

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «КГФУ»



Берг Е.В.

ОТЧЕТ № 821/20

об оценке

**земельных участков (45 ед.), для жилищного строительства,
расположенные в Раменском районе Московской области,
входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного
рентного фонда «Своя земля - рентный»**

ДАТА ОЦЕНКИ: 25.03.2020 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 26.03.2020 г.

ЗАКАЗЧИК:

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

Исполнитель:

ООО «КГФУ»

МОСКВА 2020

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.....	11
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.	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	15
6.1.	Допущения	15
6.2.	ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА	15
7.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	18
7.1.	ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	18
7.2.	МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ.....	18
7.3.	ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	18
7.4.	СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ	18
7.5.	СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 18	18
7.6.	ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	18
8.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
8.1.	ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
8.2.	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
8.3.	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	26
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	38
9.3.	АНАЛИЗ ОПТОВОГО РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ.....	39
9.4.	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ФАКТИЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА СТОИМОСТЬ (ДЛЯ МЕСТ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ)	44
9.5.	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	54
9.6.	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	56
9.7.	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ.....	58
10.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	59

11.	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	62
11.1.	Рыночный (сравнительный) подход	66
11.2.	Доходный подход	67
11.3.	Затратный подход	69
11.4.	Расчет справедливой стоимости объекта оценки в рамках рыночного (сравнительного) подхода	71
12.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	81
13.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	84
14.	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	86
	ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	87
	1. Правовая информация.....	87
	2. Методическая информация.....	87
	3. Рыночная информация	87
	ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ	88
	ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ.....	93
	ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ	100

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 24/20 от 25.03.2020 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 требования 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 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»).

1.3. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки является: Земельный участок (45 ед.), для жилищного строительства, 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	50:00:0000000:1326	Не применялся	822 689	Не применялся
2	50:00:0000000:1327	Не применялся	4 763 863	Не применялся
3	50:00:0000000:1328	Не применялся	1 092 875	Не применялся
4	50:00:0000000:1329	Не применялся	948 408	Не применялся
5	50:00:0000000:1330	Не применялся	920 838	Не применялся
6	50:00:0000000:1331	Не применялся	1 335 491	Не применялся
7	50:00:0000000:1332	Не применялся	926 352	Не применялся
8	50:00:0000000:1333	Не применялся	330 725	Не применялся
9	50:00:0000000:1334	Не применялся	638 521	Не применялся
10	50:00:0000000:1335	Не применялся	623 082	Не применялся
11	50:00:0000000:1336	Не применялся	608 746	Не применялся
12	50:00:0000000:1337	Не применялся	597 718	Не применялся
13	50:00:0000000:1338	Не применялся	593 306	Не применялся
14	50:00:0000000:1339	Не применялся	587 792	Не применялся
15	50:00:0000000:1340	Не применялся	771 960	Не применялся
16	50:23:0010167:387	Не применялся	1 015 679	Не применялся
17	50:23:0010167:388	Не применялся	1 052 071	Не применялся
18	50:23:0010167:389	Не применялся	1 211 977	Не применялся
19	50:23:0010167:390	Не применялся	551 400	Не применялся
20	50:23:0010167:391	Не применялся	661 680	Не применялся
21	50:23:0010167:392	Не применялся	1 091 772	Не применялся
22	50:23:0010167:393	Не применялся	661 680	Не применялся
23	50:23:0010167:394	Не применялся	661 680	Не применялся
24	50:23:0010167:395	Не применялся	927 455	Не применялся
25	50:23:0010167:396	Не применялся	927 455	Не применялся
26	50:23:0010167:397	Не применялся	935 174	Не применялся
27	50:23:0010167:398	Не применялся	725 642	Не применялся
28	50:23:0010167:399	Не применялся	715 717	Не применялся
29	50:23:0010167:400	Не применялся	715 717	Не применялся
30	50:23:0010167:401	Не применялся	715 717	Не применялся
31	50:23:0010167:402	Не применялся	805 044	Не применялся
32	50:23:0010167:403	Не применялся	854 670	Не применялся

№ п/п	Кадастровый номер	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
		Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
33	50:23:0010167:404	Не применялся	801 736	Не применялся
34	50:23:0010167:405	Не применялся	671 605	Не применялся
35	50:23:0010167:406	Не применялся	768 652	Не применялся
36	50:23:0010167:407	Не применялся	736 054	Не применялся
37	50:23:0010167:408	Не применялся	629 755	Не применялся
38	50:23:0010167:409	Не применялся	681 530	Не применялся
39	50:23:0010167:410	Не применялся	712 409	Не применялся
40	50:23:0010167:411	Не применялся	701 381	Не применялся
41	50:23:0010167:412	Не применялся	696 970	Не применялся
42	50:23:0010167:413	Не применялся	742 184	Не применялся
43	50:23:0010167:414	Не применялся	749 904	Не применялся
44	50:23:0010167:415	Не применялся	722 334	Не применялся
45	50:23:0010167:416	Не применялся	691 456	Не применялся

1.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

39 099 200 (Тридцать девять миллионов девяносто девять тысяч двести) рублей, не облагается НДС¹

В том числе:

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость (округленно), рублей
1	50:00:0000000:1326	Московская область, Российская Федерация	746	822 700
2	50:00:0000000:1327	Московская область, Российская Федерация	5023	4 763 900
3	50:00:0000000:1328	Московская область, Российская Федерация	991	1 092 900
4	50:00:0000000:1329	Московская область, Российская Федерация	860	948 400
5	50:00:0000000:1330	Московская область, Российская Федерация	835	920 800
6	50:00:0000000:1331	Московская область, Российская Федерация	1211	1 335 500
7	50:00:0000000:1332	Московская область, Российская Федерация	840	926 400
8	50:00:0000000:1333	Московская область, Российская Федерация	10710	330 700
9	50:00:0000000:1334	Московская область, Российская Федерация	579	638 500
10	50:00:0000000:1335	Московская область, Российская Федерация	565	623 100
11	50:00:0000000:1336	Московская область, Российская Федерация	552	608 700
12	50:00:0000000:1337	Московская область, Российская Федерация	542	597 700
13	50:00:0000000:1338	Московская область, Российская Федерация	538	593 300
14	50:00:0000000:1339	Московская область, Российская Федерация	533	587 800
15	50:00:0000000:1340	Московская область, Российская Федерация	700	772 000
16	50:23:0010167:387	Московская область, Российская Федерация	921	1 015 700
17	50:23:0010167:388	Московская область, Российская Федерация	954	1 052 100
18	50:23:0010167:389	Московская область, Российская Федерация	1099	1 212 000
19	50:23:0010167:390	Московская область, Российская Федерация	500	551 400
20	50:23:0010167:391	Московская область, Российская Федерация	600	661 700
21	50:23:0010167:392	Московская область, Российская Федерация	990	1 091 800
22	50:23:0010167:393	Московская область, Российская Федерация	600	661 700
23	50:23:0010167:394	Московская область, Российская Федерация	600	661 700
24	50:23:0010167:395	Московская область, Российская Федерация	841	927 500
25	50:23:0010167:396	Московская область, Российская Федерация	841	927 500
26	50:23:0010167:397	Московская область, Российская Федерация	848	935 200
27	50:23:0010167:398	Московская область, Российская Федерация	658	725 600
28	50:23:0010167:399	Московская область, Российская Федерация	649	715 700
29	50:23:0010167:400	Московская область, Российская Федерация	649	715 700
30	50:23:0010167:401	Московская область, Российская Федерация	649	715 700
31	50:23:0010167:402	Московская область, Российская Федерация	730	805 000
32	50:23:0010167:403	Московская область, Российская Федерация	775	854 700
33	50:23:0010167:404	Московская область, Российская Федерация	727	801 700
34	50:23:0010167:405	Московская область, Российская Федерация	609	671 600
35	50:23:0010167:406	Московская область, Российская Федерация	697	768 700

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

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость (округленно), рублей
36	50:23:0010167:407	Московская область, Российская Федерация	824	736 100
37	50:23:0010167:408	Московская область, Российская Федерация	705	629 800
38	50:23:0010167:409	Московская область, Российская Федерация	618	681 500
39	50:23:0010167:410	Московская область, Российская Федерация	646	712 400
40	50:23:0010167:411	Московская область, Российская Федерация	636	701 400
41	50:23:0010167:412	Московская область, Российская Федерация	632	697 000
42	50:23:0010167:413	Московская область, Российская Федерация	673	742 200
43	50:23:0010167:414	Московская область, Российская Федерация	680	749 900
44	50:23:0010167:415	Московская область, Российская Федерация	655	722 300
45	50:23:0010167:416	Московская область, Российская Федерация	627	691 500

1.6. Вид оцениваемой стоимости и результат оценки

Исходя из цели оценки и условий Задания на оценку № 24/20 от 25.03.2020 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 11.12.1998 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 11.12.1998 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 11.12.1998 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	Земельный участок (45 ед.), для жилищного строительства, расположенные в Раменском районе Московской области, входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».
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.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Пообъектно в разделе 8.3, «Количественные и качественные характеристики объекта оценки»
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 и задачи проведения оценки:	Определение справедливой стоимости Объекта оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	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».
Вид определяемой стоимости объекта оценки	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 18.07.2012 № 106н).
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.
Используемые в Отчете стандарты оценки	<ul style="list-style-type: none"> Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 года. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 года. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 661 от 25 сентября 2014 года. Свод стандартов оценки 2015 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО 2015). Протокол Совета РОО 07-Р от 30.12.2015 г. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
Дата определения стоимости	25.03.2020 г.
Дата осмотра (обследования) объекта оценки:	25.03.2020 г.
Срок проведения работ	25.03.2020 г. – 26.03.2020г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком. От Исполнителя не требуется проведения специальных видов экспертиз - юридической экспертизы правового положения оцениваемого объекта, строительно-технической и технологической экспертизы объекта оценки, санитарно-гигиенической и экологической экспертизы. От Оценщика не требуется приводить своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость.

3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки включало следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

В отчет об оценке могут включаться расчетные величины и выводы по результатам дополнительных исследований, предусмотренные заданием на оценку, которые не рассматриваются как результат оценки в соответствии с Федеральным стандартом «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», а также иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Оценщиком соблюдены требования статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» о независимости оценщика.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке. Отчет об оценке представляет собой

документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе Федеральным стандартом оценки №3, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;
- содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов;

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.

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	105005, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д. 20, стр. 2
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 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»; включен в реестр оценщиков за регистрационным № 4618. Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», 107078, 1-ый Басманный переулок, д.2А, офис 5. Контактный телефон. (495) 657-8637, Внесена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за рег. № 0003, 09.07.2007 г.
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 № 003025-1 от 07 февраля 2018 года.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика: АО «АльфаСтрахование», Договор (Страховой полис) №0991R/776/90272/19 от 3 февраля 2020 г. обязательного страхования ответственности оценщика, период страхования: с 4 февраля 2020 г. по 3 февраля 2021 г., лимит ответственности страховщика – 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	12
Основание для проведения оценщиком оценки объекта	Трудовой договор №5 от 01.02.2018 г.
Степень участия оценщика в проведении оценки объекта оценки	а) сбор информации об объекте оценки; б) анализ рынка объекта оценки; в) определение стоимости объекта оценки; г) 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/776/90270/19 от 03.02.2020 г., период страхования: с 04 февраля 2020 г. по 03 февраля 2021 г., лимит ответственности страховщика – 5 000 000 (Пять 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 11.12.1998 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 11.12.1998 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. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Допущения

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

- 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 производил осмотр объекта оценки, в связи с тем, что заказчик не предоставил доступ к объекту.
- Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов. Все данные по объекту Оценщик получил от заказчика.
- Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

6.2. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ограничений:

1. Согласно целям и задачам оценки в настоящем Отчете определяется стоимость конкретного имущества при конкретном использовании на базе методов и процедур оценки, отражающих характер имущества и обстоятельств, при которых данное имущество наиболее вероятно можно продать на открытом рынке

2. Отчет достоверен лишь в полном объеме, любое соотнесение частей стоимости, с какой - либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете.
3. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
4. Оценщик в процессе подготовки отчета об оценке исходит из достоверности правоустанавливающих документов на объект оценки.
5. Экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась. Оценка стоимости проведена, исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений.
6. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых, то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта, фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
7. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда;
8. Исходные данные о составляющих объекта оценки, используемые при подготовке отчета, получаются, по мнению Оценщика, из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в отчете делаются ссылки на источники информации.
9. Оценщик не производит технической и экологической экспертизы оцениваемого имущества. Выводы о состоянии активов делаются на основе информации, предоставленной Заказчиком.
10. Содержание Отчета является конфиденциальным для Оценщика, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления отчета в соответствующие органы при возникновении спорных ситуаций.
11. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Оценщик предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления.
12. Результаты оценки достоверны лишь в указанных целях оценки и на указанную дату проведения оценки.
13. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки.
14. Отчет об оценке не подлежит публикации целиком или по частям без письменного согласия Оценщика. Публикация ссылок на Отчет, данных содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика запрещена без письменного разрешения Оценщика.
15. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
16. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
17. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий.

18. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет отчужден по указанной стоимости.
19. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.

7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

7.1. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии со ст. 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 11.12.1998 г. №135-ФЗ при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации оценщик должен соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является

7.2. МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ

1. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" утвержденного приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н.

7.3. ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года.
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 года.
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 года.
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 661 от 25 сентября 2014 года.

7.4. СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

В части не противоречащей указанному в разделе 7.2. при составлении данного отчета использованы Свод стандартов оценки ССО 2015 Российского общества оценщиков.

7.5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для определения справедливой стоимости объекта оценки использованы указанные в разделе 7.2 и 7.4 Стандарты.

7.6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Термины и определения в соответствии со стандартом Российского общества оценщиков «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ССО РОО1-01-2015) от 23 декабря 2015 г., является идентичным Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297:

Объект Оценки	К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте
Цена	Это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки
Стоимость Объекта Оценки	Это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»
Итоговая стоимость Объекта Оценки	Стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке

Подход к оценке	Это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке
Дата определения стоимости объекта оценки(дата проведения оценки, дата оценки)	Это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки
Допущение	Предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки
Объект-аналог	Объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость
Сравнительный подход	Совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами
Доходный подход	Совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки
Затратный подход	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний

Термины и определения в соответствии со стандартом Российского общества оценщиков «Цель оценки и виды стоимости» (ССО РОО1-02-2015) от 23 декабря 2015 г., является идентичным Федеральному стандарту оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298:

Виды стоимости	При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости Объекта Оценки: Рыночная стоимость; Инвестиционная стоимость; Ликвидационная стоимость; кадастровая стоимость. Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.
Инвестиционная стоимость	Это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки
Ликвидационная стоимость Объекта Оценки	Это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным

Термины и определения в соответствии со стандартом Российского общества оценщиков «Требования к отчету об оценке» (ССО РОО1-03-2015) от 23 декабря 2015 г., является идентичным Федеральному стандарту оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299:

Отчет об оценке	Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет
Принципы составления Отчета об оценке	В отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки; Информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; Содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

Термины и определения в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:

Рыночная стоимость	<p>Рыночной стоимостью объекта оценки понимается 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:</p> <p>одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</p> <p>стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</p> <p>объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</p> <p>(в ред. Федерального закона от 14.11.2002 N 143-ФЗ)</p> <p>цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</p> <p>платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</p>
Кадастровая стоимость	<p>Под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 настоящего Федерального закона</p>

Термины и определения в соответствии с Гражданским Кодексом РФ:

Недвижимое имущество, недвижимость	<p>В соответствии со статьей 130 п.1 ГК РФ «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.</p> <p>К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.</p>
Право собственности	<p>Согласно гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения 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 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.</p> <p>В соответствии со статьей 260 ГК РФ, лица, имеющие в собственности земельный участок, вправе продавать его, дарить, отдавать в залог или сдавать в аренду и распоряжаться им иным образом (статья 209) постольку, поскольку соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте.</p>
Право аренды	<p>В соответствии со статьей 606 ГК РФ право аренды включает в себя право временного владения и пользования или временного пользования. По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.</p>

Термины и определения в соответствии с Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» М.: Дело, 1997:

Потенциальный валовой доход	Валовые поступления, которые были бы получены, если бы все имеющиеся в наличии единицы объекта, подлежащие сдаче в аренду, были бы арендованы и арендаторы вносили бы всю сумму арендной платы
Действительный валовой доход	Валовые денежные поступления от приносящей доход собственности за вычетом потерь от неиспользования невнесения арендной платы.
Операционные расходы	Расходы на эксплуатацию приносящей доход собственности, не включая обслуживание долга и подоходные налоги
Чистый операционный доход	Действительный валовой доход от объекта собственности за вычетом операционных расходов
Накопленный износ	Это любая потеря полезности, которая приводит к тому, что действительная стоимость собственности становится меньше полной стоимости воспроизводства
Физический износ (устаревание)	Это любая потеря полезности, которая приводит к тому, что действительная стоимость собственности становится меньше полной стоимости воспроизводства
Экономическое устаревание (износ)	Потеря в стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к оцениваемой собственности, таких, как изменения в конкуренции или вариантах использования окружающей земли
Функциональное устаревание (износ)	Снижение мощности или эффективности объекта из-за изменений во вкусах, привычках, предпочтениях, из-за технических нововведений или изменений рыночных стандартов

Термины по данным сайта www.appraiser.ru:

Денежный поток	Движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества
Дисконтирование	Расчет рыночной стоимости будущих денежных потоков

Индексы стоимости (цен, затрат) в строительстве	Отношение текущих (прогнозных) стоимостных показателей к базисным показателям стоимости сопоставимых по номенклатуре и структуре ресурсов, наборов ресурсов или ресурсно-технологические моделей строительной продукции, а также ее отдельных калькуляционных составляющих. Индексы выражаются в безразмерных величинах, как правило, не более чем с двумя значащими цифрами после запятой
Контроль	Полномочия осуществлять управление предприятием и определять его политику
Капитализация дохода	Преобразование будущих ежепериодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от Объекта Оценки, в его стоимость на дату оценки путем деления величины ежепериодических доходов на соответствующую ставку капитализации
Риск	Обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки
Ставка капитализации	Делитель, используемый при капитализации
Ставка отдачи (доходности)	Отношение суммы дохода (убытков) и (или) изменения стоимости (реализованное или ожидаемое) к суммарной величине инвестированных средств
Ставка дисконтирования	Процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов)
Ценовой мультипликатор	Соотношение между стоимостью или ценой объекта, аналогичного объекту оценки, и его финансовыми, эксплуатационными, техническими и иными характеристиками

Термины и определения в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 №106н:

Активный рынок	Рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе.
Затратный подход	Метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).
Входная цена	Цена, уплачиваемая за приобретение актива или получаемая за принятие обязательства при проведении операции обмена.
Выходная цена	Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства.
Ожидаемый поток денежных средств	Взвешенное с учетом вероятности среднее значение (то есть среднее значение распределения) возможных будущих потоков денежных средств.
Справедливая стоимость	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.
Наилучшее и наиболее эффективное использование	Такое использование нефинансового актива участниками рынка, которое максимально увеличило бы стоимость актива или группы активов и обязательств (например, бизнеса), в которой использовался бы актив.
Доходный подход	Методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). Оценка рыночной (справедливой) стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими рыночными ожиданиями в отношении таких будущих сумм.
Исходные данные	Допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о рисках, таких как указанные ниже: риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки рыночной (справедливой) стоимости (такому как модель ценообразования); и риск, присущий исходным данным метода оценки. Исходные данные могут быть наблюдаемыми или ненаблюдаемыми.
Исходные данные 1 Уровня	Котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках на идентичные активы или обязательства, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.
Исходные данные 2 Уровня	Исходные данные, не являющиеся котируемыми ценами, относящимися к 1 Уровню, которые, прямо или косвенно, являются наблюдаемыми в отношении актива или обязательства.
Исходные данные 3 Уровня	Ненаблюдаемые исходные данные в отношении актива или обязательства.
Рыночный подход	Метод оценки, при котором используются цены и другая соответствующая информация, генерируемая рыночными сделками с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.
Подтверждаемые исходные данные	рынком Исходные данные, преимущественно возникающие из наблюдаемых рыночных данных или подтверждаемые ими путем корреляции или другими способами.
Участники рынка	Покупатели и продавцы на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые обладают всеми нижеуказанными характеристиками: Они независимы друг от друга, то есть они не являются связанными сторонами в соответствии с определением, предложенным в МСФО (IAS) 24, хотя цена в операции между связанными сторонами может использоваться в качестве исходных данных для оценки рыночной (справедливой) стоимости, если у предприятия есть доказательство того, что операция проводилась на рыночных условиях. Они хорошо осведомлены, имеют обоснованное представление об активе или обязательстве и об операции на основании всей имеющейся информации, включая информацию, которая может быть получена при проведении стандартной и общепринятой комплексной проверки. Они могут участвовать в операции с данным активом или обязательством. Они желают участвовать в операции с данным активом или обязательством, то есть они имеют мотив, но не принуждаются или иным образом вынуждены участвовать в такой операции.

Наиболее выгодный рынок	Рынок, позволяющий максимально увеличить сумму, которая была бы получена при продаже актива, или уменьшить сумму, которая была бы выплачена при передаче обязательства, после учета всех затрат по сделке и транспортных расходов.
Риск обязательств невыполнения	Риск того, что предприятие не выполнит обязательство. Риск невыполнения обязательств включает среди прочего собственный кредитный риск предприятия.
Наблюдаемые исходные данные	Исходные данные, которые разрабатываются с использованием рыночных данных, таких как общедоступная информация о фактических событиях или операциях, и которые отражают допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.
Операция на добровольной основе	Вид операций, которые проводятся на рынке на протяжении определенного периода до даты оценки, достаточного для того, чтобы наблюдать рыночную деятельность, обычную и общепринятую в отношении операций с участием таких активов или обязательств; это не принудительная операция (например, принудительная ликвидация или вынужденная реализация).
Основной рынок	Рынок с самым большим объемом и уровнем деятельности в отношении актива или обязательства.
Премия за риск	Компенсация, требуемая не расположенными к принятию риска участниками рынка за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств, связанных с активом или обязательством. Также называется «корректировка с учетом рисков».
Затраты по сделке	Расходы на продажу актива или передачу обязательства на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые непосредственно относятся на выбытие актива или передачу обязательства и удовлетворяют следующим критериям: Они возникают непосредственно из операции и являются существенными для нее. Предприятие не понесло бы такие расходы, если бы решение продать актив или передать обязательство не было бы принято (аналогично определению расходов на продажу, предложенному в МСФО (IFRS) 5).
Транспортные расходы	Расходы, которые были бы понесены при транспортировке актива от его текущего местонахождения до места его основного (или наиболее выгодного) рынка.
Единица учета	Степень объединения или разбивки активов или обязательств в МСФО в целях признания.
Ненаблюдаемые исходные данные	Исходные данные, для которых рыночные данные недоступны и которые разработаны с использованием всей доступной информации о тех допущениях, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.

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: Земельный участок (45 ед.), для жилищного строительства, расположенные в Раменском районе Московской области, входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».

Таблица 8.1-1 Характеристика Объекта оценки

Характеристика	Показатель	Источник информации
Общие сведения		
Адрес объекта	Московская область, Раменский район, с.п. Вялковское, д. Копнино	
Вид права	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	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования (целевое назначение)	для жилищного строительства	
Описание		
Рельеф участка	Ровный	Данные визуального осмотра
Ближайшие шоссе	Новорязанское	Яндекс карты (https://yandex.ru/maps/)
Удаление от МКАД	25 км.	
Инженерные коммуникации	Не заведены на участки	Данные визуального осмотра
Подъездные пути	Асфальтированная дорога	
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Участок с кадастровым номером 50:00:0000000:1333 представляет собой зону общего пользования (дорога)	Данные визуального осмотра
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Нет	
Сведения об износе (устаревании)	Отсутствует для земельных участков в силу физической неприменимости	

Источник: составлено Оценщиком

8.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Рисунок 8-1. Расположение земельных участков относительно МКАД



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.

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.

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

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 Объекта оценки

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь, кв.м.	Инженерные коммуникации	Индивидуальные характеристики
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства	50:00:0000000:1326	Московская область, Российская Федерация	746	Не заведены на участок	-
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства	50:00:0000000:1327	Московская область, Российская Федерация	5023	Не заведены на участок	-
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства	50:00:0000000:1328	Московская область, Российская Федерация	991	Не заведены на участок	-
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства	50:00:0000000:1329	Московская область, Российская Федерация	860	Не заведены на участок	-
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства	50:00:0000000:1330	Московская область, Российская Федерация	835	Не заведены на участок	-
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства	50:00:0000000:1331	Московская область, Российская Федерация	1211	Не заведены на участок	-
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства	50:00:0000000:1332	Московская область, Российская Федерация	840	Не заведены на участок	-
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства	50:00:0000000:1333	Московская область, Российская Федерация	10710	Не заведены на участок	Зоны общего пользования
9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства	50:00:0000000:1334	Московская область, Российская Федерация	579	Не заведены на участок	-
10	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства	50:00:0000000:1335	Московская область, Российская Федерация	565	Не заведены на участок	-
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства	50:00:0000000:1336	Московская область, Российская Федерация	552	Не заведены на участок	-
12	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства	50:00:0000000:1337	Московская область, Российская Федерация	542	Не заведены на участок	-
13	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства	50:00:0000000:1338	Московская область, Российская Федерация	538	Не заведены на участок	-
14	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства	50:00:0000000:1339	Московская область, Российская Федерация	533	Не заведены на участок	-
15	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства	50:00:0000000:1340	Московская область, Российская Федерация	700	Не заведены на участок	-
16	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства	50:23:0010167:387	Московская область, Российская Федерация	921	Не заведены на участок	-
17	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства	50:23:0010167:388	Московская область, Российская Федерация	954	Не заведены на участок	-
18	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства	50:23:0010167:389	Московская область, Российская Федерация	1099	Не заведены на участок	-
19	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства	50:23:0010167:390	Московская область, Российская Федерация	500	Не заведены на участок	-



№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь, кв.м.	Инженерные коммуникации	Индивидуальные характеристики
40	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства	50:23:0010167:411	Московская область, Российская Федерация	636	Не заведены на участок	-
41	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства	50:23:0010167:412	Московская область, Российская Федерация	632	Не заведены на участок	-
42	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства	50:23:0010167:413	Московская область, Российская Федерация	673	Не заведены на участок	-
43	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства	50:23:0010167:414	Московская область, Российская Федерация	680	Не заведены на участок	-
44	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства	50:23:0010167:415	Московская область, Российская Федерация	655	Не заведены на участок	-
45	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства	50:23:0010167:416	Московская область, Российская Федерация	627	Не заведены на участок	-

Источник: составлено Оценщиком³

³ На основании схемы предоставленной Заказчиком.

Текущее состояние: По состоянию на дату оценки земельные участки не используются собственником, коммуникации не заведены на участки.

Балансовая стоимость: Балансовая стоимость не была предоставлена заказчиком. Отсутствие балансовой стоимости не влияет на результаты оценки

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»⁴

Имущественные права на объект оценки: Общая долевая собственность.

Наличие обременений: Доверительное управление.

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.

⁴ Поданным заказчика

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

Неспециализированное имущество достаточно широко представлено на открытом конкурентном рынке.

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

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

Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлен в следующей таблице.

Таблица 8.4-1 Описание полученных от Заказчика документов

№ п/п	Кадастровый номер	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
1	50:00:0000000:1326	24.03.2020 № МО-20/ЗВ-794862
2	50:00:0000000:1327	25.03.2020 № МО-20/ЗВ-818350
3	50:00:0000000:1328	24.03.2020 № МО-20/ЗВ-794906
4	50:00:0000000:1329	24.03.2020 № МО-20/ЗВ-794930
5	50:00:0000000:1330	24.03.2020 № МО-20/ЗВ-795028
6	50:00:0000000:1331	24.03.2020 № МО-20/ЗВ-795106
7	50:00:0000000:1332	25.03.2020 № МО-20/ЗВ-811600
8	50:00:0000000:1333	25.03.2020 № МО-20/ЗВ-813175
9	50:00:0000000:1334	25.03.2020 № МО-20/ЗВ-813344
10	50:00:0000000:1335	25.03.2020 № МО-20/ЗВ-813458
11	50:00:0000000:1336	25.03.2020 № МО-20/ЗВ-813515
12	50:00:0000000:1337	25.03.2020 № МО-20/ЗВ-813697
13	50:00:0000000:1338	25.03.2020 № МО-20/ЗВ-814243
14	50:00:0000000:1339	25.03.2020 № МО-20/ЗВ-814296
15	50:00:0000000:1340	24.03.2020 № МО-20/ЗВ-794896
16	50:23:0010167:387	25.03.2020 № МО-20/ЗВ-811905
17	50:23:0010167:388	25.03.2020 № МО-20/ЗВ-812241
18	50:23:0010167:389	25.03.2020 № МО-20/ЗВ-812452
19	50:23:0010167:390	25.03.2020 № МО-20/ЗВ-812534
20	50:23:0010167:391	25.03.2020 № МО-20/ЗВ-812645
21	50:23:0010167:392	25.03.2020 № МО-20/ЗВ-812748
22	50:23:0010167:393	25.03.2020 № МО-20/ЗВ-812817
23	50:23:0010167:394	25.03.2020 № МО-20/ЗВ-812914
24	50:23:0010167:395	25.03.2020 № МО-20/ЗВ-813014
25	50:23:0010167:396	25.03.2020 № МО-20/ЗВ-813095
26	50:23:0010167:397	25.03.2020 № МО-20/ЗВ-813144
27	50:23:0010167:398	25.03.2020 № МО-20/ЗВ-814437
28	50:23:0010167:399	25.03.2020 № МО-20/ЗВ-814630
29	50:23:0010167:400	25.03.2020 № МО-20/ЗВ-815035
30	50:23:0010167:401	25.03.2020 № МО-20/ЗВ-815082
31	50:23:0010167:402	25.03.2020 № МО-20/ЗВ-815194
32	50:23:0010167:403	25.03.2020 № МО-20/ЗВ-815892
33	50:23:0010167:404	25.03.2020 № МО-20/ЗВ-815996
34	50:23:0010167:405	25.03.2020 № МО-20/ЗВ-816164
35	50:23:0010167:406	25.03.2020 № МО-20/ЗВ-816269
36	50:23:0010167:407	25.03.2020 № МО-20/ЗВ-816405
37	50:23:0010167:408	25.03.2020 № МО-20/ЗВ-816554
38	50:23:0010167:409	25.03.2020 № МО-20/ЗВ-816768
39	50:23:0010167:410	25.03.2020 № МО-20/ЗВ-816894
40	50:23:0010167:411	25.03.2020 № МО-20/ЗВ-817285
41	50:23:0010167:412	25.03.2020 № МО-20/ЗВ-817619
42	50:23:0010167:413	25.03.2020 № МО-20/ЗВ-817716
43	50:23:0010167:414	25.03.2020 № МО-20/ЗВ-817817
44	50:23:0010167:415	25.03.2020 № МО-20/ЗВ-817978
45	50:23:0010167:416	25.03.2020 № МО-20/ЗВ-818146

Источник: документы получены от Заказчика

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

Согласно ФСО №3 в отчете об оценке должен быть приведен анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, влияющих на его стоимость. В разделе анализа рынка должна быть представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, и содержаться обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов. На рыночную стоимость существенное влияние оказывают общая макроэкономическая ситуация в стране и локальная ситуация, сложившаяся в регионе расположения объекта.

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

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

Анализ проводится с целью выявления тенденции и перспективы рынка. Для этого изучаются макроэкономические показатели и их динамика, состояние финансовой системы, структурные изменения экономики и инвестиционные условия, основные внешние и внутренние политические и экономические события, прямо или косвенно влияющие на рынок недвижимости, а также состояние, основные показатели и основные направления развития строительной отрасли.

Рынок недвижимости – всегда локальный и прямо зависит уровня развития и состояния региональной экономики, доходов местного населения и бизнеса, но это лишь производные от общего состояния экономики страны, федерального законодательства, исполнения государственного бюджета, федеральных целевых программ, определяющих направления и темпы развития каждого из регионов.

Основные экономические показатели Российской Федерации (по данным Росстата, в сопоставимых ценах)

Наименование	2019 г.	В % к 2018 г.	2018 г. в % к 2017 г.	Январь 2020 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	109361,5	101,3	102,5	
Индекс промышленного производства		102,4	102,9	
Производство сельского хозяйства, млрд рублей	5461,3	104,0	99,8	165,1
Грузооборот транспорта, млрд т-км	5669,1	100,6	102,7	460,4
в том числе железнодорожного транспорта	2601,8	100,2	104,2	209,3
Оборот розничной торговли, млрд рублей	33532,1	101,6	102,8	2632,7
Объем платных услуг населению, млрд рублей	10093,4	99,1	101,4	838,8
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	672,8	97,3	118,6	58,6 ⁵⁾
в том числе: экспорт товаров	418,7	94,5	127,4	
импорт товаров	254,1	102,2	105,6	
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	19318,8	101,7	105,4	
Реальные располагаемые денежные доходы		100,8	100,1	
Среднемесячная начисленная заработная платы работников организаций:				
номинальная, рублей	47468	107,5	110,3	
реальная		102,9	108,5	
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек				0,7

ВВП за 2019г. составил 109 361,5 млрд. рублей (рост +1,3%, за 2018г. - +2,1%). Рост незначительный, учитывая ресурсные возможности страны.

Ключевая ставка Банка России с 10.02.2019г. - 6,00% годовых. Высокая ключевая ставка, с одной стороны, сдерживает необеспеченное кредитование и инфляцию, с другой – сдерживает развитие экономики.

Инфляция (рост потребительских цен) по итогам января 2019/2018гг. составила +2,4%. Уровень инфляции вполне умеренный для стабильного развития экономики.

Сальдированный финансовый результат организаций (без малого предпринимательства, банков, страховых организаций и государственных (муниципальных) учреждений) в действующих ценах за 2019 год составил +15414,2 млрд рублей (36,7 тыс. организаций получили прибыль в размере 17343,5 млрд рублей, 13,3 тыс. организаций имели убыток на сумму 1929,3 млрд рублей). Анализ прибыльности отраслей и их доли в ВВП показывает, что прибыльными и рентабельными являются в основном добывающие отрасли, металлургия, производство энергии и, незначительно, некоторые виды промышленных отраслей. Большинство компаний низкорентабельны, а 26,5% от всех предприятий - убыточные, что отражает стагнацию экономики.

Суммарная задолженность организаций на конец 2019 года составила 117 297,4 млрд рублей, в т.ч. просроченная - 4633,6 млрд рублей - 4,0% от общей суммы задолженности (рост за год +0,4% 2019/2018). Рост просроченной задолженности показывает ухудшение качества расчетов компаний по своим обязательствам.

Такая в целом отрицательная динамика финансового состояния организаций наблюдается с 2016 года, что, на фоне закредитованности компаний, может отрицательно отразиться на их финансовой устойчивости в ближайшем будущем.

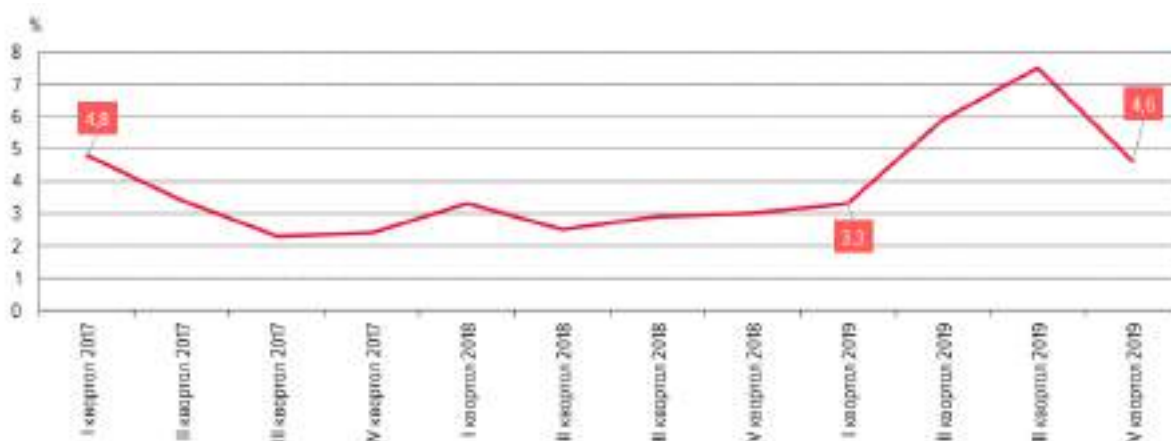
На 01.02.2020г. депозиты и средства организаций на счетах (кроме кредитных организаций) в банках в рублях, иностранной валюте и драгоценных металлах составили 28,281 трлн. руб. (+2,3% г/г), вклады физических лиц – 30,174 трлн. руб. (+8,8% г/г). Кредиты нефинансовым организациям – 33,84 трлн. руб. (+2,0% г/г.), Кредиты физическим лицам - 17,787 трлн. руб. (+17,9% г/г.).

Прибыль банковского сектора 2019г. возросла до 1,871 млрд. руб. (+136,9% к уровню на 01.01.2018г., +39,2% к уровню на 01.01.2019г.), но в текущем 2020 году прирост 223 млрд руб. сократился (-15,5%).

При значительном росте прибыли отдельных организаций и банков рост инвестиций в основной капитал в 2019 году составил всего 1,7% (+5,4% в 2018г.), что подтверждает ухудшение финансового положения большинства компаний и ухудшение темпов экономического развития страны.

Рост реальной среднемесячной заработной платы снизился с +8,5% 2018/2017 до +2,9% 2019/2018,

По оценке Банка России, прирост номинальных располагаемых денежных доходов населения (квартал к кварталу в годовом выражении):



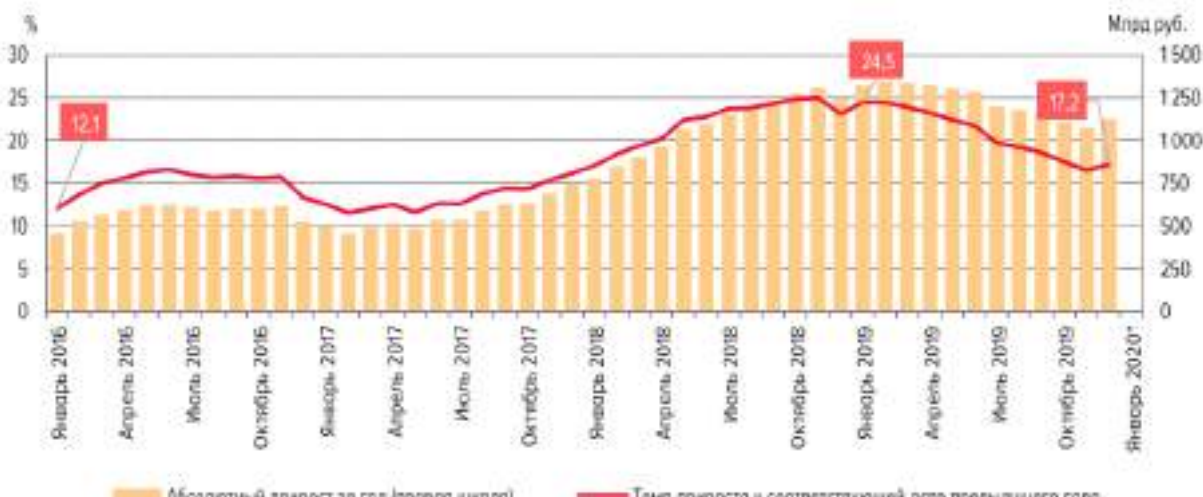
Источник: данные Банка России.

Профицит исполнения консолидированного бюджета РФ и бюджетов государственных внебюджетных фондов за 2019г. составил 2115,0 млрд. руб.

Золотовалютные резервы Российской Федерации на 21.02.2020г. составили 563,1 млрд долл. США (+17,2% г/г), что обеспечивает полное покрытие внешнего долга и внешних обязательств, гарантии стабилизации в случае неблагоприятных экономических условий.

В строительстве. Объем СМР в 2019 г. составил 9132,1 млрд рублей (в сопоставимых ценах) (+0,6%), введено в эксплуатацию 80,3 млн. кв.м.. В январе 2020 года объём СМР составил 476,7 млрд. руб. (+1,0% г/г.), введено в эксплуатацию 5,0 млн кв.м. общей площади жилых помещений.

Годовая динамика ипотечного жилищного кредитования ИЖК (по данным Банка России):



Замедление роста ИЖК отчасти является следствием ужесточения денежно-кредитных условий в конце 2018– начале 2019 г. из-за ухудшения внешних условий. Возобновление планомерного снижения процентных ставок с середины 2019 г. (в декабре ставка по ИЖК стала минимальной – 9%, и продолжила снижение в январе-феврале 2020 г.) будет поддерживать рост ИЖК в 2020 году. Дополнительную поддержку спросу на ИЖК окажет реализация национальных проектов «Жилье и городская среда» и «Демография» (в частности, расширение программы материнского капитала). Качество ИЖК по-прежнему на высоком уровне – доля кредитов с просрочкой платежей более 90 дней составила менее 1,4% на 01.01.2020.

Средняя по стране фактическая стоимость 1 кв. метра общей площади жилых помещений во введенных в эксплуатацию жилых зданиях, построенных в 2019 г., составила 42132 рубля (в 2018 г. - 41358 рублей).

Для улучшения жилищных условий и поддержки строительной отрасли реализуется госпрограмма «Жилье и городская среда» (бюджет до 2024 года 1066,2 млрд руб.).

Развивается транспортная и инженерная инфраструктуры: ведется строительство авто- и железных дорог, магистральных коммуникаций, строительство и реконструкция энергетических объектов. Строятся крупнейшие объекты транспортной инфраструктуры, ГЭС, АЭС, заводы СПГ, производства этилена, стальных труб, алюминия, нефти, удобрений и т.д.

Во внешнеэкономической сфере: строятся самые крупные в мире газопроводы в Европу, Китай, Турцию. С Китаем, Ираном и Индией прорабатывается создание ключевых транспортных артерий через территорию России в Европу: с востока на запад, с юга на север, развивается инфраструктура северного морского пути. В дальнейшем это позволит значительно сократить транспортные расходы при товарообмене между странами Европы и Юго-Восточной Азии, а России – стабильно дополнительно зарабатывать на транзите грузов и развивать собственную экономику. Развиваются отношения со странами Африканского континента и Латинской Америки.

Наиболее значимые проекты Российской Федерации, сравнимые со стройками первых пятилеток индустриализации СССР, запланированные к вводу в действие в 2019-2025 годах:

- газопровод «Сила Сибири» (пущен в эксплуатацию 02 декабря 2019 года),
- газопровод «Северный поток-2» (ввод был запланирован на декабрь 2019г., но сроки перенесены на 2020 год из-за американских санкций на швейцарского субподрядчика),
- газопровод «Турецкий поток» (введён в эксплуатацию 08.01.2020г.),
- железнодорожная часть Крымского моста (введён 23.12.2019г.),
- первый энергоблок Белорусской атомной электростанции (пуск намечен на 2020г.),
- в Калининградской области - комплекс по производству, хранению и отгрузке сжиженного природного газа (введён в 2019 году),
- автомобильный мост через р. Амур в Китай (29 ноября 2019 года объявлено об окончании строительства, ввод – в апреле 2020 года),
- Амурский газоперерабатывающий завод в г. Свободный (будет извлекать из природного газа сопутствующие метану газы: этан, пропан, бутан и другие более тяжёлые фракции углеводородов, а также гелий),
- «Запсибнефтехим» в Тобольске – крупнейший нефтехимический проект России (сейчас ведутся пусконаладочные работы),
- «Арктик СПГ-2» мощностью 19,8 млн. т. сжиженного природного газа в год,
- «Ямал СПГ (4-я очередь),
- Судоверфь Новатэк в Белокаменке (ЦСКМС - Кольская верфь),
- Тайшетский алюминиевый металлургический завод,
- Судостроительный комплекс «Звезда» (бухта Большой Камень),
- масштабные авиационные и космические проекты, строительство атомных ледоколов и многие другие.

Выводы и перспективы российской экономики

Общие экономические показатели положительны: до благоприятного уровня снижена инфляция, растет промышленное и сельскохозяйственное производство, восстановилось строительство, восстановился потребительский спрос, растет оптовая и розничная торговля, растут средства на счетах организаций и населения, укрепился банковский сектор, растут международные золотовалютные резервы. Своевременный сбор налогов и ежегодный профицит бюджета позволяет не только исполнять социальные планы и обязательства, но и вести масштабные инфраструктурные проекты: строятся новые дороги и мосты, восстанавливаются объекты инженерных коммуникаций, строятся и восстанавливаются коммунальные объекты. В этом немалую роль играют и частные инвестиции.

Вместе с тем, на фоне стабильно низкого спроса на продукцию и высоких кредитных ставок ухудшается финансовое положение, увеличивается закредитованность значительного числа производящих компаний и снизились до минимума объемы инвестиций. Это может привести к падению производства многих отраслей экономики, если централизованно не будут приняты меры по снижению налоговой и кредитной нагрузки на производящий бизнес и меры по стимулированию спроса. Возможно, измененный в январе 2020 года состав правительства РФ во главе с новым премьер-министром сменят экономический курс в направлении инвестиционного стимулирования и развитие спроса.

Сложившиеся в последние 30 лет в стране отношения частной собственности и стремление частного лица к прибыли, наряду с характерными для любого капиталистического общества пороками (коррупция, расслоение общества), легли в основу стимулирования труда, свободного рыночного ценообразования, предпринимательской активности, конкуренции, развития производственной науки и технологий с целью удовлетворения потребительского спроса, создания товарного многообразия, повышения качества и потребительских свойств товаров.

Частная собственность стала особенно актуальна и незаменима на потребительском рынке, где огромному числу потребителей (населению) требуются всевозможные товары с самыми различными свойствами. Государственная (и муниципальная) собственность сохраняются в производстве и обмене объектами и товарами, имеющими оборонное значение, а также предназначенные для экономической безопасности страны. Для обеспечения активности и свободы предпринимательства и конкуренции созданы механизмы и органы государственного регулирования и контроля, эффективность которых совершенствуется по мере развития рынка и развития общественных отношений. Свободный рынок стабилизировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рынок заставляет частные и государственные предприятия работать прибыльно, освобождая экономику (и во многом - государство) от неэффективных убыточных предприятий. Рыночные условия привели к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту конкурентоспособности российских товаров.

Вместе с ростом экономики развивается международная кооперация и специализация России, как крупнейшего мирового экспортёра энергетических ресурсов (природный газ, нефть, электроэнергия, металлы) и импортёра высокотехнологических средств производства (оборудования и станков, сельскохозяйственной техники, автомобилей и их комплектующих) и товаров потребления широкого ассортимента. Однако, наряду с развитием международного экономического сотрудничества параллельно начались и негативные мировые политические процессы. Противоположность геополитических интересов между Западом и Востоком, между технологически высокоразвитыми и менее развитыми странами, борьба за ресурсы и за новые технологии, которая обострилась в последние несколько лет, дестабилизируют международные рынки, дестабилизируют национальные экономики и западных, и восточных стран. Взаимные экономические санкции, введение протекционистских пошлин нарушают сложившиеся международные экономические связи и, в целом, сдерживают развитие мировой экономики. С другой стороны, такая международная конкуренция заставляет перестраивать внутреннюю

структуру каждой национальной экономики в пользу экономической самодостаточности: индустриально развитые страны стремятся найти альтернативные (не углеродные) источники энергии; а страны, обладающие энергетическими и сырьевыми ресурсами, создают у себя новые высокотехнологичные производства. Эти закономерные для мирового развития циклические процессы, а также полный отказ России от государственного директивного планирования экономики, учитывая её высокую зависимость от внешних финансово-экономических факторов, обусловили с 2014 года по настоящее время снижение темпов экономического роста. Именно с этим связаны резкие инфраструктурные перекосы (снижение роста отдельных отраслей и падение производств), временные провалы социального характера (снижение темпов роста доходов населения и спроса).

Таким образом, главными сложившимися условиями, гарантирующими дальнейший экономический рост России, являются:

- сложившаяся система государственного управления (вертикаль власти от президента до местных органов), обеспечивающая безопасность и законодательную дисциплину,
- стабильное законодательство (хозяйственное, налоговое),
- сложившаяся система финансово-экономических отношений (банковская, налоговая, таможенная, свободные рынки и конкуренция),
- интенсивное развитие транспортной и инженерной инфраструктуры в масштабе всей страны (строительство авто- и железных дорог, магистральных коммуникаций, строительство и реконструкция крупных энергетических объектов), которая в дальнейшем станет драйвером всех направлений развития. Это может позволить себе только мощная страна с сильным государством.

Развитие транспортной и энергетической инфраструктуры, создание ключевых транспортных артерий через территорию России позволит значительно улучшить товарообмен между странами Европы и Юго-Восточной Азии и наряду с развитием внутренней экономики принесёт России новые доходы и положительно отразится на развитии бизнеса и на благосостоянии населения.

