а также спорные территории.

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

(по данным Росстата <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-02-2023.pdf>)

зеленый – положительные показатели или динамика, **красный** - отрицательные показатели или динамика

(в рублях в сопоставимых ценах)

№		2021/2020	2022/2021	
		+/- % г/г	млрд. руб.	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	+5,6	151455,6	-2,1
2.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховых)	+3,2		-1,0
3.	Инвестиции в основной капитал (15,1% от ВВП)	+7,8	22945,4	+5,9

(в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	январь-февраль 23
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Промышленное производство	+6,3	-0,6	-2,0
2.	Продукция сельского хозяйства	-0,4	+10,2	+2,7
3.	Строительство (объём СМР)	+6,0	+5,2	+10,9
4.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.:			
	- жилых помещений	+24,6	+11,0	-0,2
	- нежилых помещений, т.ч.:	+10,5	-1,8	н.д.
	- промышленных		+10,4	н.д.
	- сельскохозяйственных		-28,8	н.д.
	- административных		+16,6	н.д.
	- торговых и других коммерческих		-2,2	н.д.
	- других (учебн, здравоохран и пр. бюдж)		+8,4	н.д.
5.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км	+38,9	+1,1	+8,3
6.	Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе:	+5,8	-2,6	-1,3
	- железнодорожного транспорта (доля - около 48%):	+4,3	-0,1	+3,5
	- Трубопроводного (около 45%)	+7,4	-5,2	-6,6
	- Автомобильного (около 5%)	+5,0	+1,8	+10,4
7.	Оборот розничной торговли, млрд. руб.	+7,3	-6,7	-7,2
8.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+17,5	+3,6	+3,4

		21/20 +/- % г/г	22/21 +/- % г/г	январь-февр 23 +/- % г/г
12.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+27,5	+4,7	+10,8

(в рублях в текущих ценах)

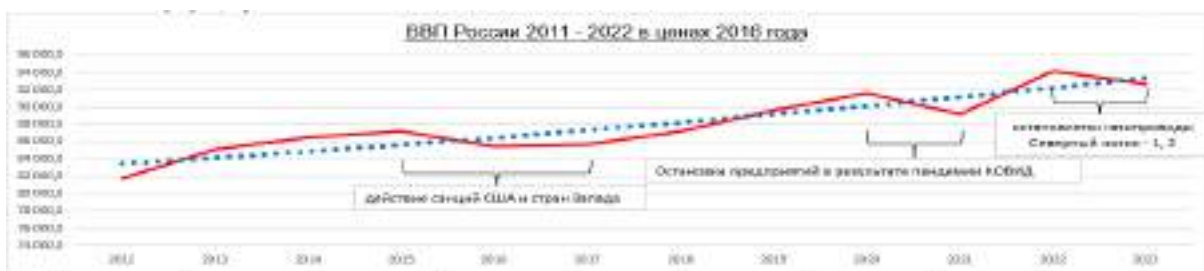
13.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:	21/20 г.	январь 22/21 г.	январь 23
	- номинальная	+11,5	+10,8	+12,4
	- реальная (учитывает инфляцию)	+4,5	+1,9	+0,6
14.	Ключевая ставка ЦБР с 19.09.22г. составляет, %:		+8,5	+7,5
15.	Инфляция февраль 23/22 года, %			
	- промышленная		+24,1	-6,1
	- потребительская		+6,5	+11,4

(в рублях в текущих ценах)

16.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах:	21/20, %	22/21, %
	(в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 п)	+2,6р	-12,6
	- Сельскохозяйственных, рыболовецк и лесн. хоз (доля - около 2,6%)		-18,1
	- Строительных (доля - около 2,2%)		в 2,3 раза
	- Добыча полезных ископаемых (доля - около 22,2%)		-19,4
	- Торговля и ремонт автотранспортных средств (доля - около 20,1%)		-21,1
	- Транспортировка и хранение (доля - около 5,7%)		+37,5
	- Обрабатывающие производства, в т.ч.:		-6,2
	- пищевых продуктов		+59,4
	- одежды		+51,5
	- производство нефтепродуктов		+24,3
	- химические производства		+16,6
	- металлургическое производство		-42,8
	- обеспечение электроэнерг., газом и паром; кондиционирование		-9,0
17.	Кредиторская задолженность организаций на конец декабря	+18,8	17,2
	- просроченная кредиторская задолженность	5,9 % от кредиторск задолж	4,8 % от кредиторск
18.	Сумма средств организаций на счетах в банках на 01.02.23	+19,5	+22,4
19.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.03.23	+23,9	+9,3
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля – 51,5%)	+25,1	+16,9
	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	0,6%	0,4%
20.	Доходы консолидированного бюджета России		+17,7
21.	Международные резервы (ЗВР), на 24.03.23г.: 594,6 млрд. долл. США	+8,3	-1,6
22.	Фонд национального благосостояния на 01.03.23г.: 11,1 трлн. руб. или 147,2 млрд. долл. США (7,4 % от ВВП)	-0,5	-10,6
23.	Государственный внешний долг, на 01.03.23г. 56,8 млрд. долл. США	+5,3	-3,1

24.	Статьи платежного баланса Российской Федерации (по данным БР) январь — декабрь 2022	млрд. долл США	22/21, %
	Счет текущих операций в т.ч.:	227,4	+85,9
25.	- экспорт	628,1	+14,2
26.	- импорт	345,8	-9,0
27.	- баланс первичных и вторичных доходов (превышение доходов к выплате над доходами к получению, в основном в недружественные страны)	-54,9	+14,9
28.	Сальдо финансового счета, включая резервные активы (отток капитала)	223,2	+82,5

Выводы и перспективы российской экономики



В периоды мировых кризисов российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытывает те же негативные

тенденции, что и вся мировая экономика: замедление роста ВВП, снижение роста промышленного производства, снижение розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности организаций и физических лиц, снижение доходов большинства населения. К этому добавились влияние незаконных финансовых и торговых санкций и диверсионные акты Запада на газопроводах Россия-Европа, направленных на экономическую изоляцию и нанесение прямого экономического ущерба России.

В результате, как показывают данные Росстата, макроэкономические показатели 2022 года по сравнению с 2021-м ухудшились. Наблюдалось падение индексов производства экспортных и импортных позиций товаров: добычи полезных ископаемых, металлургического производства, химического производства, импортных комплектующих. Как результат, видим общее снижение грузооборота, товарооборота, снижение доходов предприятий связанных с этим отраслей, снижение доходов населения, снижение спроса.

Судя по официальным данным Банка России и ФТС, сложилась «парадоксальная» ситуация: с одной стороны видим снижение ВВП, снижение финансовых результатов организаций **-12,6%**, в том числе, добывающих полезные ископаемые **-19,4%**, с другой — рост экспорта товаров и услуг **+14,2%** (в составе которых нефтегазовый сектор, около 35%) и общий рост оттока капиталов в 2022 году **+82,5%**. Это - недоплаченные внутри страны налоги, не ввезенная в страну инвалютная выручка в сумме **223,2** млрд. долл., не приобретенное на эту колоссальную сумму современное оборудование для станкостроения, машиностроения, авиастроения, судостроения, предприятий ВПК, производства бытовых товаров и т.д.

И это - при хронически устаревших основных фондах России, когда капитальные инвестиции в 2022 году составили лишь **15,1%** от ВВП (для сравнения в 2021 году: в Китае — 42%, Южной Корее - 32%, Индии — 31%, Франции, Японии, Германии — 23-25%). При этом, растет сумма средств организаций на счетах в банках: в 2021 году **+19,5%**, в 2022 году **+22,4%**, что говорит об «омертвлении» средств, изъятии их из оборота.

Рост объемов жилищного кредитования (и, как следствие, рост задолженности по ипотечным кредитам в 2021, 2022 гг., соответственно: **+25,1%**, **+16,9%**) отразились на росте объемов строительства, что в какой-то степени поддерживает строительную и смежные со строительством отрасли, но не обеспечивается общеэкономическим ростом и реальным ростом доходов населения, что ведет к необоснованному росту цен недвижимости первичного рынка, с одной стороны, и к закредитованности населения и падению спроса — с другой.

Руководство страны в целом принимает комплексные федеральные программы развития перспективных отраслей, принимает определенные адресные меры финансовой поддержки производящих и некоторых предприятий и населения с низкими доходами. Считаю, что перед лицом небывалого мирового экономического и политического противостояния, Правительство России способно изменить негативные тенденции в либеральной финансовой политике и использовать все возможности и финансовые резервы для внутренних инвестиций - в развитие отечественной индустрии, в развитие высокотехнологичных отраслей.

Структурная перестройка экономики, требующая значительных средств, времени и внимания государства, отрицательно отражается на занятости и доходах бизнеса и населения. Сегодня для большинства населения более востребованными стали самые простые продукты питания и промышленные товары первой необходимости, нежели дорогостоящие товары.

Учитывая высокую обороноспособность, огромные ресурсные возможности, низкий государственный внешний долг и значительные накопленные средства Фонда национального благосостояния, Россия находится в менее уязвимом положении по сравнению с другими ключевыми странами. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и инвестиционно перспективных стран.

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

Рынок недвижимости в значительной степени зависит от результатов экономики и укрепления позиций России в мире.

За период январь – декабрь 2022 года отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир в среднем по РФ на 7,5%,
- квартир вторичного рынка – на 3,6%,
- индивидуальных домов – на 5,6%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 5,3%.

По данным Росреестра, за январь-декабрь 2022 года заключено 703,4 тыс. договоров участия в долевом строительстве, что на 22% меньше, чем за тот же период 2021 года.

Снижение ВВП, ухудшение финансовых показателей и снижение доходов бизнеса привело к снижению доходов населения. Отставание темпов строительства от темпов ввода в эксплуатацию недостроенного ранее жилья по причине значительного роста цен стройматериалов, роста номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, привело к росту цен недвижимости, к спаду производства стройматериалов и металлов, грузоперевозок и многих других смежных со строительством отраслей (производство и предоставление строительных машин и механизмов, производство мебели, сантехники и электрооборудования, логистика, кредитование, реклама, риелторский бизнес). Разрыв связей с поставщиками импортных материалов и изделий, которые ранее активно использовались в строительстве жилья бизнес- и премиум-класса, обусловило рост цен элитного жилья. Все эти обстоятельства в 2021-2022 г. привели к дисбалансу на рынке, росту цен, снижению спроса и количества сделок на рынке.

Период январь-март 2023 года характеризуется коррекцией и постепенной стабилизацией спроса и предложения. Снижение цен в целом прекратилось. Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан частично поддерживают рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора и смежных отраслей могут стать долгосрочные программы комплексного регионального развития территорий, начиная со строительства новой инженерной инфраструктуры. В любом случае, государство стремится поддерживать строительную отрасль и стабильность на рынке недвижимости. Также способствует стабилизации рынка сезонная активизация спроса населения и строительного бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также стабилизируется.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, но низкоактивен по причине общего снижения экономической активности предпринимательства в условиях ухудшения финансовых и общеэкономических показателей на фоне структурных изменений в экономике.

В дальнейшем цены продажи и аренды будут балансировать: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства (обусловленным инфляционным ростом и коррекцией объемов СМР) и ростом затрат на содержание объектов (которые, предположительно, будут расти в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, вероятный в таком случае рост цен и ставок аренды будет ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне низких доходов населения и бизнеса, а также на фоне низкой потребительской и деловой уверенности.

Выводы

1. Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее экономическое положение России по сравнению с

другими странами в условиях кризиса долларовой системы, при условии активного участия государства, дают все возможности быстро восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и бóльшая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов, а также высокая емкость рынков, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность и активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

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

По мере развития 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 работ 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 инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

3. 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 развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

4. Рынок недвижимости достаточно сбалансирован, но даже при ухудшении макроэкономических показателей, в условиях инфляции не следует ожидать ощутимого снижения цен на объекты и ставок аренды. Скорее, часть продавцов снимут с продажи свои объекты и дождутся новой активизации рынка, чем поспешат расстаться со своим весомым активом.

5. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Следовательно, в условиях структурного экономического кризиса и высокой инфляции приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная «вторичка»), 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
2. <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-02-2023.pdf>,
3. <https://cbr.ru/key-indicators/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
4. <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

Анализ рынка земельных участков Московской области говорит о том, что дефицит предложений по продаже земельных участков отсутствует и в свободном доступе имеется множество земельных участков различных категорий выставленных на продажу.³

Как видно из диаграммы, представленной на Рисунке 1, большинство земельных участков, предлагаемых к реализации, составляют земельные участки под ИЖС – 71% от общего количества предложений по продаже земельных участков, на втором месте земельные участки сельскохозяйственного назначения – 26%, далее следуют земельные участки промышленного назначения – 3%.

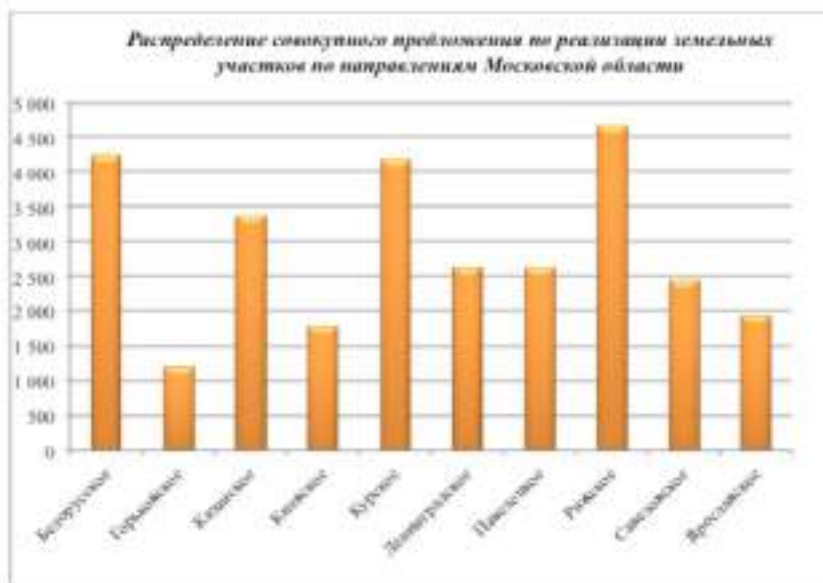
³ <https://maxyline.ru/analitika/analiz-rynka-zemelnyh-uchastkov-moskovskoj-oblasti-na-konec-pervogo-polugodiya-2017-goda.html>

Рисунок 9-1. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков Московской области по категориям



Если говорить о количестве предложений по продаже земельных участков на рынке Московской области в зависимости от направления, то, как видно из диаграммы, представленной ниже на Рисунке 2, лидирует Рижское направление, на втором месте Белорусское, далее следуют Курское, Казанское и Ленинградское. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков по направлениям Московской области, выглядит следующим образом:

Рисунок 9-2. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков по направлениям Московской области



С начала 2015 года и по настоящее время эксперты наблюдают тенденцию – отсутствие спекулятивного спроса. Земельный участок как актив на балансе сегодня достаточно затратный объект. Законодательные инициативы обязывают осваивать земельные участки в собственности по назначению. При этом произошло значительное повышение налоговых отчислений.

Заметно востребованной стала услуга «ленд-девелопмента», задачей которой является маркетинговая, техническая и юридическая проработка земельного участка к началу строительного процесса. В условиях кризиса, сниженного уровня платежеспособного спроса и отсутствия

спекулятивного характера сделок на рынке земли, ленд-девелопмент становится обязательной составляющей для продажи участка.

Сегодня, подготовленный к строительству участок может стоить в два-три раза больше, чем неподготовленный участок в той же локации. Учитывая одинаковую стоимость подготовки, наибольшее количество таких участков расположено вблизи МКАД.

В таблице ниже, на основании проведенного анализа стоимости земельных участков, в зависимости от направления и категории, выведены средневзвешенные стоимости за 1 сотку земли в рублях, в зависимости от удаления от МКАД.