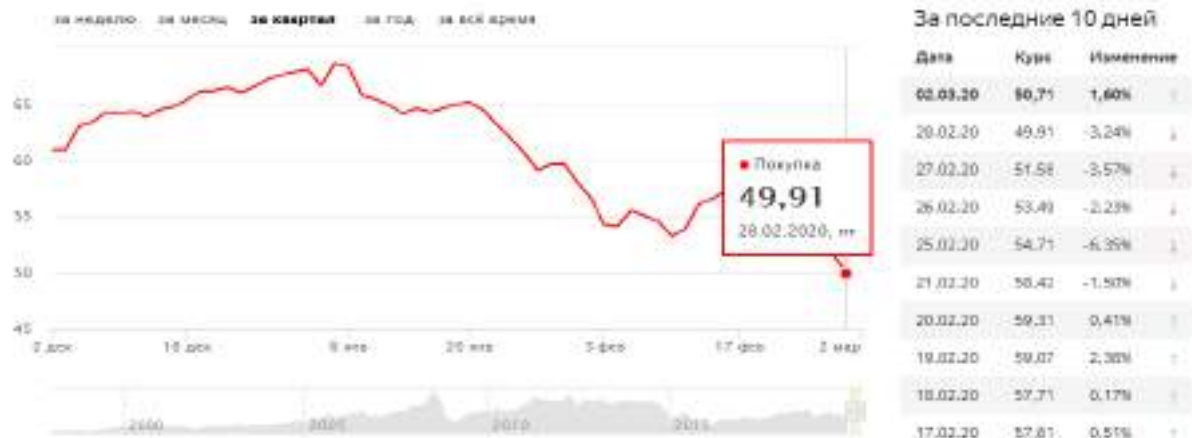
Рассматривая сложившееся экономическое и внешнеполитическое положение и перспективы, следует помнить, что бурный экономический подъём России конца 19-го и первой половины 20-го века вызвал такую геополитическую зависть Запада, что нам были устроены две величайшие мировые войны с немыслимыми для остального мира жертвами! И сегодня, когда после разорительной «перестройки» Россия начала реформировать и интенсивно развивать свою экономику и международную кооперацию, мы вновь наблюдаем невиданный даже во времена «холодной войны» накал необоснованных обвинений и угроз. В этой обстановке лишь ракетно-ядерный потенциал, созданный во время СССР и модернизированный современной Россией, гарантирует нам защиту и безопасность.

Таким образом, у России есть две альтернативы: быть беззащитной и зависимой от Запада по примеру латиноамериканских, африканских стран и в дальнейшем поддаться разорению, разграблению и культурному уничтожению или оставаться самостоятельной и богатой страной наряду с самыми развитыми странами мира. Россия выбрала второй вариант - путь сохранения и развития российской цивилизации и многонациональной культуры, путь сохранения независимости и самостоятельности, путь роста благосостояния собственного народа. Наличие всех необходимых ресурсов, как природных (плодородные земли, пресная вода, леса), ископаемых (нефть, газ, цветные металлы), так и интеллектуальных (образование, наука), сильное государство и развитая инфраструктура – всё благоприятствуют этому.

Внешнеэкономическая и политическая самоизоляция, которую мы «проходили» во второй половине 20-го века – тоже не лучший способ развития. Лучше торговать и выгодно продавать то, что есть у нас в избытке, чем самоизолироваться от мировых достижений и враждовать.

Сегодня вызывает тревогу негативное влияние на мировую экономику эпидемии коронавируса COVID-19. Вирус появился в Китае в конце 2019 года, а сегодня индексы деловой активности уже упали ниже значений кризиса 2008 года. Снизились европейские индексы и основной американский фондовый индекс S&P-500, сокращаются мировая торговля, грузоперевозки и авиаперелеты. «Вирус паники» толкает нефть вниз:

Динамика цен на фьючерсный контракт на нефть Brent (MOEX, USD за баррель)



Но пока текущий уровень мировых цен на нефть для российского бюджета является приемлемым (при принятии бюджета был заложен базовый уровень в 42,4 долл./барр).

Отрицательно реагирует и курс рубля:

Динамика курса доллара США к рублю (USDTOM_UTS, MOEX)



Перспективы рынка недвижимости

Из-за падения мировых цен нефти в 2015 году (и, как следствие, доходов бюджета РФ и девальвации рубля), негативных потоков СМИ о санкциях против России снизился потребительский спрос и, особенно, спрос на дорогостоящие товары. Учитывая, что инвестиции в недвижимость, как самый дорогостоящий товар, требуют благоприятной перспективы на десятки лет вперед, неуверенность на рынке недвижимости, вызванная падением темпов роста российской экономики, стала причиной его медленного восстановления в 2018-2019гг. Коррекция (снижение) цен недвижимости 2015–2017 годов и восстановление роста доходов населения оздоровили этот рынок и при общеэкономическом росте создали основу его дальнейшего поступательного развития.

Сегодня рынок жилой и нежилой недвижимости вполне сбалансирован, стабильно развивается и активизируется, цены на рынке (относительно себестоимости строительства) минимальные, но начали расти. Внедрение с 2019 года эскроу-счетов и переход от долевого строительства к

банковскому кредитованию поэтапно решит проблему «обманутых дольщиков». Это незначительно повысит уровень цен недвижимости за счет включения банков и страховых компаний в схему финансирования. Уход с рынка неэффективных застройщиков и финансовый контроль банков сделают этот рынок менее рискованным и в дальнейшем снизят ставки банковского финансирования строительства.

Однако, появились и отрицательные симптомы: снижение мировых цен нефти и снижение курса рубля, вызванные негативными известиями о распространении коронавируса по всему миру (Китай, Южная Корея, Иран, Италия, другие страны). При отсутствии средств борьбы с вирусом это вызовет снижение активности всех рынков. При значительной зависимости нашей экономики от внешних факторов это может вызвать девальвацию рубля.

Следовательно, это ещё одна причина, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, укрепления бизнеса и сохранения накоплений.

Источники:

1. <https://gks.ru/storage/mediabank/osn-01-2020.pdf>,
2. <http://www.cbr.ru/analytics/bnksyst/>, http://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/27385/razv_bs_20_01.pdf,
3. https://www.minfin.ru/ru/performance/public_debt/external/structure/,
4. <http://www.roskazna.ru/ispolnenie-byudzhetrov/federalnyj-byudzhet/1020/>

9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- ✓ рынок жилья;
- ✓ рынок коммерческой недвижимости.

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

Таблица 9.2-1 Классификация рынков недвижимости

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

Источник: составлено Оценщиком

Так как, согласно документам на объект оценки, предоставленным Заказчиком, объектом оценки является право собственности на земельный участок для жилой застройки, 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.⁵

Как видно из диаграммы, представленной на Рисунке 9-1, 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%.

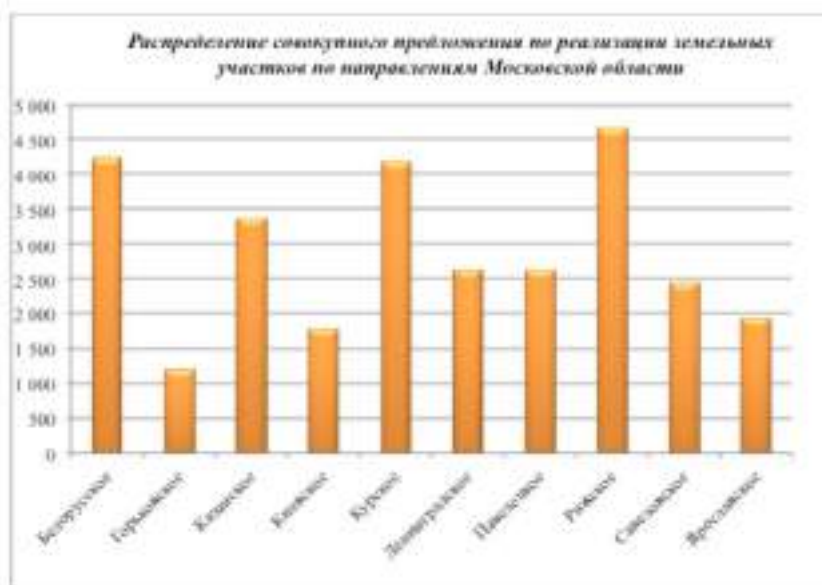
Рисунок 9-1. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков Московской области по категориям



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 9-2, 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:

⁵ <https://maxyline.ru/analitika/analiz-rynka-zemelnyh-uchastkov-moskovskoj-oblasti-na-konec-pervogo-polugodiya-2017-goda.html>

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/Х			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	106 484	68 128	1 391 943	681 544	144 890	1 493 861	649 302	118 834
2	Горьковское	525 795	104 825	78 817	864 181	383 324	81 962	668 761	249 203	108 881
3	Житское	489 694	139 084	48 135	405 487	119 840	23 816	505 896	143 618	108 898
4	Киевское	619 083	327 257	67 211	501 102	314 813	114 882	618 263	315 825	183 392
5	Курское	488 194	477 880	64 243	654 826	368 539	32 474	719 877	238 952	83 403
6	Ленинградское	678 385	137 137	34 733	828 911	349 817	79 089	662 389	318 942	138 848
7	Владимирское	385 447	187 288	64 374	359 891	118 879	47 818	413 786	168 814	87 984
8	Рижское	772 843	423 889	98 862	1 362 333	441 648	62 866	816 316	328 134	67 123
9	Самарское	645 281	168 427	44 962	898 248	268 722	68 761	988 896	168 148	84 203
10	Ярцевское	484 612	189 584	68 873	907 429	197 838	79 834	642 289	198 858	38 848

Как видно из Таблицы 9.3 1 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 2, 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. Проч. 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	Белорусское	млн	118 750	21 853	1 582	258 333	73 800	34 285	23 580	1 647	22 287
		млн	4 085 690	800 000	118 800	7 189 277	2 906 000	2 611 279	4 393 000	2 509 800	280 000
2	Гарьинское	млн	188 800	3 878	3 689	280 000	47 417	22 222	25 570	52 632	51 653
		млн	2 188 000	400 000	308 800	1 689 800	812 111	278 000	2 906 977	823 885	221 000
3	Калужское	млн	82 508	2 208	1 787	78 167	18 800	8 594	131 378	10 893	28 455
		млн	882 353	550 000	158 302	1 431 718	558 922	192 231	2 180 000	288 800	350 000
4	Клинское	млн	233 333	2 608	3 333	227 213	100 000	28 758	338 000	43 308	140 000
		млн	1 688 857	856 184	233 333	2 488 762	1 000 000	783 333	1 798 812	788 800	288 888
5	Курское	млн	123 333	18 438	8 272	183 333	7 917	7 008	12 880	18 784	2 800
		млн	1 227 271	750 000	188 800	2 689 100	758 000	77 091	1 831 832	708 333	184 908
6	Ленинградское	млн	121 840	22 414	1 875	16 000	25 883	13 800	25 463	11 000	4 881
		млн	1 188 873	642 714	107 167	4 088 800	582 333	313 043	1 380 000	1 088 800	357 143
7	Павловское	млн	76 333	8 008	4 451	208 788	9 508	8 798	118 000	21 123	8 160
		млн	875 800	530 000	438 880	880 000	758 000	138 000	1 387 321	1 188 333	280 000
8	Росовское	млн	182 500	21 853	2 682	277 718	5 098	7 008	160 213	30 803	17 678
		млн	2 217 500	2 250 000	238 800	17 898 920	3 877 688	594 184	2 457 000	1 307 420	162 857
9	Салтыковское	млн	121 429	1 538	1 188	284 288	28 333	28 800	288 000	81 798	25 928
		млн	973 831	1 828 071	198 800	2 325 333	1 404 000	222 222	1 489 278	684 851	280 000
10	Ярославское	млн	57 508	8 667	1 925	48 000	13 800	2 408	82 357	82 508	28 000
		млн	1 038 333	1 380 000	1 008 800	2 438 168	828 714	418 687	2 382 688	988 200	98 800

В профильном Департаменте ИНКОМ-Недвижимость подвели итоги прошлого года на вторичной «загородке» Московской области.

По мнению специалистов компании, лишь 25% выставленных лотов имеют адекватный ценник, стоимость остальных объектов завышена в диапазоне от 30% до нескольких раз. При этом средняя цена коттеджа выросла за год на четверть, до 10 млн руб., дачи, напротив, подешевели на 5%, до 5 млн руб. Впрочем, для многих клиентов это все равно дорого: сумма покупки в дачном сегменте составляет сейчас в среднем 1,5 млн руб.

Сделок на загородной «вторичке» в 2019-м стало на 21% меньше, чем было годом ранее. Эксперты компании отмечают, что помимо некачественного товара в стагнации сегмента виноваты продавцы, 30% из которых вообще не готовы предоставлять скидку, а 50% согласны уступить не более 10% от стоимости лота.

В конце 2019 года на подмосковной вторичной «загородке» в продаже находилось 56 763 объекта, что на 3% уступает показателям годичной давности. 48% предложения составили [коттеджи](#), 38% – [участки](#) без подряда (УБП), 9% – [дачные дома](#) и 5% – блокированная застройка ([таунхаусы](#) и дуплексы).

«В прошлом году темпы сокращения экспозиции на загородной «вторичке» ощутимо замедлились, – отмечает руководитель Аналитического центра ИНКОМ-Недвижимость Дмитрий Таганов. – Для сравнения: за 2018-й предложение в сегменте уменьшилось на 28%. Я считаю, что подобная стабилизация объясняется общим подъемом активности на рынке жилья. Он производит психологический эффект, который сильнее всего действует именно на владельцев «вторички». Как итог – мы видим, что все больше людей на загородном рынке решают выставить свой лот на продажу или, если он уже находится на реализации, продолжают ждать покупателя».

Впрочем, отсутствие перемен в экспозиции таит в себе определенные риски: из-за него не происходит оздоровление предложения, а число низколиквидных объектов растет.

«Лишь 25% представленных в продаже лотов имеют адекватную стоимость, – говорит Дмитрий

Таганов. – У большей части объектов цены завышены: в среднем на 30-40%, а в отдельных случаях – в несколько раз. Многие лоты имеют юридические проблемы, плохое техническое состояние, неудачное расположение, слишком большую площадь и т.д. Все эти факторы значительно снижают возможность их продажи, и даже скидка не всегда помогает».

По данным Аналитического центра компании, средняя площадь выставленного на «вторичке» коттеджа составляет 281 кв. м, таунхауса – 200 кв. м, дачи – 76 кв. м, УБП – 13 соток. При этом наиболее частый запрос клиентов – это дом метражом не более 150 «квадратов»

Если рассматривать цены на вторичном рынке загородного жилья, то самым дорогостоящим форматом здесь являются таунхаусы: их средняя стоимость равна 16 млн руб., с учетом общего дефицита таких строений она поднялась за год на 45%. Коттеджи предлагаются в среднем за 9,9 млн руб., что на 24% превышает прошлогодние показатели. Средний ценник дачи, в свою очередь, понизился на 5% и сейчас равен 5 млн руб. Стоимость предложения УБП осталась неизменной и составляет в среднем 2 млн руб.

Средняя стоимость сотки на загородном рынке Московской области к концу первого полугодия составила 241 тыс. рублей, а средняя стоимость участка – 3 млн рублей, подсчитали специалисты федерального портала «МИР КВАРТИР». За год земля в области подорожала на 1%.

По данным Mirkvartir.ru, первое место в рейтинге самых дорогих направлений можно присвоить Осташковскому шоссе, протяженность которого всего около 20 километров. Это очень живописная трасса, проходящая по берегам Клязьминского водохранилища. Сотка в среднем стоит здесь 435 тыс. рублей, участок – около 7 млн рублей.

На втором месте Новорижское шоссе, представляющее одну из самых престижных магистралей области, особенно на участке до бетонки. Средняя стоимость участков здесь 3,6 млн рублей, или 270 тыс. рублей за сотку.

Третью строчку занимает Минское шоссе, проходящее по Одинцовскому району – самому дорогому в Подмосковье. В непосредственной близости от МКАД практически все предложения относятся к элитному сегменту, на границе области цены заметно снижаются. Средний ценник по направлению составляет 3,5 млн рублей за участок или 269 тыс. рублей за сотку.

Последнее в первой пятерке – Пятницкое шоссе, имеющее протяженность всего около 50 километров. Сотка здесь торгуется в среднем за 255 тыс. рублей, общая стоимость участка – почти 3,5 млн рублей.

Если дорогие трассы расположены на западе и северо-западе, то дешевые – на востоке и юго-востоке Подмосковья.

«Дешевую пятерку» открывает Егорьевское шоссе: 1,6 млн рублей за участок и 190 тыс. рублей за сотку. Следом за ним идет Новорязанское шоссе, где за участок просят чуть дороже – 1,8 млн рублей. Третье с конца по общей стоимости земли – Горьковское шоссе (2,1 млн рублей за участок, 194 тыс. рублей за сотку). Затем идут Носовихинское (2,2 млн рублей за участок, 197 тыс. рублей за сотку) и Фряновское шоссе (2,4 млн рублей за участок, 201 тыс. рублей за сотку).

Интересно заметить, как различаются установленные продавцами цены и реальные бюджеты сделок на загородной «вторичке». Так, таунхаусы приобретают в среднем за 11,1 млн руб., т.е. в 1,4 раза дешевле. Примерно такая же разница наблюдается в сегменте коттеджей, которые находят нового владельца при средней сумме сделки 7,2 млн руб. Земельные участки покупают за 1,3 млн руб., или по стоимости в 2,6 раза ниже средней цены предложения. Однако «рекордсменом» оппозиции «ожидания – реальность» являются дачи: их приобретают в среднем за 1,5 млн руб., что в 3,3 раза меньше суммы, которую за них обычно просят.

За прошедший год на 14 направлениях из 21, вошедшего в исследование, цены слегка подросли. Больше других подорожали участки на Дмитровском (+3,8%), Симферопольском (+3,6%) и Ярославском (+3%) шоссе. По 2,8% прирастили Новорижская и Волоколамская трассы.

На 7 направлениях ценники изменились в сторону понижения. Прежде всего, это Егорьевское (-2,6%), Горьковское (-2,3%) и Фряновское (-1,9%) шоссе. На Новокаширской и Щелковской трассах участки подешевели на 1%.

Средняя стоимость участков на разных направлениях Московской области

№	Шоссе	Цена за сотку, руб.	Ср. стоимость участка, руб.	Прирост стоимости участка за год
1	Осташковское	435216	6952708	1,1%
2	Новорижское	270631	3598524	2,8%
3	Минское	268931	3519746	1,7%
4	Можайское	268042	3496482	1,4%
5	Пятницкое	254825	3483673	1,2%
6	Ярославское	257631	3242796	3,0%
7	Рогачевское	249648	3168786	-0,2%
8	Дмитровское	246934	3134264	3,8%
9	Волоколамское	270149	3086492	2,8%
10	Варшавское	233580	2914528	1,3%
11	Ленинградское	224693	2904656	-0,7%
12	Симферопольское	230628	2886493	3,6%
13	Щелковское	225037	2774347	-1,0%
14	Каширское	223417	2748210	1,4%
15	Новокаширское	216226	2714897	-1,1%
16	Киевское	213476	2553708	2,4%
17	Фряновское	201858	2354902	-1,9%
18	Носовихинское	197836	2157246	2,5%
19	Горьковское	194325	2143107	-2,3%
20	Новорязанское	191457	1794662	1,8%
21	Егорьевское	190839	1653895	-2,6%
	Среднее	241209	3013530	1,0%

Средний срок экспозиции домостроения на «вторичке» составляет сегодня 6-8 месяцев в зависимости от состояния объекта, его удаленности от столицы и т.д. Участки, а также дома больших размеров могут ожидать покупателя год-полтора.

«Проблема загородной “вторички” заключается еще и в том, что около 30% продавцов вообще не готовы к торгу, – добавляет Дмитрий Таганов. – Половина владельцев жилья согласна предоставить скидку, но не более чем 10%. И только каждый пятый собственник готов к плодотворному диалогу с покупателем».

Как следствие, в 2019-м спрос в сегменте сократился на 21% в годовом выражении. За указанный период на подмосковной вторичной «загородке» было реализовано 1513 лотов. 45% клиентов выбрали коттеджи (на 1 п.п. меньше, чем годом ранее), 41% – УБП (+4 п.п.), 10% – дачи (-3 п.п.) и 4% – таунхаус или дуплекс (без изменений).

Среди наиболее популярных направлений в 2019 году оказались Новорижское и Егорьевское шоссе (по 14% сделок у каждого), Дмитровское и Ленинградское направления (по 8% продаж), а также Калужское и Киевское шоссе (по 7% спроса). При этом 18% приобретенных объектов находятся на расстоянии до 30 км от Москвы, 28% – от 31 до 60 км, 54% – далее 60 км.

Источник: <https://www.realtymag.ru/articles/publikacii/itogi-2019-g-na-rynke-zagorodnoi-nedvizhimosti-podmoskovya/>, <https://www.yandex.ru/turbo?text=https%3A%2F%2Fwww.mirkvartir.ru%2Fjournal%2Fanalytics%2F2019%2F07%2F29%2Frejting-podmoskovnyh-shosse-po-stoimosti-zemel-nyh-uchastkov%2>

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

Ранее Оценщиком было выявлено, что нижеперечисленный земельный участок используются в качестве Зон общего пользования в жилом поселке:

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, (кв.м.)	Назначение ЗУ
1.	50:00:0000000:1333	10 710	Место общего пользования для обеспечения проезда (дорога)

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:⁶

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 9.4-1 Соотношение застраиваемых площадей и отводимых под общественные зоны в коттеджных / дачных поселках Подмосковья

Наименование	Эконом	Бизнес	Элит
Частные территории, % от общей площади поселка (га)	70-95 % (среднее 85%)	60-90 (среднее 70%)	30-70% (среднее 65%)
Общественные территории, % от общей площади поселка (га)	5-30% (среднее 15%)	10-50% (среднее 25%)	15-70% (среднее 30%)
Общая площадь инфраструктурных объектов, кв. м	50-1 800 (среднее 1 100)	200-15 000 (среднее 3 200)	250-27 000 (среднее 4 800)
Пример	«Чеховские дачи» Симферопольское шоссе, 45 км Общая площадь 17 га	«Русская деревня» Новорижское шоссе, 22 км Общая площадь 55 га	«Millennium Park» Новорижскому шоссе, 19 км 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.

Источник: <http://kottage.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

⁶ по материалам компаний «Абсолют менеджмент», «МИЭЛЬ-Загородная недвижимость», «ГУД ВУД», Vesco Consulting <http://kottage.com/stati-o-kottedzhah-stroitelstve/read/kottedzhnie-poselki/>

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 9.4-2 Кадастровая стоимость земельных участков, расположенных по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, с/о Бужаниновский, в р-не д. Пуяттино



Рисунок 9.4-3 Кадастровая стоимость земельных участков, расположенных по адресу: Московская область, Чеховский район, сельское поселение Стремилковское, в районе д. Горелово



Рисунок 9.4-4 Кадастровая стоимость земельных участков, расположенных по адресу: обл. Московская, р-н Дмитровский, с/пос. Костинское, в районе д Сергейково



Рисунок 9.4-5 Кадастровая стоимость земельных участков, расположенных по адресу: обл. Московская, р-н Истринский, с/п Костровское, д. Новоселово, СНТ "Связь"



Рисунок 9.4-6 Кадастровая стоимость земельных участков, расположенных по адресу: Московская область, Пушкинский район, в районе с. Семеновское



Результаты анализа приведены в таблице ниже:

Таблица 9.4-7 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. Пуяттино	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. Сергейково	50:04:0170705:274	под дачное строительство	садовый участок	1920	1 334 700	695	-85%
	50:04:0170705:291	под дачное строительство	внутрипоселковая дорога	82 896	8 538 300,00	103	
обл. Московская, р-н Истринский, с/п Костровское, д. Новоселово, СНТ "Связь"	50:08:0060164:64	для садоводства	садовый участок	660	1349 403	2 045	-70%
	50:08:0000000:181	для садоводства	внутрипоселковая дорога	71800	44 372 000	618	
Московская область, Пушкинский район, в районе с. Семеновское	50:13:0040129:181	под дачное строительство	садовый участок	1 157	4 435 139,67	3 833	-85%
	50:13:0040129:184	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 участков⁷:

- 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:

⁷ <http://bankrot.bacart.ru/lots/429028.0000001/trade>

земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 3 903 кв. м, адрес объекта: Московская область, Павлово-Посадский район, северо-восточнее д.Сонино, поле №19,

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

Ниже приведено схематичное изображение данных участков согласно Публичной кадастровой карте.

Рисунок 9.4-8 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 9.4-9 Принтскрин результатов торгов имущественного комплекса ООО "Казанское", состоящего из 9 земельных участков

Начальная цена, руб.	466 426,03
Шаг аукциона, руб.	46 643,03
Итоговая/финальная цена, руб.	466 426,03
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...	
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 аукцион⁸ 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 9.4-10 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%.**

⁸ <http://utp.sberbank-ast.ru/Bankruptcy/NBT/PurchaseView/4/0/0/137759>



Рисунок 9.4-11 Принтскрин результатов торгов имущественного комплекса ООО " Опушкино-2"



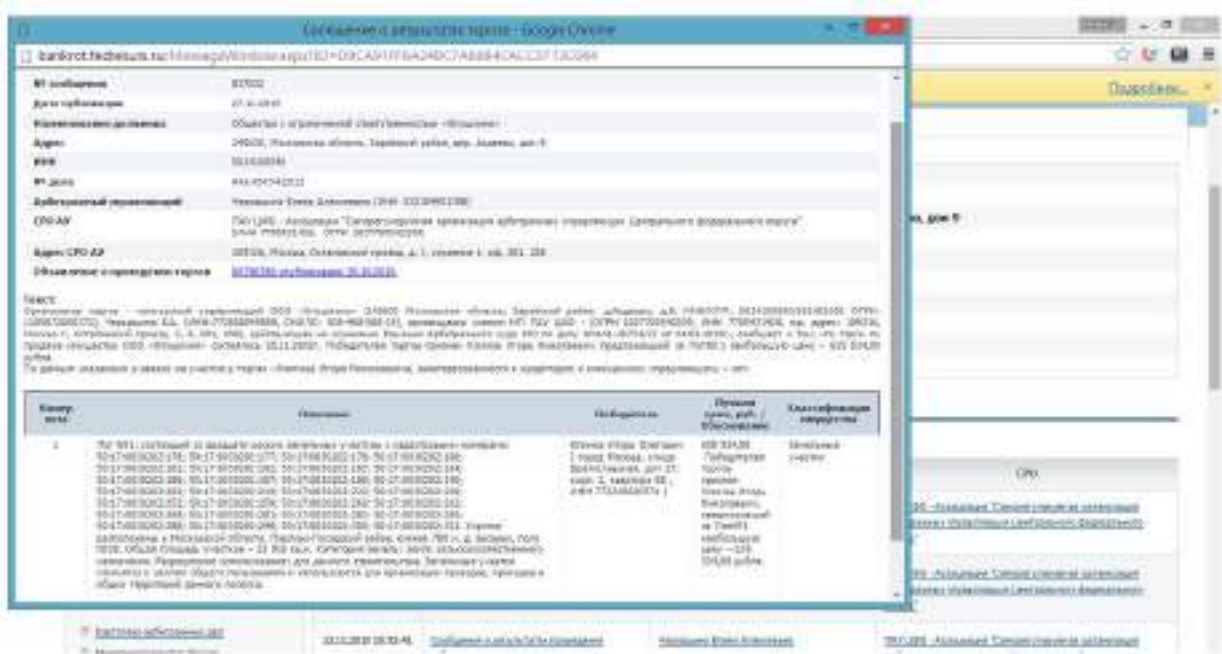
Также в ноябре 2015 г. проходил аукцион⁹ по реализации имущества предприятия-банкрота ООО «Опушкино»


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%.**

⁹ <http://bankrot.fedresurs.ru/OrganizationCard.aspx?ID=A51F4A321DCAF7A8F1A4906F027CA72>

Рисунок 9.4-12 Принтскрин результатов торгов имущественного комплекса ООО " Опушкино"



Коды	Наименование	Изображение	Прочие атрибуты / Примечания	Классификация имущества
1	Лот №11: земельный участок №50:17:0030402:204 площадью 3991 кв. м, кадастровый номер: 50:17:0030402:204, 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.		50:17:0030402:204 50:17:0000000:232 50:17:0030402:116 50:17:0021907:249 50:17:0021907:248 50:17:0021907:290 50:17:0000000:230	Земельный участок Земельный участок Земельный участок Земельный участок Земельный участок Земельный участок Земельный участок

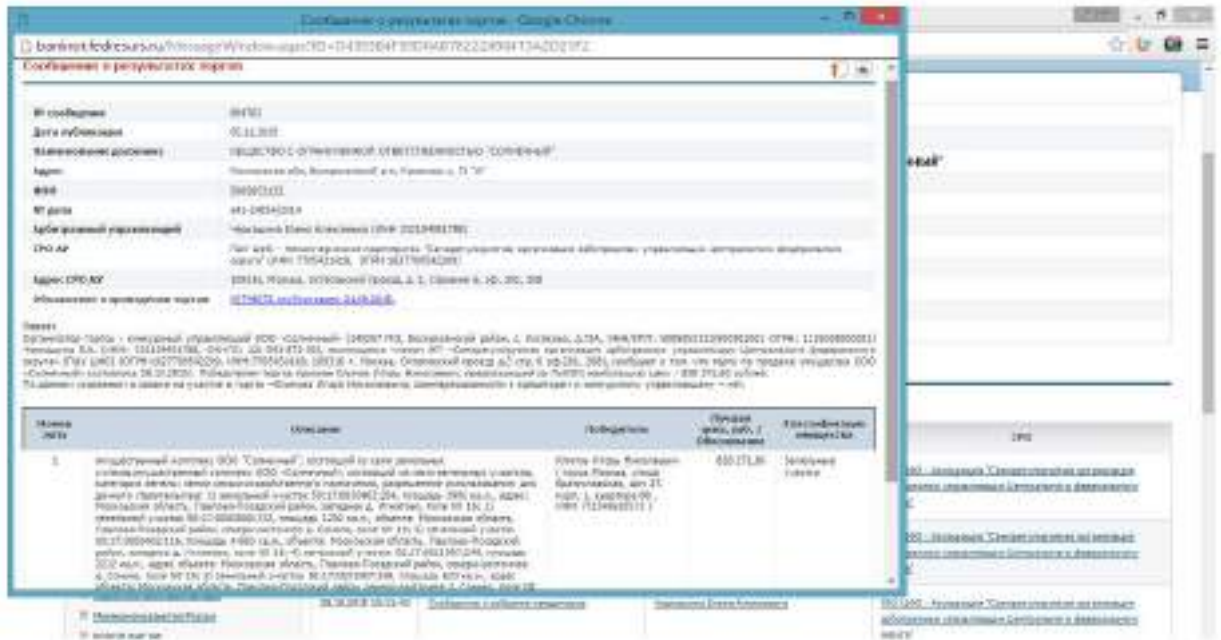
На аукционе¹⁰ по реализации имущества предприятия-банкрота ООО «Солнечный» к торгам предлагался лот, состоящий из семи земельных участков, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства: 1) земельный участок 50:17:0030402:204, площадь 3991 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 внутриселковые 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%.**

¹⁰ <http://bankrot.fedresurs.ru/OrganizationCard.aspx?ID=A51F4A321DCAF7A8F1A49060F027CA72>

Рисунок 9.4-13 Принтскрин результатов торгов имущественного комплекса 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%.

9.5. 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 9.5-1 Предложения по продаже земельных участков для жилищного строительства площадью.

№	Местоположение	Удаленность от МКАД	Передаваемые права	Площадь участка, сотка	Инженерные коммуникации	Наличие свободного подъезда к участку	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	Источник информации
1	Московская обл., Раменский р-н, д. Шмеленки	17	собственность	21	Не заведены на участок	Есть	119 048	http://www.roszem.ru/land/591246/
2	Московская область, Раменское, р-н Северный, Раменье микрорайон	38	собственность	7,5	Не заведены на участок	Есть	126 667	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/211360646/
3	Москва. Раменское, Строкино, улица Центральная, 112	22	Собственность	11	Не заведены на участок	Есть	150 000	https://move.ru/objects/strokino_ulica_centralnaya_d_112_6812089217/
4	Московская обл., Раменский р-н, д. Аксеново	27	собственность	12	Не заведены на участок	Есть	156 667	http://www.roszem.ru/land/591249/
5	Московская обл., Раменский р-н, д. Строкино	22	собственность	6	Не заведены на участок	Есть	166 667	http://www.roszem.ru/land/444514/
6	Московская область, Раменский район, Чулковское с/пос, с. Михайловская Слобода	25	собственность	11	Не заведены на участок	Есть	150 000	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/157668771/
7	Московская область, Раменский район, Ильинский	15	собственность	13,5	Не заведены на участок	Есть	125 926	http://www.roszem.ru/land/572679/
8	Московская область, Раменский район, д. Дьяково	35	собственность	12	Не заведены на участок	Есть	187 500	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/6615436/
9	Московская область, Раменский район, Чулковское с/пос, д. Жуково	30	собственность	10	Не заведены на участок	Есть	160 000	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/148049555/
10	Московская область, Раменский район, Софьинское с/пос, д. Паткино	28	собственность	14	Не заведены на участок	Есть	150 000	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/157093353/
11	Московская область, деревня Меткомелино, Раменский район	40	собственность	15	Не заведены на участок	Есть	126 667	https://move.ru/objects/ramenskiy_rayon_derevnya_metkomelino_2273813787/
12	Московская область, Раменский городской округ, Чулковское с/пос, Жуково деревня, ул. Приозерная, 9	31	собственность	10	Не заведены на участок	Есть	165 000	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/150302778/
13	Московская область, Раменский район, Чулковское с/пос, д. Жуково	32	собственность	10	Не заведены на участок	Есть	160 000	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/148049555/
14	Московская область, Раменское, р-н Северный, ул. Молодежная	35	собственность	6	Не заведены на участок	Есть	150 000	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/207418524/
15	Московская область, Раменское, р-н Северный, ул. Сергия Радонежского	29	собственность	10	Не заведены на участок	Есть	125 000	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/213787972/
16	Московская область, деревня Меткомелино, Раменский район	40	собственность	15	Не заведены на участок	Есть	126 667	https://move.ru/objects/ramenskiy_rayon_derevnya_metkomelino_2273813787/
17	Московская область, Раменское, р-н Северный, ул. Молодежная	35	собственность	6	Не заведены на участок	Есть	155 250	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/207418524/

№	Местоположение	Удаленность от МКАД	Передаваемые права	Площадь участка, сотка	Инженерные коммуникации	Наличие свободного подъезда к участку	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	Источник информации
18	Московская область, Раменское, д Клишева	36	собственность	6	Не заведены на участок	Есть	119 167	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/203035113/
19	Московская область, село Еганово, Раменский район	26	собственность	15	Не заведены на участок	Есть	146 667	https://move.ru/objects/moskovskaya_oblast_selo_eganovo_ramenskiy_rayon_ul_novostroyki_2149813095/
20	Московская область, город Раменское, Раменский район	35	собственность	12,9	Не заведены на участок	Есть	108 000	https://move.ru/objects/moskovskaya_oblast_gorod_ramenskoe_ramenskiy_rayon_6804745158/
21	Московская область, Раменское, д Клишева	36	собственность	6	Не заведены на участок	Есть	119 167	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/203035113/

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

Таблица 9.5-2 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков для жилищного строительства площадью.

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	108 000
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	166 667

Источник: расчет Оценщика

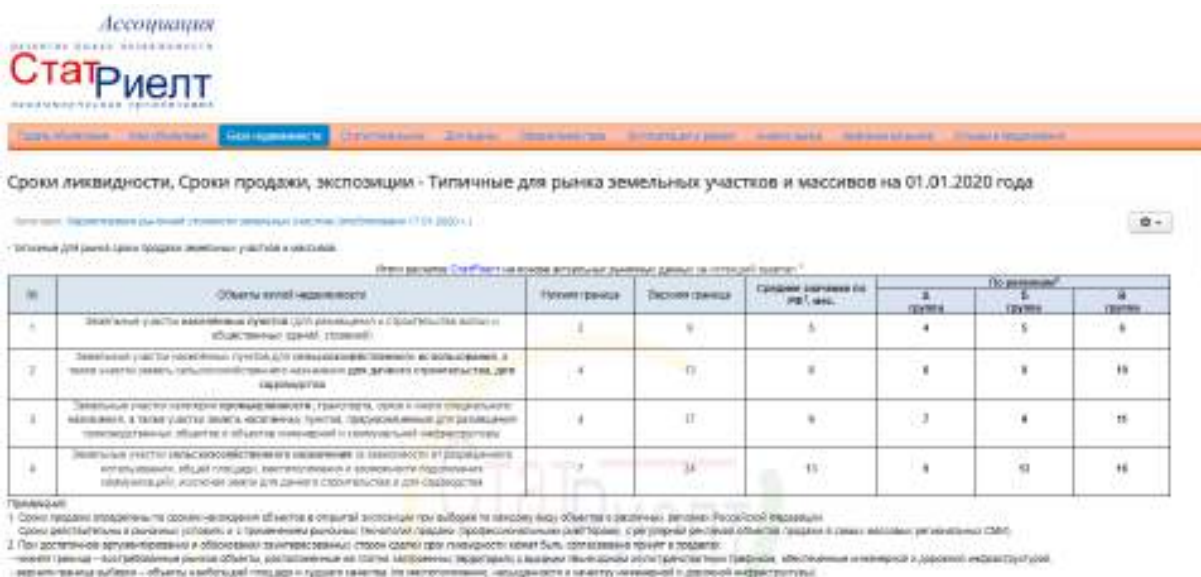
Необходимо отметить, что приведенные диапазоны стоимости определены по предложениям о продаже аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемыми объектами и подобранными объектами-аналогами (местоположение, различие в общей площади, условие торга, 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.

9.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

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

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

Дата продажи



Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - Типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.01.2020 года

№	Объекты недвижимости	Пункт границ	Лесная граница	Среднее значение по РФ, мес.	По региону*		
					2	5	9
в месяцах							
1	Земельный участок административный пункт (ДП) для размещения объектов складского назначения (земельный участок)	1	9	5	4	5	9
2	Земельный участок неосвоенный пункт (ДП) для размещения объектов складского назначения, в том числе участки земель сельскохозяйственного назначения для размещения объектов складского назначения	4	10	6	4	5	10
3	Земельный участок категория промышленная, транспортная, с/х и иного специального назначения, в том числе участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов складского назначения и объектов складского назначения	4	17	6	3	4	15
4	Земельный участок государственного назначения в отношении отведенных в государственную собственность земель населенных пунктов, предназначенных и выделенных для размещения объектов складского назначения	7	14	15	4	5	15

Примечания:
 1. Сроки продажи (экспозиции) объектов в отчетах экспозиции при выборе по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации.
 2. По достижению сроков продажи и обременения земельного участка сроки ликвидности могут быть сокращены при условии предоставления информации о состоянии земельного участка, расположенного на территории населенных пунктов, в том числе о наличии объектов складского назначения и объектов складского назначения в непосредственной близости от объектов складского назначения.

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2090-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-01-2020-goda>

Таким образом, срок экспозиции земельных участков под индивидуальное жилищное строительство находится в интервале от 2 до 9 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.

Согласно исследованиям, проведенным ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», результаты которого опубликованы в справочнике «Справочник рыночных корректировок» (СРК-2020), скидки на торг для земельных участков в Московской области имеет следующие значения:

Таблица 9.6-1 Значения скидки на торг

Исследуемый пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Московская область в марте 2020 г.	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	11-14 (12,5)	10-13 (11,5)

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 9.6-2 Диапазон корректировок на удаление от МКАД в Юго-Восточном направлении для участков под жилищное строительство

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

Площадь земельного участка

При прочих равных условиях, большие по площади земельные участки могут продаваться по более низкой в пересчете на единицу площади цене, что обуславливается большим сроком экспозиции. Корректировка на площадь для участков под жилищное строительство будет производиться согласно исследованиям, проведенным ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», результаты которого приведены в справочнике «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2». Нижний Новгород, 2018 год.

1 0001

Земельные участки под ИЖС в городах с численностью населения до 500 тыс. чел.						
Площадь, кв. м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,06	1,16	1,25	1,29
	1500-3000	0,95	1,00	1,10	1,19	1,22
	3000-6000	0,85	0,91	1,00	1,05	1,11
	6000-10000	0,80	0,84	0,93	1,00	1,03
	>10000	0,78	0,82	0,90	0,97	1,00

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.



Населенный пункт	Асфальт, грейдер	Грунтовая, - 5 % Нет	Всего П.Д. "Практика оценки недвижимости" изд-во: Теллюсфера, М., 2011 г. раздел П.3.5.
------------------	------------------	----------------------	---

Индивидуальные характеристики

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.01.2020 года

Источники информации: https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2092-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2020-goda

Категория	Среднее значение	Максимальное значение	Минимальное значение
1. Земельный участок с разрешением на строительство жилого здания (индивидуальной жилой застройки)	0,11	0,00	0,00
2. Земельный участок с разрешением на строительство жилого здания (многоквартирной застройки)	0,10	0,00	0,00
3. Земельный участок с разрешением на строительство жилого здания (для размещения объектов складского назначения)	0,10	0,00	0,00
4. Земельный участок с разрешением на строительство жилого здания (для размещения объектов складского назначения)	0,10	0,00	0,00
5. Земельный участок с разрешением на строительство жилого здания (для размещения объектов складского назначения)	0,10	0,00	0,00
6. Земельный участок с разрешением на строительство жилого здания (для размещения объектов складского назначения)	0,10	0,00	0,00
7. Земельный участок с разрешением на строительство жилого здания (для размещения объектов складского назначения)	0,10	0,00	0,00
8. Земельный участок с разрешением на строительство жилого здания (для размещения объектов складского назначения)	0,10	0,00	0,00
9. Земельный участок с разрешением на строительство жилого здания (для размещения объектов складского назначения)	0,10	0,00	0,00
10. Земельный участок с разрешением на строительство жилого здания (для размещения объектов складского назначения)	0,10	0,00	0,00

01.01.2020

Источник информации: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2092-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2020-goda>

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

Оцениваемые земельные участки относятся к землям населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки.

Участки расположены в Юго-Восточном направлении Московской области по Новорязанскому шоссе на удалении 23 км от МКАД.

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

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	108 000
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	166 667

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, разрешенное использование – для жилищного строительства.

Критерий юридической допустимости

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

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 жилой застройки.

11. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Согласно п. 11 ФСО № 1, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются рыночный (сравнительный), доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых Оценщиком.

Согласно п. 24 ФСО № 1, Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

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 котированным 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 котированные 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 сравнения 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.

В соответствии с п. 12 ФСО № 1 рыночный (сравнительный) подход - это совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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 оценки (пункты 13 - 14 ФСО № 1).

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

Методы оценки по приведенной стоимости

Приведенная стоимость (то есть применение доходного подхода) - это инструмент, используемый для связывания будущих сумм (например, потоков денежных средств или значений стоимости) с существующей суммой с использованием ставки дисконтирования. Определение справедливой стоимости актива или обязательства с использованием метода оценки по приведенной стоимости охватывает все следующие элементы с точки зрения участников рынка на дату оценки:

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

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

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

средств, которые включают эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, включающей эффект инфляции. Номинальная безрисковая ставка вознаграждения включает эффект инфляции. Фактические потоки денежных средств, исключающие эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, исключающей эффект инфляции. Аналогичным образом потоки денежных средств за вычетом налогов должны дисконтироваться с использованием ставки дисконтирования за вычетом налогов. Потоки денежных средств до уплаты налогов должны дисконтироваться по ставке, совместимой с указанными потоками денежных средств;

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

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

Модели оценки опциона:

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

Согласно Модели Блэка-Шоулза, ключевым элементом определения стоимости опциона является ожидаемая волатильность базового актива. В зависимости от колебания актива, цена на него возрастает или понижается, что прямопропорционально влияет на стоимость опциона. Таким образом, если известна стоимость опциона, то можно определить уровень волатильности ожидаемой рынком¹¹.

- 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 истечения¹².

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

¹¹ Источник: данные интернет-портала «Economicportal»: Модель Блэка-Шоулза (http://www.economicportal.ru/ponyatiya-all/black_scholes_model.html)

¹² 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>)

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.

В соответствии с п. 18 ФСО № 1 затратный подход - это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей (пункты 18 - 20 ФСО № 1).

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.

Рынок земельных участков достаточно развит, в открытых источниках информации находится большое количество предложений. В рамках настоящего исследования применение рыночного (сравнительного) подхода является наиболее достоверным и целесообразным, исходя из иерархии данных и их доступности. Затратный подход не применим для оценки земельных участков.

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

Определение стоимости земельных участков сравнительным подходом (методом сравнения продаж)

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

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их стоимостей или исключения из списка сравниваемых;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости объекта оценки.

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

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

Выбор единицы сравнения

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

При продажах земель используются следующие единицы сравнения:

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

При анализе продаж застроенных участков используются следующие единицы сравнения:

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

В качестве единицы сравнения выбрана удельная стоимость объекта недвижимости за 1 сотку.

Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке земельных участков.

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

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

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

Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов

Подбор объектов-аналогов происходил по следующим критериям:

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

Было выявлено 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 входят 45 земельных участков, Оценщик принял следующий порядок расчета:

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

2 этап: определение стоимости 1 сотки остальных земельных участков.

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://move.ru/objects/moskovskaya_oblast_selo_eganovo_ramenskij_rayon_ul_novostroyki_2149813095/	https://move.ru/objects/moskovskaya_oblast_gorod_ramenskoe_ramenskij_rayon_6804745158/	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/203035113/
Дата предложения	Март 2020	Ноябрь 2019	Ноябрь 2019	Октябрь 2019
Контакт		(964) 718-31-13	8 926 434 48 86	8 926 103-08-66
Место нахождения	Московская область, Раменский район, с.п. Вялковское, д. Копнино	Московская область, село Еганово, Раменский район	Московская область, город Раменское, Раменский район	Московская область, Раменское, д. Клишева
Удаленность от МКАД, км	35	26	35	34
Шоссе	Новорязанское	Рязанское	Новорязанское	Новорязанское
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Передаваемые права	Доверительное управление	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сот.	до 15	15,00	12,90	6,00
Инженерные коммуникации	По границе	По границе	По границе	По границе
Наличие подъездных путей	Есть	Есть	Есть	Есть
Цена предложения, руб.	-	2 200 000,00	1 393 200,00	715 000,00
Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	-	146 667	108 000	119 167

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 11.4-2 Расчет удельной стоимости за 1 сотку участка площадью 280 соток

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		146 667	108 000	119 167
Общая площадь	сот.	до 15	15,00	12,90	6,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Качество прав		Доверительное управление	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
			146 667	108 000	119 167
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		146 667	108 000	119 167
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		146 667	108 000	119 167
Условия продажи					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		146 667	108 000	119 167
Расходы, производимые непосредственно после покупки					
Особые расходы		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		146 667	108 000	119 167
Условия рынка					
Время продажи			Ноябрь 2019	Ноябрь 2019	Октябрь 2019
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена			146 667	108 000	119 167
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-11,50%	-11,50%	-11,50%
Скорректированная цена	руб./сот.		129 800	95 580	105 463
Местоположение и окружение объекта					
Место нахождения		Московская область, Раменский район, с.п. Вялковское, д. Копнино	Московская область, село Еганово, Раменский район	Московская область, город Раменское, Раменский район	Московская область, Раменское, д Клишева
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		129 800	95 580	105 463

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Направление/шоссе		Новорязанское	Рязанское	Новорязанское	Новорязанское
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		129 800	95 580	105 463
Удаленность от МКАД	км	25	26	35	34
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		129 800	95 580	105 463
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.		129 800	95 580	105 463
Вид разрешенного использования		ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		129 800	95 580	105 463
Физические характеристики					
Площадь земельного участка	сот.	до 15	15,00	12,90	6,00
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		129 800	95 580	105 463
Экономические характеристики					
Доступные инженерные коммуникации		По границе	По границе	По границе	По границе
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		129 800	95 580	105 463
Качество подъездных путей		Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		129 800	95 580	105 463
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.		129 800	95 580	105 463
Выводы					
Общая валовая коррекция	%		11,50	11,50	11,50
Весовой коэффициент			0,33333	0,33333	0,33333
Средневзвешенная рыночная стоимость	руб./сот.	110 280			
Источник: Расчеты Оценщика					



Комментарии к таблицам:

Дата продажи



Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - Типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.01.2020 года

Источник: Наблюдения рыночной стоимости земельных участков, опубликованы 17.04.2020 г.

Сроки для рынка: срок продажи земельных участков в городах

Два варианта: СтатРиелт на основе актуальных данных за последний квартал*

№	Объекты жилой недвижимости	Плунит граница	Декрет граница	Среднее значение по кв. метр.	По районам ¹		
					А	Б	В
1	Земельные участки многоквартирных домов (для реализации в собственности, включая объекты долевого строительства)	2	9	5	4	5	6
2	Земельные участки населенных пунктов для размещения объектов, в том числе участки земель сельскохозяйственного назначения для размещения объектов для размещения объектов	4	17	8	8	8	10
3	Земельные участки для размещения объектов недвижимости, в том числе участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов недвижимости в объектах недвижимости и коммунальной инфраструктуры	4	11	9	3	8	10
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения в зависимости от назначения использования, объекты сельских населенных пунктов, расположенных в границах населенных пунктов, в том числе участки для размещения объектов недвижимости для размещения объектов недвижимости	7	14	10	8	10	10

Примечания:

- 1 Сроки продажи определяются по среднему значению объектов в отведенной экспозиции при выборе по каждому виду объектов в различных районах Российской Федерации. Сроки действительны в отношении районов и в пределах рыночных границ. Профессиональные районы: с ре-уровней регионов, областей, городов и районов, включая муниципальные районы.
- 2 При доступном уровне информации и объективной информации: сроки сделки для ликвидности могут быть сокращены по мере необходимости.

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2090-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-01-2020-goda>

Таким образом, срок экспозиции земельных участков под индивидуальное жилищное строительство находится в интервале от 2 до 9 месяцев.

Объект оценки оценивается в марте 2020 г, Аналоги №1, №2, №3 выставлены на продажу в период с октября по март 2020 г исходя из вышерасположенной таблицы, срок экспозиции для земель населенных пунктов составляет от 2-9 месяцев, 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.

Согласно исследованиям, проведенным ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», результаты которого опубликованы в справочнике «Справочник рыночных корректировок» (СРК-2020), скидки на торг для земельных участков в Московской области имеет следующие значения:

Таблица 11.4-3 Значения скидки на торг

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Оффиса		Производственно-сельскохозяйственная		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Московская область в марте 2020 г.	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	11-14 (12,5)	10-13 (11,5)

Корректировка на торг принята в размере 11,5% как среднее значение диапазона.

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 11.4-4 Диапазон корректировок на удаление от МКАД в Юго-Восточном направлении для участков под жилищное строительство

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

Таблица 11.4-5 Расчет корректировки на удаление от МКАД

Параметр	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Удаленность от МКАД, км.	25,00	26,00	38,00	22,00
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-2018. Земельные участки. Часть 2». Нижний Новгород, 2018 год.

1 00001

Земельные участки под ИЖС в городах с численностью населения до 500 тыс. чел.					
Площадь, кв. м	аналог				
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
<1500	1,00	1,06	1,16	1,25	1,29
1500-3000	0,95	1,00	1,10	1,19	1,22
3000-6000	0,86	0,91	1,00	1,06	1,11
6000-10000	0,80	0,84	0,93	1,00	1,03
>10000	0,78	0,82	0,90	0,97	1,00

Таблица 11.4-6 Корректировка на площадь

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь, сотка	до 15	15,00	7,50	11,00
Диапазон по справочнику	<15	<15	<15	<15
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.

Индивидуальные особенности земельного участка.

Форма участка

Для земельных участков имеющих неправильную форму, которая является наименее предпочтительной среди покупателей, была применена корректировка на форму в максимальном размере -19% на основании данных <https://statielt.ru> :

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.01.2020 года

Исходные данные: кадастровый номер 50:00:0000000:1333

Цель: определить стоимость земельного участка с учетом фактического назначения и назначения, указанного в Едином государственном реестре недвижимости, с учетом стоимости земельного участка, указанного в Едином государственном реестре недвижимости.

№ п/п	Наименование объекта недвижимости	Стоимость, руб.	Стоимость, руб.	Стоимость, руб.
1	Земельный участок с кадастровым номером 50:00:0000000:1333	110 280	110 280	110 280
2	Земельный участок с кадастровым номером 50:00:0000000:1333	110 280	110 280	110 280
3	Земельный участок с кадастровым номером 50:00:0000000:1333	110 280	110 280	110 280
4	Земельный участок с кадастровым номером 50:00:0000000:1333	110 280	110 280	110 280
5	Земельный участок с кадастровым номером 50:00:0000000:1333	110 280	110 280	110 280
6	Земельный участок с кадастровым номером 50:00:0000000:1333	110 280	110 280	110 280
7	Земельный участок с кадастровым номером 50:00:0000000:1333	110 280	110 280	110 280
8	Земельный участок с кадастровым номером 50:00:0000000:1333	110 280	110 280	110 280
9	Земельный участок с кадастровым номером 50:00:0000000:1333	110 280	110 280	110 280
10	Земельный участок с кадастровым номером 50:00:0000000:1333	110 280	110 280	110 280
11	Земельный участок с кадастровым номером 50:00:0000000:1333	110 280	110 280	110 280
12	Земельный участок с кадастровым номером 50:00:0000000:1333	110 280	110 280	110 280
13	Земельный участок с кадастровым номером 50:00:0000000:1333	110 280	110 280	110 280
14	Земельный участок с кадастровым номером 50:00:0000000:1333	110 280	110 280	110 280
15	Земельный участок с кадастровым номером 50:00:0000000:1333	110 280	110 280	110 280
16	Земельный участок с кадастровым номером 50:00:0000000:1333	110 280	110 280	110 280
17	Земельный участок с кадастровым номером 50:00:0000000:1333	110 280	110 280	110 280
18	Земельный участок с кадастровым номером 50:00:0000000:1333	110 280	110 280	110 280
19	Земельный участок с кадастровым номером 50:00:0000000:1333	110 280	110 280	110 280
20	Земельный участок с кадастровым номером 50:00:0000000:1333	110 280	110 280	110 280
21	Земельный участок с кадастровым номером 50:00:0000000:1333	110 280	110 280	110 280
22	Земельный участок с кадастровым номером 50:00:0000000:1333	110 280	110 280	110 280
23	Земельный участок с кадастровым номером 50:00:0000000:1333	110 280	110 280	110 280
24	Земельный участок с кадастровым номером 50:00:0000000:1333	110 280	110 280	110 280
25	Земельный участок с кадастровым номером 50:00:0000000:1333	110 280	110 280	110 280
26	Земельный участок с кадастровым номером 50:00:0000000:1333	110 280	110 280	110 280
27	Земельный участок с кадастровым номером 50:00:0000000:1333	110 280	110 280	110 280
28	Земельный участок с кадастровым номером 50:00:0000000:1333	110 280	110 280	110 280
29	Земельный участок с кадастровым номером 50:00:0000000:1333	110 280	110 280	110 280
30	Земельный участок с кадастровым номером 50:00:0000000:1333	110 280	110 280	110 280
31	Земельный участок с кадастровым номером 50:00:0000000:1333	110 280	110 280	110 280
32	Земельный участок с кадастровым номером 50:00:0000000:1333	110 280	110 280	110 280
33	Земельный участок с кадастровым номером 50:00:0000000:1333	110 280	110 280	110 280
34	Земельный участок с кадастровым номером 50:00:0000000:1333	110 280	110 280	110 280
35	Земельный участок с кадастровым номером 50:00:0000000:1333	110 280	110 280	110 280
36	Земельный участок с кадастровым номером 50:00:0000000:1333	110 280	110 280	110 280
37	Земельный участок с кадастровым номером 50:00:0000000:1333	110 280	110 280	110 280
38	Земельный участок с кадастровым номером 50:00:0000000:1333	110 280	110 280	110 280
39	Земельный участок с кадастровым номером 50:00:0000000:1333	110 280	110 280	110 280
40	Земельный участок с кадастровым номером 50:00:0000000:1333	110 280	110 280	110 280
41	Земельный участок с кадастровым номером 50:00:0000000:1333	110 280	110 280	110 280
42	Земельный участок с кадастровым номером 50:00:0000000:1333	110 280	110 280	110 280
43	Земельный участок с кадастровым номером 50:00:0000000:1333	110 280	110 280	110 280
44	Земельный участок с кадастровым номером 50:00:0000000:1333	110 280	110 280	110 280
45	Земельный участок с кадастровым номером 50:00:0000000:1333	110 280	110 280	110 280
46	Земельный участок с кадастровым номером 50:00:0000000:1333	110 280	110 280	110 280
47	Земельный участок с кадастровым номером 50:00:0000000:1333	110 280	110 280	110 280
48	Земельный участок с кадастровым номером 50:00:0000000:1333	110 280	110 280	110 280
49	Земельный участок с кадастровым номером 50:00:0000000:1333	110 280	110 280	110 280
50	Земельный участок с кадастровым номером 50:00:0000000:1333	110 280	110 280	110 280

Исходные данные: кадастровый номер 50:00:0000000:1333

Цель: определить стоимость земельного участка с учетом фактического назначения и назначения, указанного в Едином государственном реестре недвижимости, с учетом стоимости земельного участка, указанного в Едином государственном реестре недвижимости.

Исходные данные: кадастровый номер 50:00:0000000:1333

Цель: определить стоимость земельного участка с учетом фактического назначения и назначения, указанного в Едином государственном реестре недвижимости, с учетом стоимости земельного участка, указанного в Едином государственном реестре недвижимости.

Исходные данные: кадастровый номер 50:00:0000000:1333

Цель: определить стоимость земельного участка с учетом фактического назначения и назначения, указанного в Едином государственном реестре недвижимости, с учетом стоимости земельного участка, указанного в Едином государственном реестре недвижимости.

Источник информации: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2092-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2020-goda>

Назначение участка

Согласно данным публичной кадастровой карты (<https://pkk5.rosreestr.ru/>) земельный участок с кадастровым номером 50:00:0000000:1333 по форме предназначен под дорогу. На основании анализа проведенного в разделе 9.5. «Анализ влияния фактического назначения (места общего пользования) земельного участка на стоимость» дисконт от стоимости для земельных участков, предназначенных под зоны общего пользования составил в среднем 97,2%

Таким образом, в расчетах была применена понижающая корректировка на назначение участка, так как данный участок теряет коммерческий потенциал. Корректировка составила -97,2% от стоимости земельного участка.

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-2018. Земельные участки. Часть 2». Нижний Новгород, 2018 год.

Земельные участки под ИЖС в городах с численностью населения до 500 тыс. чел.					
Площадь, кв.м	аналог				
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
<1500	1,00	1,06	1,16	1,25	1,29
1500-3000	0,95	1,00	1,10	1,19	1,22
3000-6000	0,86	0,91	1,00	1,06	1,11
6000-10000	0,80	0,84	0,93	1,00	1,03
>10000	0,78	0,82	0,90	0,97	1,00

Таблица 11.4-7 Итоговый расчет стоимости земельных участков

№ п/п	кадастровый номер	Площадь, сот.	Индивидуальные характеристики	Стоимость 1 кв.м. типового участка, рублей	Корректировка на индивидуальные характеристики	Скорректированная стоимость за 1 кв.м., рублей	Справедливая стоимость участка, рублей
1	50:00:0000000:1326	7,46	-	110 280	0,00%	110 280	822 689
2	50:00:0000000:1327	50,23	-	110 280	-14,00%	94 841	4 763 863
3	50:00:0000000:1328	9,91	-	110 280	0,00%	110 280	1 092 875
4	50:00:0000000:1329	8,60	-	110 280	0,00%	110 280	948 408
5	50:00:0000000:1330	8,35	-	110 280	0,00%	110 280	920 838
6	50:00:0000000:1331	12,11	-	110 280	0,00%	110 280	1 335 491
7	50:00:0000000:1332	8,40	-	110 280	0,00%	110 280	926 352

№ п/п	кадастровый номер	Площадь, сот.	Индивидуальные характеристики	Стоимость 1 кв.м. типового участка, рублей	Корректировка на индивидуальные характеристики	Скорректированная стоимость за 1 кв.м., рублей	Справедливая стоимость участка, рублей
8	50:00:0000000:1333	107,10	Зоны общего пользования	110 280	-97,20%	3 088	330 725
9	50:00:0000000:1334	5,79	-	110 280	0,00%	110 280	638 521
10	50:00:0000000:1335	5,65	-	110 280	0,00%	110 280	623 082
11	50:00:0000000:1336	5,52	-	110 280	0,00%	110 280	608 746
12	50:00:0000000:1337	5,42	-	110 280	0,00%	110 280	597 718
13	50:00:0000000:1338	5,38	-	110 280	0,00%	110 280	593 306
14	50:00:0000000:1339	5,33	-	110 280	0,00%	110 280	587 792
15	50:00:0000000:1340	7,00	-	110 280	0,00%	110 280	771 960
16	50:23:0010167:387	9,21	-	110 280	0,00%	110 280	1 015 679
17	50:23:0010167:388	9,54	-	110 280	0,00%	110 280	1 052 071
18	50:23:0010167:389	10,99	-	110 280	0,00%	110 280	1 211 977
19	50:23:0010167:390	5,00	-	110 280	0,00%	110 280	551 400
20	50:23:0010167:391	6,00	-	110 280	0,00%	110 280	661 680
21	50:23:0010167:392	9,90	-	110 280	0,00%	110 280	1 091 772
22	50:23:0010167:393	6,00	-	110 280	0,00%	110 280	661 680
23	50:23:0010167:394	6,00	-	110 280	0,00%	110 280	661 680
24	50:23:0010167:395	8,41	-	110 280	0,00%	110 280	927 455
25	50:23:0010167:396	8,41	-	110 280	0,00%	110 280	927 455
26	50:23:0010167:397	8,48	-	110 280	0,00%	110 280	935 174
27	50:23:0010167:398	6,58	-	110 280	0,00%	110 280	725 642
28	50:23:0010167:399	6,49	-	110 280	0,00%	110 280	715 717
29	50:23:0010167:400	6,49	-	110 280	0,00%	110 280	715 717
30	50:23:0010167:401	6,49	-	110 280	0,00%	110 280	715 717
31	50:23:0010167:402	7,30	-	110 280	0,00%	110 280	805 044
32	50:23:0010167:403	7,75	-	110 280	0,00%	110 280	854 670
33	50:23:0010167:404	7,27	-	110 280	0,00%	110 280	801 736
34	50:23:0010167:405	6,09	-	110 280	0,00%	110 280	671 605
35	50:23:0010167:406	6,97	-	110 280	0,00%	110 280	768 652
36	50:23:0010167:407	8,24	Неправильная форма	110 280	-19,00%	89 327	736 054
37	50:23:0010167:408	7,05	Неправильная форма	110 280	-19,00%	89 327	629 755
38	50:23:0010167:409	6,18	-	110 280	0,00%	110 280	681 530
39	50:23:0010167:410	6,46	-	110 280	0,00%	110 280	712 409
40	50:23:0010167:411	6,36	-	110 280	0,00%	110 280	701 381
41	50:23:0010167:412	6,32	-	110 280	0,00%	110 280	696 970
42	50:23:0010167:413	6,73	-	110 280	0,00%	110 280	742 184
43	50:23:0010167:414	6,80	-	110 280	0,00%	110 280	749 904
44	50:23:0010167:415	6,55	-	110 280	0,00%	110 280	722 334
45	50:23:0010167:416	6,27	-	110 280	0,00%	110 280	691 456

Источник: рассчитано Оценщиком

Таблица 11.4-8 Итоговая стоимости земельных участков

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь, кв.м.	Скорректированная стоимость за 1 кв.м., рублей	Сравнительный подход, руб.
1	50:00:0000000:1326	Московская область, Российская Федерация	746	110 280	822 689
2	50:00:0000000:1327	Московская область, Российская Федерация	5023	94 841	4 763 863
3	50:00:0000000:1328	Московская область, Российская Федерация	991	110 280	1 092 875
4	50:00:0000000:1329	Московская область, Российская Федерация	860	110 280	948 408
5	50:00:0000000:1330	Московская область, Российская Федерация	835	110 280	920 838
6	50:00:0000000:1331	Московская область, Российская Федерация	1211	110 280	1 335 491
7	50:00:0000000:1332	Московская область, Российская Федерация	840	110 280	926 352
8	50:00:0000000:1333	Московская область, Российская Федерация	10710	3 088	330 725
9	50:00:0000000:1334	Московская область, Российская Федерация	579	110 280	638 521
10	50:00:0000000:1335	Московская область, Российская Федерация	565	110 280	623 082
11	50:00:0000000:1336	Московская область, Российская Федерация	552	110 280	608 746
12	50:00:0000000:1337	Московская область, Российская Федерация	542	110 280	597 718
13	50:00:0000000:1338	Московская область, Российская Федерация	538	110 280	593 306
14	50:00:0000000:1339	Московская область, Российская Федерация	533	110 280	587 792
15	50:00:0000000:1340	Московская область, Российская Федерация	700	110 280	771 960

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь, кв.м.	Скорректированная стоимость за 1 кв.м., рублей	Сравнительный подход, руб.
16	50:23:0010167:387	Московская область, Российская Федерация	921	110 280	1 015 679
17	50:23:0010167:388	Московская область, Российская Федерация	954	110 280	1 052 071
18	50:23:0010167:389	Московская область, Российская Федерация	1099	110 280	1 211 977
19	50:23:0010167:390	Московская область, Российская Федерация	500	110 280	551 400
20	50:23:0010167:391	Московская область, Российская Федерация	600	110 280	661 680
21	50:23:0010167:392	Московская область, Российская Федерация	990	110 280	1 091 772
22	50:23:0010167:393	Московская область, Российская Федерация	600	110 280	661 680
23	50:23:0010167:394	Московская область, Российская Федерация	600	110 280	661 680
24	50:23:0010167:395	Московская область, Российская Федерация	841	110 280	927 455
25	50:23:0010167:396	Московская область, Российская Федерация	841	110 280	927 455
26	50:23:0010167:397	Московская область, Российская Федерация	848	110 280	935 174
27	50:23:0010167:398	Московская область, Российская Федерация	658	110 280	725 642
28	50:23:0010167:399	Московская область, Российская Федерация	649	110 280	715 717
29	50:23:0010167:400	Московская область, Российская Федерация	649	110 280	715 717
30	50:23:0010167:401	Московская область, Российская Федерация	649	110 280	715 717
31	50:23:0010167:402	Московская область, Российская Федерация	730	110 280	805 044
32	50:23:0010167:403	Московская область, Российская Федерация	775	110 280	854 670
33	50:23:0010167:404	Московская область, Российская Федерация	727	110 280	801 736
34	50:23:0010167:405	Московская область, Российская Федерация	609	110 280	671 605
35	50:23:0010167:406	Московская область, Российская Федерация	697	110 280	768 652
36	50:23:0010167:407	Московская область, Российская Федерация	824	89 327	736 054
37	50:23:0010167:408	Московская область, Российская Федерация	705	89 327	629 755
38	50:23:0010167:409	Московская область, Российская Федерация	618	110 280	681 530
39	50:23:0010167:410	Московская область, Российская Федерация	646	110 280	712 409
40	50:23:0010167:411	Московская область, Российская Федерация	636	110 280	701 381
41	50:23:0010167:412	Московская область, Российская Федерация	632	110 280	696 970
42	50:23:0010167:413	Московская область, Российская Федерация	673	110 280	742 184
43	50:23:0010167:414	Московская область, Российская Федерация	680	110 280	749 904
44	50:23:0010167:415	Московская область, Российская Федерация	655	110 280	722 334
45	50:23:0010167:416	Московская область, Российская Федерация	627	110 280	691 456

Источник: рассчитано Оценщиком

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Согласно п. 8 ФСО № 3, в разделе согласования результатов должно быть приведено согласование результатов расчетов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании полученных с применением различных подходов.

При согласовании результатов, в рамках применения каждого подхода Оценщик должен привести в Отчете об оценке описание процедуры соответствующего согласования. Если при согласовании используется взвешивание результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, оценщик должен обосновать выбор использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода.

При обобщении результатов различных подходов к оценке в итоговую величину стоимости Оценщик должен проанализировать следующие характеристики использованных подходов.

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	50:00:0000000:1326	Не применялся	822 689	Не применялся
2	50:00:0000000:1327	Не применялся	4 763 863	Не применялся
3	50:00:0000000:1328	Не применялся	1 092 875	Не применялся
4	50:00:0000000:1329	Не применялся	948 408	Не применялся
5	50:00:0000000:1330	Не применялся	920 838	Не применялся
6	50:00:0000000:1331	Не применялся	1 335 491	Не применялся
7	50:00:0000000:1332	Не применялся	926 352	Не применялся
8	50:00:0000000:1333	Не применялся	330 725	Не применялся
9	50:00:0000000:1334	Не применялся	638 521	Не применялся
10	50:00:0000000:1335	Не применялся	623 082	Не применялся
11	50:00:0000000:1336	Не применялся	608 746	Не применялся
12	50:00:0000000:1337	Не применялся	597 718	Не применялся
13	50:00:0000000:1338	Не применялся	593 306	Не применялся
14	50:00:0000000:1339	Не применялся	587 792	Не применялся
15	50:00:0000000:1340	Не применялся	771 960	Не применялся
16	50:23:0010167:387	Не применялся	1 015 679	Не применялся
17	50:23:0010167:388	Не применялся	1 052 071	Не применялся
18	50:23:0010167:389	Не применялся	1 211 977	Не применялся
19	50:23:0010167:390	Не применялся	551 400	Не применялся
20	50:23:0010167:391	Не применялся	661 680	Не применялся
21	50:23:0010167:392	Не применялся	1 091 772	Не применялся
22	50:23:0010167:393	Не применялся	661 680	Не применялся
23	50:23:0010167:394	Не применялся	661 680	Не применялся
24	50:23:0010167:395	Не применялся	927 455	Не применялся
25	50:23:0010167:396	Не применялся	927 455	Не применялся
26	50:23:0010167:397	Не применялся	935 174	Не применялся
27	50:23:0010167:398	Не применялся	725 642	Не применялся
28	50:23:0010167:399	Не применялся	715 717	Не применялся
29	50:23:0010167:400	Не применялся	715 717	Не применялся
30	50:23:0010167:401	Не применялся	715 717	Не применялся
31	50:23:0010167:402	Не применялся	805 044	Не применялся
32	50:23:0010167:403	Не применялся	854 670	Не применялся
33	50:23:0010167:404	Не применялся	801 736	Не применялся
34	50:23:0010167:405	Не применялся	671 605	Не применялся
35	50:23:0010167:406	Не применялся	768 652	Не применялся
36	50:23:0010167:407	Не применялся	736 054	Не применялся
37	50:23:0010167:408	Не применялся	629 755	Не применялся
38	50:23:0010167:409	Не применялся	681 530	Не применялся
39	50:23:0010167:410	Не применялся	712 409	Не применялся
40	50:23:0010167:411	Не применялся	701 381	Не применялся
41	50:23:0010167:412	Не применялся	696 970	Не применялся
42	50:23:0010167:413	Не применялся	742 184	Не применялся

№ п/п	Кадастровый номер	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
		Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
43	50:23:0010167:414	Не применялся	749 904	Не применялся
44	50:23:0010167:415	Не применялся	722 334	Не применялся
45	50:23:0010167:416	Не применялся	691 456	Не применялся

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

Таким образом, величина справедливой стоимости объекта оценки с необходимыми допущениями и ограничениями округленно составляет:

39 099 200 (Тридцать девять миллионов девяносто девять тысяч двести) рублей, не облагается НДС¹³

В том числе:

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость (округленно), рублей
1	50:00:0000000:1326	Московская область, Российская Федерация	746	822 700
2	50:00:0000000:1327	Московская область, Российская Федерация	5023	4 763 900
3	50:00:0000000:1328	Московская область, Российская Федерация	991	1 092 900
4	50:00:0000000:1329	Московская область, Российская Федерация	860	948 400
5	50:00:0000000:1330	Московская область, Российская Федерация	835	920 800
6	50:00:0000000:1331	Московская область, Российская Федерация	1211	1 335 500
7	50:00:0000000:1332	Московская область, Российская Федерация	840	926 400
8	50:00:0000000:1333	Московская область, Российская Федерация	10710	330 700
9	50:00:0000000:1334	Московская область, Российская Федерация	579	638 500
10	50:00:0000000:1335	Московская область, Российская Федерация	565	623 100
11	50:00:0000000:1336	Московская область, Российская Федерация	552	608 700
12	50:00:0000000:1337	Московская область, Российская Федерация	542	597 700
13	50:00:0000000:1338	Московская область, Российская Федерация	538	593 300
14	50:00:0000000:1339	Московская область, Российская Федерация	533	587 800
15	50:00:0000000:1340	Московская область, Российская Федерация	700	772 000
16	50:23:0010167:387	Московская область, Российская Федерация	921	1 015 700
17	50:23:0010167:388	Московская область, Российская Федерация	954	1 052 100
18	50:23:0010167:389	Московская область, Российская Федерация	1099	1 212 000
19	50:23:0010167:390	Московская область, Российская Федерация	500	551 400
20	50:23:0010167:391	Московская область, Российская Федерация	600	661 700
21	50:23:0010167:392	Московская область, Российская Федерация	990	1 091 800
22	50:23:0010167:393	Московская область, Российская Федерация	600	661 700
23	50:23:0010167:394	Московская область, Российская Федерация	600	661 700
24	50:23:0010167:395	Московская область, Российская Федерация	841	927 500
25	50:23:0010167:396	Московская область, Российская Федерация	841	927 500
26	50:23:0010167:397	Московская область, Российская Федерация	848	935 200
27	50:23:0010167:398	Московская область, Российская Федерация	658	725 600
28	50:23:0010167:399	Московская область, Российская Федерация	649	715 700
29	50:23:0010167:400	Московская область, Российская Федерация	649	715 700
30	50:23:0010167:401	Московская область, Российская Федерация	649	715 700
31	50:23:0010167:402	Московская область, Российская Федерация	730	805 000
32	50:23:0010167:403	Московская область, Российская Федерация	775	854 700
33	50:23:0010167:404	Московская область, Российская Федерация	727	801 700
34	50:23:0010167:405	Московская область, Российская Федерация	609	671 600
35	50:23:0010167:406	Московская область, Российская Федерация	697	768 700
36	50:23:0010167:407	Московская область, Российская Федерация	824	736 100
37	50:23:0010167:408	Московская область, Российская Федерация	705	629 800
38	50:23:0010167:409	Московская область, Российская Федерация	618	681 500
39	50:23:0010167:410	Московская область, Российская Федерация	646	712 400
40	50:23:0010167:411	Московская область, Российская Федерация	636	701 400
41	50:23:0010167:412	Московская область, Российская Федерация	632	697 000
42	50:23:0010167:413	Московская область, Российская Федерация	673	742 200

¹³ В соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 главы 21 «Налог на добавленную стоимость» Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются налогом на добавленную стоимость.

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь,	Справедливая стоимость
43	50:23:0010167:414	Московская область, Российская Федерация	680	749 900
44	50:23:0010167:415	Московская область, Российская Федерация	655	722 300
45	50:23:0010167:416	Московская область, Российская Федерация	627	691 500

13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

39 099 200 (Тридцать девять миллионов девяносто девять тысяч двести) рублей, не облагается НДС¹⁴

В том числе:

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость (округленно), рублей
1	50:00:0000000:1326	Московская область, Российская Федерация	746	822 700
2	50:00:0000000:1327	Московская область, Российская Федерация	5023	4 763 900
3	50:00:0000000:1328	Московская область, Российская Федерация	991	1 092 900
4	50:00:0000000:1329	Московская область, Российская Федерация	860	948 400
5	50:00:0000000:1330	Московская область, Российская Федерация	835	920 800
6	50:00:0000000:1331	Московская область, Российская Федерация	1211	1 335 500
7	50:00:0000000:1332	Московская область, Российская Федерация	840	926 400
8	50:00:0000000:1333	Московская область, Российская Федерация	10710	330 700
9	50:00:0000000:1334	Московская область, Российская Федерация	579	638 500
10	50:00:0000000:1335	Московская область, Российская Федерация	565	623 100
11	50:00:0000000:1336	Московская область, Российская Федерация	552	608 700
12	50:00:0000000:1337	Московская область, Российская Федерация	542	597 700
13	50:00:0000000:1338	Московская область, Российская Федерация	538	593 300
14	50:00:0000000:1339	Московская область, Российская Федерация	533	587 800
15	50:00:0000000:1340	Московская область, Российская Федерация	700	772 000
16	50:23:0010167:387	Московская область, Российская Федерация	921	1 015 700
17	50:23:0010167:388	Московская область, Российская Федерация	954	1 052 100
18	50:23:0010167:389	Московская область, Российская Федерация	1099	1 212 000
19	50:23:0010167:390	Московская область, Российская Федерация	500	551 400
20	50:23:0010167:391	Московская область, Российская Федерация	600	661 700
21	50:23:0010167:392	Московская область, Российская Федерация	990	1 091 800
22	50:23:0010167:393	Московская область, Российская Федерация	600	661 700
23	50:23:0010167:394	Московская область, Российская Федерация	600	661 700
24	50:23:0010167:395	Московская область, Российская Федерация	841	927 500
25	50:23:0010167:396	Московская область, Российская Федерация	841	927 500
26	50:23:0010167:397	Московская область, Российская Федерация	848	935 200
27	50:23:0010167:398	Московская область, Российская Федерация	658	725 600
28	50:23:0010167:399	Московская область, Российская Федерация	649	715 700
29	50:23:0010167:400	Московская область, Российская Федерация	649	715 700
30	50:23:0010167:401	Московская область, Российская Федерация	649	715 700
31	50:23:0010167:402	Московская область, Российская Федерация	730	805 000
32	50:23:0010167:403	Московская область, Российская Федерация	775	854 700
33	50:23:0010167:404	Московская область, Российская Федерация	727	801 700
34	50:23:0010167:405	Московская область, Российская Федерация	609	671 600
35	50:23:0010167:406	Московская область, Российская Федерация	697	768 700
36	50:23:0010167:407	Московская область, Российская Федерация	824	736 100
37	50:23:0010167:408	Московская область, Российская Федерация	705	629 800
38	50:23:0010167:409	Московская область, Российская Федерация	618	681 500
39	50:23:0010167:410	Московская область, Российская Федерация	646	712 400
40	50:23:0010167:411	Московская область, Российская Федерация	636	701 400
41	50:23:0010167:412	Московская область, Российская Федерация	632	697 000
42	50:23:0010167:413	Московская область, Российская Федерация	673	742 200
43	50:23:0010167:414	Московская область, Российская Федерация	680	749 900
44	50:23:0010167:415	Московская область, Российская Федерация	655	722 300
45	50:23:0010167:416	Московская область, Российская Федерация	627	691 500

¹⁴ 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.

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

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

14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

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

- факты, представленные в отчете правильны и основываются на знаниях оценщика;
- анализ и заключения ограничены только сообщенными допущениями и условиями;
- оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе;
- гонорар оценщика не зависит от любых аспектов отчета;
- оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения;
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;

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 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года.
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 года.
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 года.
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 661 от 25 сентября 2014 года.
7. Свод стандартов оценки Общероссийской Общественной Организации «Российское общество оценщиков». (ССО РОО 2015). Протокол Совета РОО 07-Р от 30.12.2015 г.

2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. «Справочник расчетных корректировок. СРК № 17» под ред. к.т.н. Е.Е. Яскевича, Москва, 2017 г.
2. ООО «РусБизнесПрайсИнформ», «Справочник корректировок для оценки стоимости земельных участков Московской области. Часть 1», Москва, 2014г.

3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Интернет-сайты:

1. <http://maps.yandex.ru/>
2. <http://www.icss.ac.ru/>
3. <http://www.b2bis.ru/>
4. <http://web.archive.org/web>
5. <http://ru.wikipedia.org/>
6. <http://www.avito.ru>
7. <http://cian.ru/>
8. <http://realty.dmir.ru>,
9. www.zemer.ru

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ









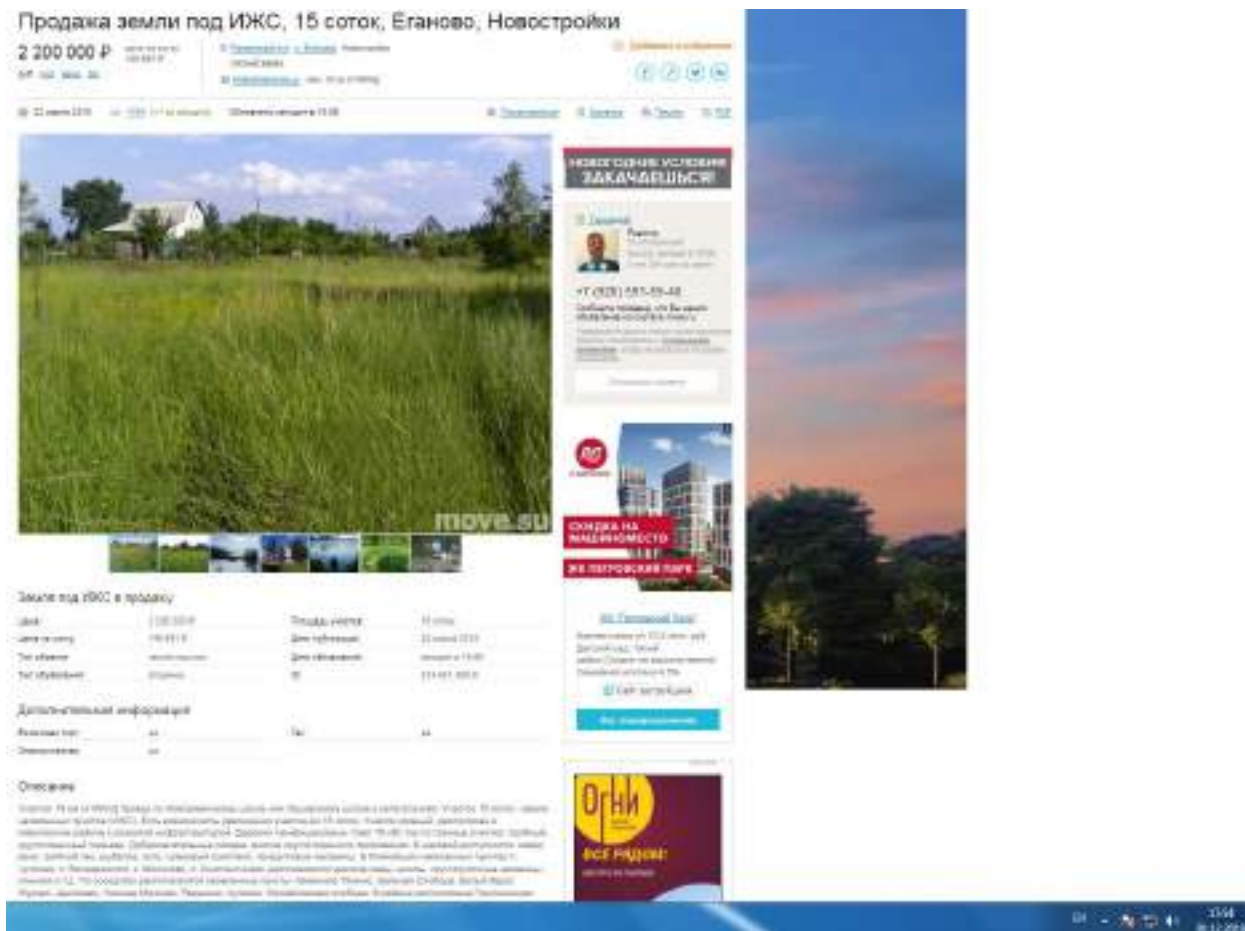
<p>ПОЛИС ДОГОВОРА № 00KH077676070119 СТРАХОВАНИЯ ОТ НЕУДАЧЛИВОСТИ ВЫШЕДЕШЕГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОБЩЕГО ИЛИ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО ДЕЛЕНИЯ</p>	<p>АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ</p>
<p>Исходя из того, что заключенный договор страхования является предметом настоящего Договора, а также в соответствии с условиями Договора, застрахованный имеет право на получение страховой суммы в полном объеме в соответствии с условиями Договора, заключенного между страхователем и страховщиком.</p>	
<p>Исходя из того, что заключенный договор страхования является предметом настоящего Договора, а также в соответствии с условиями Договора, застрахованный имеет право на получение страховой суммы в полном объеме в соответствии с условиями Договора, заключенного между страхователем и страховщиком.</p>	
<p>СТРАХОВАТЕЛЬ</p>	<p>ООО «АльфаСтрахование» Решения Собрания, 151431 г. Москва, р. Щаповская, д. 31, стр. 6. ИНН 77/0304, ОГРН 5020008191, ОГРНИП 1045000090599. Тел: +7 (495) 600 0000</p>
<p>СТРАХОВАТЕЛЬ</p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционная группа «Формула успеха» (ООО «ИГФУ») 125141 г. Москва, Архангельский бульвар, д. 15, стр. 4, 2 этаж, помещение 1, комната 3 ИНН 77/0303488 ОГРН 502000012345</p>
<p>СТРАХОВАТЕЛЬ</p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционная группа «Формула успеха» (ООО «ИГФУ») 125141 г. Москва, Архангельский бульвар, д. 15, стр. 4, 2 этаж, помещение 1, комната 3 ИНН 77/0303488 ОГРН 502000012345</p>
<p>СТРАХОВАТЕЛЬ</p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционная группа «Формула успеха» (ООО «ИГФУ») 125141 г. Москва, Архангельский бульвар, д. 15, стр. 4, 2 этаж, помещение 1, комната 3 ИНН 77/0303488 ОГРН 502000012345</p>
<p>СТРАХОВАТЕЛЬ</p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционная группа «Формула успеха» (ООО «ИГФУ») 125141 г. Москва, Архангельский бульвар, д. 15, стр. 4, 2 этаж, помещение 1, комната 3 ИНН 77/0303488 ОГРН 502000012345</p>

<p>ОБЩИЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА</p>	<p>Исходя из того, что заключенный договор страхования является предметом настоящего Договора, а также в соответствии с условиями Договора, застрахованный имеет право на получение страховой суммы в полном объеме в соответствии с условиями Договора, заключенного между страхователем и страховщиком.</p>
<p>УСЛОВИЯ ДОГОВОРА</p>	<p>Исходя из того, что заключенный договор страхования является предметом настоящего Договора, а также в соответствии с условиями Договора, застрахованный имеет право на получение страховой суммы в полном объеме в соответствии с условиями Договора, заключенного между страхователем и страховщиком.</p>
<p>УСЛОВИЯ ДОГОВОРА</p>	<p>Исходя из того, что заключенный договор страхования является предметом настоящего Договора, а также в соответствии с условиями Договора, застрахованный имеет право на получение страховой суммы в полном объеме в соответствии с условиями Договора, заключенного между страхователем и страховщиком.</p>
<p>УСЛОВИЯ ДОГОВОРА</p>	<p>Исходя из того, что заключенный договор страхования является предметом настоящего Договора, а также в соответствии с условиями Договора, застрахованный имеет право на получение страховой суммы в полном объеме в соответствии с условиями Договора, заключенного между страхователем и страховщиком.</p>
<p>УСЛОВИЯ ДОГОВОРА</p>	<p>Исходя из того, что заключенный договор страхования является предметом настоящего Договора, а также в соответствии с условиями Договора, застрахованный имеет право на получение страховой суммы в полном объеме в соответствии с условиями Договора, заключенного между страхователем и страховщиком.</p>
<p>УСЛОВИЯ ДОГОВОРА</p>	<p>Исходя из того, что заключенный договор страхования является предметом настоящего Договора, а также в соответствии с условиями Договора, застрахованный имеет право на получение страховой суммы в полном объеме в соответствии с условиями Договора, заключенного между страхователем и страховщиком.</p>
<p>УСЛОВИЯ ДОГОВОРА</p>	<p>Исходя из того, что заключенный договор страхования является предметом настоящего Договора, а также в соответствии с условиями Договора, застрахованный имеет право на получение страховой суммы в полном объеме в соответствии с условиями Договора, заключенного между страхователем и страховщиком.</p>

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ

Аналог 1

https://move.ru/objects/moskovskaya_oblast_selo_eganovo_ramenskiy_rayon_ul_novostroyki_2149813095/





Описание

Площадь 10 кв. м. МКАД между ул. Новополянская и ул. Басильевская, дом 10 кв. 10. Планировка: стандартная (МКД). Есть возможность разделить участок на 10 квартир. Участок удобный, расположен в зеленом районе с развитой инфраструктурой: детский садик/школка, школа (№ 11 881 кв. м) на границе участка, большой торговый центр «Аллея». Развитая транспортная сеть: метро, городские маршруты. В шаговой доступности: школа, парк, детский сад, библиотека, аптека, почта, клуб, фитнес-клуб. В шаговой доступности: парк, школа, детский сад, библиотека, аптека, почта, клуб, фитнес-клуб. В шаговой доступности: парк, школа, детский сад, библиотека, аптека, почта, клуб, фитнес-клуб. В шаговой доступности: парк, школа, детский сад, библиотека, аптека, почта, клуб, фитнес-клуб.

Информация

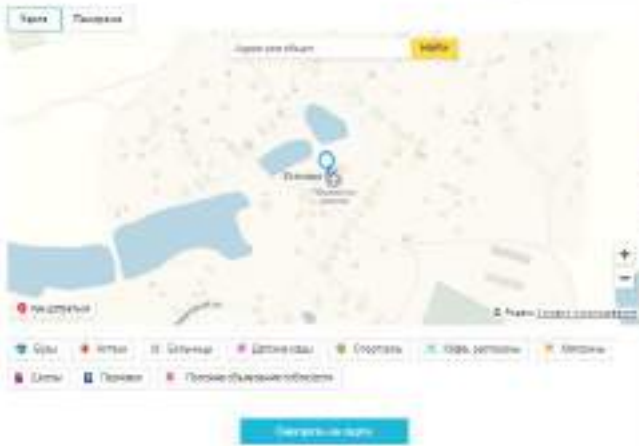
Продажа земельной доли площадью 10 кв. м. Московская область, Новополянский район, цена 2 200 000 руб. Наименование объекта: Московская область, Новополянский район, земельная доля.

- [Помощь](#)
- [Занятия](#)
- [Секции](#)
- [СЭЗ](#)

Расположение

Московская область, село Басильевское, Рязанский район, ул. Новополянская

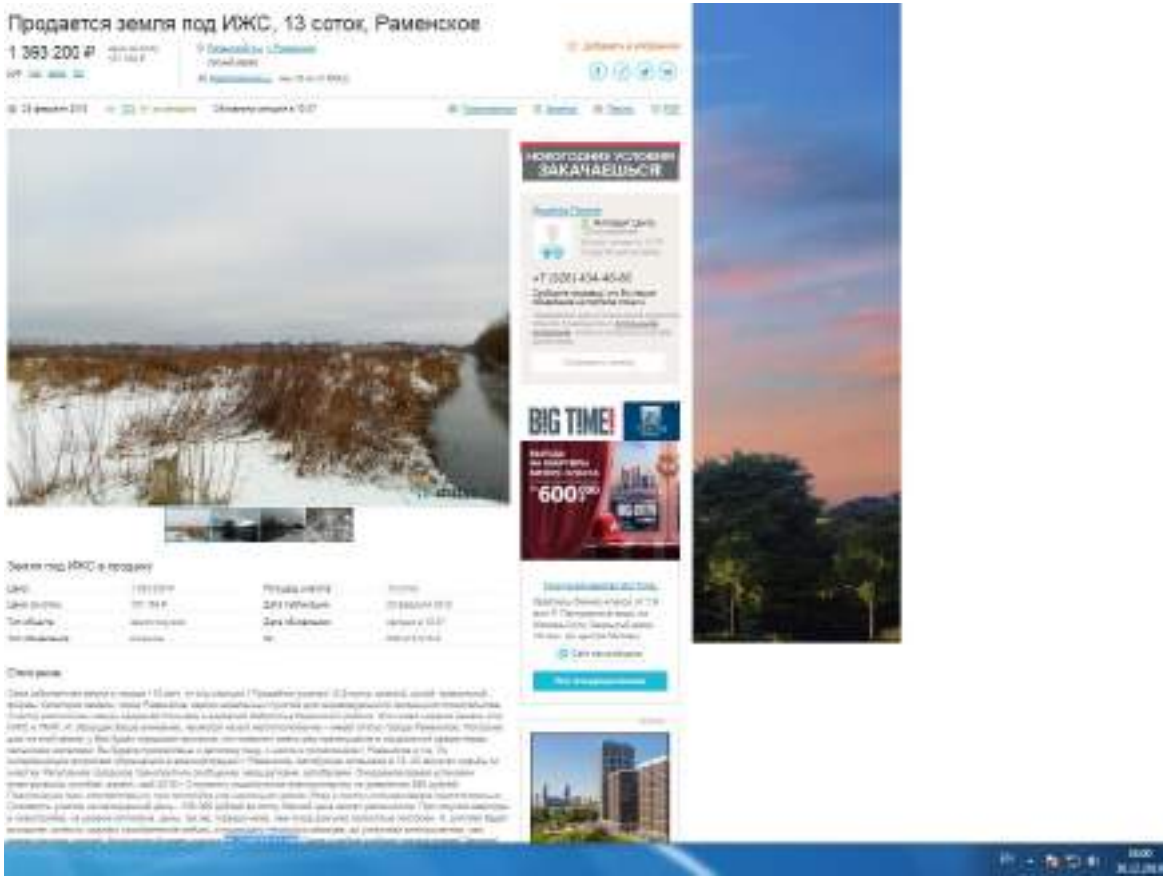
- | | | | |
|----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| д. м. Косино | д. м. Давыдовское | д. м. Давыдовское | д. м. Давыдовское |
| д. м. Звенигород | д. м. Давыдовское | д. м. Давыдовское | д. м. Давыдовское |
| д. м. Краснознаменск | д. м. Давыдовское | д. м. Давыдовское | д. м. Давыдовское |
| д. м. Аэропорт | д. м. Давыдовское | д. м. Давыдовское | д. м. Давыдовское |





Аналог 2

https://move.ru/objects/moskovskaya_oblast_gorod_ramenskoe_ramenskiy_rayon_6804745158/



электрические столбы, опоры, мачты и т.п. стоимость подстанции электромагниты на расстоянии 100 метров.
Подписание акта, соответственно при покупке (или нескольких домов). Буду в расчете устанавливать самостоятельно.
Стоимость участка на сегодняшний день - 128 000 рублей за сотку. Вечной цена может увеличиться. При покупке квартиры в новостройке на уровне сопоставимы цены, так как города нет, как когда для уже полностью построен. И, для Вас будет выгодно, конечно, купить приобретенные объекты, и подходить, конечно же, до уплаты электричества, чем потом покупать дороже. Кадастровый номер участка: [50:03:0080203:008](#) Поиск в любое удобное для вас время! Звоните!

Информация

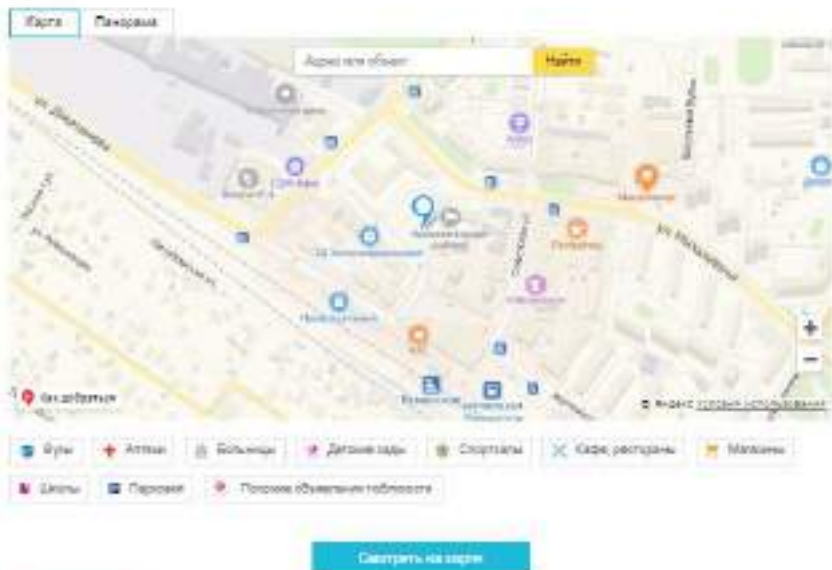
Продам земельный участок площадью 13 соток, Московская область, Истринское шоссе, цена 1 360 000 руб.
Найти похожие объявления вы можете в разделе «[Земельные участки](#)» портала недвижимости МПР. RU.

📍 [Посмотреть](#) 📄 [Заказы](#) 📄 [Поиск](#) 📄 [EDE](#)

Расположение

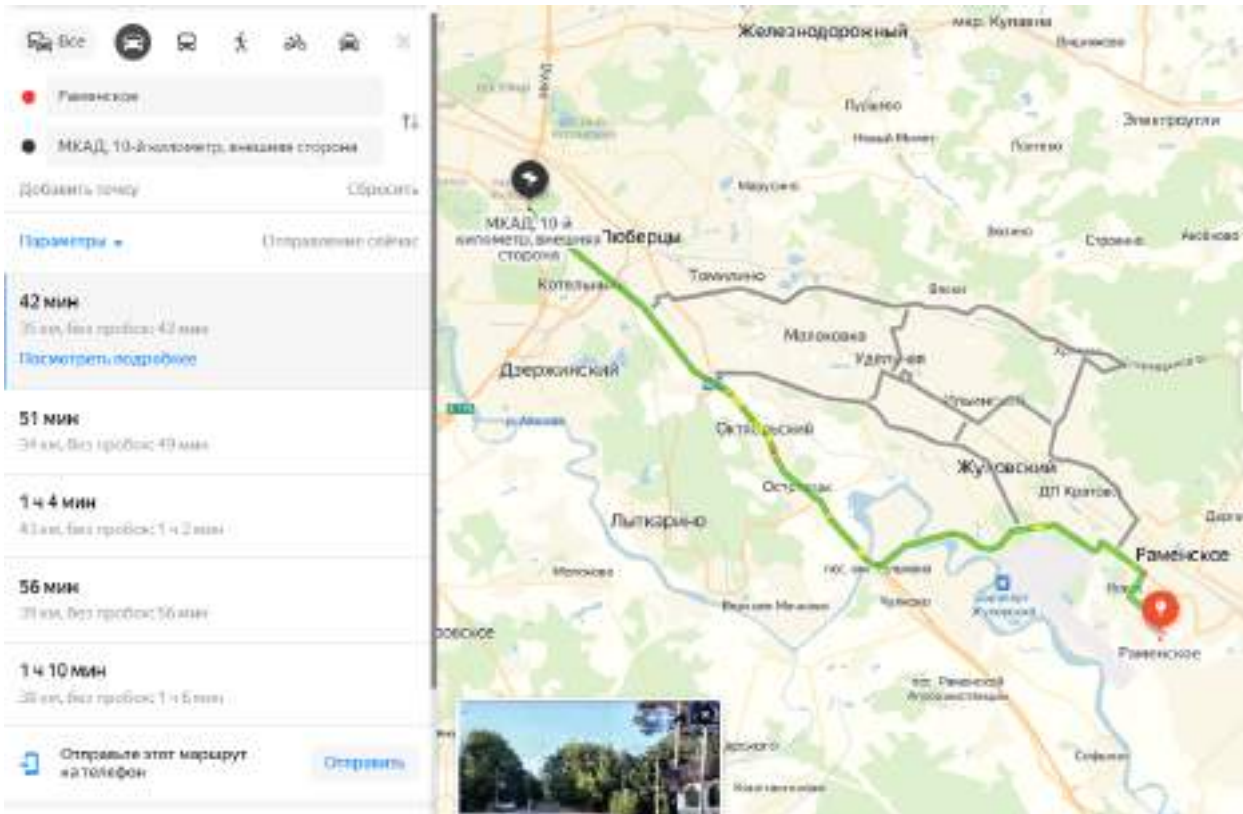
Московская область, город Раменское, Раменский район

📍 г. Раменское (центр) 8 т. км, 2 м от центра города
📍 г. Бронницы 20 км, 28 м от центра города
📍 г. Жуковский 17 км, 13 м от центра города
📍 Новорязанское шоссе 30 км, 24 м от МКАД от центра города



Буки поблизости

072 м	Государственный краеведческо-этнографический музей (ГКЭМ): Раменское	140105, Московская область, Раменский р-он, п. Электромагистр, д. 07
~1.2 км	МАТИ - Российский государственный технологический университет имени К.Э. Циолковского, Раменский филиал №1 (МАТИ): Раменское	140101, Московская область, г.Раменское, ул. Мележаева, д. 28



Аналог 3

<https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/203035113/>

18 июл, 13:01 | 1 этаж | просмотр: 2 месяца

Участок, 6 сот. в посёлке «Вишневый сад»


Московская область, Раменский городской округ, Клязьма-деревня, Коттеджный посёлок Вишневый сад, 6 сотки

← Невоскресенское шоссе, 18 км от МКАД → Егорьевское шоссе, 14 км от МКАД

Этот вариант в кредит?