Таблица 9.3-1 Средневзвешенная стоимость 1 сотки земли по категориям земельных участков в зависимости от направления Московской области и удаленности от МКАД

№ п/п	Направление	Средняя стоимость руб./сот. С/З			Средняя стоимость руб./сот. ИЖС			Средняя стоимость руб./сот. Пром. назначения		
		до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД
1	Белорусское	681 284	116 464	68 128	1 201 543	681 544	144 650	1 403 853	643 302	118 834
2	Горьковское	323 795	114 325	75 817	584 165	383 324	81 942	608 761	249 203	109 851
3	Киевское	489 654	139 084	48 135	405 447	118 840	33 818	505 806	143 638	108 898
4	Курское	614 082	127 257	67 211	581 102	314 813	114 982	618 243	315 825	183 392
5	Рижское	468 156	477 380	64 242	654 820	168 939	33 474	718 877	238 932	83 483
6	Дмитровское	678 185	137 137	34 723	628 111	348 817	73 393	462 389	218 842	138 846
7	Владимирское	385 447	147 285	64 274	319 891	118 879	47 816	413 756	168 814	87 584
8	Рязанское	712 842	423 888	99 662	1 352 335	441 648	82 886	616 318	328 138	67 127
9	Самарское	685 281	148 627	44 362	808 248	208 772	48 761	338 896	168 168	84 223
10	Ярoslавское	484 612	189 384	68 873	507 425	197 838	75 934	642 288	198 858	38 848

Как видно из Таблицы самыми дорогими направлениями по продаже земельных участков на удалении до 15 км от МКАД, независимо от категории участка, являются Белорусское, Рижское и Киевское. На удалении от 15 км до 50 км от МКАД самыми дорогими направлениями для участков сельскохозяйственного назначения являются Курское, Рижское, Белорусское; для участков ИЖС – Белорусское, Рижское, Киевское; для участков промышленного назначения – Белорусское, Рижское, Киевское.

На удалении от 50 км от МКАД самыми дорогими направлениями для участков сельскохозяйственного назначения являются Рижское, Горьковское, Белорусское; для участков ИЖС – Белорусское, Киевское, Рижское; для участков промышленного назначения – Киевское, Белорусское, Горьковское.

По данным произведенного анализа в Таблице, которая представлена ниже, указаны диапазоны стоимости 1 сотки земли по направлениям в зависимости от категории участка, а так же удаленности от МКАД.

Таблица 9.3-2 Диапазоны стоимости 1 сотки земли по категориям земельных участков в зависимости от направления Московской области и удаленности от МКАД

№ п/п	Направление	Диапазон	Диапазон руб./сот. с/х			Диапазон руб./сот. ИЖС			Диапазон руб./сот. Пром. назначения		
			до 15 км от МКАД	от 15 км до 30 км от МКАД	от 30 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 30 км от МКАД	от 30 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 30 км от МКАД	от 30 км от МКАД
1	Белгородское	млн	118 730	21 853	1 599	258 333	79 890	34 285	13 580	1 647	32 287
		млн	4 085 635	800 084	318 830	7 189 277	2 906 683	2 631 378	4 393 084	2 589 890	280 068
2	Гарьинское	млн	188 890	3 878	3 089	380 068	47 417	22 222	25 279	52 632	55 653
		млн	2 188 695	400 084	358 890	3 689 900	811 111	278 069	2 906 977	829 888	235 068
3	Кашинское	млн	82 908	2 208	1 787	79 147	18 800	8 884	151 378	10 881	38 495
		млн	882 353	550 088	158 302	1 431 718	538 922	192 231	2 188 088	348 800	350 088
4	Клязьминское	млн	233 338	2 608	3 333	127 273	108 088	18 778	388 088	48 308	140 088
		млн	1 068 687	836 384	233 333	2 488 762	1 001 088	781 333	1 784 872	788 800	268 888
5	Курское	млн	133 333	18 488	8 272	183 333	7 917	7 088	12 883	18 734	2 400
		млн	1 227 273	730 088	188 890	2 689 100	738 088	77 081	1 831 832	788 333	384 908
6	Лосинострельское	млн	131 840	12 418	1 875	18 088	25 883	13 800	25 463	11 008	4 887
		млн	1 388 871	642 714	167 087	4 689 900	582 333	313 043	1 300 088	1 088 800	337 143
7	Павловское	млн	76 333	8 008	4 431	118 718	9 308	8 798	118 088	31 123	8 180
		млн	875 880	530 088	438 890	880 088	738 088	138 088	1 387 321	1 188 333	380 088
8	Рязанское	млн	162 990	21 853	2 682	177 778	5 088	7 088	160 217	81 883	17 678
		млн	3 217 390	2 250 088	238 890	17 898 920	3 877 688	594 184	2 457 088	1 307 420	162 857
9	Славянское	млн	121 429	1 538	1 189	164 288	28 333	28 800	388 088	81 798	25 928
		млн	973 831	1 428 871	198 890	3 335 533	1 404 688	223 222	1 488 378	684 881	280 088
10	Язенинское	млн	37 908	6 667	1 935	48 088	13 800	2 438	82 357	82 508	38 688
		млн	1 038 331	1 380 088	1 088 890	2 484 348	838 714	418 687	2 983 688	988 200	98 890

Земли сельскохозяйственного назначения — это земли, которые располагаются за границами населенных пунктов, они предоставляются для сельскохозяйственных нужд и иных связанных с ними целей. Рынок земельных участков, как правило, отражает положение в той отрасли, для которой она предназначена.

Рынок земельных участков сельскохозяйственного назначения Московской области разнороден. Выделяются, как депрессивные районы, так и районы с высоким потенциалом, что и определяет относительный уровень цен земельных участков в данных районах.

Согласно Земельному кодексу РФ земли с/х назначения могут использоваться:

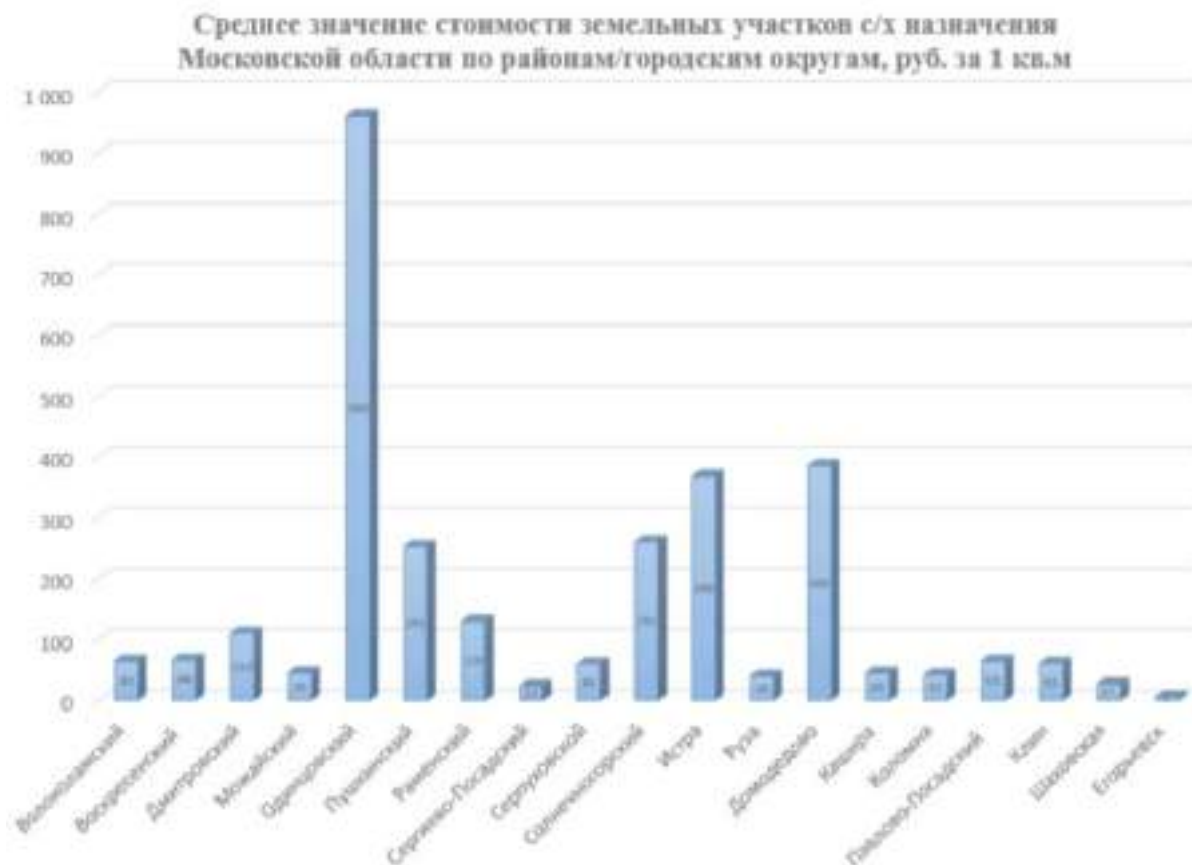
- для ведения сельскохозяйственного назначения;
- под крестьянско-фермерское хозяйство;
- для личного подсобного хозяйства, садоводства, животноводства, огородничества;
- для осуществления подготовки кадров в области сельского хозяйства;
- для сохранения и развития традиционного образа жизни, хозяйствования и промыслов общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока;
- для предоставления земельных участков на период строительства дорог, линий электропередачи и др., при этом не меняя категорию земли;
- и прочее.

Можно выделить следующие диапазоны удаленности от МКАД, которые влияют на ликвидность земельных участков:

- 0-30 км от МКАД;
- 30-60 км от МКАД;
- 60-90 км от МКАД;

№ п.п.	Район, городской округ	Минимальное	Максимальное
		значение, руб. за 1 кв.м	значение, руб. за 1 кв.м
1	Волоколамский	50	100
2	Воскресенский	20	150
3	Дмитровский	23	500
4	Ленинский	80	670
5	Можайский	7	161
6	Ногинский	30	313
7	Одинцовский	91	2 264
8	Пушкинский	120	493
9	Раменский	25	340
10	Сергиево-Посадский	8	40
11	Серпуховской	33	104
12	Солнечногорский	16	500
13	Талдомский	1	25
14	Истра	150	1 580
15	Руза	18	71
16	Наро-Фоминск	30	84
17	Чехов	42	494
18	Домодедово	57	1 439
19	Ступино	25	77
20	Кашира	10	70
21	Серебряно-Прудский городской округ	10	18
22	Коломна	11	97
23	Озеры	34	80
24	Луховицы	20	192
25	Павлово-Посадский	24	150
26	Егорьевск	1	10
27	Шатура	11	11
28	Клин	20	114
29	Шаховская	4	57

Из приведенной выше таблицы, видно, что по максимальной стоимости предлагались земельные участки в Одинцовском районе по стоимости 2 264 руб. за 1 кв.м, а по минимальной стоимости предлагались в Талдомском районе по стоимости 1 руб. за 1 кв.м. Данная тенденция обусловлена влиянием на стоимость таких факторов, как удаленность от Москвы, социально- экономическое развитие района, транспортная инфраструктура, наличие коммуникаций, площадь и прочие факторы.



По данным мониторинга цен на конец января 2018 года, самая высокая средняя цена предложения на земельные участки сельскохозяйственного назначения сложилась в Одинцовском районе Московской области и составила – 960 руб./кв. м Самая низкая средняя цена предложения была обнаружена в городском округе Егорьевск – 5 руб./кв. м. В данном анализе использовались только те районы Московской области, в которых было подобрано значительное количество предложений. Средняя цена предложения земельных участков сельскохозяйственного назначения в целом по Московской области составляет около 225 руб./кв. м.

Таким образом, можно сказать, что на сегодняшний день рынок земельных участков сельскохозяйственного назначения из-за большого влияния политической и в следствие социально-экономической ситуации показывает значительное превышение предложений над спросом и относительно не высокие стоимости реальных сделок. Сроки экспозиции данных земельных участков варьируются от 6 месяцев до 1 года. В недалеком будущем при отсутствии значительного улучшения в состоянии экономики данные тенденции будут ухудшаться, при этом земельные участки вблизи Московской области (в зоне до 30 км от города) будут все также актуальны и востребованы из-за возможности перевода их в другую категорию земель и использование под набирающие популярность коттеджные поселки.⁴

⁴<https://atlant-mos.com/images/analtic/stroitelstvo/Обзор%20рынка%20земель%20сельскохозяйственного%20назначения%20Московской%20области%20по%20состоянию%20на%20январь%202018%20года.pdf>

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.rozem.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.rozem.ru/land/591249/	Московская обл., Раменский р-н, д. Аксеново	27	земли населенных пунктов	собственность	12	По границе	156 667
20	http://www.rozem.ru/land/444514/	Московская обл., Раменский р-н, д. Строкино	22	земли населенных пунктов	собственность	6	По границе	166 667

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

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

№	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/290649059/	Московская область, Раменский городской округ, Нижнее Велино деревня	39	земли населенных пунктов	собственность	6	По границе	81 818
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

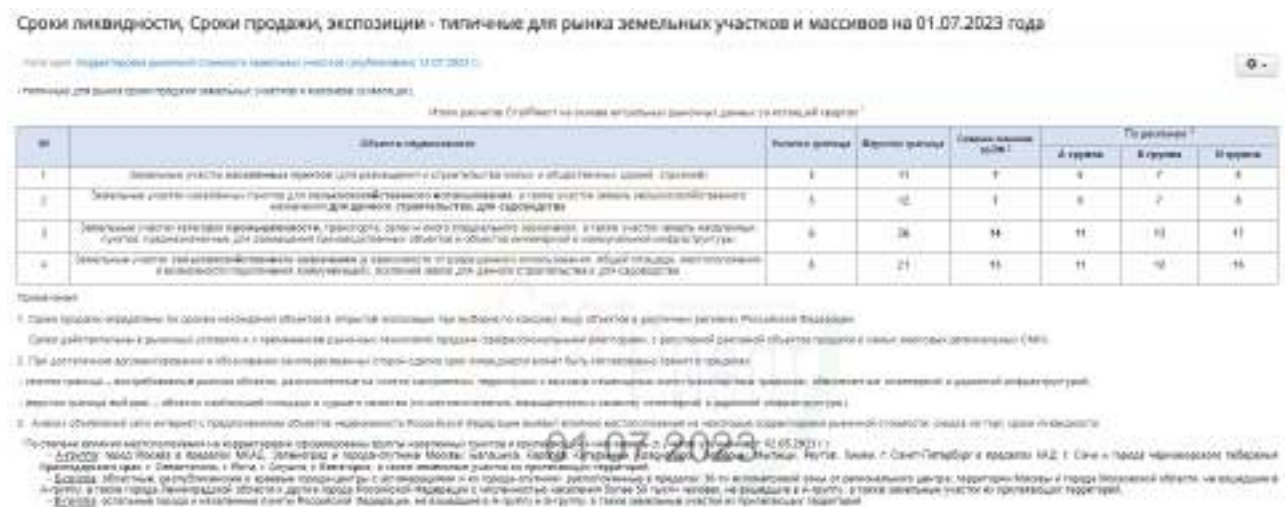
Необходимо отметить, что приведенные диапазоны стоимости определены по предложениям о продаже аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемыми объектами и подобранными объектами-аналогами (местоположение, различие в общей площади, условие торга, 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://statiret.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3209-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-07-2023-goda>

Таким образом, срок экспозиции земельных участков под индивидуальное жилищное строительство находится в интервале от 3 до 11 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 01.07.2023 года