Ипотекой от ЦИАН

Получить ипотеку за 15 минут



6 сот. | Индивидуальное жилищное строительство

Площадь: 641 кв. м | Статус земли: ИЖС

Продана 1/у (от 7 сот.) в коттеджном посёлке Раменское дач. Клязьма. Камерный уютный посёлок с вишневой садом площадью 6,41 га. Ближе от Москвы 30 км. Электростанция от Казанского вокзала до ж/д платформы - 47 км. 1 час 18 мин. От ж/д платформы - 47 км. до коттеджного посёлка 25 минут поездом. В продаже участок от 6 соток. Инженерное коммуналка. Инфраструктура: КПП, дворик. Общественная зона: спортивные и детские площадки. Социальные объекты: г. Раменское 10 км от МКАД. Класс-комфорт. Продажи участка 6/6 подвода под застройку. Категория земель: Земли населённых пунктов. БТИ: ИС. Кадастровый номер: 50:05:0030213:04. Количество участков: 63. Площадь участка: от 6 до 12 соток. Инженерное коммуналка. Электричество: от 8 до 12 кВт. Интернет. Центральная линия газопровода. Газ: магистральный. Вода: скважина/колодезь. Канализация: септик. Инфраструктура: Выделен группа: КПП, шлагбаум. Фасадное ограждение. Внутривозовые дороги с твердым покрытием. Освещение: внутривозовые дороги. Благоустроенные пешеходные дорожки. Общественная зона: спортивные и детские площадки. Зелёная зона: тепличное хозяйство, ледяной/теплой бассейн, декоративные кустарники, вишневый сад с аллеей площадью 4 000 кв. м. Стоимость: 110 000 руб./сотка. От 660 000 руб. за участок. Посёлок находится на юго-востоке от Москвы в окружении подмосковных посёлков Раменское, Мухомовый. Вокзалы с инфраструктурой и детскими образовательных и досуговых учреждений, медицинских учреждений. Доступны торговые и развлекательные объекты, родильный дом, отделение банков, детские сады, супермаркеты и торговые центры, отделение почты, отделение: учреждения, включая фискальную/социальной помощи, аптеки, кафе, рестораны, салоны красоты. Что является особенно актуальным для будущих жителей проекта, предоставление регистрации ПМЖ. Впервые в поселке крупный населённый пункт городского округа Раменское. С 2000 года занимает лидирующее место в Московской области и неоднократно была среди лучших во Всероссийском конкурсе Лучший город России. Территория занята полями елово-дубовыми и сосновыми лесами, а также сетью озёр, прудов, рек в которых разрешены купание и рыбалка, это реки Черновка и Москва-река, озера Красное, Пивральское, Вязанка, Бороздчатое, Пляжи Совет рядом с поселком озера Чайва и Пивральское.

715 000 Р ↑ 10% за год


Создать заголовок объявления

+7 967 027-81-18

Помогите, давайте посмотрим что опубликовано на ЦИАН. Я работаю в этой сфере 10 лет

Написать сообщение

Андрей Савоке
Тел. 1 объект



Климов Денис Валентинович
Инвестиция в участок от 24,8 км от МКАДа в 2020г. Отод от МКАДа 10 км от МКАДа
+7 1495 366-34-01

Земельный участок - Дачный - Частный - Земельный участок
17.04.2020. Подробней на фото, детали на телефон 81-18

ЗК «Веконда» - сайт
Оформите ипотеку онлайн! Работаем от 2007 г. в сфере ипотеки на 400000 руб.
+7 (495) 338-69-11

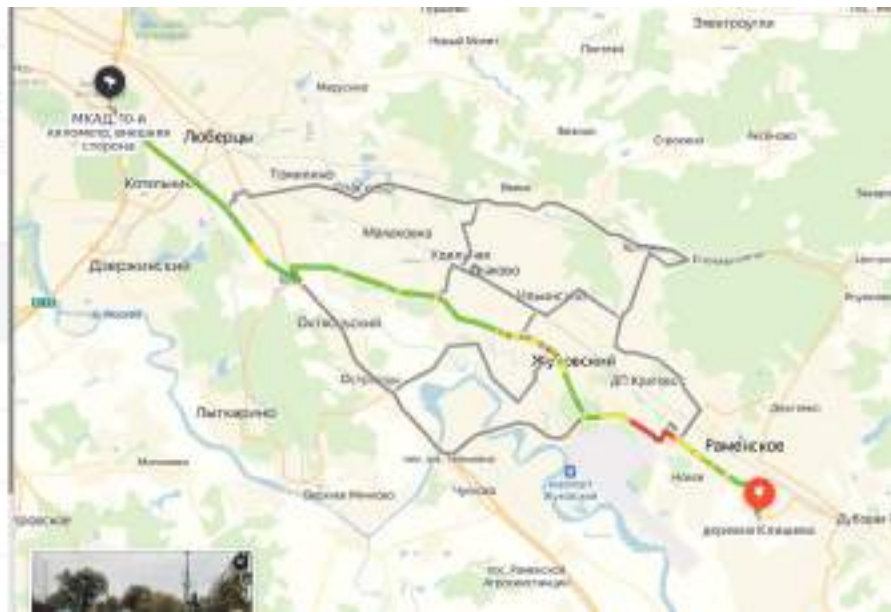
Земельный участок - Земельный участок - Земельный участок

ИП 286/018
Только в ипотеку! Отод от МКАДа в 10 км от МКАДа
+7 (495) 341-98-80

Только в ипотеку! Отод от МКАДа в 10 км от МКАДа
+7 (495) 341-98-80



- деревня Клязьма
 - МКАД 10-й километр, внешняя сторона
- Добавить точку Сбросить
- Параметры Оформление карты
- 1 ч 14 мин**
36 км, без пробки: 35 мин
 - 1 ч 27 мин**
34 км, без пробки: 31 мин
[Посмотреть подробнее](#)
 - 1 ч 27 мин
38 км, без пробки: 40 мин
 - 1 ч 25 мин
41 км, без пробки: 38 мин
 - 1 ч 21 мин
38 км, без пробки: 34
 - 2 ч
37 км, без пробки: 1 ч 1 мин



ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
Служба кадастрового учета недвижимости

Листа 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
наименование объекта недвижимости			
Лист № _____ Раздел 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
24.03.2020 № МО-20/18-79402			
Кадастровый номер:		50:08:008000:0226	
Номер кадастрового квартала:	50:08:008000		
Дата приема кадастрового номера:	23.03.2020		
Ранг присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Московская область, Раменский район		
Площадь, кв. м:	26 95 10 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют		
Кадастровый номер расположенный в границах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровый земельный участок:	Земельный участок		
Виды разрешенного использования:	для жилищного строительства		
Статус земли на объекте недвижимости:	Земельный участок на праве собственности "личное"		
Собственники:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельный участок с кадастровым номером (кадастровый номером) 50:08:008000:0226		
Получатель выписки:	Выпиской выдан в интересах рентный фонд "Своя земля-рентный"		
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ (подпись)		Подпись Олег Владимирович (подпись)	

М. П.

Листа 2

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

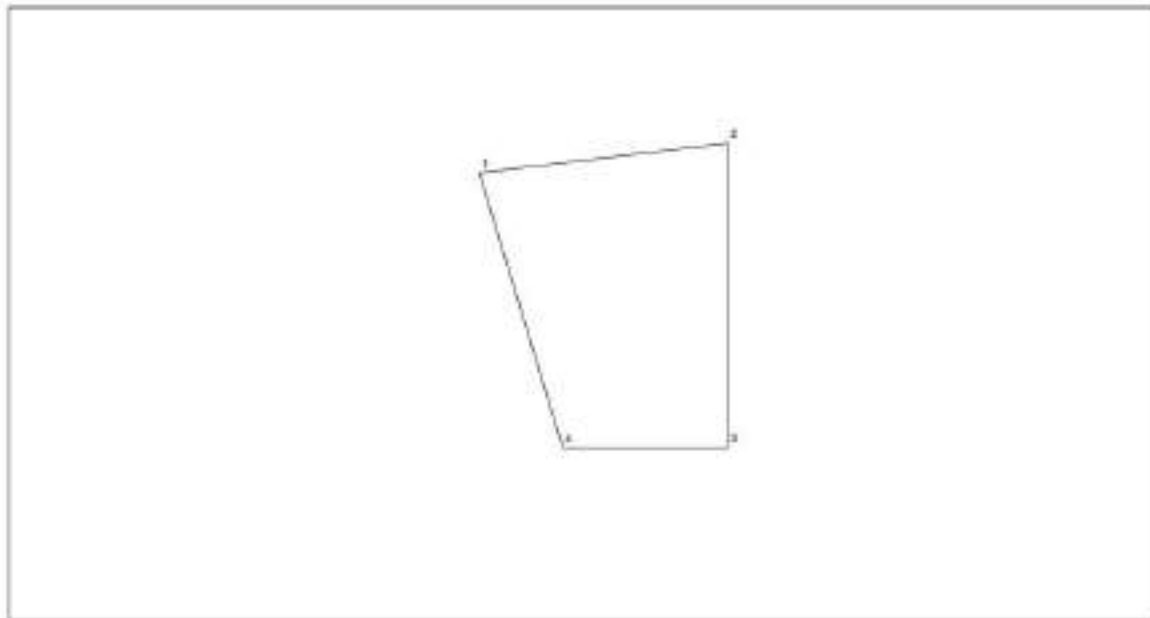
Земельный участок			
наименование объекта недвижимости			
Лист № _____ Раздел 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
24.03.2020 № МО-20/18-79402			
Кадастровый номер:		50:08:008000:0226	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Рентный (пайный) инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный"		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Юридическое лицо, № 29-08-008000-1226-01/02/2020-3 от 25.03.2020		
3. Документ(ы) основания:	3.1. Договор № МО-СТ/19 купли-продажи земельных участков от 17.10.2019 РЕШЕНИЕ О ПЕРЕРАСЧЕДЕЛЕНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ ЧАСТЕЙ от 27.01.2020 №04		
4. Ограничение права обременение объекта недвижимости:	4.1. вид: договорная ипотека, Московская область, Раменский район, сельское поселение Виноземское, д.Юнтово, ул.Дельта, ул.Линя, № 50:23:001016747, земельный участок, который здесь расположен, обеспечен ипотекой, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 2800 кв. м дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлен ограничительный право обременение объекта недвижимости: вид, в пользу которого установлено ограничительное право обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:		
4.1. вид:	Договорная ипотека, Московская область, Раменский район, сельское поселение Виноземское, д.Юнтово, ул.Дельта, ул.Линя, № 50:23:001016747, земельный участок, который здесь расположен, обеспечен ипотекой, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь 2800 кв. м		
дата государственной регистрации:	24.03.2020		
номер государственной регистрации:	50:08:008000:0226:0001/2020-2		
срок, на который установлен ограничительный право обременение объекта недвижимости:	с 05.11.2019 по 31.03.2024		
вид, в пользу которого установлено ограничительное право обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ГОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ", ИНН: 770897530		
основание государственной регистрации:	Договор № МО-СТ/19 купли-продажи земельных участков от 17.10.2019		
5. Сведения о наличии реальных или иных объектов недвижимости, для государственного и публичного использования:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничивающие права без возбуждения в суду искового заявления третьими лицами, сделки:	данные отсутствуют		
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ (подпись)		Подпись Олег Владимирович (подпись)	

М. П.

Рисунки 3

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

Земельный участок			
тип объекта недвижимости			
Лист №	Рисунки 3	Всего листов рисунка 1: _____	Всего рисунков: _____
24.03.2020 № МД-24/18-79462		Всего листов выписки: _____	
Кadaстровый номер:		50:08:008000:0326	
План (чертеж, схема) земельного участка:			



СПЕЦИАЛИСТ ОБЪЕКТА	Должность	Подпись/Стор. Инициалы/подпись
_____	_____	_____

М. П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
Служба кадастрового учета недвижимости (Служба)

Листа 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
оид объекта недвижимости			
Лист №	Листа 1	Всего листов выписки 1	Всего листов выписки
15.03.2020	№ МО-20/16-01030		
Кадастровый номер:		50:00:000000:027	
Номер кадастрового квартала:	50:00:000000		
Дата прекращения кадастрового номера:	23.03.2020		
Район государственной регистрации участка:	данные отсутствуют		
Адрес:	Московская область, Истринский район		
Площадь, кв. м:	9023 кв. м 45 сот.		
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют		
Кадастровый номер расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровый вид разрешенного использования:	земельный участок		
Вид разрешенного использования:	для жилищного строительства		
Статус земли об объекте недвижимости:	Земельный участок расположен на территории "поселка"		
Соблюдены ли требования к кадастровому номеру:	Границы земельного участка выровнены границей земельного участка (земельного участка) с кадастровым номером 50:00:000000:027. Для данного земельного участка обеспечен доступ к объектам недвижимости земельного участка (земельного участка) с кадастровым номером (кадастровым номером) 50:00:000000:1133.		
Получены ли выписки:	Закрытый типовой инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный"		
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Исполнитель Олег Владимирович	
данные отсутствуют		подпись	

М. П.

Листа 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

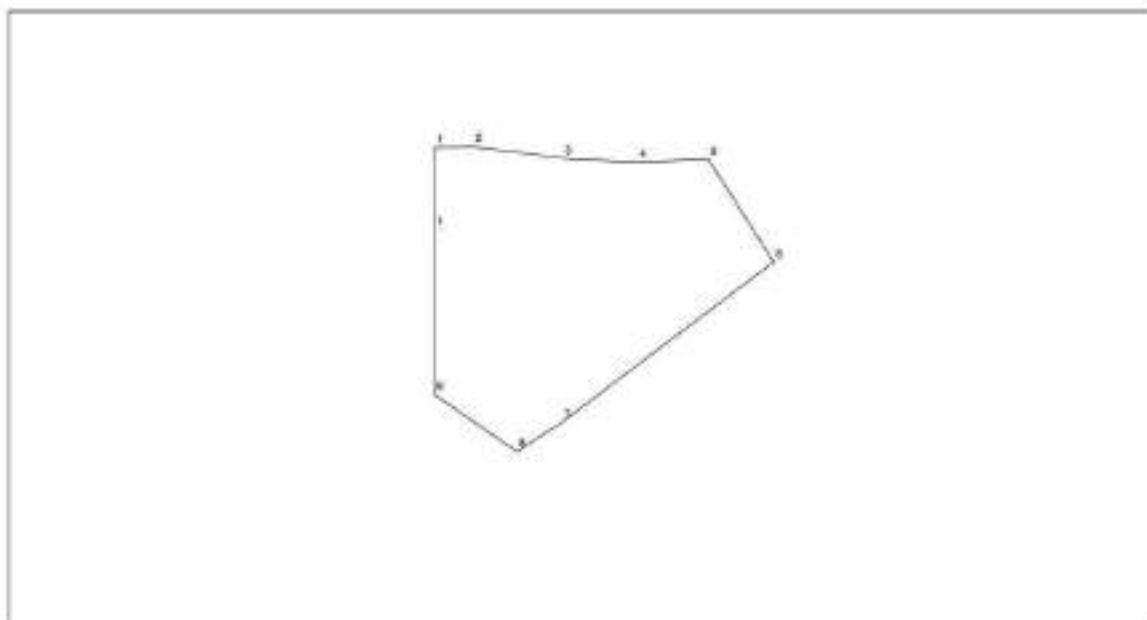
Земельный участок			
оид объекта недвижимости			
Лист №	Листа 2	Всего листов выписки 2	Всего листов выписки
15.03.2020	№ МО-20/16-01030		
Кадастровый номер:		50:00:000000:027	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Закрытый типовой инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Объект недвижимости № 50:00:000000:027-МО/02/2020-1 от 25.03.2020
3.	Документы-основания:	3.1.	Договор № МС-СРП19 купли-продажи земельных участков от 17.10.2019 (РЕГИСТРИРОВАННОЕ ПЕРВОУЧЕТНОЕ РЕШЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ от 23.03.2020 №04)
4.	Ограничения права и обременения объекта недвижимости:		
4.1.	вид:		Дворовый проезд, Московская область, Истринский район, сельское поселение Истринское, д.Богородице, с/д.Дельцов, уч.Зем.№ 50:00:000000:027-МО/02/2020-1
	дата государственной регистрации:		25.03.2020
	номер государственной регистрации:		50:00:000000:027-МО/02/2020-1
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		с 05.11.2019 по 31.03.2024
	лица, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ИПРАВИТЕЛЬСКИЙ ДОМОВЫЙ УЧАСТОК" (ИНН: 770597530)
	основание государственной регистрации:		Договор № МС-СРП19 купли-продажи земельных участков от 17.10.2019
5.	Сведения о наличии реальных и виртуальных залога:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, связанных с ипотекой, ипотекой без ипотечного и/или залога с залогом третьего лица, аренды:		данные отсутствуют
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Исполнитель Олег Владимирович	
данные отсутствуют		подпись	

М. П.

Рисунки 3

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

Земельный участок			
наименование			
Лист № _____	Рисунки 3	Всего листов рисунка 1: _____	Всего рисунков: _____
19.03.2020 № МД-20/10-010390		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:08:0080000:1327	
План (чертеж, схема) земельного участка:			



СПЕЦИАЛИСТ ОБЪЕКТА	Инженер	Иванович С.С. Исаковичева
подпись (подлинная или копия)		(подлинная или копия)

М. П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
Служба государственного кадастрового учета недвижимости

Листа 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
оги (объект недвижимости)			
Лист № _____ Раздел 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
14.03.2020 № МО-20/18-70006			
Кадастровый номер:		50:08:0080000:0228	
Номер кадастрового квартала:	50:08:0080000		
Дата прекращения кадастрового номера:	23.03.2020		
Район государственной регистрации участка:	данные отсутствуют		
Адрес:	Московская область, Раменский район		
Площадь, кв. м:	891 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют		
Кадастровый номер расположенный в границах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровый вид:	земельный участок		
Вид разрешенного использования:	для жилищного строительства		
Статус земли об объекте недвижимости:	Земля об объекте недвижимости имеет статус "земельный"		
Специальность:	Для данного земельного участка объектом учета посредством земельного участка (земельный участок с кадастровым номером (кадастровый номером) 50:08:0080000:0228		
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный"		
СПЕЦИАЛИСТ-РЕГИСТР подпись выписки (подпись)		_____	Подпись Олег Владимирович генеральный директор

М. П.

Листа 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

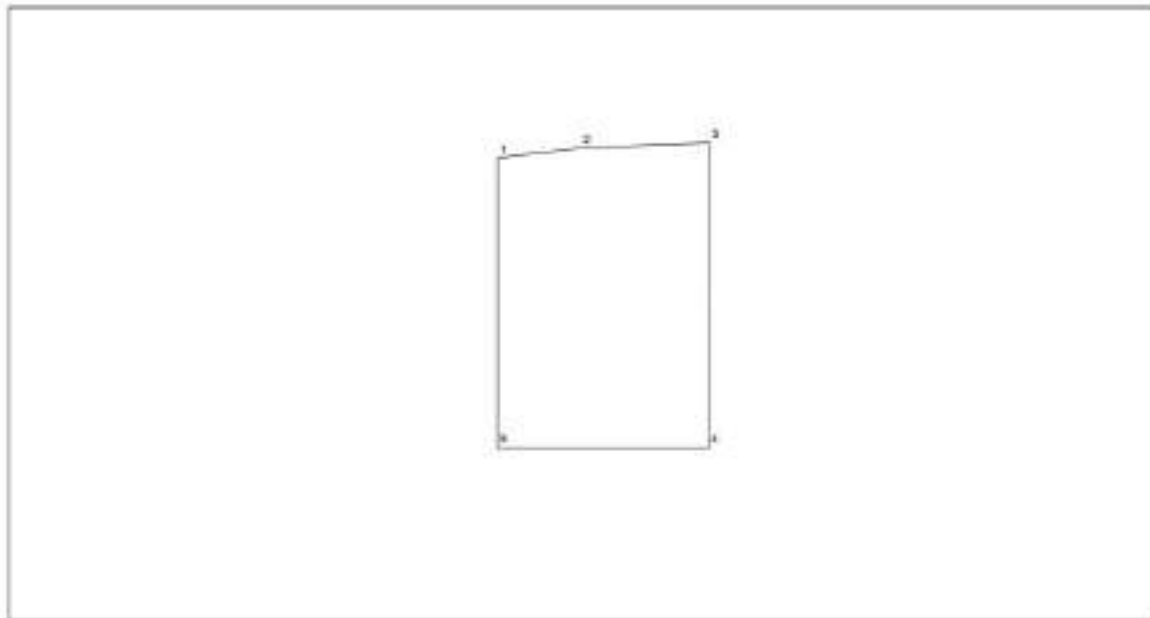
Земельный участок			
оги (объект недвижимости)			
Лист № _____ Раздел 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
14.03.2020 № МО-20/18-70006			
Кадастровый номер:		50:08:0080000:0228	
1. Правообладатель (первообладатель):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный"		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Юридическое лицо: объект недвижимости № 50:08:0080000:0228-01/02/2020-1 от 24.03.2020		
3. Документ(ы)-основание:	3.1. Договор № МО-СЗР19 купли-продажи земельных участков от 17.10.2019 РЕЗУЛЬТАТЕ О ПЕРЕЧИСЛЕНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ от 23.03.2020 №04		
4. Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:	4.1. Вид: Земельное ограничение, Московская область, Раменский район, земельное ограничение Выпоземлю, д.Богородице, с/д.Дельнов, уч.Зем.№ 50:23:0010107:47.Земельный участок, который земель-земельный участок, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь: 1800 кв. м дата государственной регистрации: 24.03.2020 номер государственной регистрации: 50:08:0080000:0228-01/02/2020-1 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 05.11.2019 по 31.03.2024 лица, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "ИПРАВИТЕЛЬСКОЕ ТОВАРИЩЕСТВО ДИРЕКТОРАМИ ИЛИ ИХ ПРАВИТЕЛЯМИ" ИНН: 7708975500 основание государственной регистрации: Договор № МО-СЗР19 купли-продажи земельных участков от 17.10.2019		
5. Сведения о наличии реальных и виртуальных залога:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения прав без включения в Единый государственный реестр недвижимости:	данные отсутствуют		
СПЕЦИАЛИСТ-РЕГИСТР подпись выписки (подпись)		_____	Подпись Олег Владимирович генеральный директор

М. П.

Рис. 3

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

Земельный участок			
тип объекта недвижимости			
Лист № 0000000000	Рисунки 1	Всего листов рисунков 1: _____	Всего рисунков: _____
24.03.2020 № МД-24/18-794906		Всего листов выписок: _____	
Кadaстровый номер:		50:08:0080000:0328	
План (чертеж, схема) земельного участка:			



СПЕЦИАЛИСТ ОБЪЕКТА	Должность	Подпись/Стор. Инициалы/подпись
--------------------	-----------	--------------------------------

М. П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
Служба государственного кадастрового учета недвижимости

Листа 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
оги объекта недвижимости			
Лист № _____ Раздел 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
14.03.2020 № МО-20/16-70030			
Кадастровый номер:		50:08:0080000:029	
Номер кадастрового квартала:	50:08:0080000		
Дата прекращения кадастрового номера:	23.03.2020		
Район государственной регистрации участка:	данные отсутствуют		
Адрес:	Московская область, Раменский район		
Площадь, кв. м:	960 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют		
Кадастровый номер расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровый вид разрешенного использования:	для размещения объектов		
Вид разрешенного использования:	для размещения строительства		
Статус земли об объекте недвижимости:	Земля об объекте недвижимости имеет статус "земельные"		
Общая оценка:	Для данного земельного участка объектом кадастрового учета является земельный участок (земельный участок с кадастровым номером (кадастровый номером) 50:08:0080000:029		
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд "Своя земля-рентный"		
СПЕЦИАЛИСТ-РЕГИСТР подпись выписки (подпись)		_____	Подпись Олег Владимирович генеральный директор

М. П.

Листа 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

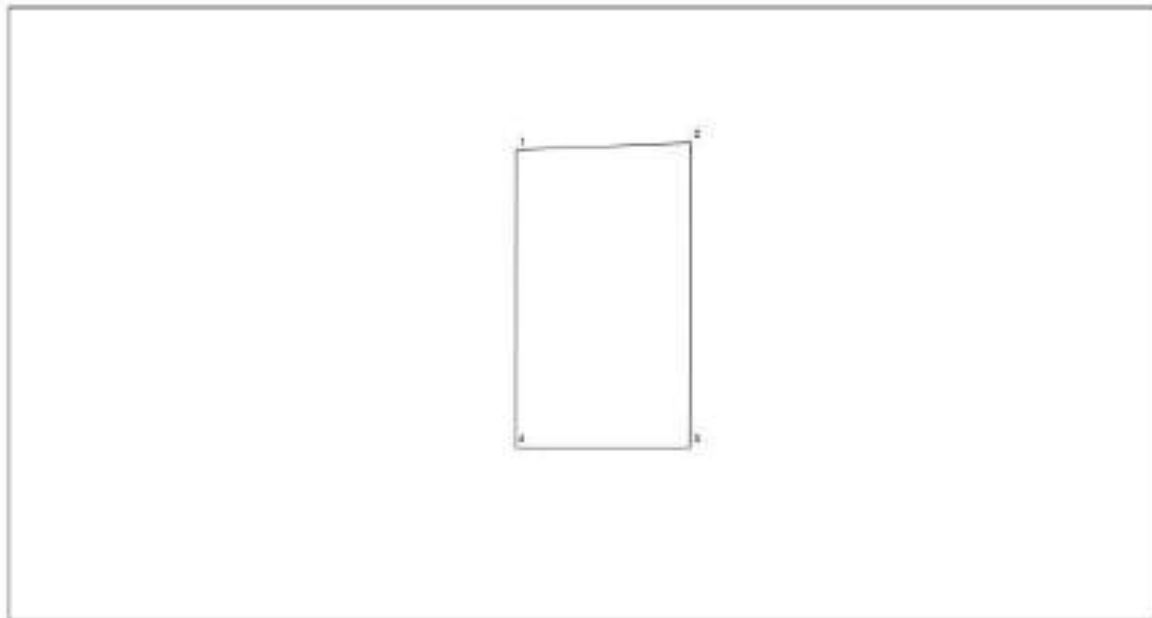
Земельный участок			
оги объекта недвижимости			
Лист № _____ Раздел 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
14.03.2020 № МО-20/16-70030			
Кадастровый номер:		50:08:0080000:029	
1. Правообладатель (первообладатель):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд "Своя земля-рентный"		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Юридическое лицо, № 50:08:0080000:029-01/02/2019-1 от 24.03.2019		
3. Документ(ы)-основание:	3.1. Договор № МО-СЗР19 купли-продажи земельных участков от 17.10.2019 РЕЗУЛЬТАТЕ ПЕРВОСТУПЕННОЙ ЗАЕМЛЕНКИ УЧАСТКОВ от 23.01.2020 №094		
4. Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:	4.1. вид: Договорные ограничения, Московская область, Раменский район, земельное поселение Виноземное, д.Виноземное, с/д.Дельта, ул.Леса, № 50:08:010(07)47(Земельный) участок, которому земельные участки являются объектами размещения объектов недвижимости для жилищного строительства, общей площадью 18000 кв. м дата государственной регистрации: 24.03.2020 номер государственной регистрации: 50:08:0080000:029-01/02/2019-1 срок, на который установленно ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 05.11.2019 по 31.03.2024 лица, в пользу которого установленно ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "ИПРАВИТЕЛЬСКОЕ БЮРО АГЕНТСТВО "ТОВАРИЩЕСТВО ДИРЕКТОРАМИ ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ", ИНН: 770897530 основание государственной регистрации: Договор № МО-СЗР19 купли-продажи земельных участков от 17.10.2019		
5. Сведения о наличии реальных или иных объектов недвижимости для государственного или муниципального заказа:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения прав без включения в Единый государственный реестр недвижимости:	данные отсутствуют		
СПЕЦИАЛИСТ-РЕГИСТР подпись выписки (подпись)		_____	Подпись Олег Владимирович генеральный директор

М. П.

Рисунки 3

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

Земельный участок			
наименование			
Лист №	Рисунки 3	Всего листов рисунка 1:	Всего рисунков:
24.03.2020	№ МД-24/18-79430		
Кадастровый номер:		50:08:008000:0329	
План (чертеж, схема) земельного участка:			



СПЕЦИАЛИСТ ОБЪЕКТА	Должность:	Подпись/Стор. Инициалы/подпись

М. П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Служба государственной регистрации недвижимости

Листа 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
оги объекта недвижимости			
Лист № _____ Раздел 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
14.03.2020 № МО-20/16-798/20			
Кадастровый номер:		50:08:0080000:0339	
Номер кадастрового квартала:	50:08:0080000		
Дата присвоения кадастрового номера:	23.03.2020		
Район присвоения государственного земельного участка:	данные отсутствуют		
Адрес:	Московская область, Раменский район		
Площадь, кв. м:	833 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют		
Кадастровый номер расположенный в границах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровый вид:	земельный участок		
Вид разрешенного использования:	для жилищного строительства		
Статус земли об объекте недвижимости:	Земельный участок, принадлежащий на праве собственности ООО "Своя земля-рентный"		
Общая оценка:	Для данного земельного участка объектом кадастрового учета является земельный участок (земельный участок с кадастровым номером (кадастровый номером) 50:08:0080000:0339		
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный"		
СПЕЦИАЛИСТ-РЕГИСТР подпись выписки выдана (от)		_____	Подпись Олег Владимирович подпись (фамилия)
М. П.			

Листа 2

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

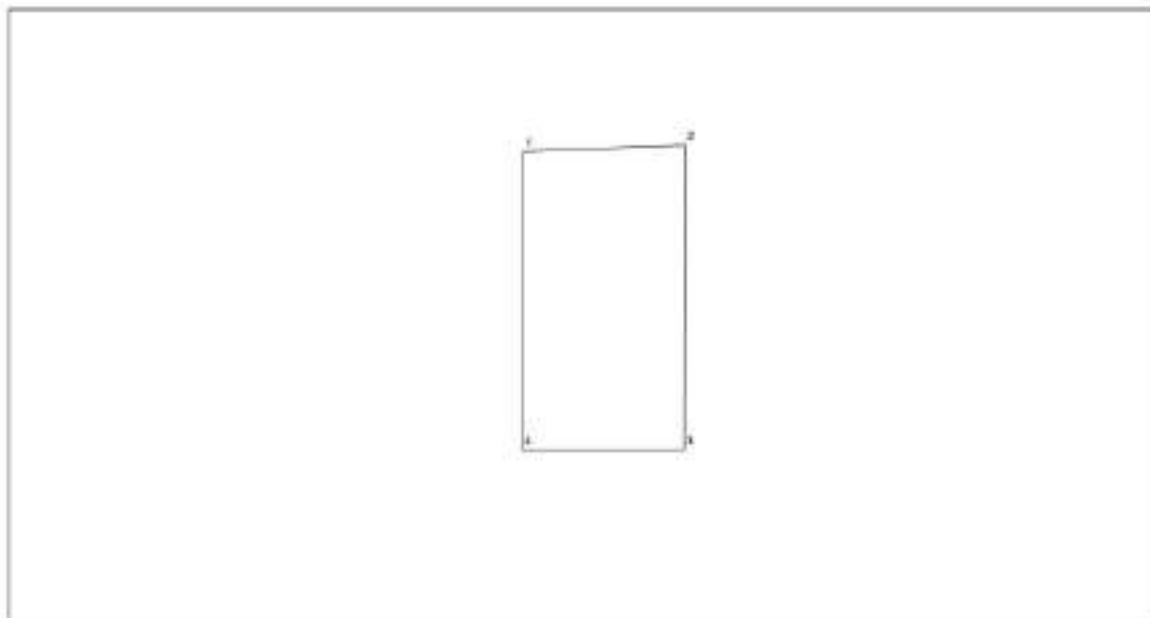
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
оги объекта недвижимости			
Лист № _____ Раздел 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
14.03.2020 № МО-20/16-798/20			
Кадастровый номер:		50:08:0080000:0339	
1. Правообладатель (первообладатель):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный"		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Юридическое лицо, № 50:08:0080000:0339-0000/2020-1 от 24.03.2020		
3. Документ(ы) основания:	3.1. Договор № МО-СЗР19 купли-продажи земельных участков от 17.10.2019 РЕЗУЛЬТАТЕ ПЕРВОСТРОИТЕЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ от 23.01.2020 №04		
4. Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:	4.1. вид: Земельный участок, Московская область, Раменский район, земельный участок, категория земель: населенные пункты, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь: 833 кв. м дата государственной регистрации: 24.03.2020 номер государственной регистрации: 50:08:0080000:0339-0000/2020-1 срок, на который установлен ограничительный обременение объекта недвижимости: с 05.11.2019 по 31.03.2024 лица, в пользу которого установлен ограничительный обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ", ИНН: 7708975500 основание государственной регистрации: Договор № МО-СЗР19 купли-продажи земельных участков от 17.10.2019		
5. Сведения о наличии реальных и виртуальных залога:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничивающих права без включения в Единый государственный реестр недвижимости:	данные отсутствуют		
СПЕЦИАЛИСТ-РЕГИСТР подпись выписки выдана (от)		_____	Подпись Олег Владимирович подпись (фамилия)
М. П.			

Рисунки 3

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

Земельный участок			
тип объекта недвижимости			
Лист №	Рисунки 3	Всего листов рисунка 1:	Всего рисунков:
24.03.2020 № МД-24/18-799018			
Кадастровый номер:		50:08:009000:1339	
План (чертеж, схема) земельного участка:			



СПЕЦИАЛИСТ ОБЪЕКТА	Должность	Подпись/Стор. Инициалы/подпись

М. П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
Служба государственного кадастрового учета недвижимости

Листа 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
оги объекта недвижимости			
Лист № _____ Раздел 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
14.03.2020 № МО-20/16-79/006			
Кадастровый номер:		50:08:0080000:033	
Номер кадастрового квартала:	50:08:0080000		
Дата прекращения кадастрового номера:	23.03.2020		
Район государственной регистрации:	данные отсутствуют		
Адрес:	Московская область, Раменский район		
Площадь, кв. м:	1231 +/- 12 кв.м		
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют		
Кадастровый номер расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровый вид разрешенного использования:	для размещения объектов		
Вид разрешенного использования:	для размещения строительства		
Статус земли об объекте недвижимости:	Земля об объекте недвижимости имеет статус "земельные"		
Специальность:	Для данного земельного участка объектом учета посредством земельного участка (земельный участок с кадастровым номером (кадастровый номером) 50:08:0080000:033		
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный"		
СПЕЦИАЛИСТ-РЕГИСТР подпись выписки (подпись)		_____	Подпись Олег Владимирович генеральный директор

М. П.

Листа 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

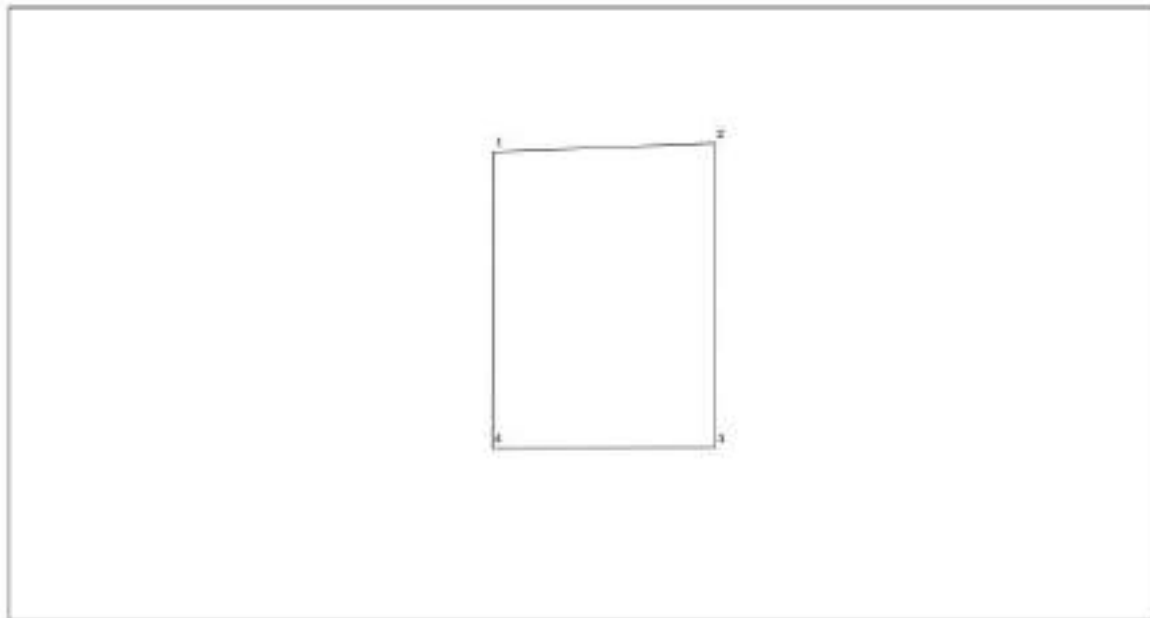
Земельный участок			
оги объекта недвижимости			
Лист № _____ Раздел 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
14.03.2020 № МО-20/16-79/006			
Кадастровый номер:		50:08:0080000:033	
1. Правообладатель (первообладатель):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный"		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Убрана запись об объекте недвижимости № 50:08:0080000:033:0002/2020-1 от 24.03.2020		
3. Документ(ы) основания:	3.1. Договор № МО-СЗР19 купли-продажи земельных участков от 17.10.2019 РЕЗУЛЬТАТЕ О ПЕРЕЧИСЛЕНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ от 23.03.2020 №04		
4. Ограничения права и обременение объекта недвижимости:	4.1. вид: Земельное ограничение, Московская область, Раменский район, сельское поселение Виноземское, д.Богородице, с/д.Дельнов, ул.Лесная, № 50:23:0010107:47.Земельный участок, который земельно-кадастровый участок, разрешенное использование: для размещения строительства, общая площадь: 18000 кв. м дата государственной регистрации: 24.03.2020 номер государственной регистрации: 50:08:0080000:033:0002/2020-1 срок, на который установлен ограничительный право обременение объекта недвижимости: с 05.11.2019 по 31.03.2024 лица, в пользу которого установлен ограничительный право обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "ИПРАВИТЕЛЬСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ" ИНН: 7705975500 основание государственной регистрации: Договор № МО-СЗР19 купли-продажи земельных участков от 17.10.2019		
5. Сведения о наличии реальных и виртуальных залога:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничивающих права без включения в Единый государственный реестр недвижимости:	данные отсутствуют		
СПЕЦИАЛИСТ-РЕГИСТР подпись выписки (подпись)		_____	Подпись Олег Владимирович генеральный директор

М. П.

Рис. 3

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

Земельный участок			
наименование			
Лист № 24.03.2020	Рис. 3	Всего листов реестра 1:	Всего листов:
№ МГ-24/18-79406			Всего листов выписок:
Кadaстровый номер:		50:08:0080301:1331	
План (чертеж, схема) земельного участка:			



СПЕЦИАЛИСТ ОБЪЕКТА	Должность	Подпись/Стор. Инициалы/подпись
--------------------	-----------	--------------------------------

М. П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
Служба кадастрового учета недвижимости (Служба)

Листа 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
(наименование)			
Лист № _____ Раздел 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
15.03.2020 № МО-20/18-01100			
Кадастровый номер:		50:08:0080000:0332	
Номер кадастрового квартала:	50:08:0080000		
Дата присвоения кадастрового номера:	23.03.2020		
Район присвоения государственного земельного участка:	данные отсутствуют		
Адрес:	Московская область, Раменский район		
Площадь, кв. м:	840 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют		
Кадастровый номер расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровый вид:	земельный участок		
Вид разрешенного использования:	для жилищного строительства		
Статус земли об объекте недвижимости:	земельный участок в собственности ООО "Своя земля-рентный"		
Специальность:	Для данного земельного участка образован участок владения земельным участком (земельный участок с кадастровым номером (кадастровый номером) 50:08:0080000:0332		
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный"		
СПЕЦИАЛИСТ-РЕГИСТР Иванов Иван Иванович		Иванов	Иванов Олег Владимирович (подпись, фото)

М. П.

Листа 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

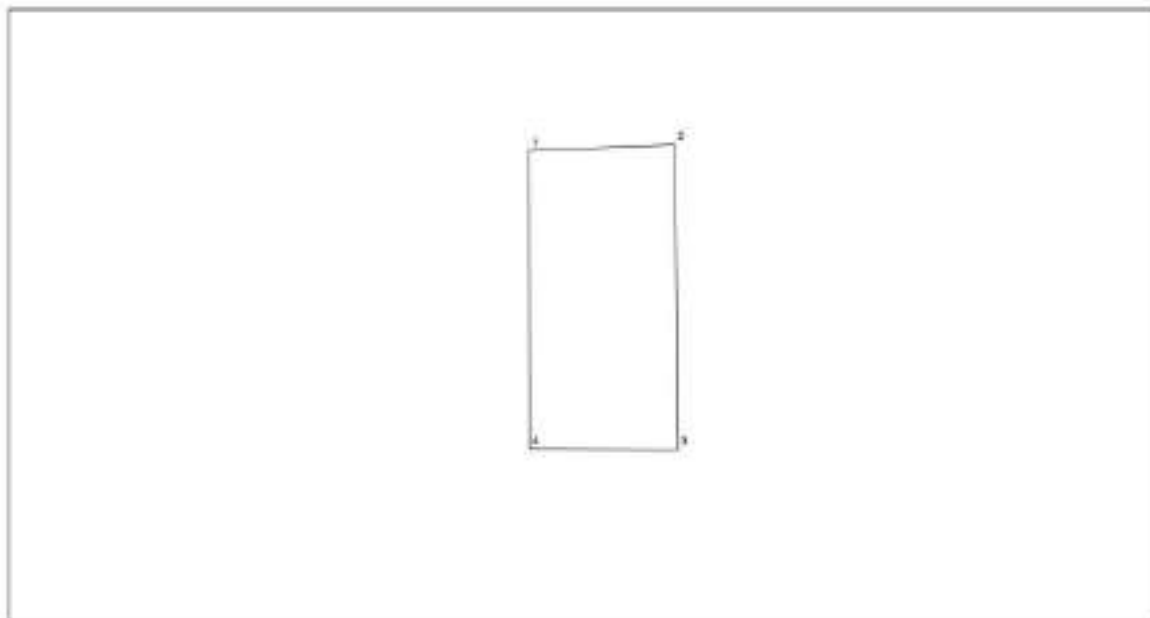
Земельный участок			
(наименование)			
Лист № _____ Раздел 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
15.03.2020 № МО-20/18-01100			
Кадастровый номер:		50:08:0080000:0332	
1. Правообладатель (первообладатель):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный"		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Юридическое лицо: объект недвижимости № 50:08:0080000:0332-01/02/2020-2 от 23.03.2020		
3. Документ(ы)-основание:	3.1. Договор № МО-СДР19 купли-продажи земельных участков от 17.10.2019 (РЕГИСТР О ПЕРЕНЕСЕНИИ РЕШЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ от 23.03.2020 №04)		
4. Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:	4.1. Вид: Земельный участок, Московская область, Раменский район, земельный участок в собственности ООО "Своя земля-рентный", кадастровый номер: 50:08:0080000:0332-01/02/2020-2 дата государственной регистрации: 23.03.2020 номер государственной регистрации: 50:08:0080000:0332-01/02/2020-2 срок, на который установленно ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 05.11.2019 по 31.03.2024 лица, в пользу которого установленно ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ", ИНН: 7708975500 основание государственной регистрации: Договор № МО-СДР19 купли-продажи земельных участков от 17.10.2019		
5. Сведения о наличии реальных и виртуальных залога:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, связанных с правами, обременениями права без включения в Единый государственный реестр недвижимости:	данные отсутствуют		
СПЕЦИАЛИСТ-РЕГИСТР Иванов Иван Иванович		Иванов	Иванов Олег Владимирович (подпись, фото)

М. П.

Рис. 3

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

Земельный участок			
тип объекта недвижимости			
Лист №	Рисунки 3	Всего листов рисунков 1:	Всего рисунков:
25.03.2020	№ МД-20/20-01100		
Кadaстровый номер:		50:08:008000:0332	
План (чертеж, схема) земельного участка:			



СПЕЦИАЛИСТ ОБЪЕКТА	Должность	Подпись/Стор. Инициалы/подпись
--------------------	-----------	--------------------------------

М. П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Служба государственной регистрации недвижимости

Листа 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
оги.Объект недвижимости			
Лист № _____ Листа 1	Всего листов листа 1: _____	Всего листов: _____	Всего листов выписки: _____
15.03.2020 № 50-00/00000-1/20175			
Кадастровый номер:		50-00/00000-1/201	
Номер кадастрового квартала:	50-00/000000		
Дата прекращения кадастрового номера:	23.03.2020		
Район государственной регистрации:	данные отсутствуют		
Адрес:	Московская область, Раменский район		
Площадь, кв.м:	1070 кв.м		
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют		
Кадастровый номер расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровый вид разрешенного использования:	земельный участок		
Вид разрешенного использования:	для жилищного строительства		
Статус здания на объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости не имеют статуса "здания"		
Обременения:	Границы земельного участка вынесены границами земельных участков (земельных участков) с кадастровыми номерами (кадастровый номер) 50-23-0010167-31. Показателями данных земельных участков являются: размер и площадь земельного участка (земельные участки) с кадастровым номером (кадастровые номера) 50-00/000000-1/20, 50-00/000000-1/26, 50-00/000000-1/28, 50-00/000000-1/29, 50-00/000000-1/30, 50-00/000000-1/31, 50-00/000000-1/32, 50-23-0010167-32, 50-23-0010167-33, 50-23-0010167-34, 50-23-0010167-35, 50-23-0010167-36, 50-23-0010167-37, 50-23-0010167-38, 50-23-0010167-39, 50-23-0010167-40, 50-23-0010167-41, 50-23-0010167-42, 50-23-0010167-43, 50-23-0010167-44, 50-23-0010167-45, 50-23-0010167-46, 50-23-0010167-47, 50-23-0010167-48, 50-23-0010167-49, 50-23-0010167-50, 50-23-0010167-51, 50-23-0010167-52, 50-23-0010167-53, 50-00/000000-1/33, 50-00/000000-1/34, 50-00/000000-1/35, 50-00/000000-1/36, 50-00/000000-1/37, 50-00/000000-1/38, 50-00/000000-1/39, 50-23-0010167-398, 50-23-0010167-399, 50-23-0010167-400, 50-23-0010167-401, 50-23-0010167-402, 50-23-0010167-403, 50-23-0010167-404, 50-23-0010167-405, 50-23-0010167-406, 50-23-0010167-407, 50-23-0010167-408, 50-23-0010167-409, 50-23-0010167-410, 50-23-0010167-411, 50-23-0010167-412, 50-23-0010167-413, 50-23-0010167-414, 50-23-0010167-415, 50-23-0010167-416, 50-00/000000-1/37.		
Исторический памятник:	Исторический памятник государственной регистрации: "Своя земля-рентный"		
СПЕЦИАЛИСТ-РЕГИСТРАТОР данные отсутствуют		данные отсутствуют	Ивановский Олег Владимирович данные отсутствуют

М. П.

Листа 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

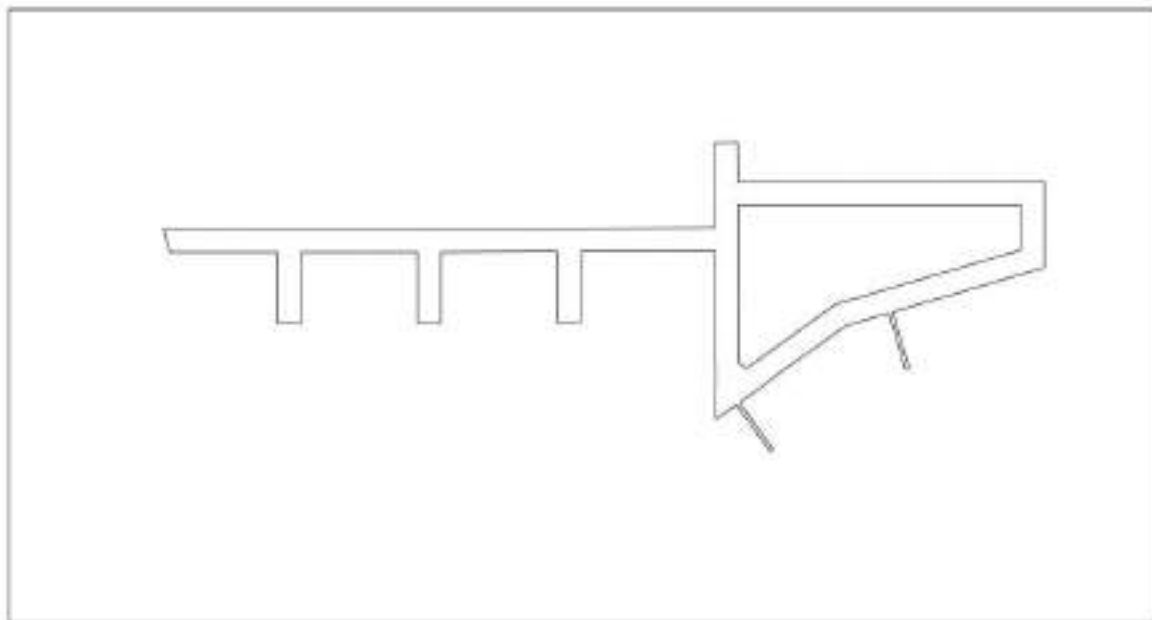
Земельный участок			
оги.Объект недвижимости			
Лист № _____ Листа 2	Всего листов листа 2: _____	Всего листов: _____	Всего листов выписки: _____
15.03.2020 № 50-00/00000-1/20175			
Кадастровый номер:		50-00/00000-1/201	
1. Правообладатель (первообладатель):	1.1. Открытый паевой инвестиционный фонд "Своя земля-рентный"		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Удостоверение собственности № 50-00/00000-1/201-0000000-1 от 25.03.2020		
3. Документ(ы)-основание:	3.1. Договор № МС-СРП19 купли-продажи земельных участков от 17.10.2019 (РЕГИСТРИРОВАННО ПЕРЕНЕСЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ СЧАСТКОВ от 23.03.2020 №04)		
4. Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:	4.1. вид: Договорные ограничения, Московская область, Раменский район, земельный участок площадью 1070 кв.м, кадастровый номер 50-23-0010167-47. Земельный участок, которому земельный участок, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь: 1070 кв.м и дата государственной регистрации: 25.03.2020 номер государственной регистрации: 50-00/00000-1/201-0000000-1 с 05.11.2019 по 31.03.2024 вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общественное и ограниченное товарищество собственников помещений "УПРАВЛЕНИЕ КОМПАНИИ "ТОВАРИЩЕСТВО ДОБРОВОЛЬЦЕВ ОУПРАВЛЕНИЯ", ИНН: 7705875500 основание государственной регистрации: Договор № МС-СРП19 купли-продажи земельных участков от 17.10.2019		
5. Сведения о наличии реальных или иных объектов недвижимости для государственного и муниципального заказа:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничивающие права без включения в Единый государственный реестр недвижимости:	данные отсутствуют		
СПЕЦИАЛИСТ-РЕГИСТРАТОР данные отсутствуют		данные отсутствуют	Ивановский Олег Владимирович данные отсутствуют

М. П.

Рис. 3

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

Земельный участок			
(наименование)			
Лист № _____	Регистрация № _____	Всего листов раздела 1: _____	Всего листов: _____
29.03.2020 № МО-20/20-01/175		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:08:0090000:1333	
План (чертеж, схема) земельного участка:			



СПЕЦИАЛИСТ ОБЪЕКТА	Инженер	Иванов И.И. / Иванов И.И.
подпись (подлинная или копия)	подпись	подпись (подлинная или копия)

М. П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
Служба государственного кадастрового учета недвижимости

Листа 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
оно (объект) недвижимости			
Лист № _____ Раздел 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
15.03.2020 № МО-20/16-013344			
Кадастровый номер:		50:00:000000:0134	
Номер кадастрового квартала:	50:00:000000		
Дата прекращения кадастрового номера:	23.03.2020		
Район правоприобретения государственной собственности:	данные отсутствуют		
Адрес:	Московская область, Раменский район		
Площадь, кв. м:	579 кв. 5 сот.		
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют		
Кадастровый номер расположенный в границах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровый вид разрешенного использования:	для размещения объектов		
Вид разрешенного использования:	для размещения строительства		
Статус земли об объекте недвижимости:	Земля об объекте недвижимости имеет статус "земельные"		
Соблюдены ли:	Границы земельного участка соответствуют границам земельного участка (земельного участка) с кадастровым номером 50:00:000000:0134. Для данного земельного участка обеспечен доступ к объектам недвижимости земельного участка (земельного участка) с кадастровым номером (кадастровым номером) 50:00:000000:0133.		
Получены ли:	Закрытый кадастровый кадастровый реестр "Своя земля-рентный"		
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Исполнитель Олег Владимирович	
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	

М. П.

Листа 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
оно (объект) недвижимости			
Лист № _____ Раздел 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
15.03.2020 № МО-20/16-013344			
Кадастровый номер:		50:00:000000:0134	
1. Правообладатель (первообладатель):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд "Своя земля-рентный"		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Юридическое лицо, № 50:00:000000:0134-0000000000-1 от 25.03.2020		
3. Документ(ы) основания:	3.1. Договор № МС-СРП19 купли-продажи земельных участков от 17.10.2019 (РЕГИСТР О ПЕРЕНЕСЕНИИ РЕЗУЛЬТАТОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ от 23.03.2020 №04)		
4. Ограничения права и обременение объекта недвижимости:	4.1. вид: Договорные ограничения, Московская область, Раменский район, земельный участок (земельный участок) с кадастровым номером 50:00:000000:0134-0000000000-1, дата государственной регистрации: 25.03.2020, номер государственной регистрации: 50:00:000000:0134-0000000000-1 срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: с 05.11.2019 по 31.03.2024, вид, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "ИПРАВИТЕЛЬСКИЙ ДОМОВЛАДЕЛЬЧЕСКИЙ УПРАВЛЕНИЕ", ИНН: 770597530, основание государственной регистрации: Договор № МС-СРП19 купли-продажи земельных участков от 17.10.2019		
5. Сведения о наличии реальных или иных объектов недвижимости для государственного и муниципального учета:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без включения в Единый государственный реестр недвижимости:	данные отсутствуют		
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Исполнитель Олег Владимирович	
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	

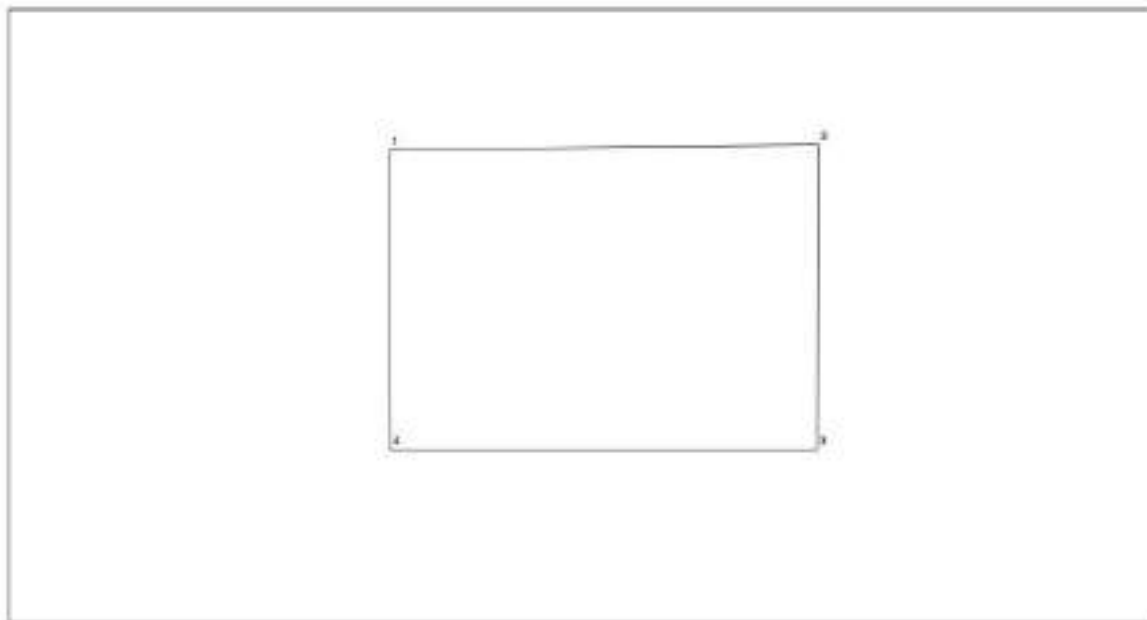
М. П.



Рисунки 3

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

Земельный участок			
(наименование)			
Лист № _____	Регистрация № _____	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____
25.03.2020 № МГ-20/20-01/344		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:08:0090000:0334	
План (чертеж, схема) земельного участка:			



СПЕЦИАЛИСТ ОБЪЕКТА	Должность	Подпись/Стор. Инициалы/подпись
(подпись)		

М. П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
Служба кадастрового учета недвижимости (Служба)

Листа 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
оид объекта недвижимости			
Лист №	Листа 1	Всего листов выписки 1	Всего листов выписки
15.03.2020	№ МО-20/16-013498		
Кадастровый номер:		50:00:000000:0335	
Номер кадастрового квартала:	50:00:000000		
Дата прекращения кадастрового номера:	23.03.2020		
Район государственной регистрации участка:	данные отсутствуют		
Адрес:	Московская область, Раменский район		
Площадь, кв. м:	900 +/- 5 кв.м		
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют		
Кадастровый номер расположенный в границах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровый вид разрешенного использования:	земельный участок		
Вид разрешенного использования:	для жилищного строительства		
Статус земли об объекте недвижимости:	Земельный участок расположен на территории "поселка"		
Соблюдены ли требования к кадастровому номеру:	Границы земельного участка выровнены границей земельного участка (земельного участка) с кадастровым номером 50:00:000000:0335. Для данного земельного участка обеспечен доступ по открытым земельному участку (земельному участку) с кадастровым номером (кадастровым номером) 50:00:000000:0335.		
Получены ли выписки:	Закрытый типовой инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный"		
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ данные отсутствуют		данные отсутствуют	Подпись Олег Владимирович данные отсутствуют

М. П.

Листа 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

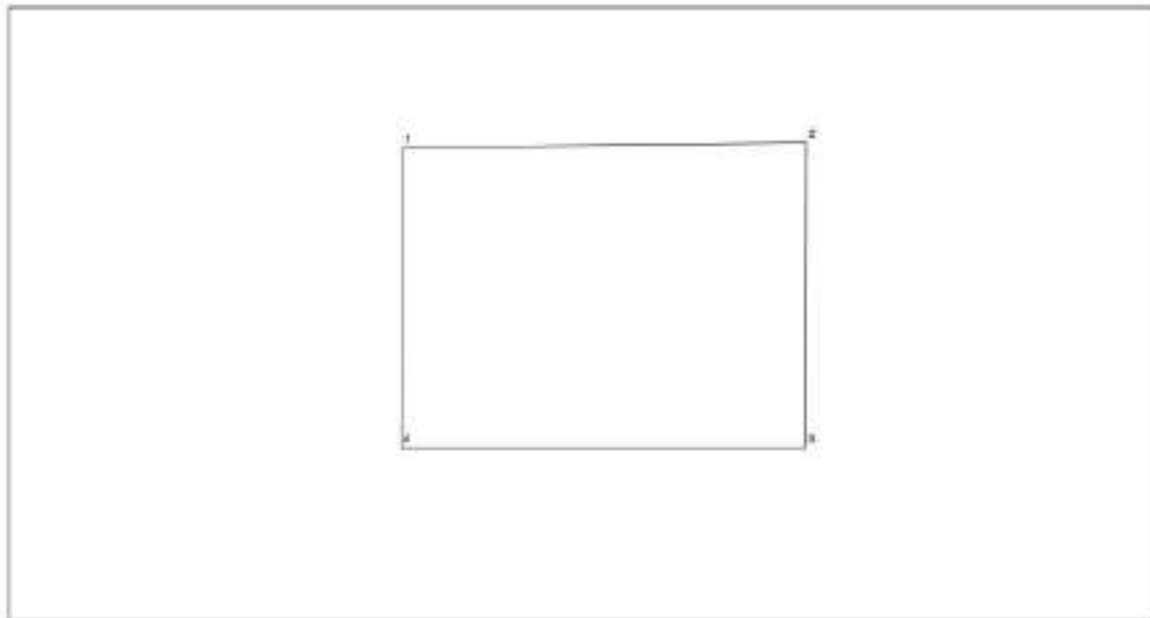
Земельный участок			
оид объекта недвижимости			
Лист №	Листа 2	Всего листов выписки 2	Всего листов выписки
15.03.2020	№ МО-20/16-013498		
Кадастровый номер:		50:00:000000:0335	
1.	Правообладатель (первообладатель):	1.1.	Закрытый типовой инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Объект недвижимости № 50:00:000000:0335-0000/2020-1 от 25.03.2020
3.	Документы-основания:	3.1.	Договор № МЕ-СРП19 купли-продажи земельных участков от 17.10.2019 РЕЗУЛЬТАТЫ ПЕРВОУСТУПКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ от 23.01.2020 №004
4.	Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:		
4.1.	вид:		Дворовый участок, Московская область, Раменский район, сельское поселение Восточное, д.Богородице, с/д.Дельта, уч.Зем.№ 50:00:0010:0747.Земельный участок, который земли земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь: 10000 кв. м
	дата государственной регистрации:		25.03.2020
	номер государственной регистрации:		50:00:000000:0335:0000/2020-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 05.11.2019 по 31.03.2024
	лица, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ИПРАВИТЕЛЬСКИЙ ДОМОВЛАДЕЛЬЧЕСКИЙ УПРАВЛЕНИЯ", ИНН: 7705975500
	основание государственной регистрации:		Договор № МЕ-СРП19 купли-продажи земельных участков от 17.10.2019
5.	Сведения о наличии реальных или иных объектов недвижимости для государственного и муниципального заказа:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, связанных с ипотекой, права, обремененные залогами, ипотекой, ипотекой с обеспечением ипотекой, ипотекой с обеспечением ипотекой и/или ипотекой с обеспечением ипотекой:		данные отсутствуют
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ данные отсутствуют		данные отсутствуют	Подпись Олег Владимирович данные отсутствуют

М. П.

Рисунки 3

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

Земельный участок			
тип объекта недвижимости			
Лист №	Рисунки 3	Всего листов рисунка 1:	Всего рисунков:
25.03.2020	№ МД-20/20-01/1498		
Кadaстровый номер:		50:08:0080000:1335	
План (чертеж, схема) земельного участка:			



СПЕЦИАЛИСТ ОБЪЕКТА	Должность:	Подпись/Стор. Инициалы/подпись

М. П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
Служба кадастрового учета, регистрации сделок

Листа 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
оид объекта недвижимости			
Лист №	Листа 1	Всего листов выписки 1	Всего листов выписки
15.03.2020	№ 00-20/16-01/2015		
Кадастровый номер:		50:00:000000:0336	
Номер кадастрового квартала:	50:00:000000		
Дата прекращения кадастрового номера:	23.03.2020		
Район правозащитный государственный участок номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Московская область, Раменский район		
Площадь, кв. м:	552 +/- 5 кв.м		
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют		
Кадастровый номер расположенный в границах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровый вид разрешенного использования:	земельный участок		
Вид разрешенного использования:	для жилищного строительства		
Статус земли об объекте недвижимости:	Земельный участок расположен на территории "поселение"		
Соблюдены ли:	Границы земельного участка соответствуют границам земельного участка (земельного участка) с кадастровым номером 50:00:0010067:31. Для данного земельного участка обеспечен доступ поперечным земельному участку (земельному участку) с кадастровым номером (кадастровым номером) 50:00:000000:0336.		
Получены ли:	Закрытый кадастровый кадастровый листовой файл "Своя земля-рентный"		
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Иванович Олег Владимирович	
данные отсутствуют		подпись, фото	

М. П.

Листа 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
оид объекта недвижимости			
Лист №	Листа 2	Всего листов выписки 2	Всего листов выписки
15.03.2020	№ 00-20/16-01/2015		
Кадастровый номер:		50:00:000000:0336	
1.	Правообладатель (первообладатель):	1.1.	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Объект недвижимости № 50:00:000000:0336-00/02/2020-1 от 25.03.2020
3.	Документы-основание:	3.1.	Договор № МС-СРП19 купли-продажи земельных участков от 17.10.2019 РЕШЕНИЕ О ПЕРЕЧИСЛЕНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ от 23.01.2020 №004
4.	Ограничения, права и обременения объекта недвижимости:		
4.1.	вид:		Дворовый проезд, Московская область, Раменский район, поселение поселение Ивановское, д.Богородице, с/д.Дельта, уч.Лист№ 50:00:0010067:47.Земельный участок, который земли земли земельный участок, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь: 18000 кв. м
	дата государственной регистрации:		25.03.2020
	номер государственной регистрации:		50:00:000000:0336:00/02/2020-1
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		с 05.11.2019 по 31.03.2024
	лица, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ИПРАВИТЕЛЬСКИЙ ДОМОВЛАДЕЛЬЧЕСКИЙ УПРАВЛЕНИЯ", ИНН: 770597530
	основание государственной регистрации:		Договор № МС-СРП19 купли-продажи земельных участков от 17.10.2019
5.	Сведения о наличии реальных и виртуальных залога:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без включения в книгу учета сделок (группы сделок, сделки):		данные отсутствуют
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Иванович Олег Владимирович	
данные отсутствуют		подпись, фото	

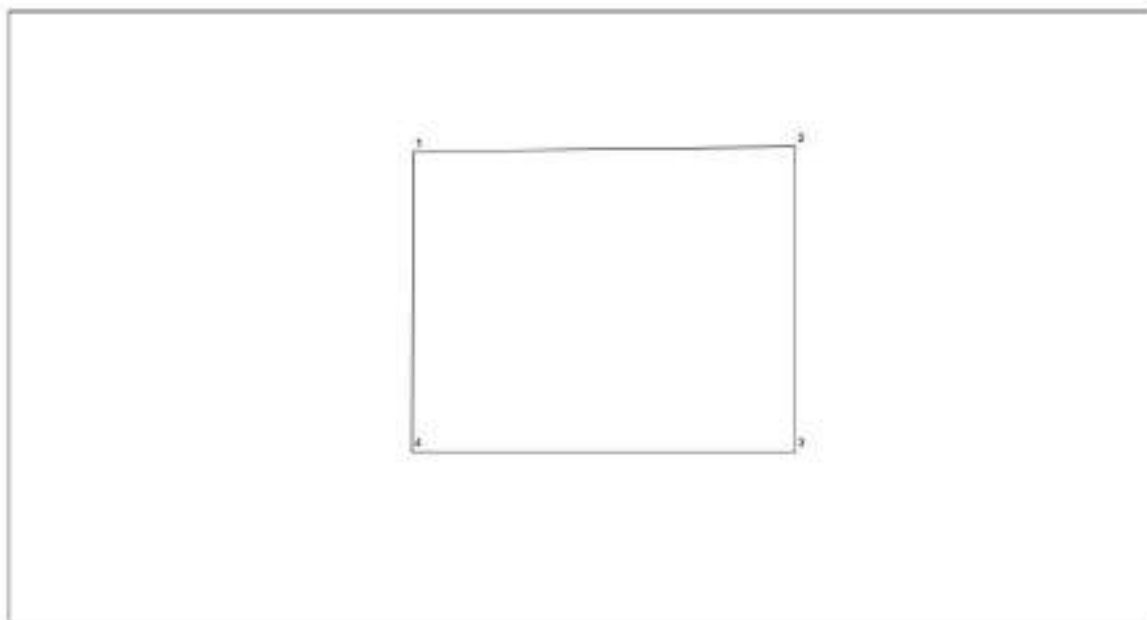
М. П.



Рисунки 3

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

Земельный участок:			
(наименование)			
Лист № _____	Регистрация № _____	Всего листов раздела 1: _____	Всего листов: _____
25.03.2020 № МГ-20/20-01/015		Всего листов выписки: _____	
Кadaстровый номер:		50:08:008000:1336	
План (чертеж, схема) земельного участка:			



СПЕЦИАЛИСТ ОБЪЕКТА	Должность	Подпись/Стор. Инициалы/подпись
(подпись)		

М. П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
Служба кадастрового учета недвижимости (Служба)

Листа 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
оги объекта недвижимости			
Лист № _____ Раздел 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
15.03.2020 № МО-20/16-01/007			
Кадастровый номер:		50:00:000000:0137	
Номер кадастрового квартала:	50:00:000000		
Дата прекращения кадастрового номера:	23.03.2020		
Район правозащитный государственный участок номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Московская область, Раменский район		
Площадь, кв. м:	942 +/- 5 кв.м		
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют		
Кадастровый номер расположенный в границах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровый вид:	земельный участок		
Вид разрешенного использования:	для жилищного строительства		
Статус земли об объекте недвижимости:	Земля об объекте недвижимости имеет статус "земельные"		
Соблюдены ли:	Границы земельного участка соответствуют границам земельного участка (земельного участка) с кадастровым номером 50:00:000000:0137. Для данного земельного участка обеспечен доступ поперечным земельному участку (земельному участку) с кадастровым номером (кадастровым номером) 50:00:000000:0135.		
Получены ли:	Закрытый кадастровый документ (выписка) "Своя земля-рентный"		
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ данные отсутствуют		данные:	Подпись Олег Владимирович данные отсутствуют

М. П.

Листа 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
оги объекта недвижимости			
Лист № _____ Раздел 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
15.03.2020 № МО-20/16-01/007			
Кадастровый номер:		50:00:000000:0137	
1. Правообладатель (первообладатель):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд "Своя земля-рентный"		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Юридическое лицо, № 50:00:000000:0137-0000/2020-1 от 25.03.2020		
3. Документ(ы) основания:	3.1. Договор № МС-СРП19 купли-продажи земельных участков от 17.10.2019 РЕЗУЛЬТАТЕ ПЕРВОУСПОБЕДИТЕЛИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ от 23.01.2020 №004		
4. Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:	4.1. вид: Договорные ограничения, Московская область, Раменский район, земельный участок (земельный участок) с кадастровым номером 50:00:000000:0137-0000/2020-1 дата государственной регистрации: 25.03.2020 номер государственной регистрации: 50:00:000000:0137-0000/2020-1 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 05.11.2019 по 31.03.2024 лица, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "ИПРАВИТЕЛЬСКИЙ ДОМОВЛАДЕЛЬЧЕСКИЙ УПРАВЛЕНИЕ", ИНН: 770597530 основание государственной регистрации: Договор № МС-СРП19 купли-продажи земельных участков от 17.10.2019		
5. Сведения о наличии реальных и виртуальных залога:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничивающих права без включения в реестр недвижимости:	данные отсутствуют		
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ данные отсутствуют		данные:	Подпись Олег Владимирович данные отсутствуют

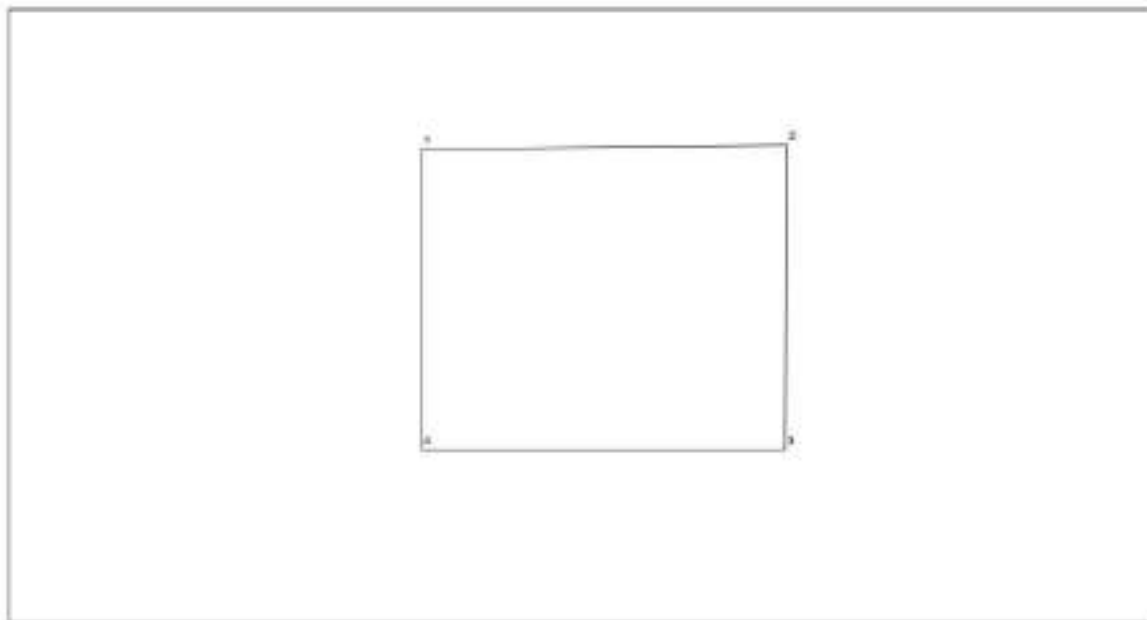
М. П.



Рисунки 3

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

Земельный участок			
(наименование)			
Лист № _____	Рисунки 3	Всего листов рисунка 1: _____	Всего рисунков: _____
19.03.2020 № МГ-20/20-01/007		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:08:0090000:1337	
План (чертеж, схема) земельного участка:			



СПЕЦИАЛИСТ ОБЪЕКТА	Должность	Подпись/Стор. Инициалы/подпись
(подпись)		

М. П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Служба государственного кадастрового учета

Листа 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
ока. (объект недвижимости)			
Лист № _____ Раздел 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
15.03.2020 № МО-20/16-014243			
Кадастровый номер:		50:00:000000:0133	
Номер кадастрового квартала:	50:00:000000		
Дата прекращения кадастрового номера:	23.03.2020		
Район государственной кадастровой регистрации:	данные отсутствуют		
Адрес:	Московская область, Раменский район		
Площадь, кв. м:	536 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют		
Кадастровый номер расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровый вид разрешенного использования:	для размещения объектов		
Вид разрешенного использования:	для размещения строительства		
Статус земли об объекте недвижимости:	Земля об объекте недвижимости имеет статус "земельные"		
Соблюдены ли:	Границы земельного участка соответствуют границам земельного участка (земельного участка) с кадастровым номером 50:00:001007:11. Для данного земельного участка обеспечен доступ поперечным земельному участку (земельному участку) с кадастровым номером (кадастровым номером) 50:00:000000:0133.		
Получены ли:	Закрытый кадастровый реестр недвижимости "Своя земля-рентный"		
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Подпись Олега Владимировича	
директор государственной инспекции	директор	подпись	
М. П.			

Листа 2

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

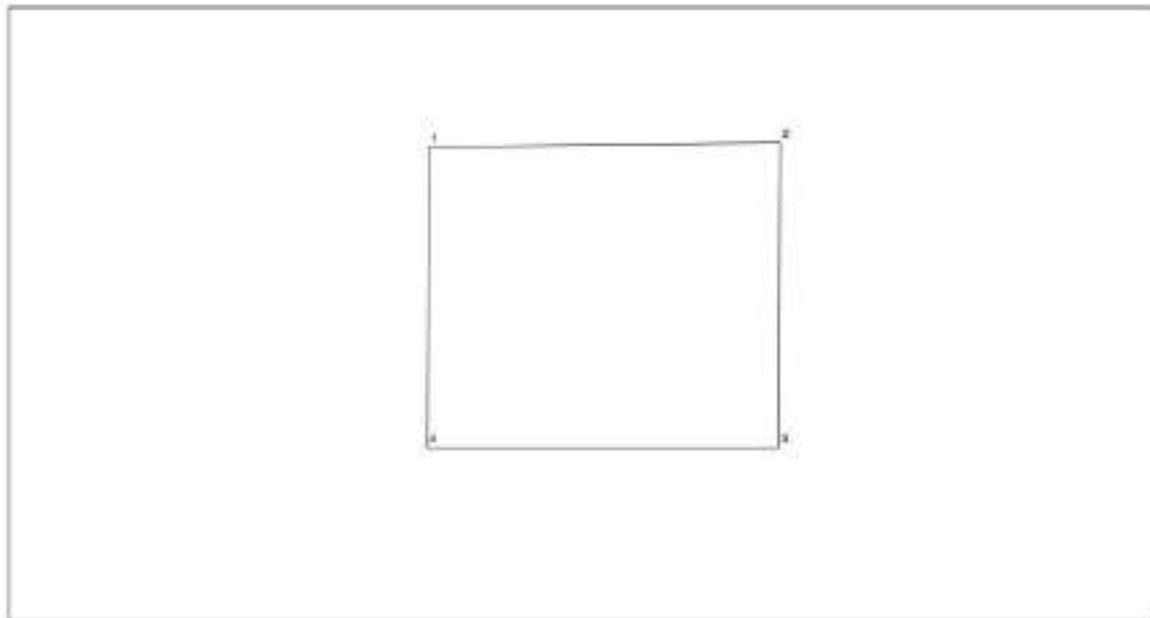
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
ока. (объект недвижимости)			
Лист № _____ Раздел 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
15.03.2020 № МО-20/16-014243			
Кадастровый номер:		50:00:000000:0133	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный реестрный фонд "Своя земля-рентный"		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Юридическое лицо/индивидуальный предприниматель/физическое лицо/иное юридическое лицо № 50:00:000000:0133-01/02/2020-1 от 25.03.2020		
3. Документ(ы) основания:	3.1. Договор № МС-СРП19 купли-продажи земельных участков от 17.10.2019 (регистрация в Едином государственном реестре недвижимости от 23.03.2020 №04)		
4. Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:			
4.1. вид:	Дворовый проезд, Московская область, Раменский район, сельское поселение Виноземское, д.Богородское, с/д.Дельта, уч.Зем. № 50:00:001007:47. Земельный участок, который имеет земельно-сервитутный участок, разрешенное использование: для размещения строительства, общая площадь: 18000 кв. м		
дата государственной регистрации:	25.03.2020		
номер государственной регистрации:	50:00:000000:0133-01/02/2020-1		
срок, на который установлен ограничительный обременение объекта недвижимости:	с 05.11.2019 по 31.03.2024		
лица, в пользу которого установлен ограничительный обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ИПРАВИТЕЛЬСКИЙ ДОМОВЛАДЕЛЬЧЕСКИЙ УПРАВЛЕНИЯ", ИНН: 770897530		
основание государственной регистрации:	Договор № МС-СРП19 купли-продажи земельных участков от 17.10.2019		
5. Сведения о наличии реальных или иных объектов недвижимости для государственного и муниципального учета:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, связанных с ипотекой, права, обремененные ипотекой, права, обремененные ипотекой без включения в Единый государственный реестр недвижимости:	данные отсутствуют		
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Подпись Олега Владимировича	
директор государственной инспекции	директор	подпись	
М. П.			

Рис. 3

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

Земельный участок			
тип объекта недвижимости			
Лист № _____	Регистрация № _____	Всего листов раздела 1: _____	Всего листов: _____
25.03.2020 № МГ-20/20-014243		Всего листов выписки: _____	
Кadaстровый номер:		50:08:009000:1338	
План (чертеж, схема) земельного участка:			



СПЕЦИАЛИСТ ОБЪЕКТА	Должность	Подпись/Стор. Инициалы/подпись
--------------------	-----------	--------------------------------

М. П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
Служба кадастрового учета недвижимости

Листа 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
на объект недвижимости			
Лист № _____ Раздел 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
15.03.2020 № МО-20/18-014296			
Кадастровый номер:		50:00:000000:0139	
Номер кадастрового квартала:	50:00:000000		
Дата прекращения кадастрового номера:	23.03.2020		
Район правительственной регистрации участка:	данные отсутствуют		
Адрес:	Московская область, Раменский район		
Площадь, кв. м:	533 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют		
Кадастровый номер расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровый вид использования:	земельный участок		
Вид разрешенного использования:	для жилищного строительства		
Статус земли об объекте недвижимости:	Земельный участок находится в государственной собственности Московской области		
Соблюдены ли требования:	Границы земельного участка соответствуют границам земельного участка с кадастровым номером 50:00:0010067:11. Для данного земельного участка обеспечен доступ поперечным земельным участком с кадастровым номером 50:00:000000:0139.		
Получены ли выписки:	Выписки из Единого государственного реестра недвижимости "Своя земля-рентный"		
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ Иванов Иван Иванович		Иванов	Иванов О.И. Иван Иванович

М. П.

Листа 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

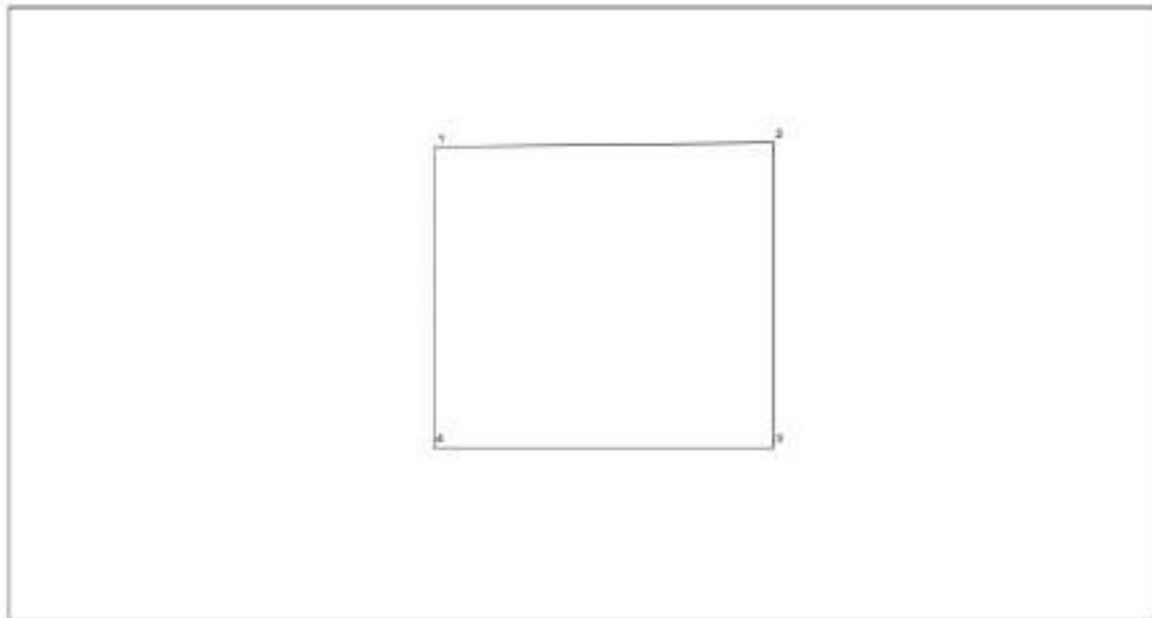
Земельный участок			
на объект недвижимости			
Лист № _____ Раздел 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
15.03.2020 № МО-20/18-014296			
Кадастровый номер:		50:00:000000:0139	
1. Правообладатель (первообладатель):	1.1. Открытый паевой инвестиционный фонд "Своя земля-рентный"		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Юридическое лицо, № 50:00:000000:0139-01/02/2020-1 от 25.03.2020		
3. Документ(ы) основания:	3.1. Договор № МС-СРП19 купли-продажи земельных участков от 17.10.2019 (РЕГИСТРИРОВАННО) (РЕГИСТРИРОВАННО) ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК от 23.03.2020 №04		
4. Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:	4.1. вид: Договорные ограничения, Московская область, Раменский район, земельный участок расположенный по адресу: Московская обл. Дельнов, ул. Дельнов, д. 50:00:0010067:47 (земельный участок, которому земельный участок расположенный по адресу: Московская область, Раменский район, земельный участок № 50:00:000000:0139-01/02/2020-1 с 05.11.2019 по 31.03.2024. Объект в государственной собственности "УПРАВЛЕНИЕ КОМПАНИИ "ТОВАРИЩЕСТВО ДОБРОВОЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ", ИНН: 7705075300. Договор № МС-СРП19 купли-продажи земельных участков от 17.10.2019		
5. Сведения о наличии реальных и иных объектов недвижимости для государственного и муниципального учета:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения прав без включения в Единый государственный реестр недвижимости:	данные отсутствуют		
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ Иванов Иван Иванович		Иванов	Иванов О.И. Иван Иванович

М. П.

Рис. 3

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

Земельный участок			
тип объекта недвижимости			
Лист № 01/001/2020	Решение № 01-001/2020-014296	Всего листов раздела 1: 1	Всего листов выписки: 1
Катастровый номер:		50:08:008000:1339	
План (чертеж, схема) земельного участка:			



СПЕЦИАЛИСТ ОБЪЕКТА	Инженер	Иванов И.И. / Иванова И.И.
--------------------	---------	----------------------------

М. П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
Служба кадастрового учета недвижимости

Листа 1

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 введены следующие сведения:

Земельный участок			
оги объекта недвижимости			
Лист № _____ Раздел 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
14.03.2020 № МО-20/18-74006			
Кадастровый номер:		50:08:0080000:0249	
Номер кадастрового квартала:	50:08:0080000		
Дата прекращения кадастрового учета:	23.03.2020		
Район государственной регистрации участка:	данные отсутствуют		
Адрес:	Московская область, Раменский район		
Площадь, кв. м:	330 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют		
Кадастровый номер расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровый вид разрешенного использования:	земельный участок		
Вид разрешенного использования:	для жилищного строительства		
Статус земли об объекте недвижимости:	земельный участок «земельный»		
Общая оценка:	Для данного земельного участка объектом кадастрового учета является земельный участок (земельный участок с кадастровым номером (кадастровый номером) 50:08:0080000:0249		
Полученный выпиской:	Зарегистрированный кадастровый объект недвижимости «Своя земля-рентный»		
СПЕЦИАЛИСТ-РЕГИСТР подпись (подпись)		_____	Подпись Олег Владимирович (подпись)

М. П.

Листа 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
оги объекта недвижимости			
Лист № _____ Раздел 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
14.03.2020 № МО-20/18-74006			
Кадастровый номер:		50:08:0080000:0249	
1. Правообладатель (первообладатель):	1.1. Зарегистрированный кадастровый объект недвижимости «Своя земля-рентный»		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Юридическое лицо, № 50:08:0080000:0249-0000000000-1 от 24.03.2020		
3. Документ(ы) основания:	3.1. Договор № МО-СЗР19 купли-продажи земельных участков от 17.10.2019 РЕЗУЛЬТАТЕ ПЕРВОУСПОБЕДИТЕЛЬНОЙ ЗЕМЕЛЬНЫХ СУЧАСТКОВ от 23.01.2020 №04		
4. Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:	4.1. вид: Земельное ограничение, Московская область, Раменский район, земельный участок по кадастровому номеру 50:08:0080000:0249, кадастровый номер 50:08:0080000:0249-0000000000-1 дата государственной регистрации: 24.03.2020 номер государственной регистрации: 50:08:0080000:0249-0000000000-1 срок, на который установлен ограничительный обременение объекта недвижимости: с 05.11.2019 по 31.03.2024 лица, в пользу которого установлен ограничительный обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "ИПРАВИТЕЛЬСТВО КОМПАНИИ "ГОВОРЯЩИЕ ДИВАНСЫ" (ИНН: 770507500) основание государственной регистрации: Договор № МО-СЗР19 купли-продажи земельных участков от 17.10.2019		
5. Сведения о наличии ипотеки об объекте недвижимости для государственного и жилищного учета:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничивающих права без включения в Единый государственный реестр недвижимости:	данные отсутствуют		
СПЕЦИАЛИСТ-РЕГИСТР подпись (подпись)		_____	Подпись Олег Владимирович (подпись)

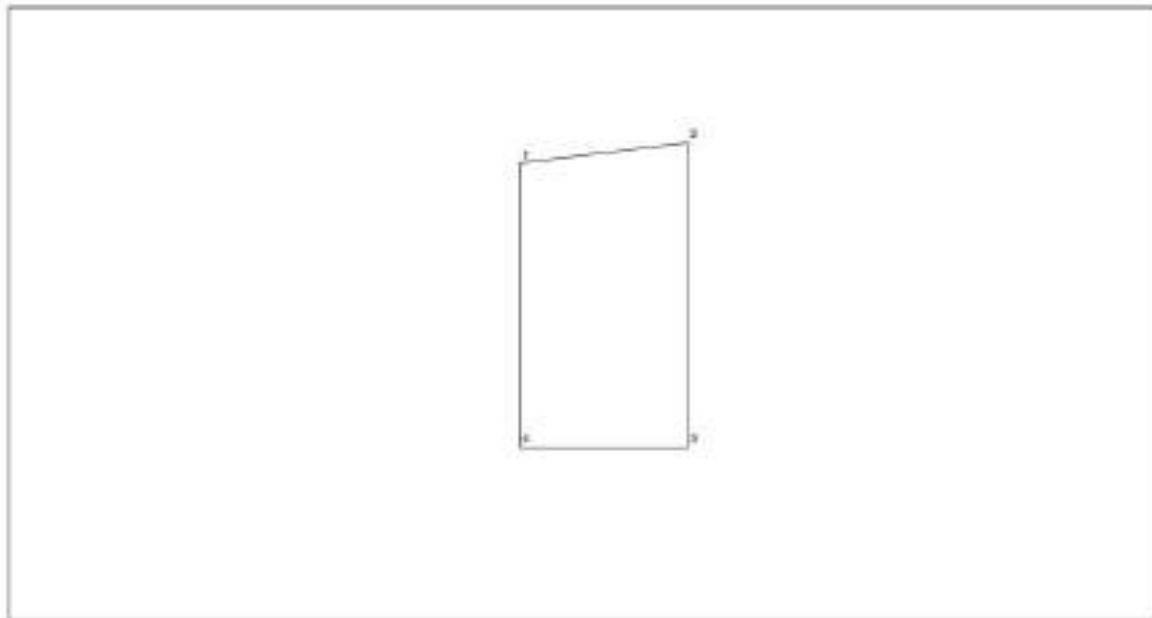
М. П.



Рисунки 3

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

Земельный участок			
(наименование)			
Лист № _____	Рисунки 3	Всего листов рисунка 1: _____	Всего рисунков: _____
24.03.2020 № МД-24/18-748/06		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:08:008000:1348	
План (чертеж, схема) земельного участка:			



СПЕЦИАЛИСТ ОБЪЕКТА	Инженер	Иванов И.И. / Иванов И.И.
подпись (подпись)	подпись	подпись (подпись)

М. П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
Служба государственного кадастрового регистра недвижимости

Листа 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
оги объекта недвижимости			
Лист №	Листа 1	Всего листов выписки 1	Всего листов выписки
15.03.2020	№ МО-20/16-01/005		
Кадастровый номер:		50:23:0010607:007	
Номер кадастрового квартала:	50:23:0010607		
Дата прекращения кадастрового номера:	23.03.2020		
Район государственной регистрации:	данные отсутствуют		
Адрес:	Московская область, Раменский район		
Площадь, кв. м:	821 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют		
Кадастровый номер расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровый вид разрешенного использования:	для размещения объектов		
Вид разрешенного использования:	для размещения строительства		
Статус земли об объекте недвижимости:	Земельный участок находится в государственной собственности Московской области		
Соблюдены ли требования:	Границы земельного участка соответствуют границам земельного участка с кадастровым номером 50:23:0010607:007. Для данного земельного участка обеспечен доступ по открытым земельному участку (земельный участок с кадастровым номером 50:00:0090000:1133).		
Получены ли выписки:	Выписки из Единого государственного реестра недвижимости "Своя земля-рентный"		
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ директор территориального управления		директор	Иванович Олег Владимирович генеральный директор

М. П.

Листа 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

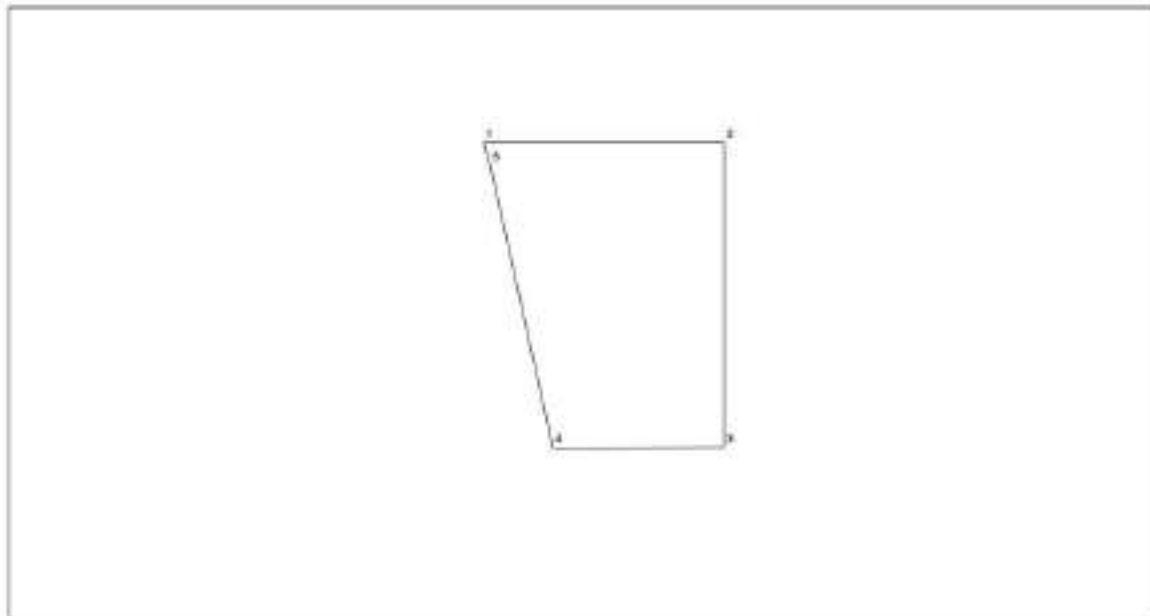
Земельный участок			
оги объекта недвижимости			
Лист №	Листа 2	Всего листов выписки 2	Всего листов выписки
15.03.2020	№ МО-20/16-01/005		
Кадастровый номер:		50:23:0010607:007	
1.	Права собственности (правообладатели):	1.1.	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Объект недвижимости № 50:23:0010607:007-00020/2020 от 23.03.2020
3.	Документы-основания:	3.1.	Договор № МС-СРП19 купли-продажи земельных участков от 17.10.2019 РЕЗУЛЬТАТЫ ПЕРВОУСЛОВНОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ от 23.01.2020 №004
4.	Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:		
4.1.	вид:		Дворовый участок, Московская область, Раменский район, сельское поселение Виноземное, д.Богородице, с/д.Дельта, ул.Леса, № 50:23:0010607:007. Земельный участок, который земельный участок, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь: 800 кв. м
	дата государственной регистрации:		23.03.2020
	номер государственной регистрации:		50:23:0010607:007-00020/2020-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 05.11.2019 по 31.03.2024
	лица, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОВАРИЩЕСТВО ДИРЕКТОРСКОГО УПРАВЛЕНИЯ", ИНН: 770597530
	основание государственной регистрации:		Договор № МС-СРП19 купли-продажи земельных участков от 17.10.2019
5.	Сведения о наличии реальных или иных объектов недвижимости для государственного и муниципального заказа:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, связанных с ипотекой, права, ограничения прав без включения в реестр недвижимости:		данные отсутствуют
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ директор территориального управления		директор	Иванович Олег Владимирович генеральный директор

М. П.

Рис. 3

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

Земельный участок			
тип объекта недвижимости			
Лист № _____	Выписка № _____	Всего листов выписки: _____	Всего листов выписки: _____
19.03.2020 № МГ-20/20-01/005			
Катастровый номер:		50:03:0010307:007	
План (чертеж, схема) земельного участка:			



СПЕЦИАЛИСТ ОБЪЕКТА	Инженер	Иванов И.И. / Иванов Иван Иванович
--------------------	---------	------------------------------------

М. П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
Служба кадастрового учета недвижимости

Листа 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
оги объекта недвижимости			
Лист №	Листа 1	Всего листов выписки 1	Всего листов выписки
15.03.2020	№ МО-20/16-012241		
Кадастровый номер:		50:23:001067:008	
Номер кадастрового квартала:	50:23:001067		
Дата прекращения кадастрового номера:	23.03.2020		
Район государственной регистрации:	данные отсутствуют		
Адрес:	Московская область, Раменский район		
Площадь, кв. м:	854 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют		
Кадастровый номер расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровый вид разрешенного использования:	для размещения объектов		
Вид разрешенного использования:	для размещения строительства		
Статус земли об объекте недвижимости:	Земельный участок находится в государственной собственности Московской области		
Соблюдены ли требования к кадастровому номеру:	Границы земельного участка выровнены границами земельного участка с кадастровым номером 50:23:001067:07:07. Для данного земельного участка обеспечен доступ к кадастровому номеру земельного участка с кадастровым номером 50:00:0090000:1133.		
Получены ли выписки:	Выписки из Единого государственного реестра недвижимости "Своя земля-рентный"		
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ данные отсутствуют		данные отсутствуют	Иванович Олег Владимирович генеральный директор

М. П.

Листа 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
оги объекта недвижимости			
Лист №	Листа 2	Всего листов выписки 2	Всего листов выписки
15.03.2020	№ МО-20/16-012241		
Кадастровый номер:		50:23:001067:008	
1.	Правообладатель (первообладатель):	1.1.	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Объект недвижимости № 50:23:001067:008-80020/20201 от 23.03.2020
3.	Документы-основания:	3.1.	Договор № МС-СРП19 купли-продажи земельных участков от 17.10.2019 РЕЗУЛЬТАТЫ ПЕРВОУСТУПКИ/РЕЗУЛЬТАТЫ ЗАЕМЫ/УЧАСТИИ от 23.03.2020 №004
4.	Ограничения права и обременения объекта недвижимости:		
4.1.	вид:		Дворовый участок, Московская область, Раменский район, сельское поселение Раменское, д.Богородица, с/д.Дельта, ул.Лесная, № 50:23:001067:07:07.Земельный участок, который земельный участок, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь: 18000 кв. м
	дата государственной регистрации:		23.03.2020
	номер государственной регистрации:		50:23:001067:008-80020/20201
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		с 05.11.2019 по 31.03.2024
	лица, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОВАРИЩЕСТВО ДИВЕРСИФИКАЦИОННОГО УПРАВЛЕНИЯ", ИНН: 770597530
	основание государственной регистрации:		Договор № МС-СРП19 купли-продажи земельных участков от 17.10.2019
5.	Сведения о наличии реальных обременений объекта недвижимости для государственного и муниципального заказа:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, связанных с ипотекой, ипотекой в пользу залогодержателя, ипотекой в пользу залогодержателя, ипотекой в пользу залогодержателя, ипотекой в пользу залогодержателя:		данные отсутствуют
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ данные отсутствуют		данные отсутствуют	Иванович Олег Владимирович генеральный директор

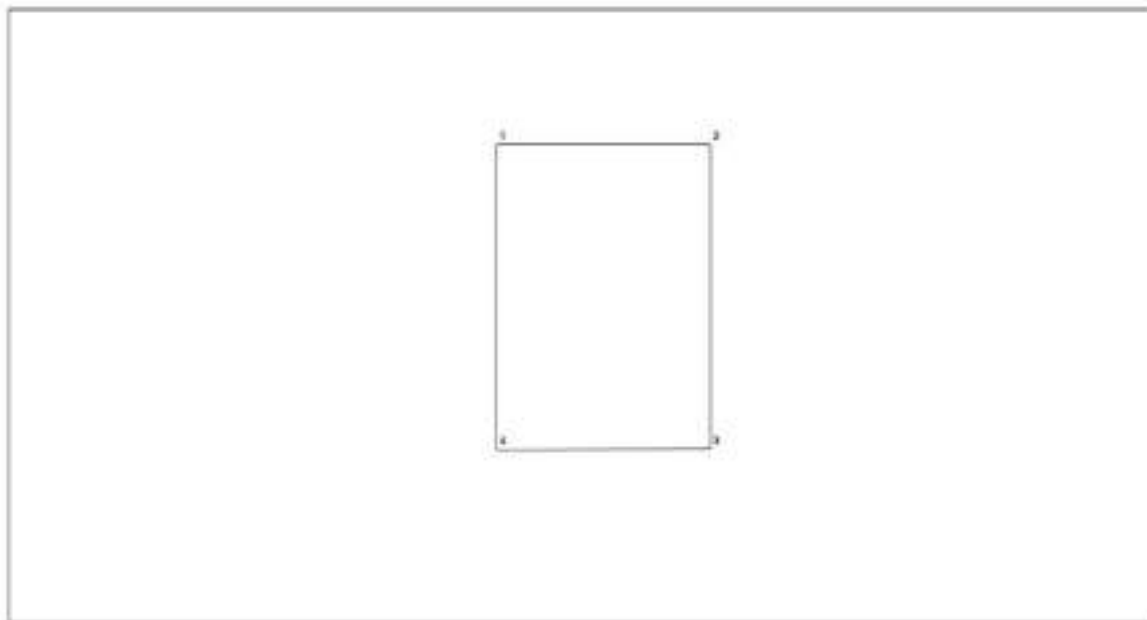
М. П.