№	Штукатурно-каркасная	Нормы скидок	Величина скидки	Средняя цена за кв.м	По районам*		
					в рублях	в рублях	в рублях
1	Земля населенных пунктов для складских, складочных территорий, торговых, складских, складских, складских, складских и жилых застроек в зависимости от плотности застройки и близости к объектам инфраструктуры (парковки, виды разрешенного использования, возможность транзитного проезда, абсорбция в коммунальной инфраструктуре участка, наличие сада)	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30
2	Земля населенных пунктов для складских, складочных территорий и жилых застроек в зависимости от плотности застройки и близости к объектам инфраструктуры (парковки, виды разрешенного использования, возможность транзитного проезда, абсорбция в коммунальной инфраструктуре участка, наличие сада)	0,04	0,30	0,30	0,04	0,04	0,04
3	Земля населенных пунктов для складских, складочных территорий и жилых застроек в зависимости от плотности застройки и близости к объектам инфраструктуры (парковки, виды разрешенного использования, возможность транзитного проезда, абсорбция в коммунальной инфраструктуре участка, наличие сада)	0,04	0,30	0,30	0,04	0,04	0,04
4	Земля населенных пунктов для складских, складочных территорий и жилых застроек в зависимости от плотности застройки и близости к объектам инфраструктуры (парковки, виды разрешенного использования, возможность транзитного проезда, абсорбция в коммунальной инфраструктуре участка, наличие сада)	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30
5	Земля населенных пунктов для складских, складочных территорий и жилых застроек в зависимости от плотности застройки и близости к объектам инфраструктуры (парковки, виды разрешенного использования, возможность транзитного проезда, абсорбция в коммунальной инфраструктуре участка, наличие сада)	0,77	0,32	0,35	0,68	0,66	0,62
6	Сельскохозяйственные угодья - в зависимости от плодородности и структуры земель, общей площади, наличия лесов, садов, парков и объектов инфраструктуры (объекты инфраструктуры)	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с функциями жилищного назначения в границах населенных пунктов (земельные участки для размещения объектов инфраструктуры)	0,00	0,04	0,00	0,00	0,00	0,00

Примечания:
 1. Земля ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, ИЖС ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с целью ведения дачного, садоводческого, огороднического или иного дачного хозяйства и/или ведения садоводства, огородничества, садоводства, в том числе для размещения объектов инфраструктуры (объекты инфраструктуры).
 2. Земля населенных пунктов для складских, складочных территорий и жилых застроек в зависимости от плотности застройки и близости к объектам инфраструктуры (парковки, виды разрешенного использования, возможность транзитного проезда, абсорбция в коммунальной инфраструктуре участка, наличие сада).
 3. Земля населенных пунктов для складских, складочных территорий и жилых застроек в зависимости от плотности застройки и близости к объектам инфраструктуры (парковки, виды разрешенного использования, возможность транзитного проезда, абсорбция в коммунальной инфраструктуре участка, наличие сада).
 4. Земля населенных пунктов для складских, складочных территорий и жилых застроек в зависимости от плотности застройки и близости к объектам инфраструктуры (парковки, виды разрешенного использования, возможность транзитного проезда, абсорбция в коммунальной инфраструктуре участка, наличие сада).
 5. Земля населенных пунктов для складских, складочных территорий и жилых застроек в зависимости от плотности застройки и близости к объектам инфраструктуры (парковки, виды разрешенного использования, возможность транзитного проезда, абсорбция в коммунальной инфраструктуре участка, наличие сада).
 6. Земля населенных пунктов для складских, складочных территорий и жилых застроек в зависимости от плотности застройки и близости к объектам инфраструктуры (парковки, виды разрешенного использования, возможность транзитного проезда, абсорбция в коммунальной инфраструктуре участка, наличие сада).
 7. Земельные участки сельскохозяйственного назначения с функциями жилищного назначения в границах населенных пунктов (земельные участки для размещения объектов инфраструктуры).

Источник информации: <https://statistiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3207-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2023-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%	-73%	-82%	-87%	-91%
21 - 40	42%	0%	-29%	-49%	-64%	-74%	-82%	-87%
41 - 60	99%	40%	0%	-29%	-49%	-64%	-74%	-82%
61 - 80	> 100%	97%	40%	0%	-29%	-49%	-64%	-74%
81 - 100	> 100%	> 100%	97%	40%	0%	-29%	-49%	-64%
101 - 120	> 100%	> 100%	> 100%	97%	40%	0%	-29%	-49%
121 - 140	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	97%	40%	0%	-29%
141 - 160	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	97%	40%	0%

Площадь земельного участка

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

Зависимость стоимости ликвидных земельных участков от площади

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

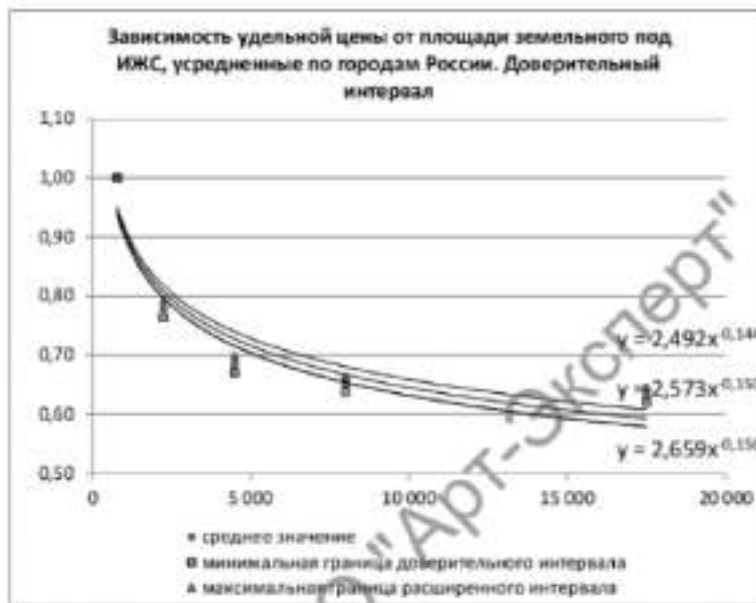


Рис. 21

Транспортная доступность.

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

Площадь участка	Асфальт, гравий	Грунтовая... = 5 % Нет пользод... 10%	Документ П.Д. "Практика оценки недвижимости" Телтосфера, М., 2011 г. раздел П.3.5.
-----------------	-----------------	--	---

9.6. Анализ влияния фактического назначения земельного участка на стоимость (для мест общего пользования)

Ранее Оценщиком было выявлено, что три земельных участка используются в качестве Зон общего пользования в жилом поселке:

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

В аналитических материалах по рынку загородных земельных участков отмечается:⁵

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Принтскрины Публичной кадастровой карты приведены ниже.

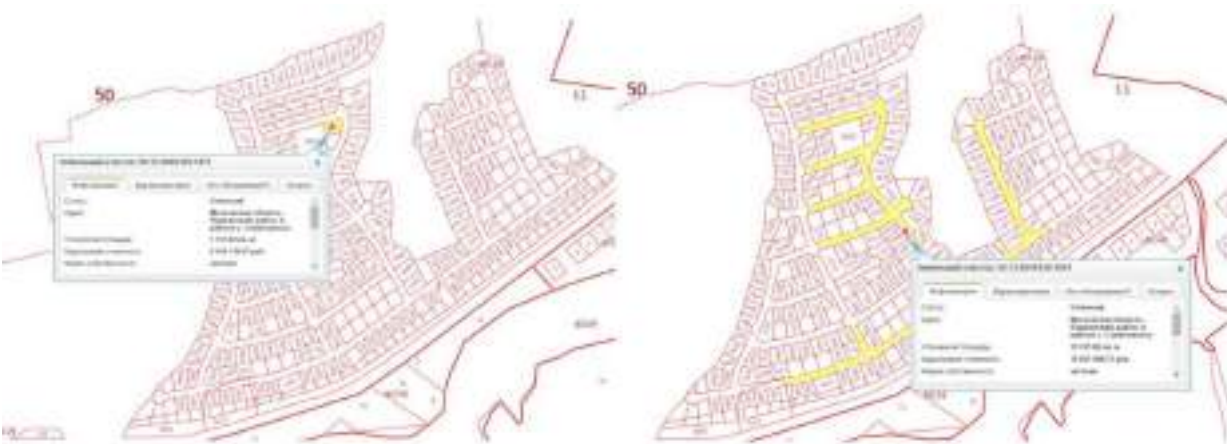
Рисунок 9.6-4 Кадастровая стоимость земельных участков, расположенных по адресу: обл. Московская, р-н Дмитровский, с/пос. Костинское, в районе д Сергейково



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



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



Результаты анализа приведены в таблице ниже:

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

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

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

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

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

Исполнителю удалось найти информацию по торгам, проходившим в июле 2015 г., с целью реализации имущественного комплекса ООО "Казанское", состоящего из 9 земельных участков⁶:

- земельный участок, кадастровый номер: 50:17:0021907:298, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 224 кв. м, адрес объекта: Московская область, Павлово-Посадский район, северо-восточнее д.Сонино, поле №19,
- земельный участок, кадастровый номер: 50:17:0021907:300, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 81 кв. м, адрес объекта: Московская область, Павлово-Посадский район, северо- восточнее д.Сонино, поле №19,
- земельный участок, кадастровый номер: 50:17:0021907:310, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 3 983 кв. м, адрес объекта: Московская область, Павлово-Посадский район, северо-восточнее д.Сонино, поле №19,
- земельный участок, кадастровый номер: 50:17:0021907:311, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 3 903 кв. м, адрес объекта: Московская область, Павлово-Посадский район, северо-восточнее д.Сонино, поле №19,
- земельный участок, кадастровый номер: 50:17:0021907:312, категория земель: земли

⁶ <http://bankrot.bacart.ru/lots/429028.0000001/trade>

сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 3 820 кв. м, адрес объекта: Московская область, Павлово-Посадский район, северо-восточнее д.Сонино, поле №19,

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

Ниже приведено схематичное изображение данных участков согласно Публичной кадастровой карте.

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



Величина реализуемой площади составила 25 178 кв. м с первоначальной ценой 486 438 руб. Таким образом, удельная цена земельных участков по данному лоту составляла 19,32 руб./кв. м. **Дисконт от кадастровой стоимости данного участка составил 98%.** Данный аукцион не состоялся в связи с недостаточным количеством участников.

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

Начальная цена, руб.	486 438,03
Шаг аукциона, руб.	48 643,81
Итоговая/финальная цена, руб.	486 438,03
Предмет торгов	
Имущественный комплекс ООО "Казанское", состоящий из 9 (девяти) земельных участков. Имущественный комплекс ООО «Казанское», состоящий из 9 (девяти) земельных участков: -- земельный участок, кадастровый номер: 50:17:0021007:298, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное испол...	
Подробнее	
Количество поступивших заявок	1
Количество принятых заявок	1
Обоснование итогового решения	
Торги не состоялись в связи с недостаточным количеством участников	

В ноябре 2015 г. проходил аукцион⁷ по реализации имущества предприятия-банкрота в соответствии с ФЗ «О несостоятельности «банкротстве». К торгам был предложен земельный участок, принадлежащий ООО «Опушкино-2» на праве собственности. Торги признаны несостоявшимися в связи с тем, что к торгам был допущен только один участник (единственный, подавший заявку на участие).

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

Ниже приведено схематичное изображение данного участка согласно Публичной кадастровой карте.

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



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

⁷ <http://utp.sberbank-ast.ru/Bankruptcy/NBT/PurchaseView/4/0/0/137759>

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



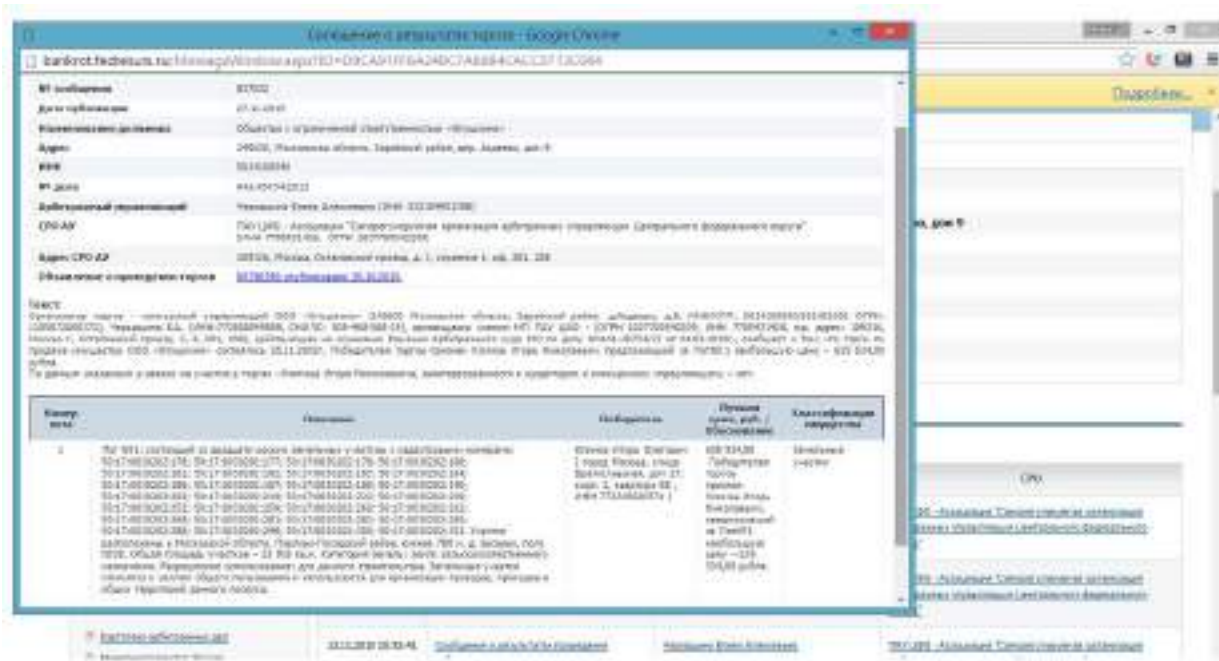
Также в ноябре 2015 г. проходил аукцион⁸ по реализации имущества предприятия-банкрота ООО «Опушкино»

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

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

⁸ <http://bankrot.fedresurs.ru/OrganizationCard.aspx?ID=A51F4A321DCAF7A8F1A49060F027CA72>

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



На аукционе⁹ по реализации имущества предприятия-банкрота ООО «Солнечный» к торгам предлагался лот, состоящий из семи земельных участков, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства: 1) земельный участок 50:17:0030402:204, площадь 3991 кв. м, адрес: Московская область, Павлово-Посадский район, западнее д. Игнатово, поле № 16; 2) земельный участок 50:17:0000000:232, площадь 1200 кв. м, объекта: Московская область, Павлово-Посадский район, северо-восточнее д. Сонино, поле № 19; 3) земельный участок 50:17:0030402:116, площадь 4 883 кв. м, объекта: Московская область, Павлово-Посадский район, западнее д. Игнатово, поле № 16; 4) земельный участок 50:17:0021907:249, площадь 2212 кв. м, адрес объекта: Московская область, Павлово-Посадский район, северо-восточнее д. Сонино, поле № 19; 5) земельный участок 50:17:0021907:248, площадь 623 кв. м, адрес объекта: Московская область, Павлово-Посадский район, северо-восточнее д. Сонино, поле № 19; 6) земельный участок 50:17:0021907:290, площадь 835 кв. м, адрес: Московская область, Павлово-Посадский район, северо-восточнее д. Сонино, поле № 19; 7) земельный участок 50:17:0000000:230, площадь 2 755 кв. м, адрес объекта: Московская область, Павлово-Посадский район, северо-восточнее д. Сонино, поле № 19.

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

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

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

Рисунок 9.6-13 Принтскрин результатов торгов имуществом ООО "Солнечное"



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

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

9.7. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки

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

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

Таблица 9.7-1 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков для жилищного строительства площадью.

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

Источник: расчет Оценщика

Выводы относительно рынка земельных участков в Московской области:

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

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

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

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Общие положения анализа

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

Для определения наиболее эффективного использования необходимо следовать четырем критериям:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Анализ НЭИ для земельного участка как свободного

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

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

Критерий юридической допустимости

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

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

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

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

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

Критерии физической возможности и экономической оправданности

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

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

Рельеф участков спокойный, форма правильная. Транспортная доступность хорошая.

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

Критерий максимальной продуктивности

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

Анализ НЭИ для земельного участка с существующими улучшениями

Земельные участки не застроены.

Вывод

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

11. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

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

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-Мертон 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 рынком¹⁰.

- 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 истечения¹¹.

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

¹⁰ Источник: данные интернет-портала «Economicportal»: Модель Блэка-Шоулза (http://www.economicportal.ru/ponyatiya-all/black_scholes_model.html)

¹¹ 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. Чтоб 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/290649059/	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/290646942/	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/290649121/
Дата предложения	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023
Место нахождения	Московская область, г. Раменское, Российская Федерация	Московская область, Раменский городской округ, Нижнее Велино деревня	Московская область, Раменский городской округ, Верхнее Велино деревня	Московская область, Раменский городской округ, Кривцы село
Удаленность от МКАД, км	34	39	37	35
Шоссе	Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Передаваемые права	Доверительное управление	Собственность	Собственность	собственность
Площадь участка, сот.	до 15	6,60	6,00	6,20
Инженерные коммуникации	По границе	По границе	По границе	По границе
Наличие подъездных путей	Есть	Есть	Есть	Есть
Цена предложения, руб.	-	540 000,00	600 000,00	540 000,00
Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	-	81 818	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.		81 818	100 000	87 097
Общая площадь	сот.	до 15	6,60	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.		81 818	100 000	87 097
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		81 818	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.		81 818	100 000	87 097
Условия продажи					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		81 818	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.		81 818	100 000	87 097
Условия рынка					
Время продажи		Сентябрь 2023	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена			81 818	100 000	87 097
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-7,00%	-7,00%	-7,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		76 091	93 000	81 000
Местоположение и окружение объекта					
Место нахождения		Московская область, г. Раменское, Российская Федерация	Московская область, Раменский городской округ, Нижнее Велино деревня	Московская область, Раменский городской округ, Верхнее Велино деревня	Московская область, Раменский городской округ, Кривцы село
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		76 091	93 000	81 000
Направление/шоссе		Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		76 091	93 000	81 000
Удаленность от МКАД	км	34	39	37	35
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		76 091	93 000	81 000
Использование или зонирование					
Категория земли		земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		76 091	93 000	81 000
Вид разрешенного использования		ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		76 091	93 000	81 000
Физические характеристики					
Площадь земельного участка	сот.	до 15	6,60	6,00	6,20
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		76 091	93 000	81 000
Экономические характеристики					
Доступные инженерные коммуникации		По границе	По границе	По границе	По границе
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		76 091	93 000	81 000
Качество подъездных путей		Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		76 091	93 000	81 000
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость					
Индивидуальные особенности земельного участка		Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		76 091	93 000	81 000
Выводы					
Общая валовая коррекция	%		7,00	7,00	7,00
Весовой коэффициент			0,33333	0,33333	0,33333

Отчёт № 323/23 от 04.09.2023 г. об оценке земельных участков, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Средневзвешенная рыночная стоимость	руб./сот.	83 363			

Источник: Расчеты Оценщика

Комментарии к таблицам:

Дата продажи

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.07.2023 года

Ссылка: Справочник рыночной стоимости земельных участков (04.09.2023)

История изменений: 04.09.2023

№	Объект недвижимости	Нижний граница	Верхний граница	Средняя стоимость на кв.м.	По группам ¹		
					A группа	B группа	C группа
1	Земельный участок с разрешением на строительство и строительство жилого и общественного зданий, строений	3	11				
2	Земельный участок с разрешением на строительство жилого здания, строений, в том числе участка с разрешением на строительство жилого здания, строений, в том числе участка с разрешением на строительство жилого здания, строений, в том числе участка с разрешением на строительство жилого здания, строений	3	12	7	8	7	8
3	Земельный участок с разрешением на строительство жилого здания, строений, в том числе участка с разрешением на строительство жилого здания, строений, в том числе участка с разрешением на строительство жилого здания, строений, в том числе участка с разрешением на строительство жилого здания, строений	3	10	9	11	10	11
4	Земельный участок с разрешением на строительство жилого здания, строений, в том числе участка с разрешением на строительство жилого здания, строений, в том числе участка с разрешением на строительство жилого здания, строений, в том числе участка с разрешением на строительство жилого здания, строений	3	13	12	11	12	11

Примечания:

- Срок продажи определяется по сроку нахождения объекта в открытой экспозиции при выборе его клиентом или объектом в различных районах Московской области.
- Срок экспозиции и рыночной стоимости и ликвидности определяется по среднему сроку экспозиции объекта недвижимости в открытом экспозиции в различных районах Московской области.
- Срок экспозиции и рыночной стоимости и ликвидности определяется по среднему сроку экспозиции объекта недвижимости в открытом экспозиции в различных районах Московской области.
- Срок экспозиции и рыночной стоимости и ликвидности определяется по среднему сроку экспозиции объекта недвижимости в открытом экспозиции в различных районах Московской области.

Источник информации: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3209-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-07-2023-goda>

Таким образом, срок экспозиции земельных участков под индивидуальное жилищное строительство находится в интервале от 3 до 11 месяцев.

Объект оценки оценивается в сентябре 2023 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.

Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.07.2023 года

Ссылка: [Корректировка стоимости объектов недвижимости \(здания, строения, сооружения\) на 01.07.2023 г.](#)

Коэффициент скидки на торг - это коэффициент, определяющий размер скидки на приобретение объектов недвижимости, инвесторов или индивидуальных граждан, государственной компании при продаже объектов на сайте Столп.

Указанные скидки на торг для земельных участков действительны только в том случае, если покупатель и продавец заранее уведомляют участника торгов о планируемой скидке, оформляя ее письменно по и-м 14.000-01. Форма: Уведомление участника торгов от 28 сентября 2014 года (ИТИ).

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение (ар.)	По регионам ¹		
					А. Южная	Б. Средняя	В. Северная
1	Земельные участки для государственных нужд Московской области, городские, межмуниципальные, поселковые, краевые (районные) и сельские поселения в границах зон «Городские территории» и «Поселковые территории» Московской области, объекты незавершенного строительства и объекты незавершенного строительства, объекты незавершенного строительства, объекты незавершенного строительства, объекты незавершенного строительства	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Земельные участки для государственных нужд Московской области, городские, межмуниципальные, поселковые, краевые (районные) и сельские поселения в границах зон «Городские территории» и «Поселковые территории» Московской области, объекты незавершенного строительства и объекты незавершенного строительства, объекты незавершенного строительства, объекты незавершенного строительства, объекты незавершенного строительства	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Земельные участки для государственных нужд Московской области, городские, межмуниципальные, поселковые, краевые (районные) и сельские поселения в границах зон «Городские территории» и «Поселковые территории» Московской области, объекты незавершенного строительства и объекты незавершенного строительства, объекты незавершенного строительства, объекты незавершенного строительства, объекты незавершенного строительства	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Земельные участки для государственных нужд Московской области, городские, межмуниципальные, поселковые, краевые (районные) и сельские поселения в границах зон «Городские территории» и «Поселковые территории» Московской области, объекты незавершенного строительства и объекты незавершенного строительства, объекты незавершенного строительства, объекты незавершенного строительства, объекты незавершенного строительства	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5	Земельные участки для государственных нужд Московской области, городские, межмуниципальные, поселковые, краевые (районные) и сельские поселения в границах зон «Городские территории» и «Поселковые территории» Московской области, объекты незавершенного строительства и объекты незавершенного строительства, объекты незавершенного строительства, объекты незавершенного строительства, объекты незавершенного строительства	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	Земельные участки для государственных нужд Московской области, городские, межмуниципальные, поселковые, краевые (районные) и сельские поселения в границах зон «Городские территории» и «Поселковые территории» Московской области, объекты незавершенного строительства и объекты незавершенного строительства, объекты незавершенного строительства, объекты незавершенного строительства, объекты незавершенного строительства	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	Земельные участки для государственных нужд Московской области, городские, межмуниципальные, поселковые, краевые (районные) и сельские поселения в границах зон «Городские территории» и «Поселковые территории» Московской области, объекты незавершенного строительства и объекты незавершенного строительства, объекты незавершенного строительства, объекты незавершенного строительства, объекты незавершенного строительства	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

¹ Регионы: А - Южная, Б - Средняя, В - Северная.

² Для объектов недвижимости, расположенных в границах зон «Городские территории» и «Поселковые территории» Московской области, скидка на торг определяется по среднему значению из представленных интервалов.

³ Для объектов недвижимости, расположенных в границах зон «Городские территории» и «Поселковые территории» Московской области, скидка на торг определяется по среднему значению из представленных интервалов.

⁴ Для объектов недвижимости, расположенных в границах зон «Городские территории» и «Поселковые территории» Московской области, скидка на торг определяется по среднему значению из представленных интервалов.

⁵ Для объектов недвижимости, расположенных в границах зон «Городские территории» и «Поселковые территории» Московской области, скидка на торг определяется по среднему значению из представленных интервалов.

⁶ Для объектов недвижимости, расположенных в границах зон «Городские территории» и «Поселковые территории» Московской области, скидка на торг определяется по среднему значению из представленных интервалов.

⁷ Для объектов недвижимости, расположенных в границах зон «Городские территории» и «Поселковые территории» Московской области, скидка на торг определяется по среднему значению из представленных интервалов.

Источник информации: <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrekcirovki-stoimosti-zemli/3207-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2023-goda>

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

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

Скидка на торг была определена как среднее значение из представленного интервала -7%.

Местонахождение

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

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

Удаление от МКАД

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

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

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

Удаленность от МКАД объекта-аналога, км.	Удаленность от МКАД объекта оценки, км.							
	0 - 20	21 - 40	41 - 60	61 - 80	81 - 100	101 - 120	121 - 140	141 - 160
0 - 20	0%	-29%	-50%	-64%	-75%	-82%	-87%	-91%
21 - 40	42%	0%	-29%	-49%	-64%	-74%	-82%	-87%
41 - 60	99%	40%	0%	-29%	-49%	-64%	-74%	-82%
61 - 80	> 100%	97%	40%	0%	-29%	-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	39	37	35
Диапазон по справочнику	21-40	21-40	21-40	21-40
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%

Источник: составлено Оценщиком

Площадь земельного участка.

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

Зависимость стоимости крупных массивов земельных участков от площади

Таблица 37

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

Таблица 11.4-5 Корректировка на площадь для участка

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь, сотка	до 15	6,60	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.

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		аналог				
Площадь, кв.м		<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

Земельный участок с кадастровым номером 50:23:0020275:5974 имеет общую площадь 1 616 кв.м, требуется внесение корректировки на различие в площади. Корректировка составила -17%.

Таблица 11.4-6 Итоговая стоимость земельных участков

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь, кв.м.	Индивидуальные характеристики	Корректировка	Справедливая стоимость участка округленно, рублей
1.	50:23:0020275:5975	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 127			939 501
2.	50:23:0020275:5983	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 176	зоп	-97,20%	27 448
3.	50:23:0020275:5982	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	740			616 886
4.	50:23:0020275:5973	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	768			640 228
5.	50:23:0020275:5967	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 136			947 004

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь, кв.м.	Индивидуальные характеристики	Корректировка	Справедливая стоимость участка округленно, рублей
6.	50:23:0020275:5980	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 315			1 096 223
7.	50:23:0020275:5971	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	944			786 947
8.	50:23:0020275:5974	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 616	более 15 сот.	-17,00%	1 118 127
9.	50:23:0020275:5977	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 079			899 487
10.	50:23:0020275:5970	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	878			731 927
11.	50:23:0020275:5968	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	755			629 391
12.	50:23:0020275:5976	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 174			978 682
13.	50:23:0020275:5979	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 119			932 832
14.	50:23:0020275:5972	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	693			577 706
15.	50:23:0020275:5978	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 068			890 317
16.	50:23:0020275:5969	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	694			578 539
17.	50:23:0020275:5981	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	685			571 037

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 справедливой стоимости объекта оценки, с необходимыми допущениями и ограничениями составляет:

12 962 000 (Двенадцать миллионов девятьсот шестьдесят две тысячи) рублей, не облагается НДС¹²

В том числе:

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость участка округленно, рублей
1.	50:23:0020275:5975	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 127	940 000
2.	50:23:0020275:5983	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 176	27 000
3.	50:23:0020275:5982	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	740	617 000
4.	50:23:0020275:5973	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	768	640 000
5.	50:23:0020275:5967	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 136	947 000
6.	50:23:0020275:5980	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 315	1 096 000
7.	50:23:0020275:5971	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	944	787 000
8.	50:23:0020275:5974	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 616	1 118 000
9.	50:23:0020275:5977	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 079	899 000
10.	50:23:0020275:5970	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	878	732 000
11.	50:23:0020275:5968	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	755	629 000
12.	50:23:0020275:5976	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 174	979 000
13.	50:23:0020275:5979	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 119	933 000
14.	50:23:0020275:5972	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	693	578 000
15.	50:23:0020275:5978	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	1 068	890 000
16.	50:23:0020275:5969	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	694	579 000
17.	50:23:0020275:5981	Московская область, г Раменское, Российская Федерация	685	571 000

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.

¹² В соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 главы 21 «Налог на добавленную стоимость» Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются налогом на добавленную стоимость.

14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

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

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

Давыдов А.В., оценщик



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

1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

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

2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

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

3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Интернет-сайты:

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ



4. Платежи, 2147,2023 - 05.08.2023, включая проценты: Протокол Совета РОО №1247 от 02.08.2023г., решение Протокол

Информация о внесении средств в уставный капитал (платежи): С января 2023 года в состав РОО вошел РОО «Своя земля - рентный» (далее - РОО). РОО осуществляет деятельность по управлению и развитию объектов недвижимости, входящих в состав имущества РОО. РОО осуществляет деятельность по управлению и развитию объектов недвижимости, входящих в состав имущества РОО. РОО осуществляет деятельность по управлению и развитию объектов недвижимости, входящих в состав имущества РОО.

Данные сведения предоставлены государственными органами 18 сентября 2023 г.
Дата составления отчета 08 сентября 2023 г.

Руководитель Отдела оценки имущества
В.В. Зеринин



1. Москва, Россия
БЮРО СЕРВИСА ОБЪЕКТИВНОЙ ОЦЕНКИ НЕдвижимости и ИМУЩЕСТВА
«ФОРМУЛА УСПЕХА»

Адрес: Москва, ул. Мясницкая, д. 12, стр. 1
Телефон: +7 (495) 123-45-67
E-mail: info@formula-success.ru

Исполнитель: [Подпись]

1. Назначение отчета: отчет об оценке земельных участков, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный».

2. Объект оценки: земельные участки, расположенные по адресу: [адреса].

3. Методы оценки: сравнительный метод, метод доходного подхода, метод затратного подхода.

4. Результаты оценки: стоимость земельного участка составляет [сумма] рублей.

5. Заключение: стоимость земельного участка составляет [сумма] рублей.

6. Подпись и печать исполнителя: [Подпись и печать]

7. Подпись и печать заказчика: [Подпись и печать]

8. Подпись и печать руководителя: [Подпись и печать]



Отчёт № 323/23 от 04.09.2023 г. об оценке земельных участков, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»



ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В РАСЧЕТАХ

Аналоги для участков площадью до 15 соток

Аналог №1

zaimskoye.dar.ru/sa/ku/bu/ku/290649259/

Участок, 6,6 сот.

Московская область, Раменский городской округ, Новое Велено д/пос. | М/д/п

Площадь участка: 6,6 сот.

Старт продаж. Продаю участок от собственника по самой выгодной цене. Без вышек и комсомол. Не ИП, не СНТ, без разрывов!