Рисунг 3

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

Земельный участок:			
(наименование)			
Лист № _____	Регистрация № _____	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____
25.03.2020 № МГ-20/20-01/201		Всего листов выписки: _____	
Кadaстровый номер:		50:23:4010307:008	
План (чертеж, схема) земельного участка:			



СПЕЦИАЛИСТ ОБЪЕКТА	Должность	Подпись/Стор. Инициалы/подпись
--------------------	-----------	--------------------------------

М. П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
Служба государственного кадастрового регистра недвижимости

Листа 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
оги объекта недвижимости			
Лист №	Листа 1	Всего листов выписки 1	Всего листов выписки
15.03.2020	№ МО-20/16-013452		
Кадастровый номер:		50:03/0010047:009	
Номер кадастрового квартала:		50:03/0010167	
Дата прекращения кадастрового номера:		23.03.2020	
Район правоприобретения государственной собственности:		данные отсутствуют	
Адрес:		Московская область, Раменский район	
Площадь, кв. м:		1099 кв. м 12 доли	
Кадастровая стоимость, руб.:		данные отсутствуют	
Кадастровый номер расположенный в границах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования:		для жилищного строительства	
Статус земли об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Соблюдены ли:		Границы земельного участка соответствуют границам земельного участка (земельного участка) с кадастровым номером 50:03/0010047:009. Для данного земельного участка обеспечен доступ поперечным земельному участку (земельному участку) с кадастровым номером 50:00/0090000/1133.	
Получены ли:		Закрытый кадастровый реестровый файл "Своя земля-рентный"	
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Исполнитель Олег Владимирович	
данные отсутствуют		подпись	

М. П.

Листа 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
оги объекта недвижимости			
Лист №	Листа 2	Всего листов выписки 2	Всего листов выписки
15.03.2020	№ МО-20/16-013452		
Кадастровый номер:		50:03/0010047:009	
1.	Права собственности (первообладатели):	1.1.	Закрытый кадастровый реестровый файл "Своя земля-рентный"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Объект недвижимости № 50:03/0010047:009-50/020/2020 от 23.03.2020
3.	Документы-основания:	3.1.	Договор № МС-СРП19 купли-продажи земельных участков от 17.10.2019 РЕШЕНИЕ О ПЕРЕЧИСЛЕНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ от 23.01.2020 №04
4.	Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:		
4.1.	вид:		Дворовый проезд, Московская область, Раменский район, сельское поселение Виноземское, д.Богородице, с/д.Дельта, ул.Леса, № 50:03/0010047:009. Земельный участок, который здесь расположен, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь: 1099 кв. м
	дата государственной регистрации:		23.03.2020
	номер государственной регистрации:		50:03/0010047:009-50/020/2020-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 05.11.2019 по 31.03.2024
	лица, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОВАРИЩЕСТВО ДИВЕРСИФИКАЦИОННОГО УПРАВЛЕНИЯ", ИНН: 770597530
	основание государственной регистрации:		Договор № МС-СРП19 купли-продажи земельных участков от 17.10.2019
5.	Сведения о наличии реальных или иных объектов недвижимости для государственного или муниципального заказа:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, связанных с ипотекой, права, ограничивающие права без истребования и суда залога с залогом третьего лица, арест:		данные отсутствуют
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Исполнитель Олег Владимирович	
данные отсутствуют		подпись	

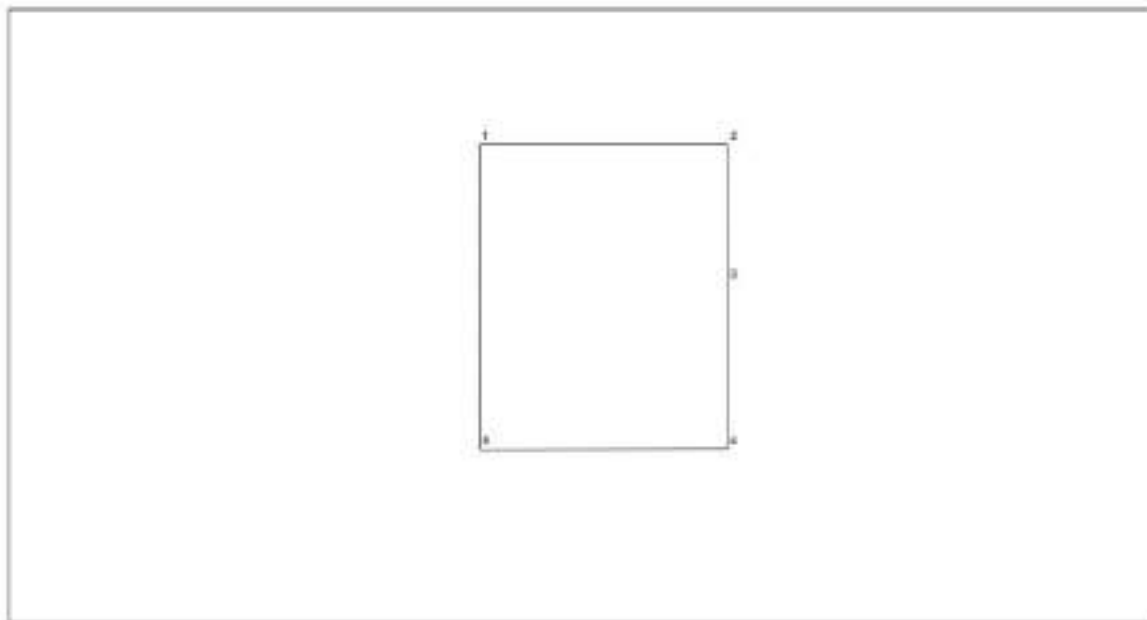
М. П.



Рисунки 3

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

Земельный участок			
(наименование)			
Лист № _____	Рисунки 3	Всего листов рисунков 1: _____	Всего рисунков: _____
25.03.2020 № МО-20/20-01/452		Всего листов выписок: _____	
Кadaстровый номер:		50:23:4010347:005	
План (чертеж, схема) земельного участка:			



СПЕЦИАЛИСТ ОБЪЕКТА	Должность	Подпись/Стор. Инициалы/подпись
_____	_____	_____

М. П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
Служба государственного кадастрового учета недвижимости

Листа 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
оги объекта недвижимости			
Лист №	Листа 1	Всего листов выписки 1	Всего листов выписки
15.03.2020	№ МО-20/16-01254		
Кадастровый номер:		50:03/0010047/006	
Номер кадастрового квартала:	50:03/0010167		
Дата прекращения кадастрового номера:	23.03.2020		
Район государственной регистрации:	данные отсутствуют		
Адрес:	Московская область, Раменский район		
Площадь, кв. м:	300 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют		
Кадастровый номер расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровый вид разрешенного использования:	для размещения объектов		
Вид разрешенного использования:	для размещения строительства		
Статус земли об объекте недвижимости:	Земля об объекте недвижимости имеет статус "земельные"		
Соблюдены ли:	Границы земельного участка выровнены границей земельного участка (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровый номер) 50:03/0010047/07/07. Для данного земельного участка обеспечен доступ поперечным земельному участку (земельному участку) с кадастровым номером (кадастровый номер) 50:00/0090000/1133.		
Получены ли:	Закрытый кадастровый кадастровый реестр "Своя земля-рентный"		
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Иванович Олег Владимирович	
данные отсутствуют		подпись	

М. П.

Листа 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

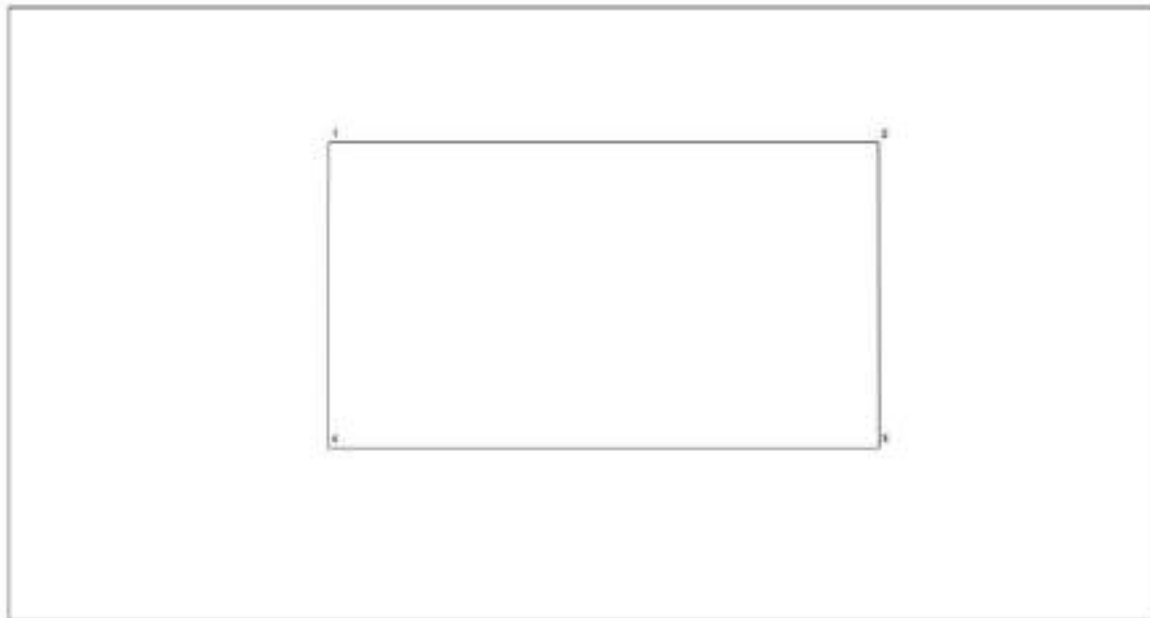
Земельный участок			
оги объекта недвижимости			
Лист №	Листа 2	Всего листов выписки 2	Всего листов выписки
15.03.2020	№ МО-20/16-01254		
Кадастровый номер:		50:03/0010047/006	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Закрытый паевой инвестиционный реестрный фонд "Своя земля-рентный"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Объект недвижимости № 50:03/0010047/006/0020/2020 от 23.03.2020
3.	Документы-основания:	3.1.	Договор № МЕ-СРП19 купли-продажи земельных участков от 17.10.2019 (РЕГИСТР О ПЕРЕНЕСЕНИИ РЕШЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ от 23.03.2020 №04)
4.	Ограничения права и обременения объекта недвижимости:		
4.1.	вид:		Дворовый проезд, Московская область, Раменский район, сельское поселение Виноземское, д.Богородице, с/д.Дельта, ул.Лесная, № 50:03/0010047/006/0020/2020
	дата государственной регистрации:		23.03.2020
	номер государственной регистрации:		50:03/0010047/006/0020/2020/1
	срок, на который установлен ограничительный обременение объекта недвижимости:		с 05.11.2019 по 31.03.2024
	лица, в пользу которого установлен ограничительный обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОВАРИЩЕСТВО ДОБРОВОЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ", ИНН: 770597530
	основание государственной регистрации:		Договор № МЕ-СРП19 купли-продажи земельных участков от 17.10.2019
5.	Сведения о наличии реальных или иных объектов недвижимости для государственного и муниципального учета:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничивающих или иным образом влияющих на осуществление права без включения в Единый государственный реестр недвижимости:		данные отсутствуют
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Иванович Олег Владимирович	
данные отсутствуют		подпись	

М. П.

Рисунг 3

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

Земельный участок			
тип объекта недвижимости			
Лист № 1	Рисунг 3	Всего листов рисунка 1: 1	Всего листов: 1
19.03.2020 № МД-20/10-01/2054		Всего листов выписки: 1	
Кадастровый номер:		50:23:4010347:398	
План (чертеж, схема) земельного участка:			



СПЕЦИАЛИСТ ОБЪЕКТА	Должность	Подпись/Стор. Инициалы/подпись
_____	_____	_____

М. П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
Служба государственной регистрации недвижимости

Листа 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
оги (объект недвижимости)			
Лист №	Листа 1	Всего листов выписки 1	Всего листов выписки
15.03.2020	№ МО-20/16-012045		
Кадастровый номер:		50:03/0010047/001	
Номер кадастрового квартала:	50:03/0010167		
Дата прекращения кадастрового номера:	23.03.2020		
Район государственной регистрации:	данные отсутствуют		
Адрес:	Московская область, Раменский район		
Площадь, кв. м:	800 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют		
Кадастровый номер расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровый вид разрешенного использования:	для размещения объектов		
Вид разрешенного использования:	для размещения строительства		
Статус земли об объекте недвижимости:	Земля об объекте недвижимости имеет статус "земельные"		
Соблюдены ли:	Границы земельного участка соответствуют границам земельного участка (земельного участка) с кадастровым номером 50:03/0010047/001. Для данного земельного участка обеспечен доступ поперечным земельному участку (земельному участку) с кадастровым номером 50:00/0000000/1133.		
Получены ли:	Закрытый кадастровый реестровый файл "Своя земля-рентный"		
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Иваново Олег Владимирович	
данные отсутствуют		данные отсутствуют	

М. П.

Листа 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

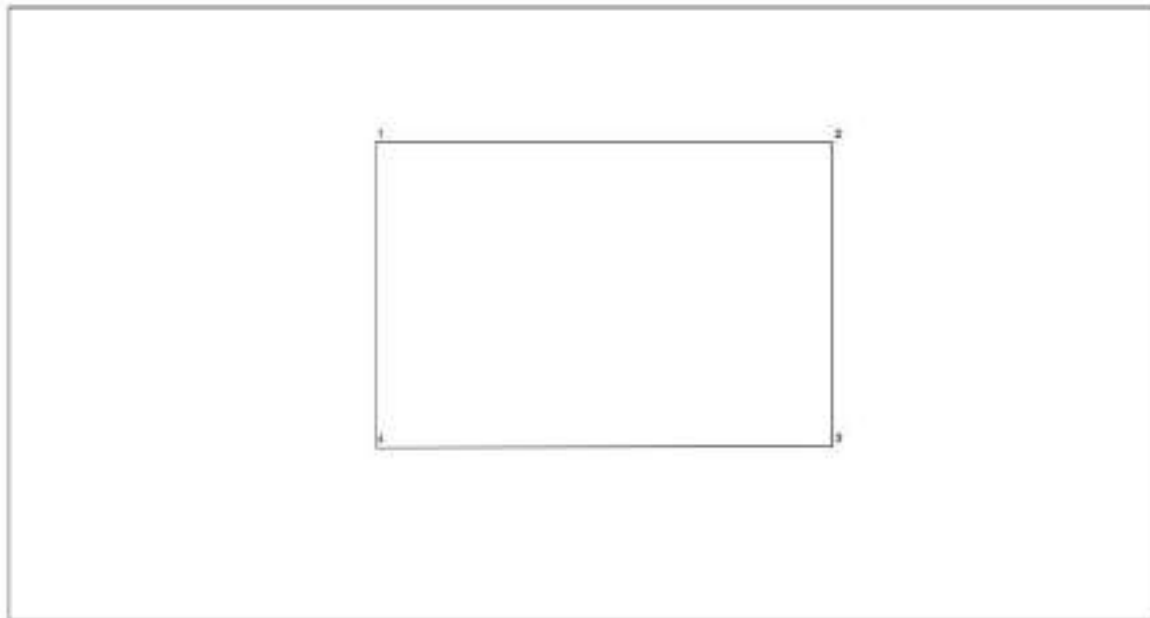
Земельный участок			
оги (объект недвижимости)			
Лист №	Листа 2	Всего листов выписки 2	Всего листов выписки
15.03.2020	№ МО-20/16-012045		
Кадастровый номер:		50:03/0010047/001	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Закрытый паевой инвестиционный реестровый фонд "Своя земля-рентный"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Объект недвижимости № 50:03/0010047/001-00020/2020 от 23.03.2020
3.	Документы-основания:	3.1.	Договор № МС-СРП19 купли-продажи земельных участков от 17.10.2019 (РЕГИСТРИРОВАННОЕ ПЕРВОУЧЕТНОЕ РЕШЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ от 23.03.2020 №04)
4.	Ограничения права и обременения объекта недвижимости:		
4.1.	вид:		Дворовый проезд, Московская область, Раменский район, сельское поселение Ивановское, д.Богородице, с/д.Дельта, ул.Лесная, № 50:03/0010047/001. Земельный участок, который земельный участок, разрешенное использование: для размещения объектов недвижимости, общ. площадь: 800 кв. м
	дата государственной регистрации:		23.03.2020
	номер государственной регистрации:		50:03/0010047/001/00020/2020-1
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		с 05.11.2019 по 31.03.2024
	лица, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОВАРИЩЕСТВО ДИВЕРСИФИКАЦИОННОГО УПРАВЛЕНИЯ", ИНН: 770597530
	основание государственной регистрации:		Договор № МС-СРП19 купли-продажи земельных участков от 17.10.2019
5.	Сведения о наличии реестра об ипотеке объекта недвижимости для государственного и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, связанных с ипотекой, в Едином государственном реестре недвижимости:		данные отсутствуют
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Иваново Олег Владимирович	
данные отсутствуют		данные отсутствуют	

М. П.

Рис. 3

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

Земельный участок			
тип объекта недвижимости			
Лист №	Выписка №	Всего листов выписки №	Всего листов выписки №
25.03.2020	№ МГ-20/20-012608		
Кadaстровый номер:		50:03:0080407:001	
План (чертеж, схема) земельного участка:			



СПЕЦИАЛИСТ ОБЪЕКТА	Должность	Подпись/Стор. Инициалы/подпись
--------------------	-----------	--------------------------------

М. П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
Служба государственной регистрации недвижимости

Листа 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
оги объекта недвижимости			
Лист №	Листа 1	Всего листов выписки 1	Всего листов выписки
15.03.2020	№ МО-20/16-01/748		
Кадастровый номер:		50:03/0010047/001	
Номер кадастрового квартала:	50:03/0010167		
Дата прекращения кадастрового номера:	23.03.2020		
Район государственной регистрации:	данные отсутствуют		
Адрес:	Московская область, Раменский район		
Площадь, кв. м:	800 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют		
Кадастровый номер расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровый вид разрешенного использования:	для размещения объектов		
Вид разрешенного использования:	для размещения строительства		
Статус земли об объекте недвижимости:	Земля об объекте недвижимости имеет статус "земельные"		
Соблюдены ли:	Границы земельного участка соответствуют границам земельного участка (кадастровый номер) 50:03/0010047/001. Для данного земельного участка обеспечен доступ поперечным земельному участку (земельный участок) с кадастровым номером (кадастровый номер) 50:00/0000000/1133.		
Получены ли:	Закрытый кадастровый реестр недвижимости "Своя земля-рентный"		
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Исполнитель: Владимирова	
данные отсутствуют		подпись	
М. П.			

Листа 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

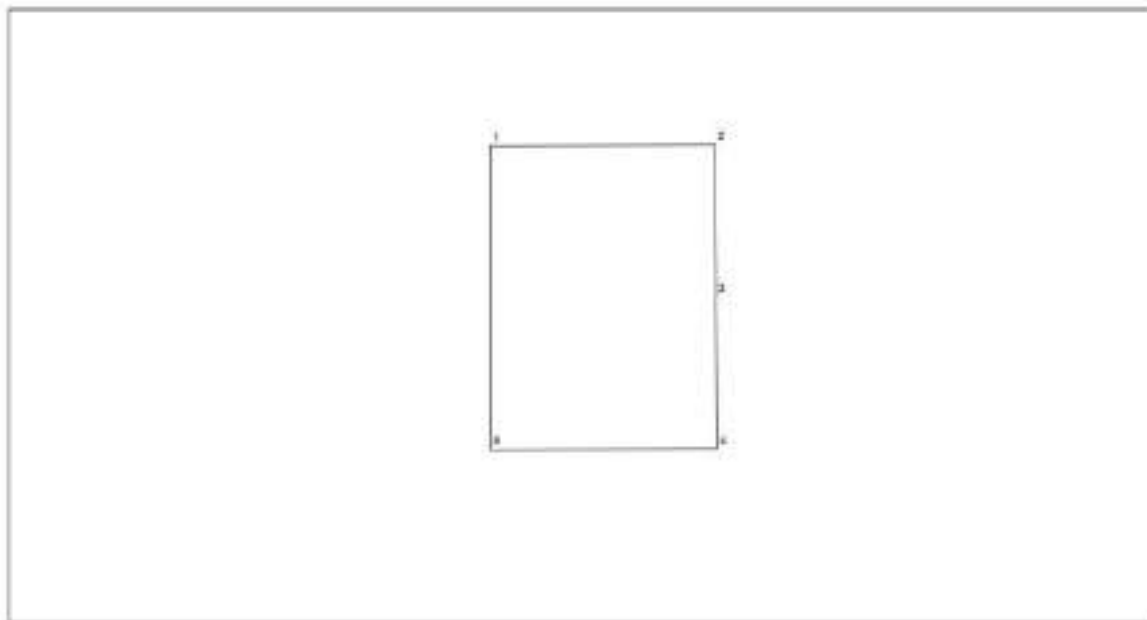
Земельный участок			
оги объекта недвижимости			
Лист №	Листа 2	Всего листов выписки 2	Всего листов выписки
15.03.2020	№ МО-20/16-01/748		
Кадастровый номер:		50:03/0010047/001	
1.	Права собственности (правообладатели):	1.1.	Закрытый паевой инвестиционный реестрный фонд "Своя земля-рентный"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Объект недвижимости № 50:03/0010047/001/001/2020 от 23.03.2020
3.	Документы-основания:	3.1.	Договор № МЕ-СРП19 купли-продажи земельных участков от 17.10.2019 (РЕГИСТР О ПЕРЕНЕСЕНИИ РЕШЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ от 23.03.2020 №04)
4.	Ограничения, права и обременения объекта недвижимости:		
4.1.	вид:		Дворовый проезд, Московская область, Раменский район, сельское поселение Виноземское, д.Богородское, с/д.Дельта, ул.Лесная, № 50:03/0010047/001/001/2020
	дата государственной регистрации:		23.03.2020
	номер государственной регистрации:		50:03/0010047/001/001/2020/1
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		с 05.11.2019 по 31.03.2024
	лица, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ИПРАВИТЕЛЬСКИЙ ДОКОНТРАКТНЫЙ УПРАВЛЕНИЯ", ИНН: 770597530
	основание государственной регистрации:		Договор № МЕ-СРП19 купли-продажи земельных участков от 17.10.2019
5.	Сведения о наличии реестра об объекте недвижимости для государственного и муниципального учета:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без включения в Единый государственный реестр недвижимости:		данные отсутствуют
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Исполнитель: Владимирова	
данные отсутствуют		подпись	
М. П.			



Рисунки 3

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

Земельный участок:			
(наименование)			
Лист № _____	Регистрация № _____	Всего листов раздела 1: _____	Всего листов: _____
25.03.2020 № МД-20/20-01/2008		Всего листов выписки: _____	
Кadaстровый номер:		50:03:0080407:002	
План (чертеж, схема) земельного участка:			



СПЕЦИАЛИСТ ОБЪЕКТА	Должность	Подпись/Стор. Инициалы/подпись
(подпись)		

М. П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
Служба государственного кадастрового учета недвижимости

Лист 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок		<small>(на объект недвижимости)</small>		
Лист № _____ Раздел 1	Всего участков раздела 1: _____	Всего объектов: _____	Всего листов выписки: _____	
15.03.2020 № МО-20/18-012017				
Кадастровый номер:		50:03:0010307:001		
Номер кадастрового квартала:	50:03:0010307			
Дата вступления кадастрового номера:	23.03.2020			
Район административной государственной учетной зоны:	данные отсутствуют			
Адрес:	Московская область, Реутовский филиал			
Площадь, кв. м:	800 +/- 9 кв.м			
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют			
Кадастровый номер расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют			
Кадастровая зона:	Зона населенных пунктов			
Цель размещения недвижимости:	для жилищного строительства			
Статус здания на объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости не имеют статуса "посульные"			
Сособы и ставка:	Границы земельного участка выровнены границей земельного участка (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровый номер): 50:03:0010307:03. Для данного земельного участка обеспечен доступ к объектам недвижимости земельного участка (земельного участка) с кадастровым номером (кадастровый номер) 50:03:0090000:1333.			
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный"			
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Исполнитель Отв. Подписавший		
<small>подпись специалиста</small>		<small>подпись</small>	<small>подпись</small>	
	М. П.			

Лист 2

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

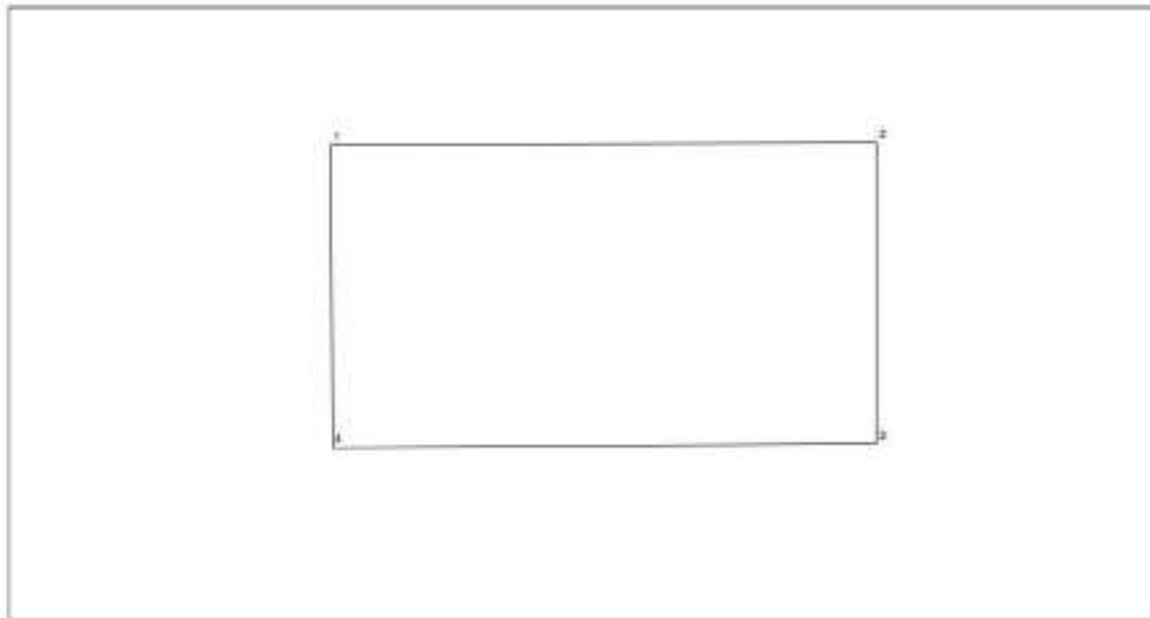
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		<small>(на объект недвижимости)</small>		
Лист № _____ Раздел 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего объектов: _____	Всего листов выписки: _____	
15.03.2020 № МО-20/18-012017				
Кадастровый номер:		50:03:0010307:001		
1. Правообладатель (первообладатель):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный"			
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Юридическое обременение № 18-23-0011163-703-90928/2020 от 25.03.2020			
3. Документ-основание:	3.1. Договор № МС-СПР/19 купли-продажи земельных участков от 17.12.2019 (РЕГИСТР: О ПЕРЕЧИСЛЕНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ от 23.03.2020 №04)			
4. Ограничения права и обременения объекта недвижимости:	не зарегистрировано			
5. Сведения о наличии ограничений или иных объектов недвижимости для государственного и муниципального нужд:	данные отсутствуют			
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, залога, ипотечного права без ипотеки и в силу закона с ипотекой (зрелого залога, зрелого):	данные отсутствуют			
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Исполнитель Отв. Подписавший		
<small>подпись специалиста</small>		<small>подпись</small>	<small>подпись</small>	
	М. П.			

Рисунки 3

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

Земельный участок			
тип объекта недвижимости			
Лист №	Рисунки 3	Всего листов рисунков 1:	Всего рисунков:
25.03.2020	№ МД-20/20-012017		
Кadaстровый номер:		50:03:0010307:003	
План (чертеж, схема) земельного участка:			



СПЕЦИАЛИСТ ОБЪЕКТА	Должность	Подпись/Стор. Инициалы/подпись

М. П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
Служба государственного кадастрового учета недвижимости

Листа 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
оги объекта недвижимости			
Лист № _____ Листа 1	Всего листов листа 1: _____	Всего листов: _____	Всего листов выписки: _____
15.03.2020 № МО-20/18-01/2014			
Кадастровый номер:		50:23:0010047:004	
Номер кадастрового квартала:	50:23:0010167		
Дата прекращения кадастрового номера:	23.03.2020		
Район правозащитный государственный участок номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Московская область, Раменский район		
Площадь, кв. м:	800 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют		
Кадастровый номер расположенный в границах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровый вид:	земельный участок		
Вид разрешенного использования:	для жилищного строительства		
Статус земли об объекте недвижимости:	Земля об объекте недвижимости имеет статус "земельные"		
Соблюдены ли:	Границы земельного участка соответствуют границам земельного участка (земельного участка) с кадастровым номером 50:23:0010047:004. Для данного земельного участка обеспечен доступ к объектам недвижимости земельного участка (земельного участка) с кадастровым номером 50:00:0090000:1133.		
Получены ли:	Закрытый кадастровый кадастровый листовой файл "Своя земля-рентный"		
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ данные отсутствуют		данные:	Подпись Олег Владимирович данные отсутствуют

М. П.

Листа 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
оги объекта недвижимости			
Лист № _____ Листа 2	Всего листов листа 2: _____	Всего листов: _____	Всего листов выписки: _____
15.03.2020 № МО-20/18-01/2014			
Кадастровый номер:		50:23:0010047:004	
1. Правообладатель (первообладатель):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд "Своя земля-рентный"		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50:23:0010047:004-50/20/2020/1 от 23.03.2020		
3. Документ(ы) основания:	3.1. Договор № МЕ-СРП/19 купли-продажи земельных участков от 17.10.2019 (РЕГИСТРИРОВАН В ПЕРВОУЧЕТНОМ РАЙОНЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ от 23.03.2020 №004)		
4. Ограничения права и обременения объекта недвижимости:	4.1. вид: Земельное ограничение, Московская область, Раменский район, земельное ограничение Выпозем, д.Богородице, с/д.Дельнов, уч.Лист № 50:23:0010047:004. Земельный участок, который здесь имеет земельный участок, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь: 800 кв. м, дата государственной регистрации: 23.03.2020, номер государственной регистрации: 50:23:0010047:004-50/20/2020/1, срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: с 05.11.2019 по 31.03.2024, вид, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "ИПРАВИТЕЛЬСКИЙ ДОМОВЛАДЕЛЬЧЕСКИЙ УПРАВЛЕНИЕ", ИНН: 7705875500, основание государственной регистрации: Договор № МЕ-СРП/19 купли-продажи земельных участков от 17.10.2019		
5. Сведения о наличии реальных и виртуальных залога:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без включения в реестр недвижимости:	данные отсутствуют		
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ данные отсутствуют		данные:	Подпись Олег Владимирович данные отсутствуют

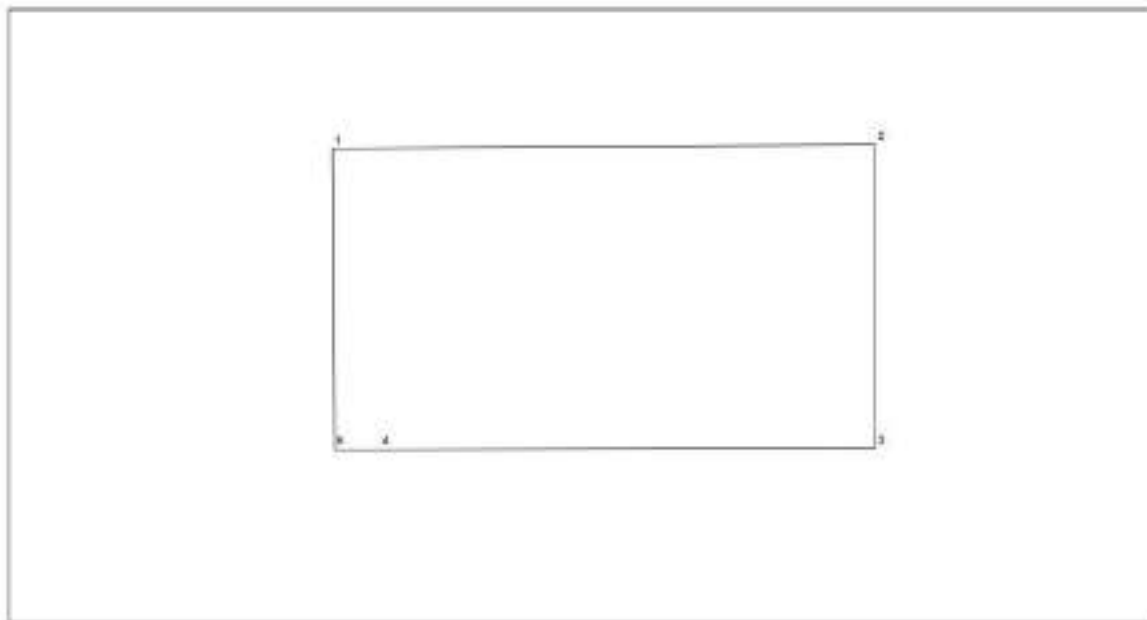
М. П.



Рисунки 3

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

Земельный участок:			
(наименование)			
Лист № _____	Рисунки 3	Всего листов рисунка 1: _____	Всего рисунков: _____
25.03.2020 № МД-20/20-01/2014		Всего листов выписки: _____	
Кadaстровый номер:		50:23:4010347:394	
План (чертеж, схема) земельного участка:			



СПЕЦИАЛИСТ ОБЪЕКТА	Должность	Подпись/Стор. Инициалы/подпись
(подпись)		

М. П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
Служба государственной регистрации недвижимости

Листа 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок		(на объект недвижимости)		
Лист №	Листа 1	Всего листов выписки 1	Всего листов	Всего листов выписки
15.03.2020	№ МО-20/16-01/014			
Кадастровый номер:		50:23:0010607:001		
Номер кадастрового квартала:		50:23:0010607		
Дата прекращения кадастрового номера:		23.03.2020		
Район государственной регистрации:		данные отсутствуют		
Адрес:		Московская область, Истринский район		
Площадь, кв. м:		641 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:		данные отсутствуют		
Кадастровый номер расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют		
Категория земель:		земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования:		для жилищного строительства		
Статус земли об объекте недвижимости:		Земля об объекте недвижимости имеет статус "земельные"		
Соблюдены ли:		Границы земельного участка соответствуют границам земельного участка (кадастровый номер) 50:23:0010607:07. Для данного земельного участка обеспечен доступ поперечным земельному участку (земельный участок) с кадастровым номером (кадастровый номер) 50:00:0090000:1133.		
Получены ли выписки:		Выписки из Единого государственного реестра недвижимости "Своя земля-рентный"		
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Исполнитель		Исполнитель Олег Владимирович
Подпись исполнителя выписки		Подпись		Подпись (цифровая)

М. П.

Листа 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		(на объект недвижимости)		
Лист №	Листа 2	Всего листов выписки 2	Всего листов	Всего листов выписки
15.03.2020	№ МО-20/16-01/014			
Кадастровый номер:		50:23:0010607:001		
1.	Права собственности (правообладатели):	1.1.	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный"	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Объект недвижимости № 50:23:0010607:001/20/201 от 23.03.2020	
3.	Документы-основания:	3.1.	Договор № МЕ-СРП19 купли-продажи земельных участков от 17.10.2019 (РЕГИСТР О ПЕРЕНЕСЕНИИ РЕШЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ от 23.03.2020 №04)	
4.	Ограничения права и обременения объекта недвижимости:			
4.1.	вид:		Дворовый участок, Московская область, Истринский район, сельское поселение Истринское, д.Богородица, с/д.Дельца, уч.Зем. № 50:23:0010607:07. Земельный участок, который земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь: 640 кв. м	
	дата государственной регистрации:		23.03.2020	
	номер государственной регистрации:		50:23:0010607:001/20/201	
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		с 05.11.2019 по 31.03.2024	
	лица, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОВАРИЩЕСТВО ДОБРОВОЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ", ИНН: 7708975500	
	основание государственной регистрации:		Договор № МЕ-СРП19 купли-продажи земельных участков от 17.10.2019	
5.	Сведения о наличии реальных и виртуальных залога:		данные отсутствуют	
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, связанных с правами, ограничениями права без включения в сделку записи о наличии залога, ареста:		данные отсутствуют	
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Исполнитель		Исполнитель Олег Владимирович
Подпись исполнителя выписки		Подпись		Подпись (цифровая)

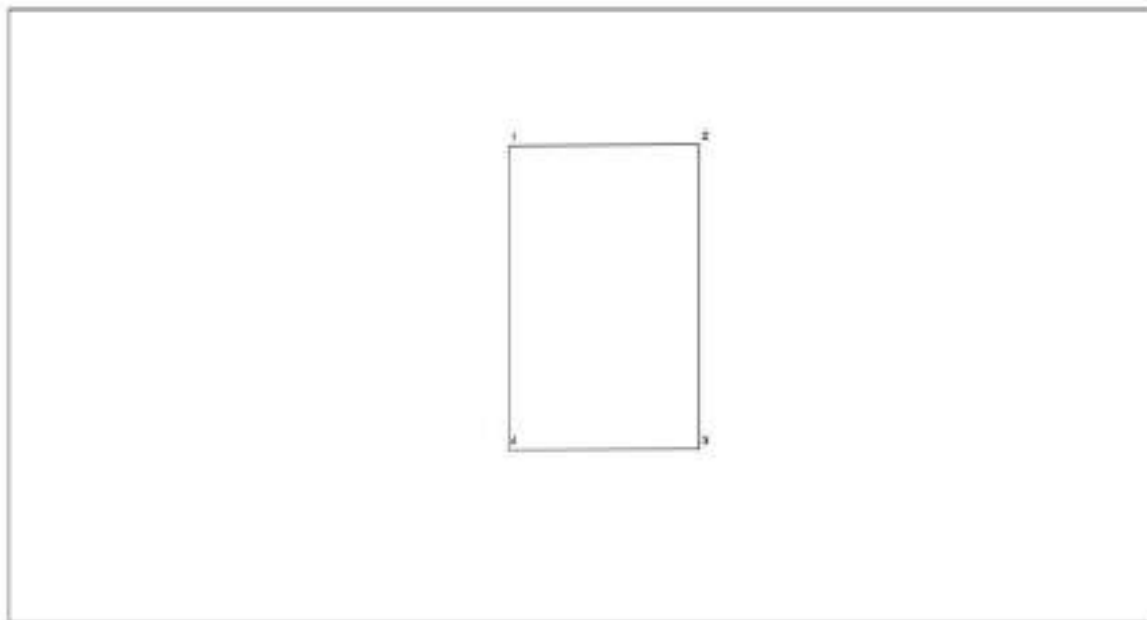
М. П.



Рисунки 3

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

Земельный участок			
(наименование)			
Лист № _____	Регистрация № _____	Всего листов раздела 1: _____	Всего листов: _____
25.03.2020 № МГ-20/20-01/014		Всего листов выписки: _____	
Кadaстровый номер:		50:23:4010347:005	
План (чертеж, схема) земельного участка:			



СПЕЦИАЛИСТ ОБЪЕКТА	Должность	Подпись/Стор. Инициалы/подпись
(подпись)		

М. П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
Служба государственной регистрации недвижимости

Листа 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
оги объекта недвижимости			
Лист №	Листа 1	Всего листов выписки 1	Всего листов выписки
15.03.2020	№ МО-20/16-013005		
Кадастровый номер:		50:03:0010607:006	
Номер кадастрового квартала:	50:03:0010607		
Дата прекращения кадастрового номера:	23.03.2020		
Район государственной регистрации:	данные отсутствуют		
Адрес:	Московская область, Раменский район		
Площадь, кв. м:	941 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют		
Кадастровый номер расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровый вид разрешенного использования:	для размещения объектов		
Вид разрешенного использования:	для размещения строительства		
Статус земли об объекте недвижимости:	Земельный участок находится в государственной собственности Московской области		
Соблюдены ли требования к кадастровому номеру:	Границы земельного участка выровнены границами земельного участка (земельного участка) с кадастровыми номерами 50:03:0010607:007, для данного земельного участка обеспечен доступ поперечным земельному участку (земельному участку) с кадастровым номером 50:03:0010607:006		
Получены ли выписки:	Закрытый кадастровый реестр недвижимости "Своя земля-рентный"		
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ данные отсутствуют		данные отсутствуют	Подпись Олег Владимирович данные отсутствуют

М. П.

Листа 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

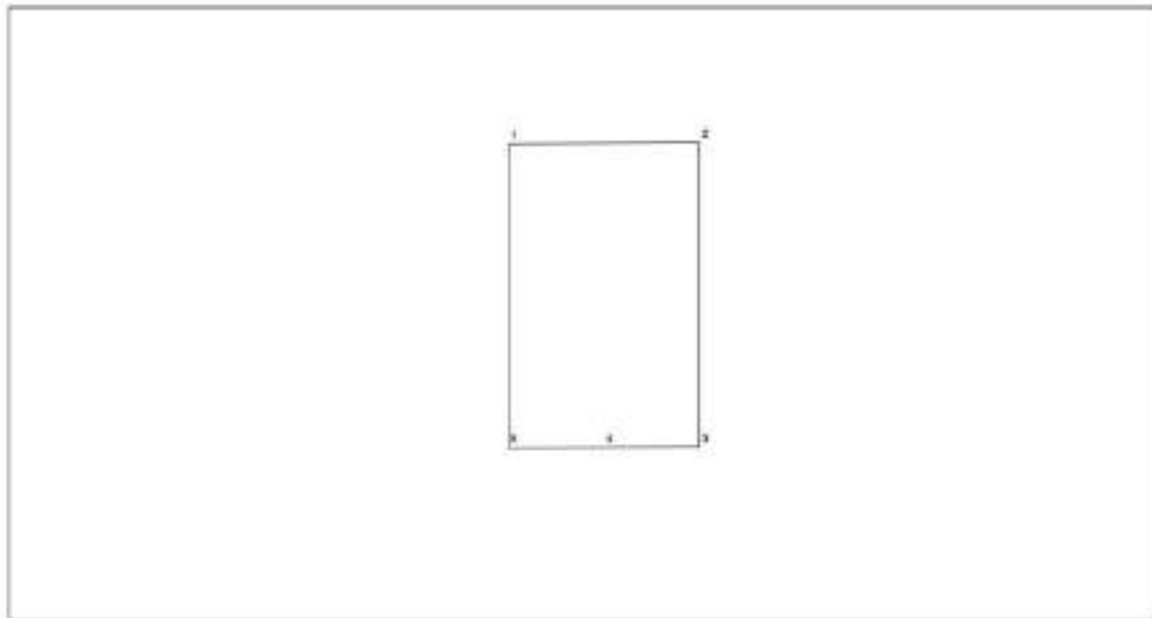
Земельный участок			
оги объекта недвижимости			
Лист №	Листа 2	Всего листов выписки 2	Всего листов выписки
15.03.2020	№ МО-20/16-013005		
Кадастровый номер:		50:03:0010607:006	
1.	Права собственности (первообладатели):	1.1.	Закрытый кадастровый реестр недвижимости "Своя земля-рентный"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Объект государственной собственности, № 50:03:0010607:006-00020/2020 от 23.03.2020
3.	Документы-основания:	3.1.	Договор № МО-СРП19 купли-продажи земельных участков от 17.10.2019 РЕШЕНИЕ О ПЕРЕЧИСЛЕНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ от 23.03.2020 №004
4.	Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:		
4.1.	вид:		Дворовый участок, Московская область, Раменский район, сельское поселение Восточное, д.Богородице, с/д.Дельта, ул.Леса, № 50:03:0010607:007. Земельный участок, который земельный участок, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь: 1000 кв. м
	дата государственной регистрации:		23.03.2020
	номер государственной регистрации:		50:03:0010607:006/00020/2020-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 05.11.2019 по 31.03.2024
	лица, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ИПРАВИТЕЛЬСКИЙ ДОМОВЛАДЕЛЬЧЕСКИЙ УПРАВЛЕНИЯ", ИНН: 770597530
	основание государственной регистрации:		Договор № МО-СРП19 купли-продажи земельных участков от 17.10.2019
5.	Сведения о наличии реальных или иных объектов недвижимости для государственного или муниципального заказа:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, связанных с ипотекой, права, ограничивающие права без ипотечного и/или залога участия третьего лица, другие:		данные отсутствуют
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ данные отсутствуют		данные отсутствуют	Подпись Олег Владимирович данные отсутствуют

М. П.

Рисунг 3

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

Земельный участок			
тип объекта недвижимости			
Лист №	Рисунг 3	Всего листов рисунка 1:	Всего рисунков:
25.03.2020	№ МД-20/20-01/000		
Кadaстровый номер:		50:03:0010307:006	
План (чертеж, схема) земельного участка:			



СПЕЦИАЛИСТ ОБЪЕКТА	Должность:	Подпись/Стор. Инициалы/подпись

М. П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
Служба государственного кадастрового учета недвижимости

Листа 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
оги объекта недвижимости			
Лист №	Листа 1	Всего листов выписки 1	Всего листов выписки
15.03.2020	№ МО-20/16-01/044		
Кадастровый номер:		50:03:0010607:001	
Номер кадастрового квартала:		50:03:001060	
Дата прекращения кадастрового номера:		23.03.2020	
Район государственной регистрации:		данные отсутствуют	
Адрес:		Московская область, Раменский район	
Площадь, кв. м:		848 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:		данные отсутствуют	
Кадастровый номер расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровый вид разрешенного использования:		для размещения объектов	
Вид разрешенного использования:		для размещения строительства	
Статус земли об объекте недвижимости:		Земля об объекте недвижимости имеет статус "земельные"	
Соблюдены ли требования:		Границы земельного участка соответствуют границам земельного участка (земельного участка) с кадастровым номером 50:03:0010607:001. Для данного земельного участка обеспечен доступ по открытым земельным участкам (земельным участкам) с кадастровыми номерами 50:00:0090000:1133.	
Получены ли выписки:		Выписки из Единого государственного реестра недвижимости "Своя земля-рентный"	
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Иваново Олег Владимирович	
данные отсутствуют		данные отсутствуют	

М. П.

Листа 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

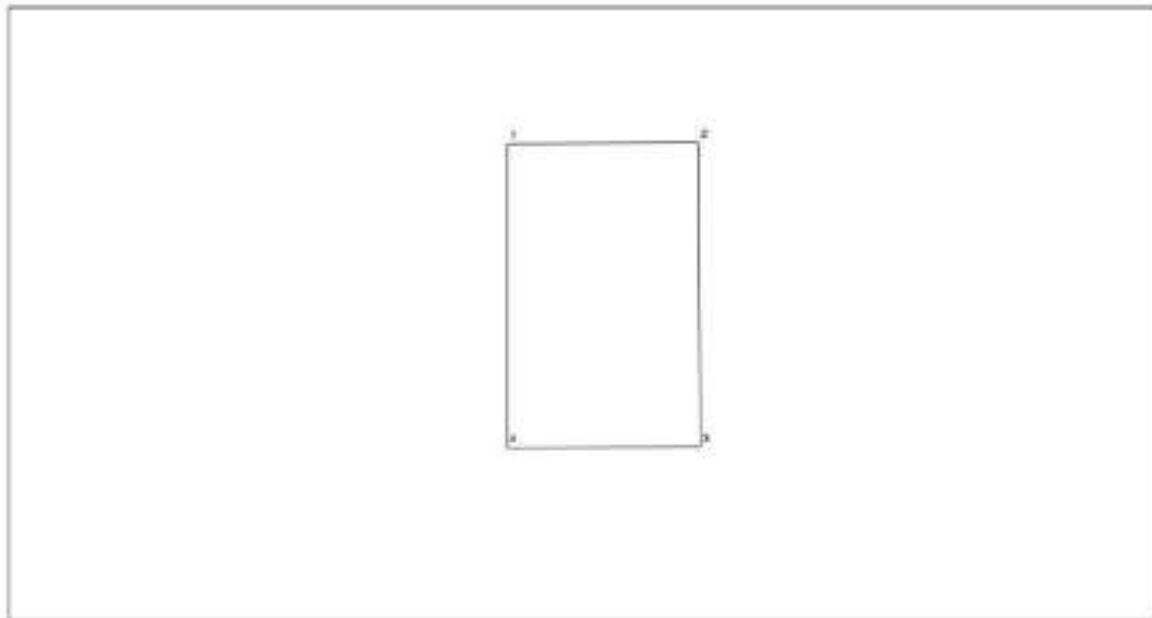
Земельный участок			
оги объекта недвижимости			
Лист №	Листа 2	Всего листов выписки 2	Всего листов выписки
15.03.2020	№ МО-20/16-01/044		
Кадастровый номер:		50:03:0010607:001	
1.	Права собственности (правообладатели):	1.1.	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Объект недвижимости № 50:03:0010607:001-50/02/2020 от 23.03.2020
3.	Документы-основания:	3.1.	Договор № МС-СРП19 купли-продажи земельных участков от 17.10.2019 (РЕГИСТРИРОВАННОЕ ПЕРВОУЧЕТНОЕ РЕШЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ от 23.03.2020 №04)
4.	Ограничения права и обременения объекта недвижимости:		
4.1.	вид:		Дворовый проезд, Московская область, Раменский район, сельское поселение Восточное, д.Богородице, с/д.Дельта, ул.Леса, № 50:03:0010607:001. Земельный участок, который здесь расположен, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь: 1800 кв. м
	дата государственной регистрации:		23.03.2020
	номер государственной регистрации:		50:03:0010607:001-50/02/2020-1
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		с 05.11.2019 по 31.03.2024
	лица, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОВАРИЩЕСТВО ДИВЕРСИФИКАЦИОННОГО УПРАВЛЕНИЯ", ИНН: 770597530
	основание государственной регистрации:		Договор № МС-СРП19 купли-продажи земельных участков от 17.10.2019
5.	Сведения о наличии реальных или иных объектов недвижимости для государственного и муниципального заказа:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, связанных с ипотекой, ипотекой без ипотечного и/или залога с залогом залога, ипотекой:		данные отсутствуют
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Иваново Олег Владимирович	
данные отсутствуют		данные отсутствуют	

М. П.