ПРЕИМУЩЕСТВА ПОСЕТКА

- Всё необходимое инфраструктура рядом:
- школа 1,5км,
- магазина 500м,
- спортивный район 800м,
- метро 2 км

540 000 Р


Позвоните по цене

Звонки: 04 000

КРЕДИТ ОТ 4%

Цивил ипотека

Срок возврата: 10 лет
30 минут на рассмотрение заявки по телефону
Ставка от 5,5%

Все: 

● МКАД, съезд 11

● деревня Нижнее Велино

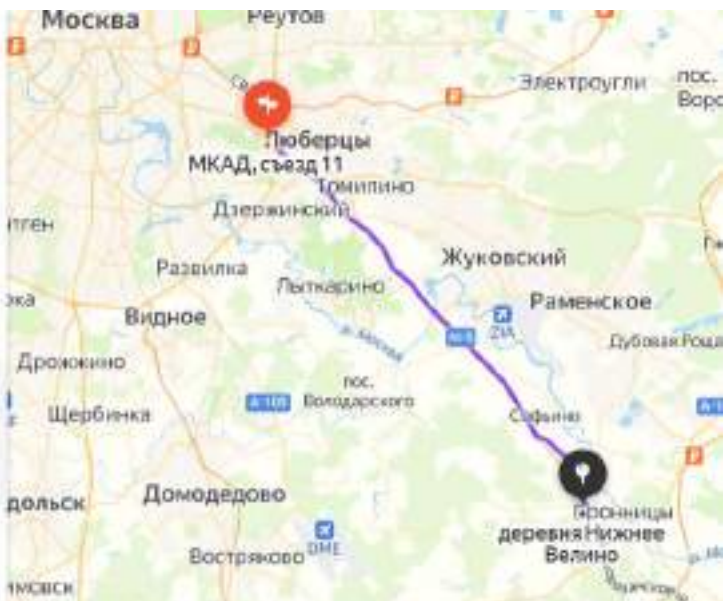
Добавить Сбросить

Параметры Отправление сейчас

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

Посмотреть подробнее Исправить

Отправьте этот маршрут на телефон Отправить



Аналог №2

gismarkoys.dan.ru/sale/izbublan/2305465402/

Участок, 6 сот.

Новоселая область, Пензенской городской округ, Верхнее Велиновское сельское поселение
 д. Новоселая область, 6 сот. от МКАД, д. Новоселая область, 6 сот. от МКАД

600 000 Р

Страница с информацией
 Выберите цену за кв. м

Цена за кв. м: 100 000 / кв. м

[Позвонить телефону](#)
[Поискать](#)

Идентификатор: ID 96522856

Ипотека от 3% на строительство дома

Участок в Миллениум Парк
 Новая планировка, отличная экология, море видов, красивые объекты инфраструктуры

+7 (800) 325 38-39

Посмотреть сайт

Цифра ипотека
 Срок от 3 до 20 лет
 Ипотека от застройщика

Площадь участка: 6 сот.

Средняя оценка: МЖС

СТАРТ ПРОДАЖИ: Продаю участок от застройщика по самой выгодной цене. Без посредников и комиссий! На ИТ, на СНТ, без посредников.

ПРЕИМУЩЕСТВА ПОСЕЛЕНИЯ:
 Вся необходимая инфраструктура рядом!

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](#)


Москва Реутов Электроугли
 Люберцы МКАД, съезд 11
 Дзержинский Жуковский Раменское
 Видное Лыткарино Волгодарское Дубовая Роща
 Дрожжино Щербинка Домодедово Сосново
 Воскресенск

Аналог №3

gismaps.yandex.ru/realty/svobodu/200649121/

Участок, 6,2 сот.

Московская область, Рязанский городской округ, Рязань район, 16 участок
И. Новокосинское шоссе, 34 км от МКАД, И. Новокосинское шоссе, 34 км от МКАД

540 000 Р 

Средняя рыночная цена
Предполагаемая цена


Площадь: 222 кв.м

Цена за кв.м: 2430
Цена за кв.м: 2430

[Позвонить телефону](#)

[Написать](#)

Агентство: ID 9110425
★ 33 - 4







КРЕДИТ ОТ 4%  открытие

Дать стартовый взнос в МСК
Выборы на сумму до 100 000 руб.
Срок от 12 до 24 месяцев
Платежи в конце

+7 (925) 394-6948

497 Пискаревский, Рязань, Россия, 391000
+7 (925) 394-6948


ЦИАН. ИПОТЕКА
Срок от 12 до 24 месяцев
12 лет не требуется оценка по ипотеке
Ставка от 5,5%

Все      


● МКАД, съезд 11

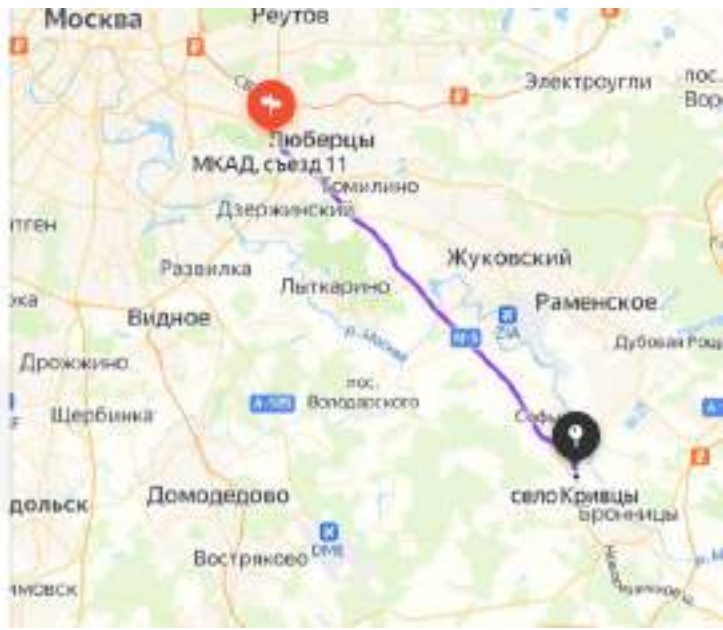
● село Кривцы

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (записи, зарегистрированные по Московской области)
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единой государственной реестр недвижимости записи содержат сведения:

Лист 1 из 1

Земельный участок			
код объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1.1	Всего разделов 3	Всего листов выписки 4
04.03.2023			
Код документа:		50:11/003/2023-0987	
Номер кадастрового квартала:		50:11/003/2023	
Дата государственной регистрации записи:		03.03.2023	
Уровень государственной регистрации записи:		запись отсутствует	
Муниципальное образование:		Московская область, г. Раменское, Российская Федерация	
Шкала, м.к.:		1:100 +/- 1%	
Кадастровая стоимость, руб.:		запись отсутствует	
Кадастровый номер государственного земельного участка:		запись отсутствует	
Категория земель:		земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования:		для сельскохозяйственного производства	
Статус земли по объекту недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "неактуальны"	
Общая оценка:		запись отсутствует	
Получатель выписки:		Компания Арена Инвестиции (представитель правообладателя), Правовая фирма, г. Москва, компания ООО "УК "УД", 750187538	

подпись и печать специалиста		подпись, фамилия
------------------------------	---	------------------

Лист 2 из 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
код объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2.2	Всего разделов 3	Всего листов выписки 4
04.03.2023			
Код документа:		50:11/003/2023-0987	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Полностью инвестиционный тип закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный», для внедрения которого регистрируются на основании данных записей о государственной регистрации записи в Едином государственном реестре недвижимости инвестиционный тип в статусе доверительного управления.
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам поручительских данных для внесения записи:	1.1.1	запись отсутствует
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность (№ 50:11/003/2023-0987-06/145-2023-1/03.03.2023 14:36:41)
4	Путевые листы при оформлении объекта недвижимости:		
4.1	дата государственной регистрации:	Полностью отсутствуют	
	номер государственной регистрации:	50:11/003/2023-0987-06/145-2023-1/03.03.2023 14:36:41	
	проект, на который учтены все зарегистрированные права и обременения объекта недвижимости:	С рен датирован в 03.03.2023 на 13.11.2023	
	лицензия на осуществление деятельности по осуществлению сделок с недвижимостью:	Лицензия на осуществление деятельности "УПРАВЛЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОРАФИДЕСТИ" ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ" Д. У. Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный», ИНН 750187538	
	сведения об ограничениях в предоставлении третьих лицам поручительских данных для внесения записи:	запись отсутствует	
	основания государственной регистрации:	Правила доверительного управления, введена 26.07.2009	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, обременения права без необходимости в силу закона отказать третьему лицу, органу:	запись отсутствует	
	сведения об уведомлении должника о дате оформления залогом, если такой договор заключен для управления имуществом:	запись отсутствует	

подпись и печать специалиста		подпись, фамилия
------------------------------	---	------------------

Отчёт № 323/23 от 04.09.2023 г. об оценке земельных участков, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

Лист 3

Земельный участок найд.объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Часть листа раздела 2/3	Часть раздела 3	Часть листа выдела 4
Инд.объект:		№011-001/2021-0007	
Кадастровый номер:		50/11-001/2021-0007	
4	Земельный и субземельный участки имеют обременения, подлежащие обременению документарной записью или записью в Едином государственном реестре недвижимости в соответствии с законодательством Российской Федерации	анализ осуществлен анализ осуществлен	
6	Согласно с кадастровым и иным документам участки принадлежат гражданам Российской Федерации	анализ осуществлен	
7	Согласно с кадастровым документам земельный участок не имеет обременения, подлежащих обременению документарной записью или записью в Едином государственном реестре недвижимости для государственных и муниципальных нужд	анализ осуществлен	
8	Согласно с кадастровым документам государственной регистрации недвижимости земельного участка право собственности на него имеется	анализ осуществлен	
10	Промышленным и специальным целям в соответствии с не рассмотренной записью о предоставлении государственной регистрации права (отмена, прекращение права), отмене и права или обязанности объекта недвижимости, отмене и отмене объекта недвижимости	анализ осуществлен	
11	Согласно с кадастровым документами государственной регистрации перехода, прекращения, прекращения права на земельный участок не имеют обременения, подлежащих обременению документарной записью или записью в Едином государственном реестре недвижимости	анализ осуществлен	

подпись и печать специалиста	 ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «КИСЛИЧКО КОНСАЛТИНГ» ОГРН 50207002100000000000000000000000 ИНН 5007000000 ОГРНИП 11310000000000000000000000000000	подпись, фамилия
------------------------------	---	------------------

Лист 4

Выдача из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированном праве на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок найд.объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Часть листа раздела 3/4	Часть раздела 4	Часть листа выдела 4
Инд.объект:		№011-001/2021-0007	
Кадастровый номер:		50/11-001/2021-0007	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб: 1:200	Муниципальное образование:		
подпись и печать специалиста	 ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «КИСЛИЧКО КОНСАЛТИНГ» ОГРН 50207002100000000000000000000000 ИНН 5007000000 ОГРНИП 11310000000000000000000000000000	подпись, фамилия	

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


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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесен следующий сведения:

Лист 1 из 1

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1.1	Всего разделов 2	Всего листов выписки 4
04.03.2023 г.			
Кадастровый номер:	50/11/0030375/000		
Номер кадастрового квартала:	50/11/0030375		
Дата государственной регистрации номера:	03.03.2023		
Учрежденный государственный учетный номер:	земельного участка		
Муниципальное образование:	Московская область, г. Раменское, Раменский район		
Площадь, кв. м:	001 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	не определена		
Кадастровый номер государственной территории (земельного участка) объекта недвижимости:	земельного участка		
Категория земель:	земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования:	для сельскохозяйственного назначения		
Статус земли на объекте недвижимости:	С землей на объекте недвижимости связан статус "закрытый"		
Объем участка:	земельного участка		
Получатель выписки:	Екатерина Артемьевна Владимировна (представитель правообладателя), Пашинский Валерий Сергеевич (ИНН 77/077, 730187530)		


подпись заявителя/получателя выписки	 <p>ДЕПАРТАМЕНТ ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ</p>	подпись, функция
--------------------------------------	--	------------------

Лист 2 из 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2.2	Всего разделов 3	Всего листов выписки 4
04.03.2023 г.			
Кадастровый номер:	50/11/0030375/000		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Получатель выписки (получатели выписки) рентного фонда "Своя земля - рентный", для чего и который регистрируются на основании данных данных выписки в Едином государственном реестре недвижимости выписки в статусе долевой собственности на инвестиционный паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам преимущественного права приобретения доли:	1.1.1	данных отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность № 23/000075-5/064-30/145-2023-1 от 03.03.2023 13.30:31
4	Правомерно право в отношении объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		03.03.2023 13.30:31
	номер государственной регистрации:		50/11/0030375/000-50/145-2023-1
	реквизиты, на которых осуществляется регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости:		С реестр данных от 03.03.2023 по 13.11.2023
	реквизиты, в которых автором установленной ограниченной права в отношении объекта недвижимости:		Согласно с учредительной документацией "ПРИВАТНОЕ ПАРТНЕРСТВО "ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ" Д. У. Закрытого паевого инвестиционного фонда "Своя земля - рентный" (ИНН 77/077, 730187530)
	сведения о возможности предоставления третьим лицам преимущественного права приобретения доли:		данных отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления, введена 26.07.2009
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограниченного права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:		данных отсутствуют
	сведения об уведомлении должника о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления залогом:		данных отсутствуют

подпись заявителя/получателя выписки	 <p>ДЕПАРТАМЕНТ ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ</p>	подпись, функция
--------------------------------------	---	------------------

Отчёт № 323/23 от 04.09.2023 г. об оценке земельных участков, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

Лист 3

Земельный участок из области недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Лист № 3 раздела 2-3	Лист № 4 раздела 3	Лист № 5 раздел 4
Инв.№: 010/01			
Кадастровый номер:		50:17:0030375-5960	
<p>сведения о документах, которые используются при оформлении документарной записи или записи в Едином государственном реестре недвижимости и являются частью Единого государственного реестра недвижимости:</p>			
4	Земельный и субземельный участки, подлежащие передаче в государственную собственность:	данные отсутствуют	
6	Сведения о ипотеке и о залогах:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления права аренды, аренды для целей функционирования:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об отчуждении объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о возможности государственной регистрации безвозмездного участка недвижимости на праве собственности:	данные отсутствуют	
10	Применяются в отношении земельного участка, не рассмотренный законодательством, предусмотренной государственной регистрации права (аренды, аренды для целей функционирования, отчуждения и права собственности на объект недвижимости, отчуждения и отчуждения объекта недвижимости):	данные отсутствуют	
11	Сведения о возможности государственной регистрации ипотеки, аренды, аренды для целей функционирования, отчуждения и отчуждения объекта недвижимости:	данные отсутствуют	

	 <p>ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПОНАДРОБНОСТНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА Специальное учреждение государственного корпоративного управления ИНН 77-07/003/2023/0000000000 ИНН 77-07/003/2023/0000000000</p>	
--	---	--

Лист 4

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

Земельный участок из области недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Лист № 3 раздела 3-4	Лист № 4 раздела 3	Лист № 5 раздел 4
Инв.№: 010/01			
Кадастровый номер:		50:17:0030375-5960	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
<p>Масштаб: 1:500</p> <p>Масштаб: 1:500</p>			
	 <p>ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПОНАДРОБНОСТНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА Специальное учреждение государственного корпоративного управления ИНН 77-07/003/2023/0000000000 ИНН 77-07/003/2023/0000000000</p>		

Отчёт № 323/23 от 04.09.2023 г. об оценке земельных участков, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесен следующий сведения:

Лист 1 из 1

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Высота здания (раздела 1.1)	Высота здания: 3	Высота здания: высота 4
04.03.2023			
Кадастровый номер:	50/11/003/2023/000		
Номер кадастрового квартала:	50/11/003/2023		
Дата государственной регистрации номера:	03.03.2023		
Учлен государственный кадастровый учетный номер:	земельного участка		
Муниципальное образование:	Московская область, г. Раменское, Раменский район		
Адрес, и.п.:	818 «г. 18		
Кадастровая стоимость, руб.:	не определена		
Кадастровый номер государственной территории (земельного участка) объекта недвижимости:	земельного участка		
Категория земель:	земельный участок		
Вид разрешенного использования:	для сельскохозяйственного назначения		
Статус здания на объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "закрытый"		
Объект оценки:	земельного участка		
Получатель выписки:	Екатерина Артем Владимировна (представитель правообладателя), Пашин Евгений Александрович ООО "ФК "СДР", 750187539		

подпись выписывающего должностного лица	 <p>ПОДПИСЬ ВЫДАВАЮЩЕГО ДОЛЖНОСТНОГО ЛИЦА Пашин Евгений Александрович Служба государственной регистрации недвижимости Московская область, г. Раменское, Раменский район Подпись внесена в Единый государственный реестр недвижимости</p>	подпись функции
---	---	-----------------

Лист 2 из 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Высота здания (раздела 2.2)	Высота здания: 3	Высота здания: высота 4
04.03.2023			
Кадастровый номер:	50/11/003/2023/000		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Полностью инвестиционный тип закрытого паевого инвестиционного фонда "Своя земля - рентный", для целей которого регистрируются на основании данных данных данных объектов и/или земельных участков типов в реестре недвижимости инвестиционный тип в статусе долевой формы собственности
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам первоочередных данных финансового залога:	1.1.1	данных отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность № 23-000075-0478-08/145-2019-1 от 03.03.2019 13.05.19
4	Правомерно право в отношении объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Земельный участок
	дата государственной регистрации:		03.03.2023 13.05.19
	номер государственной регистрации:		50/11/003/2023-000/145-2021-2
	примечание, на который установлен зарегистрированный право в отношении объекта недвижимости:		С р/н датой в 03.03.2023 по 13.11.2019
	вид, в котором автором установлен зарегистрированный право в отношении объекта недвижимости:		Согласно с учредительной документацией "ПРИВАТНОЕ ПАРТНЕРСТВО "ДОБРОТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ" Д. У. Закрытый паевой инвестиционный фонд типа "Своя земля - рентный", ИНН: 750187539
	сведения о возможности предоставления третьим лицам первоочередных данных финансового залога:		данных отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления, введена 26.07.2009
	сведения об установленных государственных регистрационных сборах, права, ограничения права без необходимости в силу закона отнесен третьим лицам, органы:		данных отсутствуют
	сведения об установленных ограничениях и/или договорах управления залогом, если такой договор заключен для управления залогом:		данных отсутствуют

подпись выписывающего должностного лица	 <p>ПОДПИСЬ ВЫДАВАЮЩЕГО ДОЛЖНОСТНОГО ЛИЦА Пашин Евгений Александрович Служба государственной регистрации недвижимости Московская область, г. Раменское, Раменский район Подпись внесена в Единый государственный реестр недвижимости</p>	подпись функции
---	--	-----------------

Отчёт № 323/23 от 04.09.2023 г. об оценке земельных участков, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

Лист 3

Земельный участок на территории Московской области			
Лист № 2 раздела 2	Лист № 3 раздела 2-3	Лист № 4 раздела 3	Лист № 5 раздел 4
Инв.№: 1803			
Кадастровый номер:		50:17-0030715-5070	
4	Сведения о документах, которые используются при оформлении документарной записи или записи в Едином государственном реестре недвижимости и являются основанием для возникновения или прекращения права собственности на участок:		
4	Земельный и субземельный участки, права требования к участку, право аренды и право пользования участком, право собственности на участок:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления права аренды, права собственности на участок, права пользования участком:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об отчуждении участка, возможности для государственной и муниципальной аренды:	данные отсутствуют	
9	Сведения о возможности государственной регистрации безвозмездного участка, право собственности на участок, право пользования участком:	данные отсутствуют	
10	Применяются ли в отношении участка постановления, не рассмотренные заявителем с предоставлением государственной регистрации права (аренды, предоставления права, отчуждения и права пользования участком), сделки и отчуждения участка, возможности:	данные отсутствуют	
11	Сведения о возможности государственной регистрации ипотеки, предоставления, прекращения права на земельный участок (отчуждения, сделки и отчуждения участка):	данные отсутствуют	

	 <p>ООО «ФОРМУЛА УСПЕХА» ИНН 50/0100000000 ОГРН 1045000000000 Юридический адрес: Московская область, г. Истринский район, с/пос. Давыдовское, д. 10/10, стр. 10/10</p>	
--	--	--

Лист 4

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

Земельный участок на территории Московской области			
Лист № 1 раздела 2	Лист № 3 раздела 3-4	Лист № 4 раздела 3	Лист № 5 раздел 4
Инв.№: 1803			
Кадастровый номер:		50:17-0030715-5070	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб: 1:400		Масштаб: по плану/схеме	
	 <p>ООО «ФОРМУЛА УСПЕХА» ИНН 50/0100000000 ОГРН 1045000000000 Юридический адрес: Московская область, г. Истринский район, с/пос. Давыдовское, д. 10/10, стр. 10/10</p>		

Лист 3

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 2 раздела 3	Лист № 3 раздела 3	Лист № 4 раздела 3	Лист № 5 раздела 3
Инв.№: 001			
Кадастровый номер:		50:17:0030375:5071	
<p>4. Наличие в Едином государственном реестре недвижимости сведений о наличии обременений, связанных с ипотекой или доверительным владением, а также о наличии иных ограничений в отношении земельного участка:</p>			
4	Земельный участок находится в залоге:	данные отсутствуют	
5	Сведения о наличии в Едином государственном реестре недвижимости сведений о наличии обременений, связанных с ипотекой или доверительным владением, а также о наличии иных ограничений в отношении земельного участка:	данные отсутствуют	
6	Сведения о наличии в Едином государственном реестре недвижимости сведений о наличии обременений, связанных с ипотекой или доверительным владением, а также о наличии иных ограничений в отношении земельного участка:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии в Едином государственном реестре недвижимости сведений о наличии обременений, связанных с ипотекой или доверительным владением, а также о наличии иных ограничений в отношении земельного участка:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии в Едином государственном реестре недвижимости сведений о наличии обременений, связанных с ипотекой или доверительным владением, а также о наличии иных ограничений в отношении земельного участка:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии в Едином государственном реестре недвижимости сведений о наличии обременений, связанных с ипотекой или доверительным владением, а также о наличии иных ограничений в отношении земельного участка:	данные отсутствуют	
10	Сведения о наличии в Едином государственном реестре недвижимости сведений о наличии обременений, связанных с ипотекой или доверительным владением, а также о наличии иных ограничений в отношении земельного участка:	данные отсутствуют	
11	Сведения о наличии в Едином государственном реестре недвижимости сведений о наличии обременений, связанных с ипотекой или доверительным владением, а также о наличии иных ограничений в отношении земельного участка:	данные отсутствуют	

подпись и печать специалиста	 ООО «ФОРМУЛА УСПЕХА» ЗАКРЫТЫЙ ПАЕВОЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОНД ОГРН: 500700303750001000 ИНН: 5007003037 ОГРНИП: 5017003037500010000 ОГРЮЛ: 5017003037500010000 ОГРП: 5017003037500010000	подпись, фамилия
------------------------------	--	------------------

Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Лист № 2 раздела 3	Лист № 3 раздела 3	Лист № 4 раздела 3
Инв.№: 001			
Кадастровый номер:		50:17:0030375:5071	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб: 1:500	Масштаб: 1:500		
подпись и печать специалиста	 ООО «ФОРМУЛА УСПЕХА» ЗАКРЫТЫЙ ПАЕВОЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОНД ОГРН: 500700303750001000 ИНН: 5007003037 ОГРНИП: 5017003037500010000 ОГРЮЛ: 5017003037500010000 ОГРП: 5017003037500010000	подпись, фамилия	

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

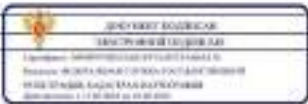
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесен следующий сведения:

Лист 1 из 1

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1.1	Всего разделов 2	Всего листов выписки 4
04.03.2023			
Кадастровый номер:		50/11/003/2018-0074	
Номер кадастрового квартала:		50/11/003/2018	
Дата государственной регистрации номера:		03.03.2021	
Учлен государственный учетный номер:		земельного участка	
Муниципальное образование:		Московская область, г. Раменское, Раменский район	
Адрес, и.п.:		1009-00-14	
Кадастровая стоимость, руб.:		не определена	
Кадастровый номер государственной территории (земельного участка) объекта недвижимости:		земельного участка	
Категория земель:		земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования:		для сельскохозяйственного производства	
Статус земли на объекте недвижимости:		Земельный участок государственной собственности "аграрийский"	
Общая оценка:		земельного участка	
Получатель выписки:		Екатерина Артемьевна Владимировна (представитель правообладателя), Паспорт/данные об идентификации ОГРН "ИН" "5025", 750187539	

подпись и печать специалиста		подпись, функция
------------------------------	--	------------------

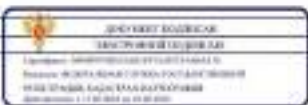
Лист 2 из 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2.2	Всего разделов 3	Всего листов выписки 4
04.03.2023			
Кадастровый номер:		50/11/003/2018-0074	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Получатель инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда "Своя земля - рентный", для паев о которых регистрируются на основании данных данных выписки классификация инвестиционных паев в реестре инвестиционных паев в статусе доверительного инвестиционного паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам первоочередных данных финансового учета:	1.1.1	данных отсутствует
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность № 25/000075-5974-50/145-2021-1 от 03.03.2021 13.30:41
4	Правомерно право в отношении объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		03.03.2021 13.30:41
	номер государственной регистрации:		50/11/003/2018-0074-50/145-2021-1
	реквизиты, на которых осуществляется регистрация права в отношении объекта недвижимости:		С реестр данных от 03.03.2023 по 13.11.2028
	вид, в котором автором установленная ограничение прав в отношении объекта недвижимости:		Согласно с учредительной документацией "ТРИДЦАТИОЧНАЯ КОМПАНИЯ "ТОМАРИНСТВО" ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ" Д. У. Закрытый паевой инвестиционный фондный фонд "Своя земля - рентный", ОГРН: 750187539
	сведения о возможности предоставления третьим лицам первоочередных данных финансового учета:		данных отсутствует
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления, введена 26.07.2009
	сведения об установленных государственных регистрационных сборах, права, ограничения права без необходимости в силу закона отнесен третьему лицу, органы:		данных отсутствует
	сведения об установленных ограничениях и договорах управления имуществом, если такой договор заключен для управления имуществом:		данных отсутствует

подпись и печать специалиста		подпись, функция
------------------------------	---	------------------

Лист 3

Земельный участок из области недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Лист № 3 раздела 2-3	Лист раздела 3	Лист листов выписки 4
Инв.№: 003			
Кадастровый номер:		50:17:0030375:5074	
<p>сведения о документах, которые используются при оформлении документарной записи или записи в Едином государственном реестре недвижимости, подтверждающей в установленном законодательстве Российской Федерации наличие обременения:</p>			
4	Земельный и субземельный участки, находящиеся в залоге:	данных отсутствуют	
6	Сведения о ипотеке и о залоге:	данных отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления права аренды, права ипотеки, права пожизненного пользования:	данных отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об отчуждении объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данных отсутствуют	
9	Сведения о возможности государственной регистрации безвозмездного отчуждения объекта недвижимости:	данных отсутствуют	
10	Применяемый в отношении объекта недвижимости, не рассмотренный законодательством Российской Федерации, закон (законодательный акт), содержащий права и обязанности объекта недвижимости, сведения об отчуждении объекта недвижимости:	данных нет	
11	Сведения о возможности государственной регистрации ипотеки, ипотеки, ипотеки права на земельный участок (отчуждения, отчуждения права на земельный участок):	данных отсутствуют	

подпись и печать специалиста	 ООО «ФОРМУЛА УСПЕХА» ЗАКРЫТОЕ ПАЕВОЕ ИНВЕСТИЦИОННОЕ ФОНДНОЕ ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ИНН 50/07/0030375/0000000000 ОГРН 50/07/0030375/0000000000 ОГРНИП 50/07/0030375/0000000000	подпись, печать
------------------------------	--	-----------------

Лист 4


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

Земельный участок из области недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Лист № 3 раздела 2-3	Лист раздела 3	Лист листов выписки 4
Инв.№: 003			
Кадастровый номер:		50:17:0030375:5074	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб: 1:200	Масштаб обременения:		
подпись и печать специалиста	 ООО «ФОРМУЛА УСПЕХА» ЗАКРЫТОЕ ПАЕВОЕ ИНВЕСТИЦИОННОЕ ФОНДНОЕ ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ИНН 50/07/0030375/0000000000 ОГРН 50/07/0030375/0000000000 ОГРНИП 50/07/0030375/0000000000	подпись, печать	

Отчёт № 323/23 от 04.09.2023 г. об оценке земельных участков, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»


Лист 3

Земельный участок из области недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Лист № 3 раздела 2-3	Лист № 4 раздела 3	Лист № 5 раздел 4
Инв.№: 100/01/001/2023/001/001/001			
Кадастровый номер: 50:17:0080307:5675			
	сведения о документах, которые используются при оформлении документарной записи или записи в Едином государственном реестре недвижимости в отношении земельного участка;		
4	Земельный участок в соответствии с требованиями статьи 25.1 Земельного кодекса Российской Федерации	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	Земельный участок в соответствии с требованиями статьи 25.1 Земельного кодекса Российской Федерации	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	Земельный участок в соответствии с требованиями статьи 25.1 Земельного кодекса Российской Федерации	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	Земельный участок в соответствии с требованиями статьи 25.1 Земельного кодекса Российской Федерации	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	Применяются в отношении земельного участка, не рассмотренный законодательством Российской Федерации, права, ограничивающие права на объект недвижимости, сведения в отношении объекта недвижимости	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	Земельный участок в соответствии с требованиями статьи 25.1 Земельного кодекса Российской Федерации	данные отсутствуют	данные отсутствуют

	 <p>МИНИСТЕРСТВО ЗЕМЕЛЬНЫХ И НЕДВИЖИМОСТНЫХ РЕСУРСОВ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН ИНТЕР-ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ ИНН ТАТАРСТАН 5304014030 ИНН ТАТАРСТАН 5304014030</p>	
--	---	--

Лист 4

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

Земельный участок из области недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Лист № 3 раздела 3-4	Лист № 4 раздела 3	Лист № 5 раздел 4
Инв.№: 100/01/001/2023/001/001/001			
Кадастровый номер: 50:17:0080307:5675			
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб: 1:400			
 <p>МИНИСТЕРСТВО ЗЕМЕЛЬНЫХ И НЕДВИЖИМОСТНЫХ РЕСУРСОВ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН ИНТЕР-ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ ИНН ТАТАРСТАН 5304014030 ИНН ТАТАРСТАН 5304014030</p>			

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

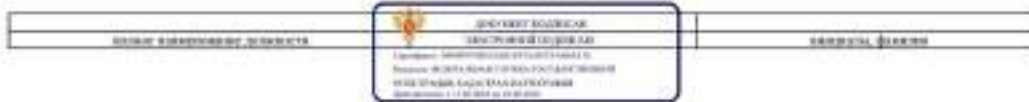
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости:

В Единый государственный реестр недвижимости введен следующий сведения:

Лист 1 из 1

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1.1	Всего разделов 2	Всего листов выписки 4
04.03.2023 г.			
Кадастровый номер:		50/11/0030275/00/000	
Номер кадастрового квартала:		50/11/0030275	
Дата государственной регистрации номера:		03.03.2021	
Учрежденный государственный учетный номер:		земельный участок	
Муниципальность:		Московская область, г. Раменское, Российская Федерация	
Площадь, кв. м:		1174 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:		не определена	
Кадастровый номер государственной территории земельного участка объекта недвижимости:		земельный участок	
Категория земель:		земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования:		для сельскохозяйственного назначения	
Статус земли на объекте недвижимости:		С землей на объекте недвижимости связан статус "заурядность"	
Обременения:		земельный участок	
Получатель выписки:		Екатерина Артемьевна Владимировна (представитель правообладателя), Паспорт/данные об учете лица: ОИД "РК" "529", 750187530	



Лист 2 из 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2.2	Всего разделов 3	Всего листов выписки 4
04.03.2023 г.			
Кадастровый номер:		50/11/0030275/00/000	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Полностью инвестиционный тип закрытого паевого инвестиционного фонда "Своя земля - рентный", для целей которого регистрируются на основании данных данных данных объектов и/или земельных участков кадастровый номер в реестре кадастровый инвестиционный тип в статусе долевого участия инвестиционный фонд
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам первоочередных данных финансового залога:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность № 25/000075/0478-50/145/2019.1 от 03.03.2019 15.05.19
4	Право на право в отношении объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		03.03.2021 15.05.21
	номер государственной регистрации:		50/11/0030275/00/000-00/145/2021-2
	реквизиты, на которых осуществляется регистрация права и обременения объекта недвижимости:		С рекв. датой от 03.03.2023 от 15.11.2019
	реквизиты, в которых указаны условия осуществления права и обременения объекта недвижимости:		С реквизитом о регистрации сведений о недвижимости "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОМАРИНСТВО" ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ" Д. У. Закрытый паевой инвестиционный фондный фонд "Своя земля - рентный", ИНН: 750187530
	сведения о возможности предоставления третьим лицам первоочередных данных финансового залога:		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления, введена 26.07.2009
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, обременения право без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об уведомлении залогов и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления залогом:		данные отсутствуют



Отчёт № 323/23 от 04.09.2023 г. об оценке земельных участков, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

Лист 3

Земельный участок		код объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Итого листов раздела 2-3	Листы раздела 3	Итого листов выписки 4
Информация:			
Кадастровый номер:		50:17:0030715-5076	
	сведения о документах, которые используются при оформлении документарной записи или записи в Едином государственном реестре недвижимости с учетом плановой или долевой и совместной собственности		
4	Земельный участок в соответствии с требованиями пункта 4 статьи 12.1 Земельного кодекса Российской Федерации	данные отсутствуют	
7	Земельный участок в соответствии с требованиями пункта 7 статьи 12.1 Земельного кодекса Российской Федерации	данные отсутствуют	
8	Земельный участок в соответствии с требованиями пункта 8 статьи 12.1 Земельного кодекса Российской Федерации	данные отсутствуют	
9	Земельный участок в соответствии с требованиями пункта 9 статьи 12.1 Земельного кодекса Российской Федерации	данные отсутствуют	
10	Земельный участок в соответствии с требованиями пункта 10 статьи 12.1 Земельного кодекса Российской Федерации	данные отсутствуют	
11	Земельный участок в соответствии с требованиями пункта 11 статьи 12.1 Земельного кодекса Российской Федерации	данные отсутствуют	

	 <p>ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ Специальное учреждение Федерального государственного кадастрового агентства подведомственное к ФСО России</p>	
--	---	--

Лист 4

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

Земельный участок		код объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Итого листов раздела 2-3	Листы раздела 3	Итого листов выписки 4
Информация:			
Кадастровый номер:		50:17:0030715-5076	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб: 1:400		Масштаб: по плану	
	 <p>ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ Специальное учреждение Федерального государственного кадастрового агентства подведомственное к ФСО России</p>		

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


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированном праве на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесен следующий сведения:

Лист 1 из 1

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1.1	Всего разделов 2	Всего листов выписки 4
04.03.2023			
Кадастровый номер:	50/11/003/2019-0077		
Номер кадастрового квартала:	50/11/003/2019		
Дата государственной регистрации номера:	03.03.2023		
Учредитель государственной учетной книги:	земельный участок		
Муниципальное образование:	Московская область, г. Раменское, Раменский район		
Площадь, кв. м:	1039 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	не определена		
Кадастровый номер государственной территории земельного участка:	земельный участок		
Категория земель:	земельный участок		
Вид разрешенного использования:	для сельскохозяйственного назначения		
Статус земли по объекту недвижимости:	Земельный участок государственной собственности "аграрийский"		
Общая оценка:	земельный участок		
Получатель выписки:	Екатерина Артем Владимировна (представитель правообладателя), Паспорт/данные об идентификации ОИД "ИД" "5025", 7301871530		

подпись заявителя/получателя выписки		подпись, функция
--------------------------------------	--	------------------

Лист 2 из 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированном праве на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированном праве

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2.2	Всего разделов 3	Всего листов выписки 4
04.03.2023			
Кадастровый номер:	50/11/003/2019-0077		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Полностью инвестиционный тип закрытого паевого инвестиционного фонда "Своя земля - рентный", для чего и который зарегистрирован на основании данных данных данных сведений государственного реестра недвижимости
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам первоочередных данных финансового залога:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность № 23-000079-5473-50/145-2021-2 от 03.03.2023 13.30:41
4	Правомерно право в отношении объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Земельный участок
	дата государственной регистрации:		03.03.2023 13.30:41
	номер государственной регистрации:		50/11/003/2019-0077-50/145-2021-2
	примечание, на которое указывается ограничение права и обременения объекта недвижимости:		С р/н датой от 03.03.2023 по 13.11.2028
	вид, в котором указано ограничение государственного права и обременения объекта недвижимости:		Согласно с учредительной документацией "ПРИВАТНОЕ ПАРТНЕРСТВО "ДОБРОТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ" Д. У. Закрытый паевой инвестиционный фонд "Своя земля - рентный", ИНН: 7301871530
	сведения о возможности предоставления третьим лицам первоочередных данных финансового залога:		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления, введена 26.07.2009
	сведения об установленных государственных регистрационных сборах, права, ограничения права без необходимости в силу закона сведений третьих лиц, органы:		данные отсутствуют
	сведения об установленных налогах и о договорах управления залогом, если такой договор заключен для управления залогом:		данные отсутствуют

подпись заявителя/получателя выписки		подпись, функция
--------------------------------------	---	------------------

Отчёт № 323/23 от 04.09.2023 г. об оценке земельных участков, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

Лист 3

Земельный участок из области недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Лист № 3 раздела 2-3	Лист № 4 раздела 3	Лист № 5 раздел 4
Объект недвижимости			
Кадастровый номер:		50:17:0030375-5077	
<p>сведения о документах, которые используются при проведении обременительной документальной сделки или заключении договора с ипотекой, ипотекой или доверительной и иной гражданско-правовой сделкой;</p>			
4	Земельный участок в залоге, ипотеке, аренде, ипотеке с обеспечением и/или ипотеке с обеспечением в пользу третьих лиц	данные отсутствуют	
6	Сведения о наличии права собственности на земельный участок	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления земельного участка в аренду, ипотеку, ипотеку с обеспечением и/или ипотеку с обеспечением в пользу третьих лиц	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об отчуждении имущества для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют	
9	Сведения о возможности государственной регистрации безвозмездного отчуждения земельного участка	данные отсутствуют	
10	Применяются ли в отношении земельного участка нормы, не рассмотренные законодательством о проведении государственной регистрации права (ипотека, передача права, отчуждение и права на отчуждение земельного участка, сделки и отчуждения земельного участка)	данные отсутствуют	
11	Сведения о возможности государственной регистрации ипотеки, ипотеки с обеспечением, ипотеки с обеспечением в пользу третьих лиц, ипотеки с обеспечением в пользу третьих лиц	данные отсутствуют	

подпись и печать специалиста	 ООО «ФОРМУЛА УСПЕХА» ЗАКРЫТОЕ ПАЕВОЕ ИНВЕСТИЦИОННОЕ ФОНД Свидетельство ОГРН/ОГРНИП № 50:17:0030375-5077-00010 ИНН 50:17:0030375-5077-00010 ОГРН/ОГРНИП № 50:17:0030375-5077-00010	подпись, печать
------------------------------	---	-----------------

Лист 4

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

Земельный участок из области недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Лист № 3 раздела 3-4	Лист № 4 раздела 3	Лист № 5 раздел 4
Объект недвижимости			
Кадастровый номер:		50:17:0030375-5077	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб: 1:400	Муниципальное образование:		
подпись и печать специалиста	 ООО «ФОРМУЛА УСПЕХА» ЗАКРЫТОЕ ПАЕВОЕ ИНВЕСТИЦИОННОЕ ФОНД Свидетельство ОГРН/ОГРНИП № 50:17:0030375-5077-00010 ИНН 50:17:0030375-5077-00010 ОГРН/ОГРНИП № 50:17:0030375-5077-00010	подпись, печать	

Отчёт № 323/23 от 04.09.2023 г. об оценке земельных участков, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированном праве на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости:

В Единый государственный реестр недвижимости внесен следующий сведения:

Лист 1 из 1

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1.1	Всего разделов 2	Всего листов выписки 4
04.03.2023			
Кадастровый номер:	50/11/003/2023-0070		
Номер кадастрового квартала:	50/11/003/2023		
Дата государственной регистрации номера:	03.03.2023		
Учлен государственный учетный номер:	земельного участка		
Муниципальность:	Московская область, г. Раменское, Рязанская Федерация		
Площадь, кв. м:	0000 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	не определена		
Кадастровый номер государственного в среднем земельное участка объекта недвижимости:	земельного участка		
Категория земель:	земельный участок		
Вид разрешенного использования:	для сельскохозяйственного назначения		
Статус земли об объекте недвижимости:	С землей об объекте недвижимости земельный статус "аграрийский"		
Объем участка:	земельного участка		
Получатель выписки:	Екатерина Артем Владимировна (представитель правообладателя), Пашин Андрей Александрович ООО "ФК "СДР", 750187530		

подпись заявителя/получателя		подпись, функция
------------------------------	--	------------------

Лист 2 из 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированном праве на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированном праве

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2.2	Всего разделов 3	Всего листов выписки 4
04.03.2023			
Кадастровый номер:	50/11/003/2023-0070		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Получатель инвестиционной доли закрытого паевого инвестиционного фонда "Своя земля - рентный", для чего о которой регистрируется на основании данных данных данных сведений и сведений внесенных в реестр сведений инвестиционной доли в статус долевой собственности инвестиционной доли
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам первоочередных данных данных земельного участка:	1.1.1	данных отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность № 23-000075-5478-50/115-2013-1 от 03.03.2013 13:30:11
4	Правомерно право в отношении объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		03.03.2023 13:30:11
	номер государственной регистрации:		50/11/003/2023-5070-50/115-2021-2
	примечание, на которое указывается регистрация права в отношении объекта недвижимости:		С 03.03.2023 по 13.11.2023
	вид, в котором автором установленная первоочередная и первоочередная в объекте недвижимости:		Согласно с учредительной документацией "ПРИВАТНОЕ ПАРТНЕРСТВО "ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ" Д. У. Закрытого паевого инвестиционного фонда "Своя земля - рентный", ИНН: 750187530
	сведения о возможности предоставления третьим лицам первоочередных данных данных земельного участка:		данных отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления, введена 26.07.2009
	сведения об установленных государственных регистрационных сборах, права, ограничения права без необходимости в силу закона сведений третьих лиц, права:		данных отсутствуют
	сведения об установленных ограничениях и договорах управления участком, если такой договор заключен для управления участком:		данных отсутствуют

подпись заявителя/получателя		подпись, функция
------------------------------	--	------------------

Отчёт № 323/23 от 04.09.2023 г. об оценке земельных участков, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

Лист 3

Земельный участок		код объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Итого листов раздела 2: 2	Листа раздела 3	Итого листов раздела 4
Инд. объект		№ 17-00/0075-00/0	
Кадастровый номер:		№ 17-00/0075-00/0	
<p>сведения о документации, которая используется при проведении обремененной документацией сделки или аккредитивной сделки:</p> <p>сведения о наличии плановой или долевой и совместной собственности:</p>			
4	Земельный участок в залоге:	данные отсутствуют	
6	Сведения о ипотеке и о наличии залога:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления земельного участка в аренду:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об отчуждении объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о возможности государственной регистрации безвозмездного отчуждения объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10	Применяются ли сведения о наличии ограничений, не рассмотренных законодательством о государственной регистрации права (аренда, передача права, отчуждение и права пользования объектом недвижимости, сделки и отчуждения объекта недвижимости):	данные отсутствуют	
11	Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, прекращения права на земельный участок от имени субъекта государственного управления:	данные отсутствуют	

Итого листов раздела 2	Итого листов раздела 3	Итого листов раздела 4


ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО
ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И
 ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И
 ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И
 ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И

Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированном праве на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		код объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Итого листов раздела 2: 1	Листа раздела 3	Итого листов раздела 4
Инд. объект		№ 17-00/0075-00/0	
Кадастровый номер:		№ 17-00/0075-00/0	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Итого листов раздела 2		Итого листов раздела 4	


ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО
ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И
 ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И
 ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И
 ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И

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

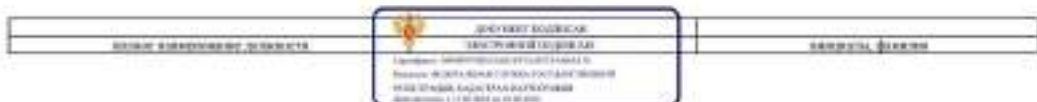
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированном праве на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости введен следующий сведения:

Лист 1 из 1

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 1 участка 1	Высота участка участка 1.1	Высота участка 2	Высота участка участка 4
04.03.2023			
Кадастровый номер:		50/11/0030705-0079	
Номер кадастрового квартала:		50/11/0030705	
Дата государственной регистрации номера:		03.03.2021	
Учредитель государственной учетной записи:		земельный участок	
Муниципальность:		Московская область, г. Раменское, Российская Федерация	
Площадь, кв. м:		1114 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.		не определена	
Кадастровый номер государственного земельного участка, объект недвижимости:		земельный участок	
Категория земель:		земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования:		для сельскохозяйственного производства	
Статус здания на объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "закрытые"	
Объем участка:		земельный участок	
Получатель выписки:		Екатерина Артем Владимировна (представитель правообладателя), Полное наименование организации: ООО "ФК "СДР", 750187530	

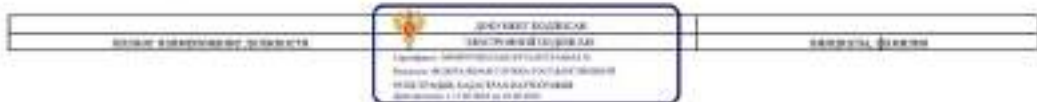


Лист 2 из 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированном праве на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированном праве

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 1 участка 2	Высота участка участка 2.2	Высота участка 3	Высота участка участка 4
04.03.2023			
Кадастровый номер:		50/11/0030705-0079	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Полностью инвестиционный тип закрытого паевого инвестиционного фонда "Своя земля - рентный", для чего и который зарегистрирован на основании данных данных данных сведений и сведений внесенных в Единый государственный реестр недвижимости инвестиционный тип в статус земельного участка
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам первоочередных данных данных земельного участка:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность № 25/000075-0479-00/145-2021-1 от 03.03.2021 13.00.41
4	Правомерно право в отношении объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
4.1	дата государственной регистрации:		03.03.2021 13.00.41
4.1	номер государственной регистрации:		50/11/0030705-0079-00/145-2021-1
4.1	примечание, на которое указывается регистрация права и информация об объекте недвижимости:		С р/н датой от 03.03.2023 по 15.11.2028
4.1	вид, в котором указано условие о передаче права и информации об объекте недвижимости:		Согласно с учредительной документацией "ПРИВАТНОЕ ПАРТНЕРСТВО "ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ" Д. У. Закрытый паевой инвестиционный фонд типа "Своя земля - рентный", ИНН: 750187530
4.1	сведения о возможности предоставления третьим лицам первоочередных данных данных земельного участка:		данные отсутствуют
4.1	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления, введена 26.07.2009
4.1	сведения об отсутствии государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона сведений третьих лиц, права:		данные отсутствуют
4.1	сведения об уведомлении залогов и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления залогом:		данные отсутствуют