Рис. 3

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

Земельный участок			
опис. объект недвижимости			
Лист №	Рисунка 3	Всего листов рисунка 1:	Всего рисунков:
25.03.2020	№ МД-20/20-01/044		
Кadaстровый номер:		50:03:0080407:007	
План (чертеж, схема) земельного участка:			



СПЕЦИАЛИСТ ОБЪЕКТА	Должность:	Подпись/Стор. Инициалы/подпись

М. П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
Служба кадастрового учета недвижимости (Служба)

Листа 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
оги объекта недвижимости			
Лист № _____ Раздел 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
15.03.2020 № МО-20/16-014457			
Кадастровый номер:		50:23:001047:008	
Номер кадастрового квартала:	50:23:0010167		
Дата прекращения кадастрового номера:	23.03.2020		
Район государственной регистрации участка:	данные отсутствуют		
Адрес:	Московская область, Раменский район		
Площадь, кв. м:	858 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют		
Кадастровый номер расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровый вид разрешенного использования:	для размещения объектов		
Вид разрешенного использования:	для размещения строительства		
Статус земли об объекте недвижимости:	Земля об объекте недвижимости имеет статус "земельные"		
Специальность:	Для данного земельного участка образован участок владения участком с кадастровым номером (кадастровый номером) 50:01:0000000:1313		
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный"		
СПЕЦИАЛИСТ-РЕГИСТР подпись выписки (подпись)		_____	Подпись Олег Владимирович генеральный директор

М. П.

Листа 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

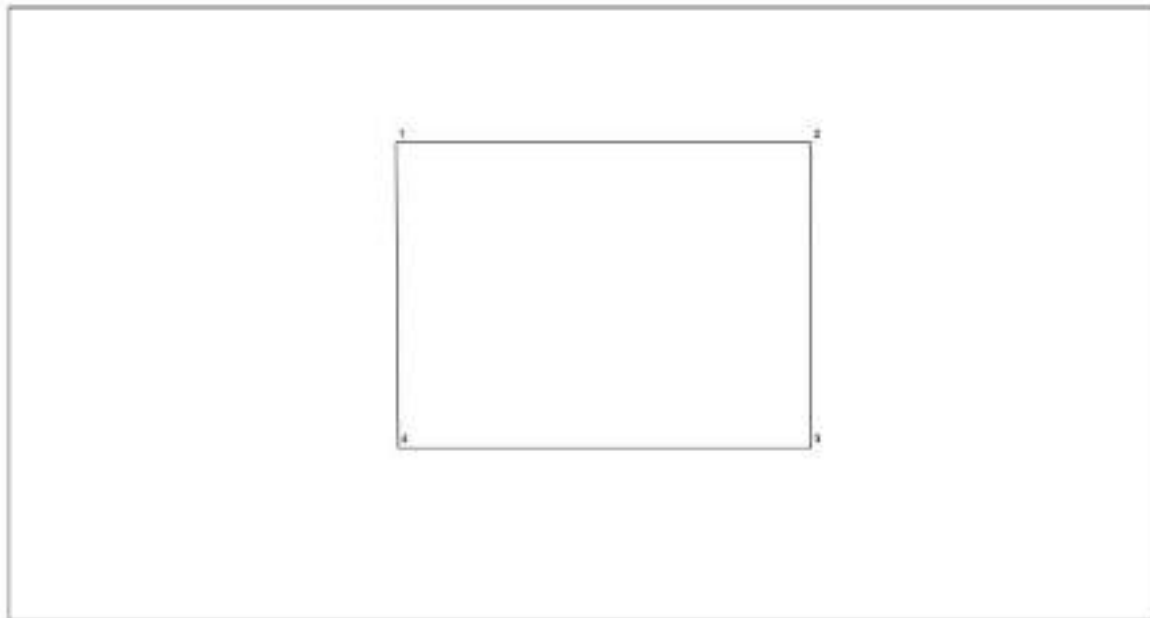
Земельный участок			
оги объекта недвижимости			
Лист № _____ Раздел 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
15.03.2020 № МО-20/16-014457			
Кадастровый номер:		50:23:001047:008	
1. Правообладатель (первообладатель):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный"		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общедолевое участие, № 50:23:0010167:008-8/0020/2020 от 23.03.2020		
3. Документ основания:	3.1. Договор № МО-СЗР/19 купли-продажи земельных участков от 17.10.2019 РЕЗУЛЬТАТЕ ПЕРВОСТУПЕННОЙ ЗАЕМЛЫЙ СПЕЦИАЦИИ от 23.01.2020 №04		
4. Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:	4.1. вид: Договорное удержание, Московская область, Раменский район, сельское поселение Виноземское, д.Богородское, с/д.Дельта, ул.Лесная, № 50:23:0010167:47:Земельный участок, которому земельные доли принадлежат участникам первоначальной для размещения строительства общедолевой площадью 8000 кв. м и дата государственной регистрации: 23.03.2020 номер государственной регистрации: 50:23:0010167:008-8/0020/2020-1 срок, на который установлен ограничительный и обременительный объект недвижимости: с 05.11.2019 по 31.03.2024 лица, в пользу которого установлен ограничительный и обременительный объект недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ГОВОРЯЩЕГО УПРАВЛЕНИЯ", ИНН: 7705975500 основание государственной регистрации: Договор № МО-СЗР/19 купли-продажи земельных участков от 17.10.2019		
5. Сведения о наличии реальных и виртуальных залога:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничивающих права без включения в Единый государственный реестр недвижимости:	данные отсутствуют		
СПЕЦИАЛИСТ-РЕГИСТР подпись выписки (подпись)		_____	Подпись Олег Владимирович генеральный директор

М. П.

Рисунки 3

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

Земельный участок			
тип объекта недвижимости			
Лист №	Рисунки 3	Всего листов рисунка 1:	Всего рисунков:
25.03.2020	№ МД-20/20-014457		
Кadaстровый номер:		50:03:0010307:008	
План (чертеж, схема) земельного участка:			



СПЕЦИАЛИСТ ОБЪЕКТА	Должность	Подпись/Стор. Инициалы/подпись

М. П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
Служба государственной регистрации недвижимости

Листа 1

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 введены следующие сведения:

Земельный участок		наименование		
Лист № _____ Раздел 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____	
15.03.2020 № МО-20/16-014630				
Кадастровый номер:		50:23:0010407:004		
Номер кадастрового квартала:	50:23:0010407			
Дата публикации кадастрового номера:	23.03.2020			
Район государственной регистрации:	данные отсутствуют			
Адрес:	Московская область, Истринский район			
Площадь, кв. м:	640 кв. м			
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют			
Кадастровый номер расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют			
Кадастровый вид разрешенного использования:	земельный участок			
Вид разрешенного использования:	для жилищного строительства			
Статус земли об объекте недвижимости:	земельный участок в собственности ООО "Истринское"			
Специальное назначение:	Для данного земельного участка объектом является участок в составе земельного участка (земельный участок с кадастровым номером (кадастровый номером) 50:01:0060000:1313			
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд "Своя земля-рентный"			
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ				Подпись: Олег Владимирович
[подпись]		[подпись]		[подпись]

М. П.

Листа 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

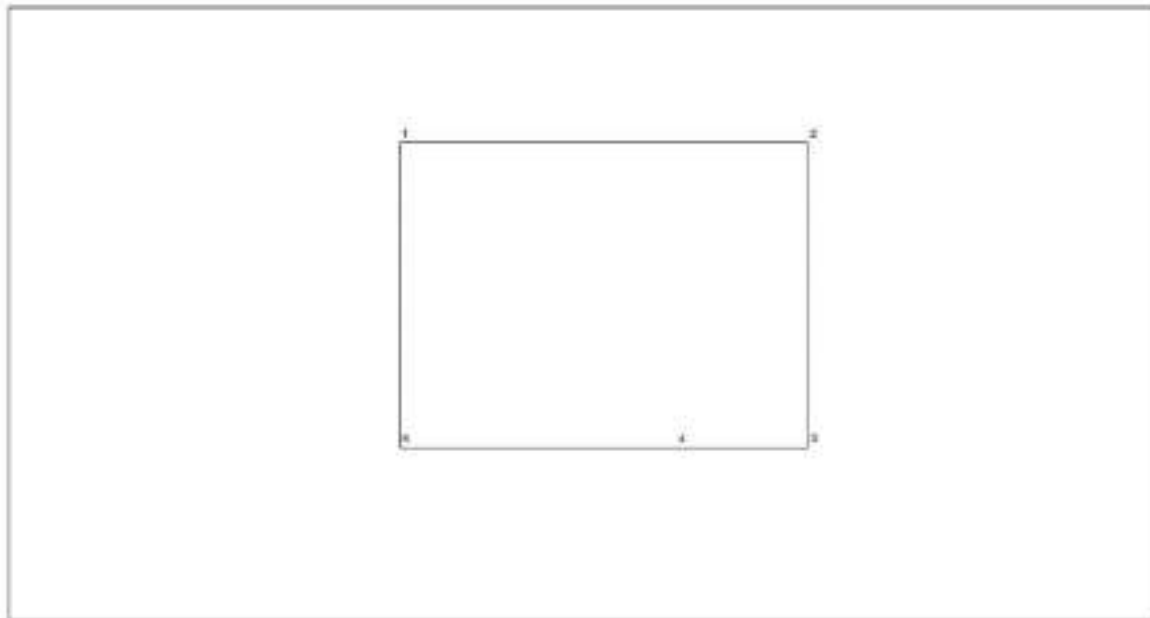
Земельный участок		наименование		
Лист № _____ Раздел 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____	
15.03.2020 № МО-20/16-014630				
Кадастровый номер:		50:23:0010407:004		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Закрытый паевой инвестиционный фонд "Своя земля-рентный"		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Объект недвижимости № 50:23:0010407:004/002/2020 от 23.03.2020		
3. Документ(ы) основания:	3.1.	Договор № МО-СДР19 купли-продажи земельных участков от 17.10.2019 (РЕГИСТРИРОВАННО) (РЕГИСТРИРОВАННО) ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК от 23.03.2020 №04		
4. Ограничения права и обременения объекта недвижимости:	нет зарегистрировано			
5. Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют			
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограниченного права без включения в силу закона сведений о предмете сделки, ареста:	данные отсутствуют			
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ				Подпись: Олег Владимирович
[подпись]		[подпись]		[подпись]

М. П.

Рисунки 3

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

Земельный участок			
тип объекта недвижимости			
Лист №	Рисунки 3	Всего листов рисунка 1:	Всего рисунков:
25.03.2020	№ МД-20/20-01/00/0		
Кadaстровый номер:		50:03:0080407:005	
План (чертеж, схема) земельного участка:			



СПЕЦИАЛИСТ ОБЪЕКТА	Должность	Подпись/Стор. Инициалы/подпись

М. П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
Служба государственной регистрации недвижимости

Листа 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок		оги объект недвижимости		
Лист № _____ Фolia 1	Всего листов флипа 1: _____	Всего флипов: _____	Всего листов выписки: _____	
15.03.2020 № МО-20/18-01505				
Кадастровый номер:		50:23:001047:008		
Номер кадастрового квартала:	50:23:001047			
Дата прекращения кадастрового номера:	23.03.2020			
Район государственной регистрации:	данные отсутствуют			
Адрес:	Московская область, Истринский район			
Площадь, кв. м:	640 кв. м			
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют			
Кадастровый номер расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют			
Кадастровый вид разрешенного использования:	земельный участок			
Вид разрешенного использования:	для жилищного строительства			
Статус земли об объекте недвижимости:	Земельный участок, категория земель "земли населенных пунктов"			
Общая оценка:	Для данного земельного участка определен кадастровый номер участка (земельный участок с кадастровым номером (кадастровый номером) 50:01:0000000:1313			
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд "Своя земля-рентный"			
СПЕЦИАЛИСТ-РЕГИСТР подпись выписки (подпись)		_____ д.и.м.		Подпись Олег Владимирович подпись (подпись)

М. П.

Листа 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

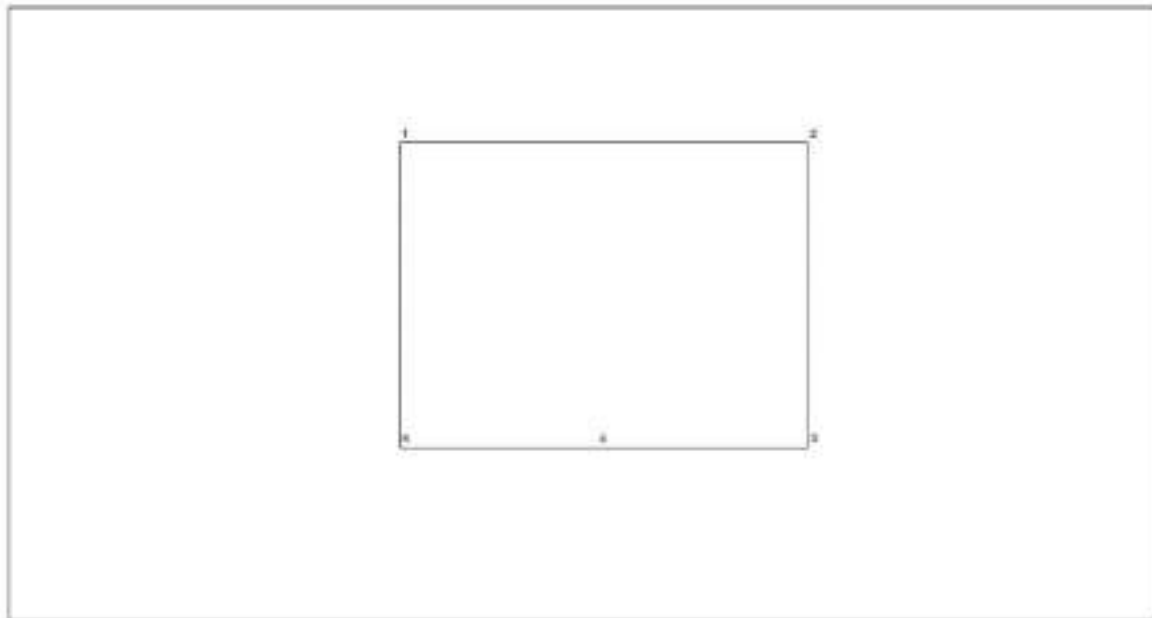
Земельный участок		оги объект недвижимости		
Лист № _____ Фolia 2	Всего листов флипа 2: _____	Всего флипов: _____	Всего листов выписки: _____	
15.03.2020 № МО-20/18-01505				
Кадастровый номер:		50:23:001047:008		
1. Правообладатель (первообладатель):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд "Своя земля-рентный"			
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Юридическое лицо, № 50:23:001047:008:0002/2020 от 23.03.2020			
3. Документ основания:	3.1. Договор № МО-СР/19 купли-продажи земельных участков от 17.10.2019 (РЕГИСТР О ПЕРЕРЕГИСТРАЦИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ от 23.03.2020 №04)			
4. Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:				
4.1. вид:	Дворовый участок, Московская область, Истринский район, сельское поселение Истринское, д.Богородице, с/д.Дельца, ул.Лесная, № 50:23:001047:008:0002/2020			
дата государственной регистрации:	23.03.2020			
номер государственной регистрации:	50:23:001047:008:0002/2020-1			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 05.11.2019 по 31.03.2024			
лица, в пользу которых установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ", ИНН: 7705975500			
основание государственной регистрации:	Договор № МО-СР/19 купли-продажи земельных участков от 17.10.2019			
5. Сведения о наличии реальных или иных объектов недвижимости для государственного и муниципального заказа:	данные отсутствуют			
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, связанных с ипотекой, права, ограничения прав без включения в Единый государственный реестр недвижимости:	данные отсутствуют			
СПЕЦИАЛИСТ-РЕГИСТР подпись выписки (подпись)		_____ д.и.м.		Подпись Олег Владимирович подпись (подпись)

М. П.

Рис. 3

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

Земельный участок			
наименование			
Лист №	Рисунка 3	Всего листов рисунка 1:	Всего рисунков:
25.03.2020	№ МД-20/20-015055		
Кадастровый номер:		50:23:4010307:498	
План (курсок, схема) земельного участка:			



СПЕЦИАЛИСТ ОБЪЕКТА	Должность:	Подпись/Стор. Инициалы/подпись

М. П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
Служба государственного кадастрового регистра недвижимости

Листа 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
оги объекта недвижимости			
Лист № _____ Раздел 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
15.03.2020 № МО-20/16-015002			
Кадастровый номер:		50:23:001047.001	
Номер кадастрового квартала:	50:23:0010167		
Дата прекращения кадастрового номера:	23.03.2020		
Район государственной регистрации:	данные отсутствуют		
Адрес:	Московская область, Раменский район		
Площадь, кв. м:	640 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют		
Кадастровый номер расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровый вид разрешенного использования:	земельный участок		
Вид разрешенного использования:	для жилищного строительства		
Статус земли об объекте недвижимости:	Земельный участок в собственности ООО «ТД «Своя земля-рентный»		
Общая оценка:	Для данного земельного участка объектом кадастрового учета является земельный участок (земельный участок с кадастровым номером (кадастровый номером) 50:01:0000000-1313		
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный"		
СПЕЦИАЛИСТ-РЕГИСТР Иванов Иван Иванович		Иванов	Иванов Олег Владимирович генеральный директор

М. П.

Листа 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
оги объекта недвижимости			
Лист № _____ Раздел 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
15.03.2020 № МО-20/16-015002			
Кадастровый номер:		50:23:001047.001	
1. Правообладатель (первообладатель):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный"		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Юридическое лицо: объект недвижимости № 50:23:0010167.001-09/02/2020 от 23.03.2020		
3. Документ(ы)-основание:	3.1. Договор № МО-СЗР/19 купли-продажи земельных участков от 17.10.2019 (РЕГИСТРИРОВАННО ПЕРЕЧИСЛЕНИЕМ) ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ от 23.03.2020 №004		
4. Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:	4.1. Вид: Земельный участок, Московская область, Раменский район, земельный участок площадью 640 кв. м, кадастровый номер 50:23:0010167.001-09/02/2020		
	дата государственной регистрации: 23.03.2020		
	номер государственной регистрации: 50:23:0010167.001-09/02/2020.1		
	срок, на который установлен ограничительный вид обременения объекта недвижимости: с 05.11.2019 по 31.03.2024		
	лица, в пользу которого установлен ограничительный вид обременения объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОВАРИЩЕСТВО ДИВЕРСИФИКАЦИОННОГО УПРАВЛЕНИЯ", ИНН: 7705975500		
	основание государственной регистрации: Договор № МО-СЗР/19 купли-продажи земельных участков от 17.10.2019		
5. Сведения о наличии реальных или иных объектов недвижимости для государственного и муниципального заказа:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, связанных с ипотекой, права, ограничивающие права без ипотечного и/или залога участия третьего лица, прочие:	данные отсутствуют		
СПЕЦИАЛИСТ-РЕГИСТР Иванов Иван Иванович		Иванов	Иванов Олег Владимирович генеральный директор

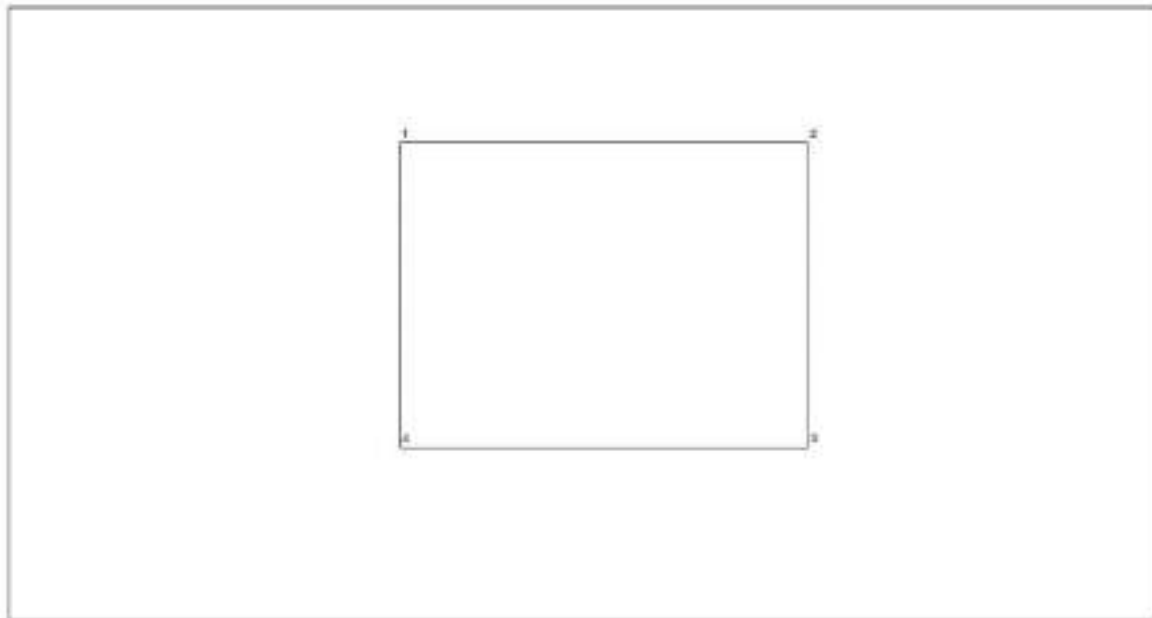
М. П.



Рисунг 3

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

Земельный участок			
(наименование)			
Лист № _____	Регистрация № _____	Всего листов раздела 1: _____	Всего листов: _____
29.03.2020 № МД-29/18-015902		Всего листов выписки: _____	
Кadaстровый номер:		50:03:0010307:001	
План (чертеж, схема) земельного участка:			



СПЕЦИАЛИСТ ОБЪЕКТА	Должность	Подпись/Стор. Инициалы/подпись
_____	_____	_____

М. П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Служба государственной регистрации недвижимости

Листа 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
оги объекта недвижимости			
Лист № _____ Раздел 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
15.03.2020 № МО-20/18-01/004			
Кадастровый номер:		50:23:0010407:002	
Номер кадастрового квартала:	50:23:0010407		
Дата прекращения кадастрового номера:	23.03.2020		
Район государственной регистрации:	данные отсутствуют		
Адрес:	Московская область, Раменский район		
Площадь, кв. м:	730 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют		
Кадастровый номер расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровый вид разрешенного использования:	для размещения объектов		
Вид разрешенного использования:	для размещения строительства		
Статус земли об объекте недвижимости:	Земля об объекте недвижимости имеет статус "земельные"		
Специальность:	Для данного земельного участка обязательен доступ посредством земельного участка (земельный участок с кадастровым номером (кадастровый номером) 50:01:0000000:1313		
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный"		
СПЕЦИАЛИСТ-РЕГИСТР подпись выписки (подпись)		_____	Подпись Олег Владимирович подпись (подпись)

М. П.

Листа 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

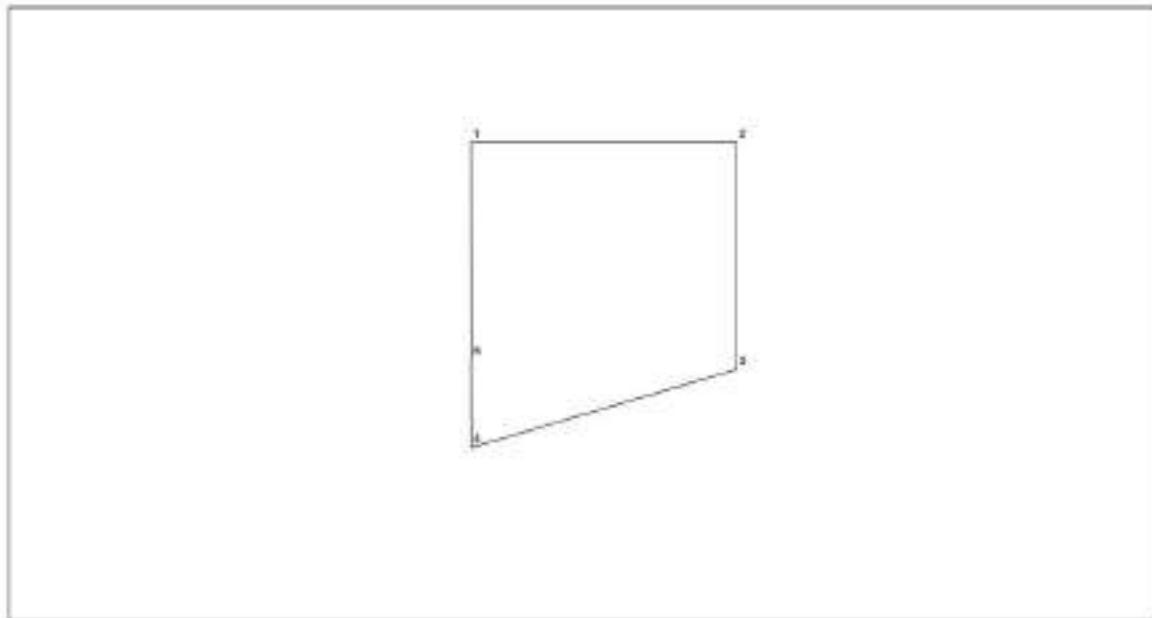
Земельный участок			
оги объекта недвижимости			
Лист № _____ Раздел 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
15.03.2020 № МО-20/18-01/004			
Кадастровый номер:		50:23:0010407:002	
1. Правообладатель (первообладатель):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный"		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Юридическое лицо об объекте недвижимости № 50:23:0010407:002:0002/2020 от 23.03.2020		
3. Документ(ы)-основание:	3.1. Договор № МО-СЗР/19 купли-продажи земельных участков от 17.10.2019 (РЕГИСТР О ПЕРЕРЕГИСТРАЦИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ от 23.03.2020 №04)		
4. Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:	4.1. вид: Договорные удержания, Московская область, Раменский район, земельное поселение Восточное, д.Богородице, с/д.Дельта, ул.Лесная № 50:23:0010407:002:0002/2020		
	дата государственной регистрации: 23.03.2020		
	номер государственной регистрации: 50:23:0010407:002:0002/2020-1		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 05.11.2019 по 31.03.2024		
	лица, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОВАРИЩЕСТВО ДИРЕКТОРСКОГО УПРАВЛЕНИЯ", ИНН: 7705975500		
	основание государственной регистрации: Договор № МО-СЗР/19 купли-продажи земельных участков от 17.10.2019		
5. Сведения о наличии реальных или иных объектов недвижимости для государственного и муниципального заказа:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничивающих права без включения в сделку запись сведений в Единый реестр недвижимости:	данные отсутствуют		
СПЕЦИАЛИСТ-РЕГИСТР подпись выписки (подпись)		_____	Подпись Олег Владимирович подпись (подпись)

М. П.

Рисунок 3

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

Земельный участок			
тип объекта недвижимости			
Лист № 01/001/2020	Регистрация № 50:03/001/2020-01/001/2020	Всего листов раздела 1: 1	Всего листов выписки: 1
Катастровый номер:		50:03/001/2020-01/001/2020	
План (чертеж, схема) земельного участка:			



СПЕЦИАЛИСТ ОБЪЕКТА	Инженер	Иванов И.И.
подпись (подлинная)	подпись	подпись

М. П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
Служба кадастрового учета недвижимости (Служба)

Листа 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
оги объекта недвижимости			
Лист № _____ Раздел 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
15.03.2020 № МО-20/16-015802			
Кадастровый номер:		50:23:001047:001	
Номер кадастрового квартала:	50:23:0010167		
Дата прекращения кадастрового учета:	23.03.2020		
Район государственной регистрации:	данные отсутствуют		
Адрес:	Московская область, Истринский район		
Площадь, кв. м:	775 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют		
Кадастровый номер расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровый вид разрешенного использования:	для размещения объектов		
Вид разрешенного использования:	для размещения строительства		
Статус земли об объекте недвижимости:	Земля об объекте недвижимости имеет статус "земельные"		
Специальность:	Для данного земельного участка определен вид разрешенного использования земельного участка (земельный участок с кадастровым номером (кадастровый номером) 50:01:0000000:1313		
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный"		
СПЕЦИАЛИСТ-РЕГИСТР подпись выписки (подпись)		_____	Подпись Олег Владимирович генеральный директор

М. П.

Листа 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

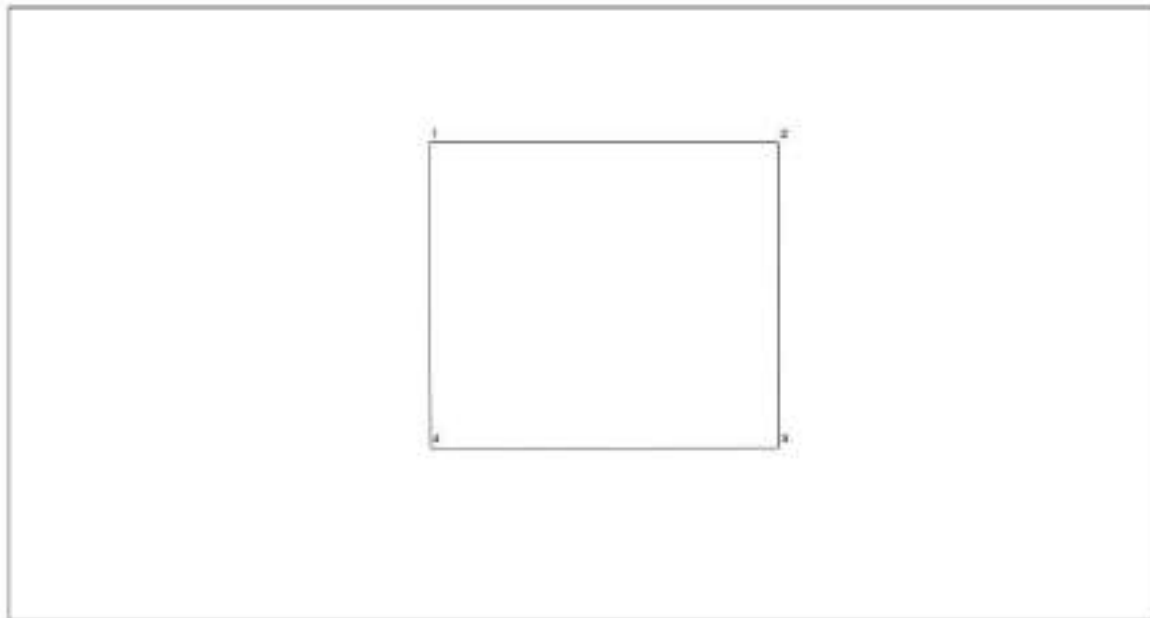
Земельный участок			
оги объекта недвижимости			
Лист № _____ Раздел 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
15.03.2020 № МО-20/16-015802			
Кадастровый номер:		50:23:001047:001	
1. Правообладатель (первообладатель):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный"		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Юридическое лицо, № 50:23:0010167:001:0002/2020 от 23.03.2020		
3. Документ(ы)-основание:	3.1. Договор № МО-СЗР19 купли-продажи земельных участков от 17.10.2019 РЕЗУЛЬТАТ О ПЕРЕНЕСЕНИИ РЕШЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ СЧАСТЛИВЫХ от 23.03.2020 №04		
4. Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:	4.1. Вид: Земельное удержание, Московская область, Истринский район, земельное удержание Выпозово, д.Богородице, с/д.Дельны, ул.Лесная, № 50:23:0010167:001:0002/2020 дата государственной регистрации: 23.03.2020 номер государственной регистрации: 50:23:0010167:001:0002/2020 срок, на который установлен ограничительный обременение объекта недвижимости: с 05.11.2019 по 31.03.2024 лица, в пользу которого установлен ограничительный обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОВАРИЩЕСТВО ДИРЕКТОРСКОГО УПРАВЛЕНИЯ", ИНН: 7705975500 основание государственной регистрации: Договор № МО-СЗР19 купли-продажи земельных участков от 17.10.2019		
5. Сведения о наличии реальных и виртуальных залога:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничивающих права без включения в Единый государственный реестр недвижимости:	данные отсутствуют		
СПЕЦИАЛИСТ-РЕГИСТР подпись выписки (подпись)		_____	Подпись Олег Владимирович генеральный директор

М. П.

Рис. 3

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

Земельный участок			
тип объекта недвижимости			
Лист № _____	Регистрация № _____	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____
25.03.2020 № МД-20/20-015892		Всего листов выписки: _____	
Кadaстровый номер:		50:23:4010347:403	
План (чертеж, схема) земельного участка:			



СПЕЦИАЛИСТ ОБЪЕКТА	Должность	Подпись/Стор. Инициалы/подпись
_____	_____	_____

М. П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
Служба кадастрового учета недвижимости

Листа 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
оги объекта недвижимости			
Лист № _____ Раздел 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
15.03.2020 № МО-20/18-015906			
Кадастровый номер:		50:23:0010407:004	
Номер кадастрового квартала:	50:23:0010407		
Дата прекращения кадастрового квартала:	23.03.2020		
Район государственной регистрации участка:	данные отсутствуют		
Адрес:	Московская область, Раменский район		
Площадь, кв. м:	727 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют		
Кадастровый номер расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровый вид:	земельный участок		
Вид разрешенного использования:	для жилищного строительства		
Статус земли об объекте недвижимости:	Земля об объекте недвижимости имеет статус "земельный"		
Специальность:	Для данного земельного участка обязательен доступ посредством земельного участка (земельный участок с кадастровым номером (кадастровый номером) 50:01:0000000:1313		
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный"		
СПЕЦИАЛИСТ-РЕГИСТР подпись (подпись)		д.и.и.и.	Подпись Олег Владимирович подпись (подпись)

М. П.

Листа 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

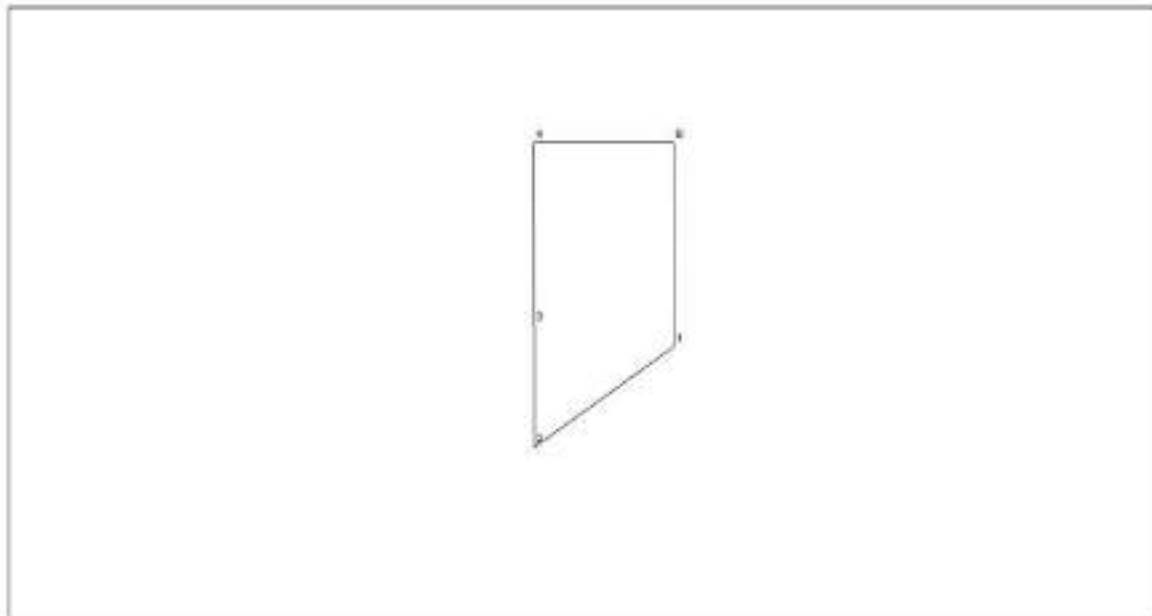
Земельный участок			
оги объекта недвижимости			
Лист № _____ Раздел 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
15.03.2020 № МО-20/18-015906			
Кадастровый номер:		50:23:0010407:004	
1. Правообладатель (первообладатель):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный"		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Юридическое лицо/общество, № 50:23:0010407:004-50/020/2020-1 от 23.03.2020		
3. Документ(ы) основания:	3.1. Договор № МО-СЗР/19 купли-продажи земельных участков от 17.10.2019 РЕЗУЛЬТАТЕ О ПЕРЕЧИСЛЕНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ от 23.03.2020 №004		
4. Ограничения права и обременение объекта недвижимости:	4.1. вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлен ограничительный и обременительный объект недвижимости: дата, в которую истекло установленное ограничительное право обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:		
	Дворцовское управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Восточное, д.Богородице, с/д.Дельта, ул.Лесная, № 50:23:0010407:47.Земельный участок, который здесь имеет видовой участок, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь: 18000 кв. м 23.03.2020 50:23:0010407:47:004/001/2020-1 с 05.11.2019 по 31.03.2024 Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОВАРИЩЕСТВО ДИВЕРСИФИКАЦИОННОГО УПРАВЛЕНИЯ", ИНН: 7705975500 Договор № МО-СЗР/19 купли-продажи земельных участков от 17.10.2019		
5. Сведения о наличии реальных и виртуальных залога:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничивающих право безвозмездного и/или залога участия третьих лиц, аренды:	данные отсутствуют		
СПЕЦИАЛИСТ-РЕГИСТР подпись (подпись)		д.и.и.и.	Подпись Олег Владимирович подпись (подпись)

М. П.

Рис. 3

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

Земельный участок			
тип объекта недвижимости			
Лист № _____	Выписка № _____	Всего листов выписки: _____	Всего листов выписки: _____
19.03.2020 № МГ-20/20-015906			
Катастровый номер:		50:03:0080407:004	
План (чертеж, схема) земельного участка:			



СПЕЦИАЛИСТ ОБЪЕКТА	Инженер	Иванов И.И. Иванов И.И.
подпись (подпись)		

М. П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
Служба государственного кадастрового учета недвижимости

Листа 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
оги объекта недвижимости			
Лист № _____ Раздел 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
15.03.2020 № МО-20/18-016004			
Кадастровый номер:		50:23:0010407:001	
Номер кадастрового квартала:	50:23:0010167		
Дата прекращения кадастрового учета:	23.03.2020		
Район государственной регистрации:	данные отсутствуют		
Адрес:	Московская область, Раменский район		
Площадь, кв. м:	800 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют		
Кадастровый номер расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровый вид разрешенного использования:	земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования:	для жилищного строительства		
Статус земли об объекте недвижимости:	Земля об объекте недвижимости имеет статус "земельные"		
Специальность:	Для данного земельного участка обязательен доступ посредством земельного участка (земельный участок с кадастровым номером (кадастровый номером) 50:01:0000000:1313		
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный реентный фонд "Своя земля-рентный"		
СПЕЦИАЛИСТ-РЕГИСТР подпись выписки (подпись)		_____	Подпись Олег Владимирович генеральный директор

М. П.

Листа 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
оги объекта недвижимости			
Лист № _____ Раздел 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
15.03.2020 № МО-20/18-016004			
Кадастровый номер:		50:23:0010407:001	
1. Правообладатель (первообладатель):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный реентный фонд "Своя земля-рентный"		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Юридическое лицо/общество, № 50:23:0010167:002-80922/2020 от 23.03.2020		
3. Документ(ы)-основание:	3.1. Договор № МО-СЗР19 купли-продажи земельных участков от 17.10.2019 РЕЗУЛЬТАТ О ПЕРЕЧИСЛЕНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ от 23.03.2020 №004		
4. Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:			
4.1. вид:	Дворовый участок, Московская область, Раменский район, сельское поселение Виноземское, д.Богородице, с/д.Дельца, ул.Леса, № 50:23:0010167:07:47:Земельный участок, который земель-земельный участок, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь: 1000 кв. м		
дата государственной регистрации:	23.03.2020		
номер государственной регистрации:	50:23:0010167:002-80922/2020-1		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 05.11.2019 по 31.03.2024		
лица, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ГОВОРНИЧЕСТВО" ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ", ИНН: 7705975500		
основание государственной регистрации:	Договор № МО-СЗР19 купли-продажи земельных участков от 17.10.2019		
5. Сведения о наличии реентных об объекте недвижимости для государственного и муниципального учета:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничивающих права без включения в реентный реестр:	данные отсутствуют		
СПЕЦИАЛИСТ-РЕГИСТР подпись выписки (подпись)		_____	Подпись Олег Владимирович генеральный директор

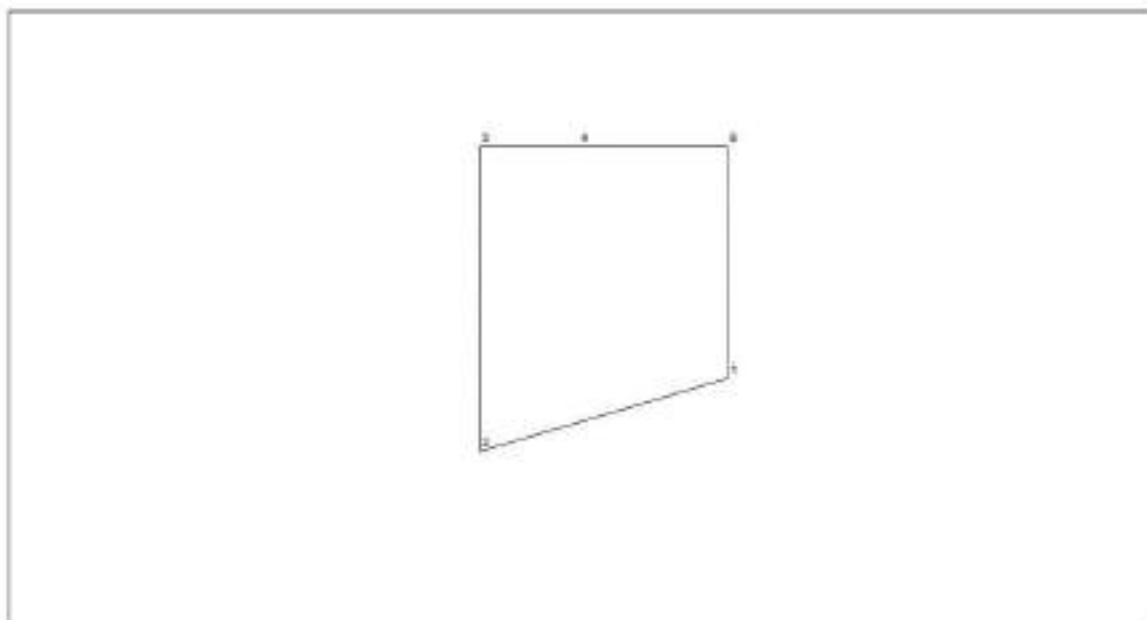
М. П.



Рисунг 3

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

Земельный участок			
(наименование)			
Лист № 1	Рисунг 3	Всего листов рисунка 1: 1	Всего рисунков: 1
19.03.2020 № МД-20/20-01604		Всего листов выписки: 1	
Кadaстровый номер:		50:03:0080407:005	
План (чертеж, схема) земельного участка:			



СПЕЦИАЛИСТ ОБЪЕКТА	Инженер	Иванов И.И. Иванов И.И.
подпись (подлинная)	подпись	подпись (подлинная)

М. П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
Служба кадастрового учета недвижимости

Листа 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
оги объекта недвижимости			
Лист № _____ Раздел 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
15.03.2020 № МО-20/16-016209			
Кадастровый номер:		50:23:001067:006	
Номер кадастрового квартала:	50:23:001067		
Дата прекращения кадастрового учета:	23.03.2020		
Район государственной регистрации:	данные отсутствуют		
Адрес:	Московская область, Раменский район		
Площадь, кв. м:	897 +/- 9 кв.м		
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют		
Кадастровый номер расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровый вид разрешенного использования:	земельный участок		
Вид разрешенного использования:	для жилищного строительства		
Статус земли об объекте недвижимости:	Земельный участок, принадлежащий на праве собственности ООО "Своя земля-рентный"		
Общая оценка:	Для данного земельного участка объектом кадастрового учета является земельный участок (земельный участок с кадастровым номером (кадастровый номером) 50:01:0000000:0333		
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный реентный фонд "Своя земля-рентный"		
СПЕЦИАЛИСТ-РЕГИСТР подпись (подпись)		_____	Подпись Олег Владимирович (подпись)

М. П.

Листа 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

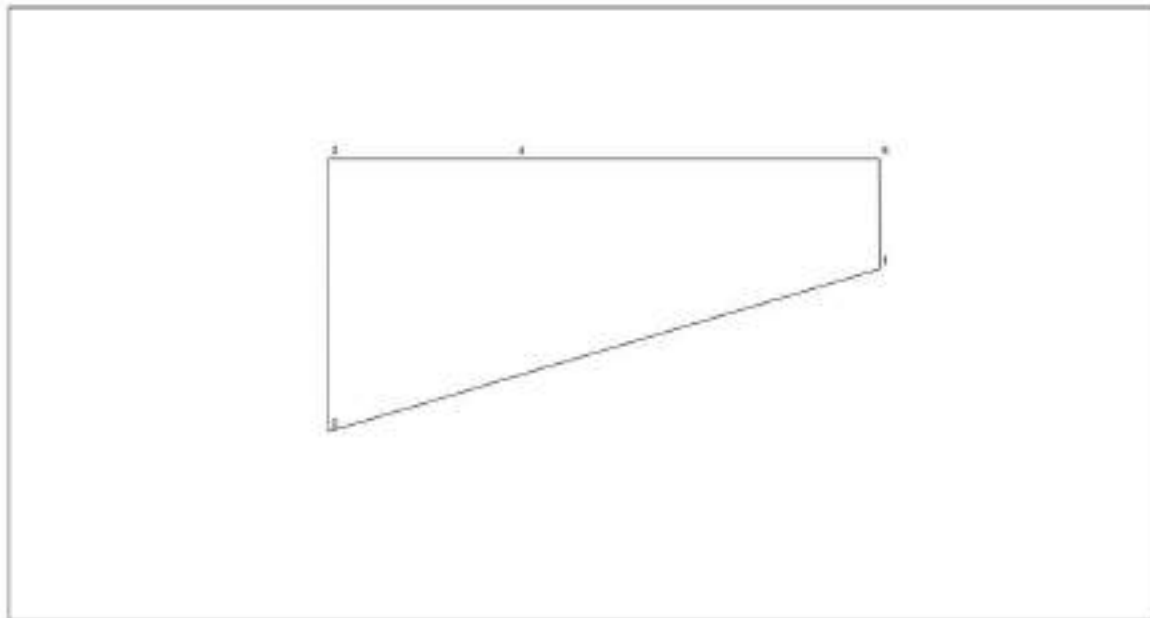
Земельный участок			
оги объекта недвижимости			
Лист № _____ Раздел 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
15.03.2020 № МО-20/16-016209			
Кадастровый номер:		50:23:001067:006	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный реентный фонд "Своя земля-рентный"		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Юридическое лицо, № 50:23:001067:006-50/020/2020-1 от 23.03.2020		
3. Документ(ы) основания:	3.1. Договор № МО-СЗР/19 купли-продажи земельных участков от 17.10.2019 РЕЗУЛЬТАТЕ О ПЕРЕЧИСЛЕНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ от 23.03.2020 №004		
4. Ограничения права и обременение объекта недвижимости:	4.1. вид: Земельный участок, Московская область, Раменский район, земельный участок площадью 897 кв.м, кадастровый номер, 50:23:001067:006-50/020/2020-1 дата государственной регистрации: 23.03.2020 номер государственной регистрации: 50:23:001067:006-50/020/2020-1 срок, на который установлен ограничительный и обременение объекта недвижимости: с 05.11.2019 по 31.03.2024 вид, в пользу которого установлен ограничительный и обременение объекта недвижимости: Обременение в государственной собственности "УПРАВЛЕНИЕ КОМПАНИИ "ГЕНЕРАЛЬНОЕ ДИРЕКТОРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ", ИНН: 7705075500 основание государственной регистрации: Договор № МО-СЗР/19 купли-продажи земельных участков от 17.10.2019		
5. Сведения о наличии реентных и иных объектов недвижимости для государственного и муниципального учета:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничивающих права без включения в Единый государственный реестр недвижимости:	данные отсутствуют		
СПЕЦИАЛИСТ-РЕГИСТР подпись (подпись)		_____	Подпись Олег Владимирович (подпись)

М. П.