Отчёт № 323/23 от 04.09.2023 г. об оценке земельных участков, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

Лист 3

Земельный участок из области недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Лист № 3 раздела 2-3	Лист № 4 раздела 3	Лист № 5 раздел 4
Инв.№: 1401/01/001/2023/001			
Кадастровый номер: 50:17:0080375:5079			
<p>4. Проверка и соблюдение нормативов градостроительного назначения территории или зонирования территории с учетом плановой или долевой и раздельной или общей долевой собственности:</p>			
4	Соблюдены в отношении земельного участка требования:	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	Соблюдены в отношении земельного участка требования:	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	Соблюдены в отношении земельного участка требования:	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	Соблюдены в отношении земельного участка требования:	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	Соблюдены в отношении земельного участка требования:	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	Соблюдены в отношении земельного участка требования:	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	Соблюдены в отношении земельного участка требования:	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	Соблюдены в отношении земельного участка требования:	данные отсутствуют	данные отсутствуют

подпись и печать специалиста	 <p>ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ УПРАВЛЕНИЮ И ДЕЛОВОМУ НЕДВИЖИМОМУ ИМУЩЕСТВУ И ЕГО ЗАЩИТЕ</p>	подпись: <u> </u>
------------------------------	---	--------------------------------------

Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок из области недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Лист № 3 раздела 3-4	Лист № 4 раздела 3	Лист № 5 раздел 4
Инв.№: 1401/01/001/2023/001			
Кадастровый номер: 50:17:0080375:5079			
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб: 1:400			
 <p>ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ УПРАВЛЕНИЮ И ДЕЛОВОМУ НЕДВИЖИМОМУ ИМУЩЕСТВУ И ЕГО ЗАЩИТЕ</p>			
подпись и печать специалиста		подпись: <u> </u>	

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

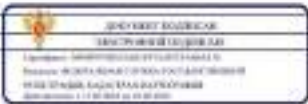
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесен следующий сведения:

Лист 1 из 1

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1.1	Всего листов раздела 2	Всего листов раздела 4
04.03.2023			
Кадастровый номер:	50/11/003/2023/0980		
Номер кадастрового квартала:	50/11/003/2023		
Дата государственной регистрации номера:	03.03.2023		
Учлен государственный кадастровый учетный номер:	земельного участка		
Муниципальное образование:	Московская область, г. Раменское, Раменский район		
Площадь, кв. м:	1.035 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	не определена		
Кадастровый номер государственной территории (земельного участка) объекта недвижимости:	земельного участка		
Категория земель:	земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования:	для сельскохозяйственного назначения		
Статус земли на объекте недвижимости:	Земельный участок государственной собственности "аграрийский"		
Общая оценка:	земельного участка		
Получатель выписки:	Екатерина Артем Владимировна (представитель правообладателя), Паспорт/данные об идентификации ООО "ФК "СДР", 750187539		

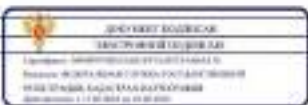
подпись и печать должностного лица		подпись, функция
------------------------------------	--	------------------

Лист 2 из 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2.2	Всего листов раздела 3	Всего листов раздела 4
04.03.2023			
Кадастровый номер:	50/11/003/2023/0980		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Полностью инвестиционный тип закрытого паевого инвестиционного фонда "Своя земля - рентный", для чего и который зарегистрированы на основании данных данных данных сведений государственного реестра недвижимости
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам первоочередных данных данных данных:	1.1.1	данных отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность № 23-000075-5860-00/045-2019-1 от 03.03.2019 15.05.21
4	Правомерно право в отношении объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Позднее право удержания
	дата государственной регистрации:		03.03.2023 15.05.21
	номер государственной регистрации:		50/11/003/2023-0980-00/145-2021-2
	примечание, на которое указывается в государственном реестре недвижимости:		С р/н датой от 03.03.2023 по 15.11.2029
	вид, в котором указано условие о предоставлении права в отношении объекта недвижимости:		Согласно с учредительной документацией "ПРИВАТНОЕ ПАРТНЕРСТВО "ДОБРОТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ" Д. У. Закрытый паевой инвестиционный фонд "Своя земля - рентный", ИНН: 750187539
	сведения о возможности предоставления третьим лицам первоочередных данных данных данных:		данных отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления, введена 26.07.2009
	сведения об установленных государственных регистрационных сборах, права, ограничения права без необходимости в силу закона отказать третьему лицу, органам:		данных отсутствуют
	сведения об установленных ограничениях и договорах управления участком, если такой договор заключен для управления участком:		данных отсутствуют

подпись и печать должностного лица		подпись, функция
------------------------------------	---	------------------

Лист 3

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Лист № 3 раздела 2-3	Лист № 4 раздела 3	Лист № 5 раздел 4
Инв.№: 120/01			
Кадастровый номер:		50:17:0030715:5001	
4	Сведения о документах, которые используются при оформлении документарной записи или записи в Едином государственном реестре недвижимости и являются подтверждающей и подтверждающую запись об объекте:		
4	Земельные и субземельные права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о ипотеке и о том, какие права зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления правам аренды, аренды для целей функционирования:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об отчуждении объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о возможности государственной регистрации безвозмездного участка, правообладателем которого является государство:	данные отсутствуют	
10	Применяются в отношении объекта постановления, не рассмотренные законодательством о предоставлении государственной регистрации права (аренды, аренды для целей функционирования, аренды для государственных и муниципальных нужд) и отчуждения объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
11	Сведения о возможности государственной регистрации ипотеки, аренды, аренды для государственных и муниципальных нужд земельного участка, правообладателем которого является государство:	данные отсутствуют	

подпись и печать специалиста	 ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ УПРАВЛЕНИЮ <small>Средствами ФГУП «НИИ «РОСНИИПИ» создано в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 12.05.2007 № 344-П</small>	подпись: <u> </u> Ф.И.О.:
------------------------------	--	---

Лист 4

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

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Лист № 3 раздела 3-4	Лист № 4 раздела 3	Лист № 5 раздел 4
Инв.№: 120/01			
Кадастровый номер:		50:17:0030715:5001	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб: 1:400	Масштаб: согласованно		
подпись и печать специалиста	 ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ УПРАВЛЕНИЮ <small>Средствами ФГУП «НИИ «РОСНИИПИ» создано в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 12.05.2007 № 344-П</small>	подпись: <u> </u> Ф.И.О.:	

Лист 3

Земельный участок из области недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Итого листов раздела 2-3	Итого листов раздела 3	Итого листов раздела 4
Идентификация			
Кадастровый номер:		50:17-0030701-5001	
<p>сведения о документах, которые используются при оформлении документации на земельный участок (кадастровый, кадастровый и кадастровый планы, кадастровый план, кадастровый план и кадастровый план)</p>			
4	Земельный участок в соответствии с требованиями статьи 25.1 Земельного кодекса Российской Федерации	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления земельного участка в аренду на условиях аренды земельного участка	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об отчуждении земельного участка для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют	
9	Сведения о возможности государственной регистрации права на земельный участок, правообладателем которого является государство	данные отсутствуют	
10	Применяемый в отношении земельного участка, не рассмотренный законодательством Российской Федерации, федеральными законами, актами субъектов Российской Федерации, муниципальными актами, актами органов государственной власти и органов местного самоуправления, нормы законодательства	данные отсутствуют	
11	Сведения о возможности государственной регистрации права, предусмотренной, предусмотренной нормами законодательства Российской Федерации, федеральными законами, актами субъектов Российской Федерации, муниципальными актами, актами органов государственной власти и органов местного самоуправления, нормы законодательства	данные отсутствуют	

Итого листов раздела 2	Итого листов раздела 3	Итого листов раздела 4
------------------------	------------------------	------------------------

Лист 4

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

Земельный участок из области недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Итого листов раздела 2-3	Итого листов раздела 3	Итого листов раздела 4
Идентификация			
Кадастровый номер:		50:17-0030701-5001	
План фотоснимка, объект земельного участка			
<p>The image shows a photogrammetric plan of a land plot. The plot is a quadrilateral shape with a light green background. The area of the plot is indicated as 0.0011. The plot is bounded by a green line. The plan is labeled with '0.0011' and '5001'.</p>			
<p>Масштаб: 1:500</p> <p>Муниципальное образование:</p>			
Итого листов раздела 2	Итого листов раздела 3	Итого листов раздела 4	

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


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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесен следующий сведения:

Лист 1 из 1

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1.1	Всего разделов 2	Всего листов выписки 4
04.03.2023			
Кадастровый номер:	50/11/003/2023/0002		
Номер кадастрового квартала:	50/11/003/2023		
Дата государственной регистрации номера:	03.03.2023		
Учлен государственный кадастровый учетный номер:	земельного участка		
Муниципальное образование:	Московская область, г. Раменское, Раменский район		
Площадь, кв. м:	340 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	не определена		
Кадастровый номер государственной территории земельного участка:	земельного участка		
Категория земель:	земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования:	для сельскохозяйственного назначения		
Статус земли на объекте недвижимости:	С землей на объекте недвижимости связан статус "закрытый"		
Объемы участка:	земельного участка		
Получатель выписки:	Екатерина Артемьевна Владимировна (представитель правообладателя), Паспорт/данные об учете личности ОГРН "ИД" "ИД": 7303873538		

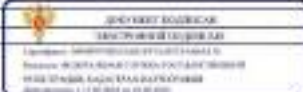
подпись заявителя/получателя выписки		подпись, функция
--------------------------------------	--	------------------

Лист 2 из 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2.2	Всего разделов 3	Всего листов выписки 4
04.03.2023			
Кадастровый номер:	50/11/003/2023/0002		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Получатель выписки/получатель выписки от паевого инвестиционного фонда "Своя земля - рентный", для чего о котором зарегистрированы на основании данных данных данных сведений государственного реестра недвижимости сведения в Едином государственном реестре недвижимости
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам первоочередных данных данных выписки:	1.1.1	данных отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность № 23-000079-580-08/145-0019.1 от 03.03.2023 13.50:31
4	Правомерно право в отношении объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Получатель выписки/получатель выписки
	дата государственной регистрации:		03.03.2023 13.50:31
	номер государственной регистрации:		50/11/003/2023-0002-08/145-0019-1
	примечание, на которое указывается ограничение права и обременения объекта недвижимости:		С 03.03.2023 по 13.11.2028
	вид, в котором автором установленная ограничение права и обременения объекта недвижимости:		Согласно с учредительной документацией "ПРИВАТНОЕ ПАРТНЕРСТВО "ДОБРОТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ" Д. У. Закрытый паевой инвестиционный фонд паевых участников "Своя земля - рентный", ОГРН: 7303873538
	сведения о возможности предоставления третьим лицам первоочередных данных данных выписки:		данных отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления, введена 26.07.2009
	сведения об установленных государственных регистрационных сборах, права, ограничения права без необходимости в силу закона оплаты третьими лицами, органы:		данных отсутствуют
	сведения об установленных ограничениях и договорах управления участком, если такой договор заключен для управления участком:		данных отсутствуют

подпись заявителя/получателя выписки		подпись, функция
--------------------------------------	---	------------------

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


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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости:

В Единый государственный реестр недвижимости внесен следующий сведения:

Лист 1 из 1

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 1 участка 1	Всего листов участка 1.1	Всего участков 1	Всего листов выписки 4
04.01.2023г.			
Кадастровый номер:	50:07/003/07/01/001		
Номер кадастрового квартала:	50:07/003/07/01		
Дата государственной регистрации номера:	01.03.2021		
Учлен государственный учетный номер:	земельного участка		
Муниципальное образование:	Московская область, г. Раменское, Российская Федерация		
Адрес, и.д.:	1736-01/11		
Кадастровая стоимость, руб.:	не определена		
Кадастровый номер государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости:	земельного участка		
Категория земель:	земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования:	для сельскохозяйственного назначения		
Статус участка в Едином государственном реестре недвижимости:	С участком в Едином государственном реестре недвижимости имеет статус "заблокирован"		
Особые отметки:	Границы земельного участка состоят из 2 измерений.		
Получатель выписки:	Коллективное Агентство Управление (представитель правообладателя), Правовая фирма: г. Москва, компания ООО "ЭК" ОГРН: 7703877539		

подпись заявителя/получателя выписки		подпись, функция
--------------------------------------	--	------------------

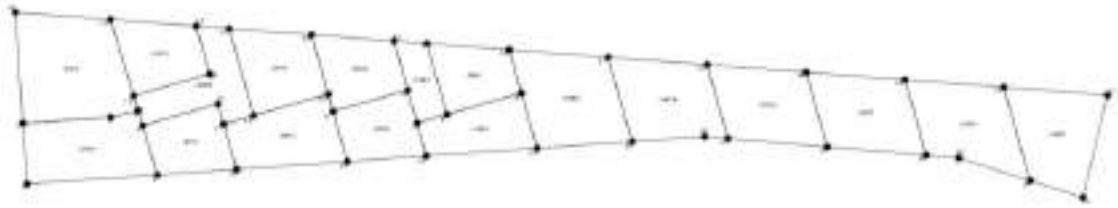
Лист 2 из 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 1 участка 2	Всего листов участка 2.2	Всего участков 2	Всего листов выписки 4
04.05.2023г.			
Кадастровый номер:	50:07/003/07/01/001		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Получатель инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда "Своя земля - рентный", для паев о которых регистрируются на основании данных Единого государственного реестра недвижимости типов в реестре кадастровых инвестиционных паев в статусе долевых владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам первоочередных данных финансового учета:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность № 23:000075-5863-08/145-2019-1 07.07.2019 13:36:31
4	Правоустанавливающие акты (акты) государственной регистрации права и обременения объекта недвижимости:		
4.1	дата государственной регистрации:	01.03.2021 13:36:31	
4.1	номер государственной регистрации:	50:07/003/07/01/001-145-2021-2	
4.1	дата, на которой установлен акт государственной регистрации права и обременения объекта недвижимости:	С 01.03.2021 по 15.11.2026	
4.1	вид, в котором утверждены условия пользования участком и обременения объекта недвижимости:	Соглашение о поручительской ответственности "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "КОМПАНИИ" ДОЛЖИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ" Д. У. Закрытого паевого инвестиционного фонда "Своя земля - рентный", ИНН: 7703877539	
4.1	сведения о возможности предоставления третьих лицам первоочередных данных финансового учета:	данные отсутствуют	
4.1	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления, введена 26.07.2009	
4.1	сведения об установленных государственных регистрационных сборах, правах, ограничениях права без необходимости в силу закона оплаты третьими лицами, сборами:	данные отсутствуют	
4.1	сведения об установленных налогах и о договорах управления участком, если такой договор заключен для управления участком:	данные отсутствуют	

подпись заявителя/получателя выписки		подпись, функция
--------------------------------------	---	------------------



Функциональные зоны

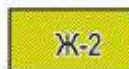
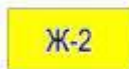
Сущ.

План.

Жилые зоны



зона многоквартирной застройки

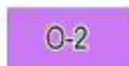


зона застройки индивидуальными жилыми домами

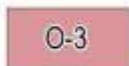
Общественно-деловые зоны



многофункциональная общественно-деловая зона



зона специализированной общественной застройки



общественно-производственная зона

Производственные зоны



производственная зона



коммунальная зона