Рис. 3

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

Земельный участок			
тип объекта недвижимости			
Лист №	Рисунка 3	Всего листов рисунка 1:	Всего рисунков:
25.03.2020	№ МД-20/20-016209		
Кadaстровый номер:		50:03:0080407:006	
План (чертеж, схема) земельного участка:			



СПЕЦИАЛИСТ ОБЪЕКТА	Инженер	Иванов И.И. / Иванова И.И.
подпись (подлинная или копия)		(подлинная или копия)

М. П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
Служба кадастрового учета недвижимости

Листа 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
оги объекта недвижимости			
Лист № _____ Раздел 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
15.03.2020 № МО-20/18-016405			
Кадастровый номер:		50:23:0010607:007	
Номер кадастрового квартала:	50:23:0010607		
Дата прекращения кадастрового номера:	23.03.2020		
Район государственной регистрации:	данные отсутствуют		
Адрес:	Московская область, Истринский район		
Площадь, кв. м:	824 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют		
Кадастровый номер расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровый вид:	земельный участок		
Вид разрешенного использования:	для жилищного строительства		
Статус земли об объекте недвижимости:	Земля об объекте недвижимости имеет статус "земельный"		
Специальность:	Для данного земельного участка обязательен доступ посредством земельного участка (земельный участок с кадастровым номером (кадастровый номером) 50:01:0000000:1313		
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный"		
СПЕЦИАЛИСТ-РЕГИСТР подпись выписки (подпись)		_____	Подпись Олег Владимирович генеральный директор

М. П.

Листа 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

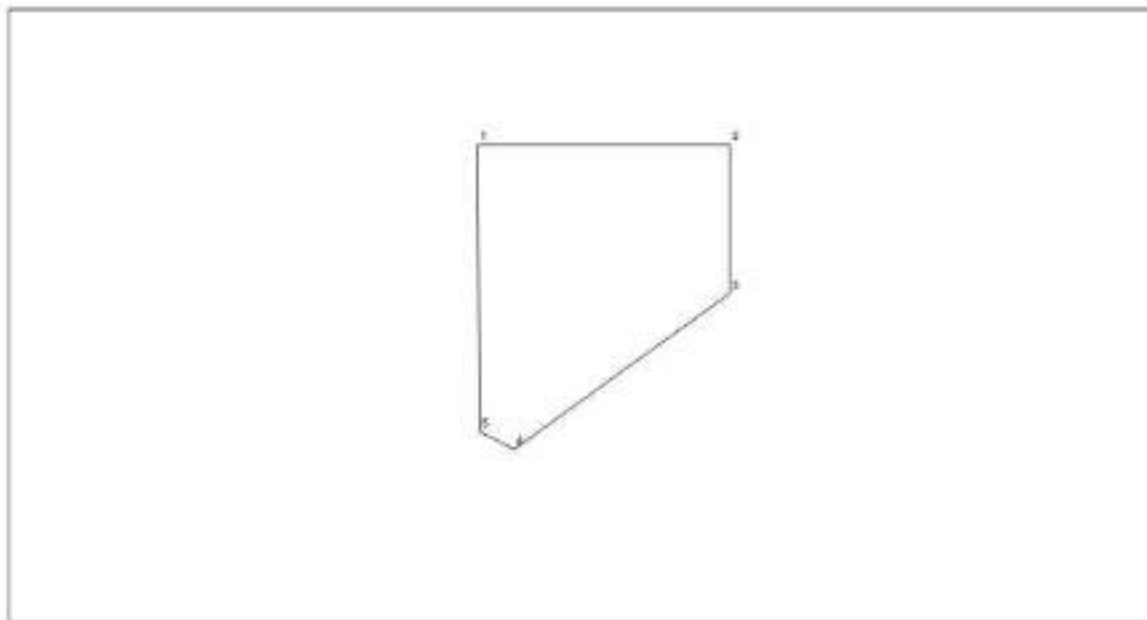
Земельный участок			
оги объекта недвижимости			
Лист № _____ Раздел 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
15.03.2020 № МО-20/18-016405			
Кадастровый номер:		50:23:0010607:007	
1. Правообладатель (первообладатель):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный"		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Юридическое лицо, № 50:23:0010607:00020/2020 от 23.03.2020		
3. Документ(ы) основания:	3.1. Договор № МО-СЗР19 купли-продажи земельных участков от 17.10.2019 РЕЗУЛЬТАТЕ ПЕРВОУСЛОЖИТЕЛЬНОЙ ЗАЕМНОЙ СЧАСТЛИВОЙ ЛОТЕРЕИ		
4. Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:	4.1. вид: Земельное ограничение, Московская область, Истринский район, земельное ограничение Выпоземки, д.Богородице, с/д.Дельны, ул.Лесная, № 50:23:0010607:007:Земельный участок, которому земельный участок, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь: 8000 кв. м дата государственной регистрации: 23.03.2020 номер государственной регистрации: 50:23:0010607:007:00020/2020 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 05.11.2019 по 31.03.2024 лица, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОВАРИЩЕСТВО ДОБРОТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ", ИНН: 7705975500 основание государственной регистрации: Договор № МО-СЗР19 купли-продажи земельных участков от 17.10.2019		
5. Сведения о наличии реальных и виртуальных залога:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без включения в Единый государственный реестр недвижимости:	данные отсутствуют		
СПЕЦИАЛИСТ-РЕГИСТР подпись выписки (подпись)		_____	Подпись Олег Владимирович генеральный директор

М. П.

Рис. 3

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

Земельный участок			
тип объекта недвижимости			
Лист №	Рисунка 3	Всего листов рисунка 1:	Всего рисунков:
25.03.2020	№ МД-20/20-016405		
Кadaстровый номер:		50:03:0080407:007	
План (чертеж, схема) земельного участка:			



СПЕЦИАЛИСТ ОБЪЕКТА	Должность	Подпись/Стор. Инициалы/подпись

М. П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
Служба государственного кадастрового учета недвижимости

Листа 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
оги объекта недвижимости			
Лист № _____ Раздел 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
15.03.2020 № МО-20/18-01054			
Кадастровый номер:		50:23:001047:00	
Номер кадастрового квартала:	50:23:0010167		
Дата прекращения кадастрового номера:	23.03.2020		
Район государственной регистрации участка:	данные отсутствуют		
Адрес:	Московская область, Раменский район		
Площадь, кв. м:	300 +/- 9 кв.м		
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют		
Кадастровый номер расположенный в границах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровый вид разрешенного использования:	земельный участок		
Вид разрешенного использования:	для жилищного строительства		
Статус земли об объекте недвижимости:	Земельный участок, расположенный на территории "поселка"		
Общая оценка:	Для данного земельного участка обязательен кадастровый учет посредством земельного участка (земельный участок с кадастровым номером (кадастровый номером) 50:01:0000000:1313		
Получены выписки:	Карты и планы государственной регистрации "Своя земля-рентный"		
СПЕЦИАЛИСТ-РЕГИСТР Иванов Иван Иванович		Иванов	Иванов Олег Владимирович генеральный директор

М. П.

Листа 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

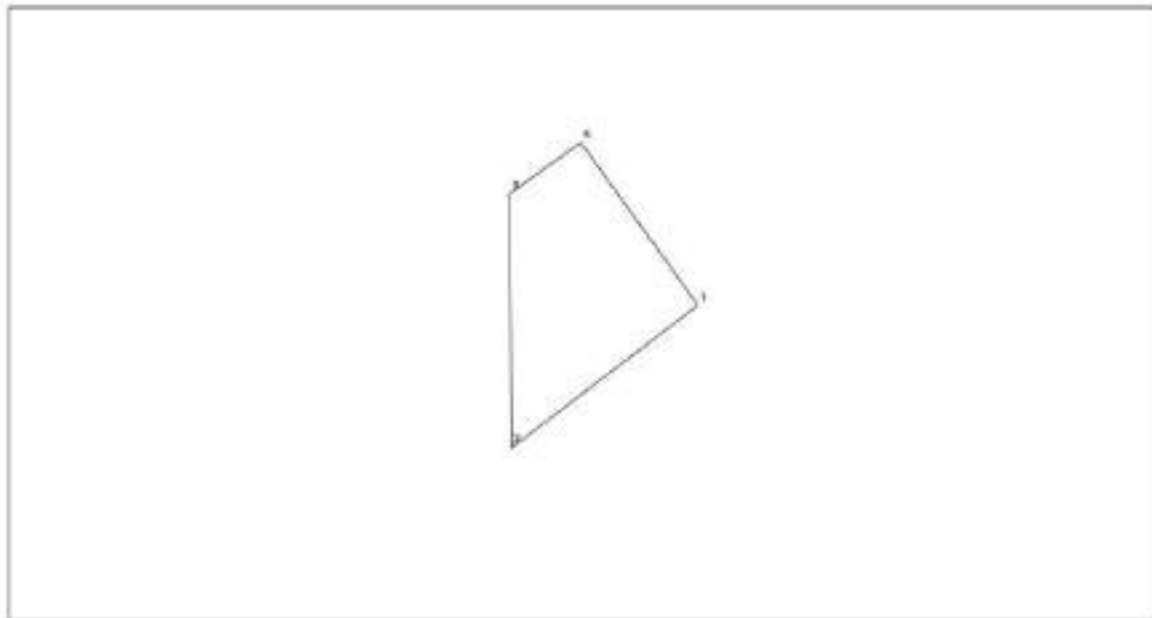
Земельный участок			
оги объекта недвижимости			
Лист № _____ Раздел 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
15.03.2020 № МО-20/18-01054			
Кадастровый номер:		50:23:001047:00	
1. Правообладатель (первообладатель):	1.1. Открытый паевой инвестиционный реальный фонд "Своя земля-рентный"		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Юридическое лицо, № 50:23:0010167:406:50020/20201 от 23.03.2020		
3. Документ(ы)-основание:	3.1. Договор № МО-СЗР19 купли-продажи земельных участков от 17.10.2019 РЕЗУЛЬТАТЕ ПЕРВОУСТУПКИ РЕЗУЛЬТАТ ЗАЕМЛЕННЫМ УЧАСТКОМ от 23.03.2020 №004		
4. Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:	4.1. вид: Договорные удержания, Московская область, Раменский район, земельный участок, кадастровый номер 50:23:0010167:47:Земельный участок, который земельный участок, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь: 300 кв. м дата государственной регистрации: 23.03.2020 номер государственной регистрации: 50:23:0010167:406:50020/20201 срок, на который установлен ограничительный и обременительный объект недвижимости: с 05.11.2019 по 31.03.2024 лица, в пользу которого установлен ограничительный и обременительный объект недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ГОВОРЯЩЕГО УПРАВЛЕНИЯ", ИНН: 7705975500 основание государственной регистрации: Договор № МО-СЗР19 купли-продажи земельных участков от 17.10.2019		
5. Сведения о наличии реальных и виртуальных залога:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничивающих права без включения в Единый государственный реестр недвижимости:	данные отсутствуют		
СПЕЦИАЛИСТ-РЕГИСТР Иванов Иван Иванович		Иванов	Иванов Олег Владимирович генеральный директор

М. П.

Рис. 3

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

Земельный участок			
тип объекта недвижимости			
Лист № 1	Рисунки 1	Всего листов рисунков 1: _____	Всего рисунков: _____
19.03.2020 № МД-20/20-010054		Всего листов выписок: _____	
Кadaстровый номер:		50:23:4010347:008	
План (чертеж, схема) земельного участка:			



СПЕЦИАЛИСТ ОБЪЕКТА	Инженер	Иванов И.И. / Иванов Иван Иванович
подпись (подлинная или копия)	подпись	подпись (подлинная или копия)

М. П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
Служба государственного кадастрового учета недвижимости

Листа 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
оги объекта недвижимости			
Лист № _____ Раздел 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
15.03.2020 № МО-20/16-016708			
Кадастровый номер:		50:23:0010047:009	
Номер кадастрового квартала:	50:23:0010167		
Дата прекращения кадастрового номера:	23.03.2020		
Район государственной регистрации:	данные отсутствуют		
Адрес:	Московская область, Раменский район		
Площадь, кв. м:	013 кв. 9 сот.		
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют		
Кадастровый номер расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровый вид разрешенного использования:	земельный участок		
Вид разрешенного использования:	для жилищного строительства		
Статус земли об объекте недвижимости:	Земельный участок, расположенный на территории "поселка"		
Специальное назначение:	Для данного земельного участка обязательен жесткий режим использования участка (земельный участок с кадастровым номером (кадастровый номером) 50:01:0000000:1313		
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный"		
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ подпись (подлинное изображение)		_____	Подпись Олег Владимирович подлинное изображение

М. П.

Листа 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

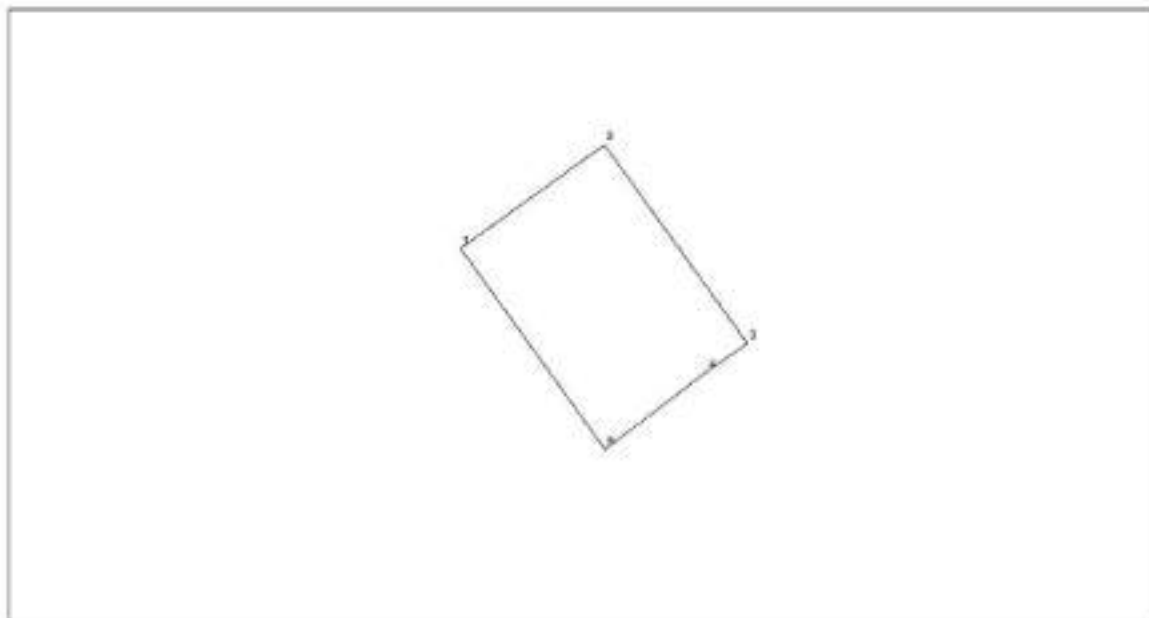
Земельный участок			
оги объекта недвижимости			
Лист № _____ Раздел 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
15.03.2020 № МО-20/16-016708			
Кадастровый номер:		50:23:0010047:009	
1. Правообладатель (первообладатель):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный"		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Юридическое лицо, № 50:23:0010167:009:0002/2020 от 23.03.2020		
3. Документ(ы) основания:	3.1. Договор № МО-СЗР19 купли-продажи земельных участков от 17.10.2019 РЕЗУЛЬТАТЕ ПЕРВОУСЛОВНОГО РАЗДЕЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ от 23.01.2020 №004		
4. Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:	4.1. вид: Земельный участок, Московская область, Раменский район, сельское поселение Виноземское, д.Богородице, с/д.Дельнов, ул.Лесная, № 50:23:0010167:07:07:Земельный участок, который земельный участок, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь: 10000 кв. м дата государственной регистрации: 23.03.2020 номер государственной регистрации: 50:23:0010167:009:0002/2020 от срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 05.11.2019 по 31.03.2024 лица, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОВАРИЩЕСТВО ДИРЕКТОРСКОГО УПРАВЛЕНИЯ", ИНН: 7705975500 основание государственной регистрации: Договор № МО-СЗР19 купли-продажи земельных участков от 17.10.2019		
5. Сведения о наличии реальных и иных объектов недвижимости для государственного и муниципального учета:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения прав без включения в Единый государственный реестр недвижимости:	данные отсутствуют		
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ подпись (подлинное изображение)		_____	Подпись Олег Владимирович подлинное изображение

М. П.

Рис. 3

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

Нежилой участок			
наименование			
Лист № 1	Рис. 3	Всего листов реестра 1:	Всего листов: _____
19.03.2020 № МД-20/20-016708		Всего листов выписок:	_____
Кadaстровый номер:		50:23:4010307:008	
План (чертеж, схема) земельного участка:			



СПЕЦИАЛИСТ ОБЪЕКТА	Инженер	Иванов И.И. Иванов И.И.
подпись (подпись)	подпись	подпись (подпись)

М. П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Служба государственной регистрации недвижимости

Листа 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
оги объекта недвижимости			
Лист № _____ Раздел 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
15.03.2020 № МО-20/18-010094			
Кадастровый номер:		50:23:0010047:418	
Номер кадастрового квартала:	50:23:0010167		
Дата прекращения кадастрового номера:	23.03.2020		
Район привязки к государственному участку:	данные отсутствуют		
Адрес:	Московская область, Раменский район		
Площадь, кв. м:	846 кв. 9 сот.		
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют		
Кадастровый номер расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровый вид разрешенного использования:	земельный участок		
Вид разрешенного использования:	для жилищного строительства		
Статус земли об объекте недвижимости:	Земельный участок, расположенный на территории "поселка"		
Специальное назначение:	Для данного земельного участка обязательен жесткий режим использования участка (земельный участок с кадастровым номером (кадастровый номером) 50:01:0000000:1313		
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный"		
СПЕЦИАЛИСТ-РЕГИСТР подпись: _____		_____	Подпись: Олег Владимирович подпись: _____

М. П.

Листа 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

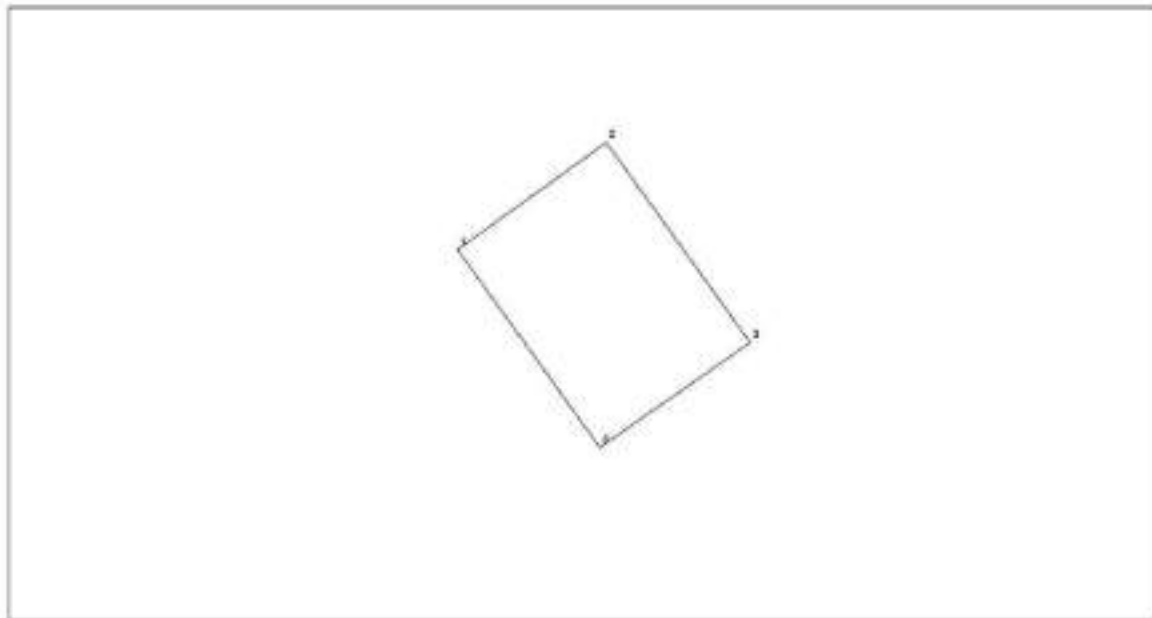
Земельный участок			
оги объекта недвижимости			
Лист № _____ Раздел 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
15.03.2020 № МО-20/18-010094			
Кадастровый номер:		50:23:0010047:418	
1. Правообладатель (первообладатель):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный"		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Юридическое лицо, № 50:23:0010167:418-80020/2020 от 23.03.2020		
3. Документ(ы) основания:	3.1. Договор № МО-СЗР19 купли-продажи земельных участков от 17.10.2019 (РЕГИСТР О ПЕРЕЧИСЛЕНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ от 23.03.2020 №04)		
4. Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:	4.1. вид: Земельное ограничение, Московская область, Раменский район, сельское поселение Виноземское, д.Богородице, с/д.Дельта, ул.Лесная, № 50:23:0010167:418(Земельный участок, который земельно-застрахован в качестве земельного участка, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь: 846 кв. м и дата государственной регистрации: 23.03.2020 номер государственной регистрации: 50:23:0010167:418-80020/2020-1 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 05.11.2019 по 31.03.2024 вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОВАРИЩЕСТВО ДОБРОТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ", ИНН: 770597530 основание государственной регистрации: Договор № МО-СЗР19 купли-продажи земельных участков от 17.10.2019		
5. Сведения о наличии реальных и виртуальных залога:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без включения в Единый государственный реестр недвижимости:	данные отсутствуют		
СПЕЦИАЛИСТ-РЕГИСТР подпись: _____		_____	Подпись: Олег Владимирович подпись: _____

М. П.

Рис. 3

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

Нежилой участок			
тип объекта недвижимости			
Лист № _____	Выписка № _____	Всего листов выписки: _____	Всего листов выписки: _____
25.03.2020 № МО-20/20-016894			
Катастровый номер:		50:23:4010347:418	
План (чертеж, схема) земельного участка:			



СПЕЦИАЛИСТ ОБЪЕКТА	Инженер	Иванов И.И. Иванов И.И.
подпись (подлинная или копия)		(подпись, фотокопия)

М. П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
Служба государственной регистрации недвижимости

Листа 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
оги объекта недвижимости			
Лист № _____ Раздел 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
15.03.2020 № МО-20/16-01/205			
Кадастровый номер:		50:23:001067:411	
Номер кадастрового квартала:	50:23:001067		
Дата прекращения кадастрового номера:	23.03.2020		
Район государственной регистрации:	данные отсутствуют		
Адрес:	Московская область, Раменский район		
Площадь, кв. м:	636 кв. 9 сот.		
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют		
Кадастровый номер расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровый вид разрешенного использования:	земельный участок		
Вид разрешенного использования:	для жилищного строительства		
Статус земли об объекте недвижимости:	Земельный участок, категория земель "земли населенных пунктов"		
Специальное назначение:	Для данного земельного участка образован участок владения участком с кадастровым номером (кадастровый номером) 50:01:0000000:1313		
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный"		
СПЕЦИАЛИСТ-РЕГИСТР подпись выписки (подпись)		_____	Подпись Олег Владимирович генеральный директор

М. П.

Листа 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

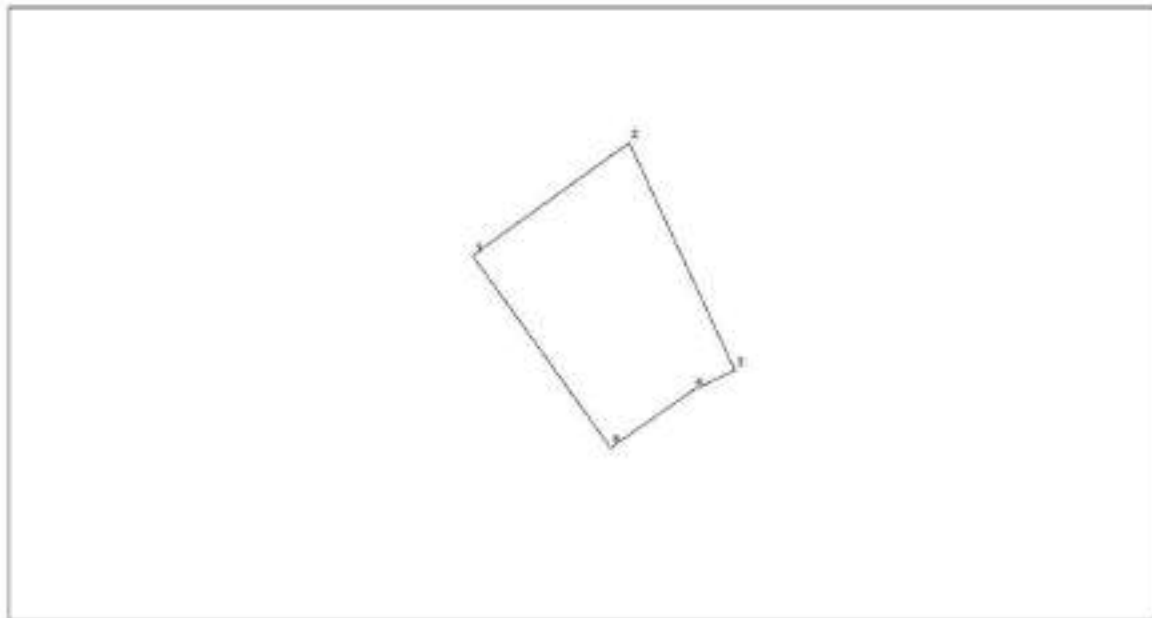
Земельный участок			
оги объекта недвижимости			
Лист № _____ Раздел 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
15.03.2020 № МО-20/16-01/205			
Кадастровый номер:		50:23:001067:411	
1. Правообладатель (первообладатель):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный"		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Убавка доли в собственности № 50:23:001067:411-00020/2020 от 23.03.2020		
3. Документ(ы)-основание:	3.1. Договор № МС-СРП19 купли-продажи земельных участков от 17.10.2019 (регистрация в Едином государственном реестре недвижимости от 23.03.2020 №04)		
4. Ограничения права и обременение объекта недвижимости:	4.1. вид: Земельный участок, Московская область, Раменский район, земельный участок категории населенных пунктов, д.Богородское, с/д.Дельнов, ул.Лесная № 50:23:001067:411. Земельный участок, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь: 636 кв. м и дата государственной регистрации: 23.03.2020 номер государственной регистрации: 50:23:001067:411/00020/2020/2 основание государственного ограничения права и обременение объекта недвижимости: с 05.11.2019 по 31.03.2024 вид: в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОВАРИЩЕСТВО ДИВЕРСИФИЦИРОВАННОГО УПРАВЛЕНИЯ", ИНН: 7705975500 основание государственной регистрации: Договор № МС-СРП19 купли-продажи земельных участков от 17.10.2019		
5. Сведения о наличии реальных и виртуальных залога:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, связанных с ипотекой, права, возникающие при безвозмездного и ссуды залога с залогом третьего лица, аренда:	данные отсутствуют		
СПЕЦИАЛИСТ-РЕГИСТР подпись выписки (подпись)		_____	Подпись Олег Владимирович генеральный директор

М. П.

Рис. 3

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

Земельный участок:			
(наименование)			
Лист № _____	Регистрация № _____	Всего листов раздела 1: _____	Всего листов: _____
29.03.2020 № МД-29/18-01/205		Всего листов выписки: _____	
Катастровый номер:		50:23:4010347:411	
План (чертеж, схема) земельного участка:			



СПЕЦИАЛИСТ ОБЪЕКТА	Инженер	Иванов И.И. / Иванов И.И.
подпись (подлинная)		(подпись, фото)

М. П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
Служба государственного кадастрового учета недвижимости

Листа 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
оги объекта недвижимости			
Лист № _____ Листа 1	Всего листов выписки 1: _____	Всего листов: _____	Всего листов выписки: _____
15.03.2020 № МО-20/16-01/019			
Кадастровый номер:		50:23:001067:412	
Номер кадастрового квартала:	50:23:0010:167		
Дата прекращения кадастрового номера:	23.03.2020		
Район привязки к государственному участку:	данные отсутствуют		
Адрес:	Московская область, Раменский район		
Площадь, кв. м:	632 +/- 9 кв.м		
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют		
Кадастровый номер расположенный в границах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровый вид:	земельный участок		
Вид разрешенного использования:	для жилищного строительства		
Статус земли об объекте недвижимости:	Земля об объекте недвижимости имеет статус "земельные"		
Специальность:	Для данного земельного участка образован участок владения участком с кадастровым номером (кадастровый номером) 50:01:000000:1313		
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный"		
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ подпись выписывающего лица (ФИО)		подпись:	Подпись Олег Владимирович подпись (фамилия)
М. П.			

Листа 2

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

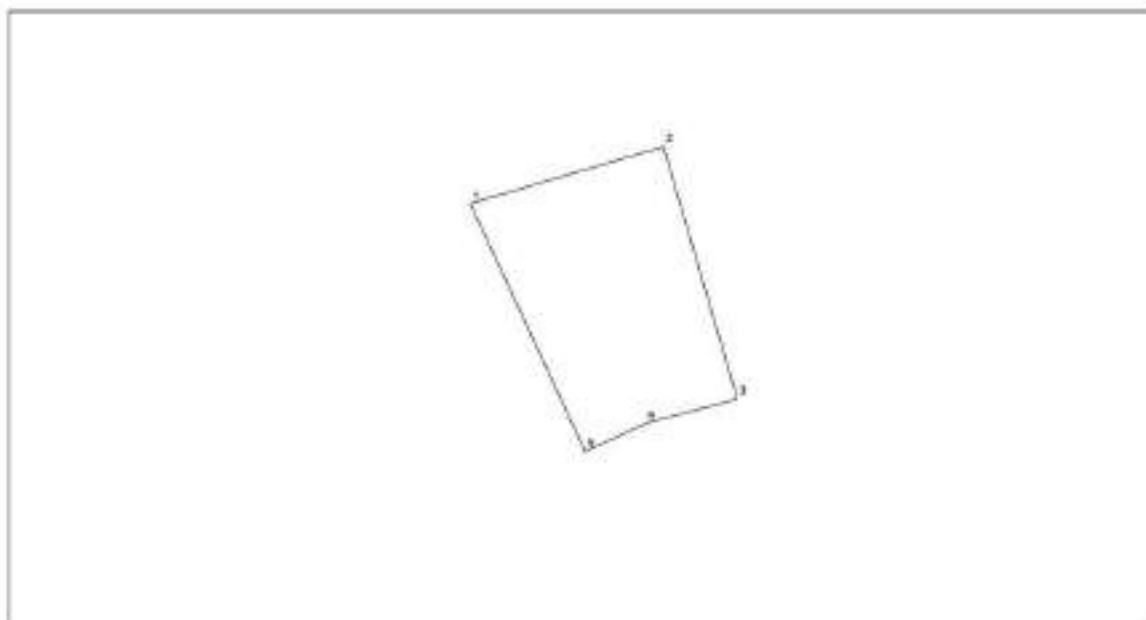
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
оги объекта недвижимости			
Лист № _____ Листа 2	Всего листов выписки 2: _____	Всего листов: _____	Всего листов выписки: _____
15.03.2020 № МО-20/16-01/019			
Кадастровый номер:		50:23:001067:412	
1. Правообладатель (первообладатель):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный"		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Юридическое лицо об объекте недвижимости № 50:23:001067:412:50/02/2020 от 23.03.2020		
3. Документ(ы)-основание:	3.1. Договор № МО-СЗР/19 купли-продажи земельных участков от 17.10.2019 РЕЗУЛЬТАТЕ О ПЕРВОУСТУПКИ РЕЗУЛЬТАТЕ ЗАЕМЛЕННЫМ УЧАСТКОВ от 23.03.2020 №094		
4. Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:	4.1. вид: Земельное ограничение, Московская область, Раменский район, земельное ограничение Выпоземлю, д.Богородице, с/д.Дельнов, ул.Лесная № 50:23:001067:412:50/02/2020 дата государственной регистрации: 23.03.2020 номер государственной регистрации: 50:23:001067:412:50/02/2020:1 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 05.11.2019 по 31.03.2024 лица, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОВАРИЩЕСТВО ДИРЕКТОРСКОГО УПРАВЛЕНИЯ", ИНН: 7705975500 основание государственной регистрации: Договор № МО-СЗР/19 купли-продажи земельных участков от 17.10.2019		
5. Сведения о наличии реальных и виртуальных залога:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничивающих права без включения в реестр недвижимости:	данные отсутствуют		
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ подпись выписывающего лица (ФИО)		подпись:	Подпись Олег Владимирович подпись (фамилия)
М. П.			

Рисунок 3

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

Земельный участок			
наименование			
Лист №	Регистрация №	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
25.03.2020 № МГ-20/20-017819			
Катастровый номер:		50:23:0010307:011	
План (чертеж, схема) земельного участка:			



СПЕЦИАЛИСТ ОБЪЕКТА	Инженер	Иванов И.И. / Иванов Иван Иванович
--------------------	---------	------------------------------------

М. П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
Служба государственного кадастрового учета недвижимости

Листа 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
оги объекта недвижимости			
Лист № _____ Раздел 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
15.03.2020 № МО-20/16-01/716			
Кадастровый номер:		50:23:001067.413	
Номер кадастрового квартала:	50:23:0010167		
Дата прекращения кадастрового номера:	23.03.2020		
Район государственной регистрации участка:	данные отсутствуют		
Адрес:	Московская область, Раменский район		
Площадь, кв. м:	673 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют		
Кадастровый номер расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровый вид разрешенного использования:	земельный участок		
Вид разрешенного использования:	для жилищного строительства		
Статус земли об объекте недвижимости:	Земельный участок, принадлежащий на праве собственности ООО "Своя земля-рентный"		
Общая оценка:	Для данного земельного участка объектом кадастрового учета является земельный участок (земельный участок с кадастровым номером (кадастровый номером) 50:01:0000000.1313		
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный"		
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ Иванов Иван Иванович		Иванов	Иванов Олег Владимирович генеральный директор

М. П.

Листа 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

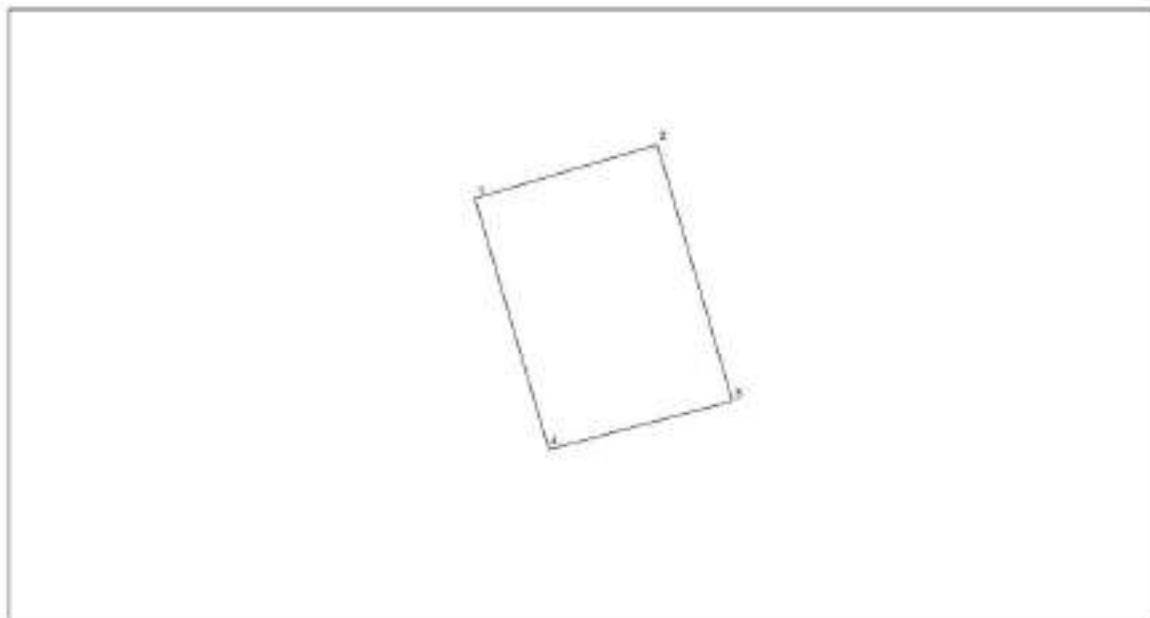
Земельный участок			
оги объекта недвижимости			
Лист № _____ Раздел 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
15.03.2020 № МО-20/16-01/716			
Кадастровый номер:		50:23:001067.413	
1. Правообладатель (первообладатель):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный"		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Юридическое лицо, № 50:23:001067.413-80020/2020 от 23.03.2020		
3. Документ(ы)-основание:	3.1. Договор № МО-СЗР/19 купли-продажи земельных участков от 17.10.2019 РЕЗУЛЬТАТЕ О ПЕРЕЧИСЛЕНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ от 23.03.2020 №04		
4. Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:	4.1. вид: Земельный участок, Московская область, Раменский район, земельный участок площадью 673 кв. м, кадастровый номер, 50:23:001067.413. Земельный участок, который земельный участок, разрешенное использование: для жилищного строительства, общая площадь: 673 кв. м, дата государственной регистрации: 23.03.2020, номер государственной регистрации: 50:23:001067.413-80020/2020.1, срок, на который установлен ограничительный и обременение объекта недвижимости: с 05.11.2019 по 31.03.2024, вид, в пользу которого установлен ограничительный и обременение объекта недвижимости: Общественное и ограниченное товарищество собственников недвижимости "УПРАВЛЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОВАРИЩЕСТВО ДОБРОТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ", ИНН: 770597530, основание государственной регистрации: Договор № МО-СЗР/19 купли-продажи земельных участков от 17.10.2019		
5. Сведения о наличии реальных и виртуальных залога:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничивающих права без включения в Единый государственный реестр недвижимости:	данные отсутствуют		
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ Иванов Иван Иванович		Иванов	Иванов Олег Владимирович генеральный директор

М. П.

Рис. 3

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

Земельный участок			
наименование			
Лист №	Рисунка 3	Всего листов рисунка 1:	Всего рисунков:
25.03.2020	№ МД-20/20-01/716		
Кадастровый номер:		50:23:4010347:413	
План (чертеж, схема) земельного участка:			



СПЕЦИАЛИСТ ОБЪЕКТА	Инженер	Иванов И.И. / Иванов И.И.
--------------------	---------	---------------------------

М. П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
Служба кадастрового учета недвижимости (Служба)

Листа 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
оги объекта недвижимости			
Лист № _____ Раздел 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
15.03.2020 № МО-20/16-01/017			
Кадастровый номер:		50:23:0010407:414	
Номер кадастрового квартала:	50:23:0010407		
Дата прекращения кадастрового учета:	23.03.2020		
Район государственной регистрации:	данные отсутствуют		
Адрес:	Московская область, Раменский район		
Площадь, кв. м:	800 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют		
Кадастровый номер расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровый вид разрешенного использования:	для размещения объектов		
Вид разрешенного использования:	для размещения строительства		
Статус земли об объекте недвижимости:	Земля об объекте недвижимости имеет статус "земельный"		
Специальность:	Для данного земельного участка образован участок владения участком с кадастровым номером (кадастровый номером) 50:01:0000000:1313		
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд "Своя земля-рентный"		
СПЕЦИАЛИСТ-РЕГИСТР подпись выписки (подпись)		_____	Подпись Олег Владимирович генеральный директор

М. П.

Листа 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

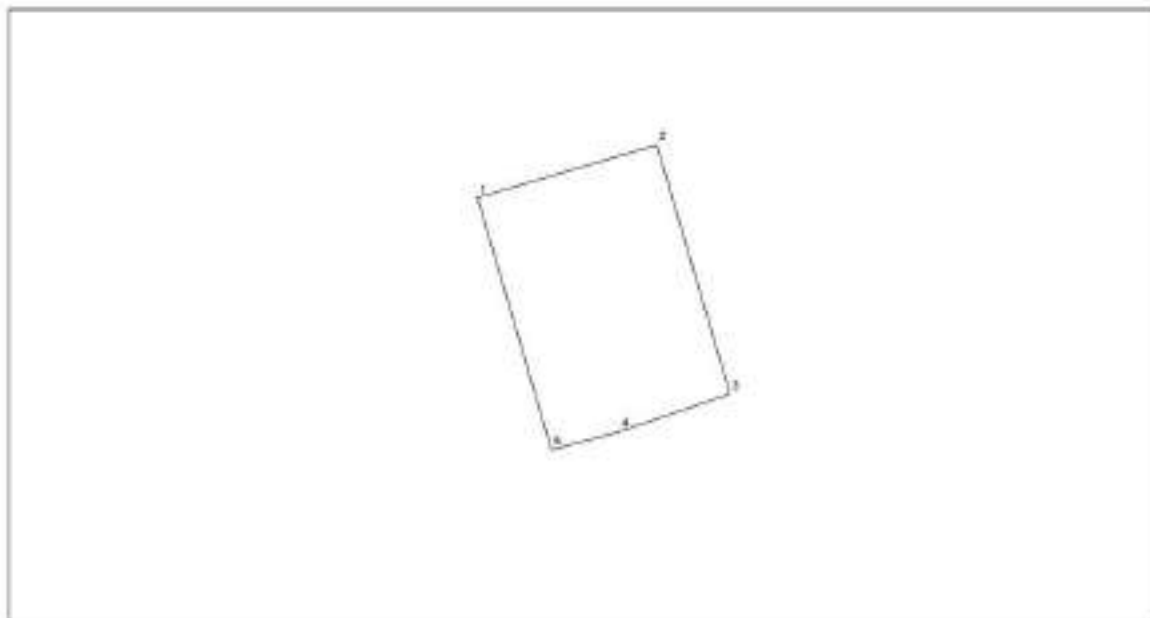
Земельный участок			
оги объекта недвижимости			
Лист № _____ Раздел 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
15.03.2020 № МО-20/16-01/017			
Кадастровый номер:		50:23:0010407:414	
1. Правообладатель (первообладатель):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд "Своя земля-рентный"		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Юридическое лицо об объекте недвижимости № 50:23:0010407:414-09/20/2020 от 23.03.2020		
3. Документ(ы)-основание:	3.1. Договор № МС-СР/19 купли-продажи земельных участков от 17.10.2019 (регистрация о прекращении регистрации земельных участков) от 23.03.2020 №04		
4. Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:	4.1. вид: Договорные удержания, Московская область, Раменский район, земельный участок площадью 800 кв. м, кадастровый номер, 50:23:0010407:414 (земельный участок, который земельный участок, разрешенное использование: для размещения строительства, общая площадь: 800 кв. м, дата государственной регистрации: 23.03.2020, номер государственной регистрации: 50:23:0010407:414-09/20/2020-1 с 05.11.2019 по 31.03.2024. Обременение в государственной собственности "УПРАВЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВА ГОСУДАРСТВЕННОГО УПРАВЛЕНИЯ" ИНН: 7705075500. Договор № МС-СР/19 купли-продажи земельных участков от 17.10.2019		
5. Сведения о наличии реальных и виртуальных залога:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничивающих права без включения в Единый государственный реестр недвижимости:	данные отсутствуют		
СПЕЦИАЛИСТ-РЕГИСТР подпись выписки (подпись)		_____	Подпись Олег Владимирович генеральный директор

М. П.

Рисунки 3

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

Земельный участок			
наименование			
Лист № 1	Рисунки 3	Всего листов рисунка 1: _____	Всего рисунков: _____
25.03.2020 № МО-20/20-017817		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:23:0010307:014	
План (чертеж, схема) земельного участка:			



СПЕЦИАЛИСТ ОБЪЕКТА	Инженер	Иванович С.С. / Ильямович А.
подпись (подлинная или копия)		подпись (подлинная)

М. П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
Служба кадастрового учета недвижимости (Служба)

Листа 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
оги объекта недвижимости			
Лист № _____ Раздел 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
15.03.2020 № МО-20/16-017978			
Кадастровый номер:		50:23:0010047:418	
Номер кадастрового квартала:	50:23:0010167		
Дата прекращения кадастрового номера:	23.03.2020		
Район государственной регистрации земельного участка:	данные отсутствуют		
Адрес:	Московская область, Раменский район		
Площадь, кв. м:	455 +/- 9 кв.м		
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют		
Кадастровый номер расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровый вид разрешенного использования:	земельный участок		
Вид разрешенного использования:	для жилищного строительства		
Статус земли об объекте недвижимости:	Земельный участок, расположенный на территории "поселка"		
Специальное назначение:	Для данного земельного участка образован участок владения земельным участком (земельный участок с кадастровым номером (кадастровый номером) 50:01:0000000:1313		
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный"		
СПЕЦИАЛИСТ-РЕГИСТР подпись (подпись)		_____	Подпись Олег Владимирович (подпись)

М. П.

Листа 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

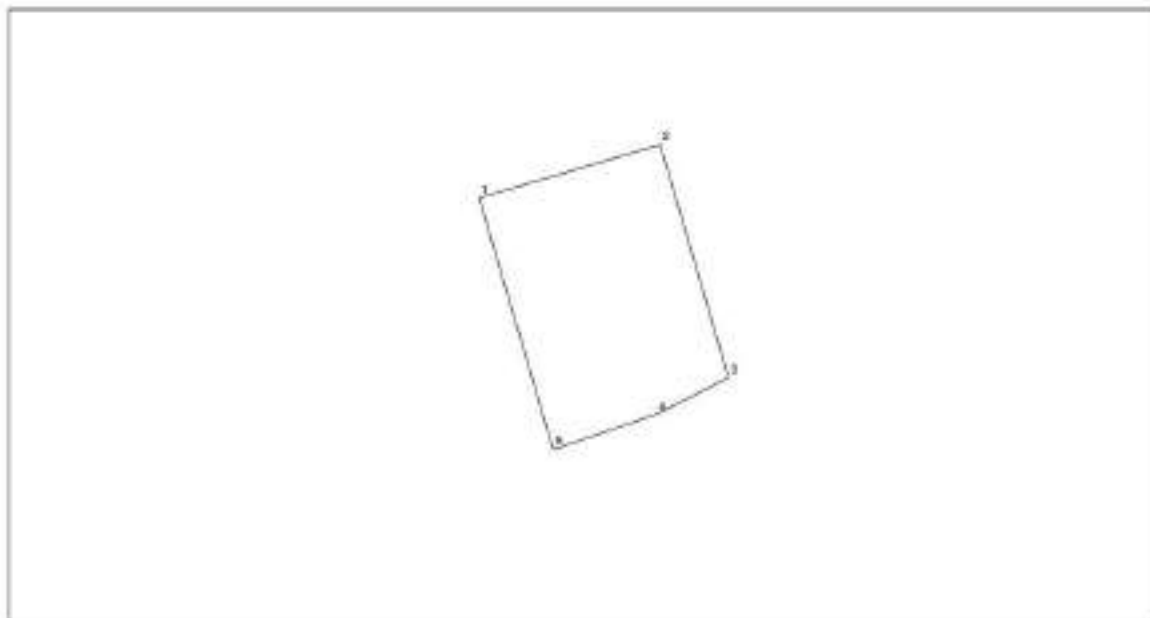
Земельный участок			
оги объекта недвижимости			
Лист № _____ Раздел 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
15.03.2020 № МО-20/16-017978			
Кадастровый номер:		50:23:0010047:418	
1. Правообладатель (первообладатель):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный"		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Юридическое лицо, № 50:23:0010167:415-8/002/2020-1 от 23.03.2020		
3. Документ(ы) основания:	3.1. Договор № МС-СР/19 купли-продажи земельных участков от 17.10.2019 РЕЗУЛЬТАТЕ О ПЕРЕНЕСЕНИИ РЕЗУЛЬТАТОВ ЗАЕМЧАТЫХ УЧАСТКОВ от 23.03.2020 №04		
4. Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:	4.1. вид: Земельное ограничение, Московская область, Раменский район, земельное ограничение Выпоземки, д.Богородице, с/д.Дельнов, ул.Лесная, № 50:23:0010167:415-8/002/2020-1 дата государственной регистрации: 23.03.2020 номер государственной регистрации: 50:23:0010167:415-8/002/2020-1 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 05.11.2019 по 31.03.2024 лица, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОВАРИЩЕСТВО ДИРЕКТОРСКОГО УПРАВЛЕНИЯ", ИНН: 7705975500 основание государственной регистрации: Договор № МС-СР/19 купли-продажи земельных участков от 17.10.2019		
5. Сведения о наличии реальных и виртуальных залога:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничивающих права без включения в реестр недвижимости:	данные отсутствуют		
СПЕЦИАЛИСТ-РЕГИСТР подпись (подпись)		_____	Подпись Олег Владимирович (подпись)

М. П.

Рисунки 3

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

Земельный участок			
наименование			
Лист № _____	Рисунки 3	Всего листов рисунка 1: _____	Всего рисунков: _____
25.03.2020 № МД-20/20-017978		Всего листов выписки: _____	
Кadaстровый номер:		50:23:0010307:015	
План (чертеж, схема) земельного участка:			



СПЕЦИАЛИСТ ОБЪЕКТА	Инженер	Иванович С.С. / Инициалы Фамилия
подпись (подлинная или копия)		подпись (подлинная)

М. П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
Служба кадастрового учета недвижимости (Служба)

Листа 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
оги объекта недвижимости			
Лист № _____ Раздел 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
15.03.2020 № МО-20/18-010046			
Кадастровый номер:		50:23:0010047:416	
Номер кадастрового квартала:	50:23:0010167		
Дата прекращения кадастрового номера:	23.03.2020		
Район государственной регистрации:	данные отсутствуют		
Адрес:	Московская область, Раменский район		
Площадь, кв. м:	427 +/- 9 кв.м		
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют		
Кадастровый номер расположенный в границах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровый вид разрешенного использования:	земельный участок		
Вид разрешенного использования:	для жилищного строительства		
Статус земли об объекте недвижимости:	Земельный участок, категория земель "земли населенных пунктов", вид разрешенного использования "для размещения объектов складского назначения"		
Специальность:	Для данного земельного участка образован участок владения участком с кадастровым номером (кадастровый номером) 50:01:0000000:1313		
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный"		
СПЕЦИАЛИСТ-РЕГИСТР подпись выписки (подпись)		_____	Подпись Олег Владимирович генеральный директор

М. П.

Листа 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

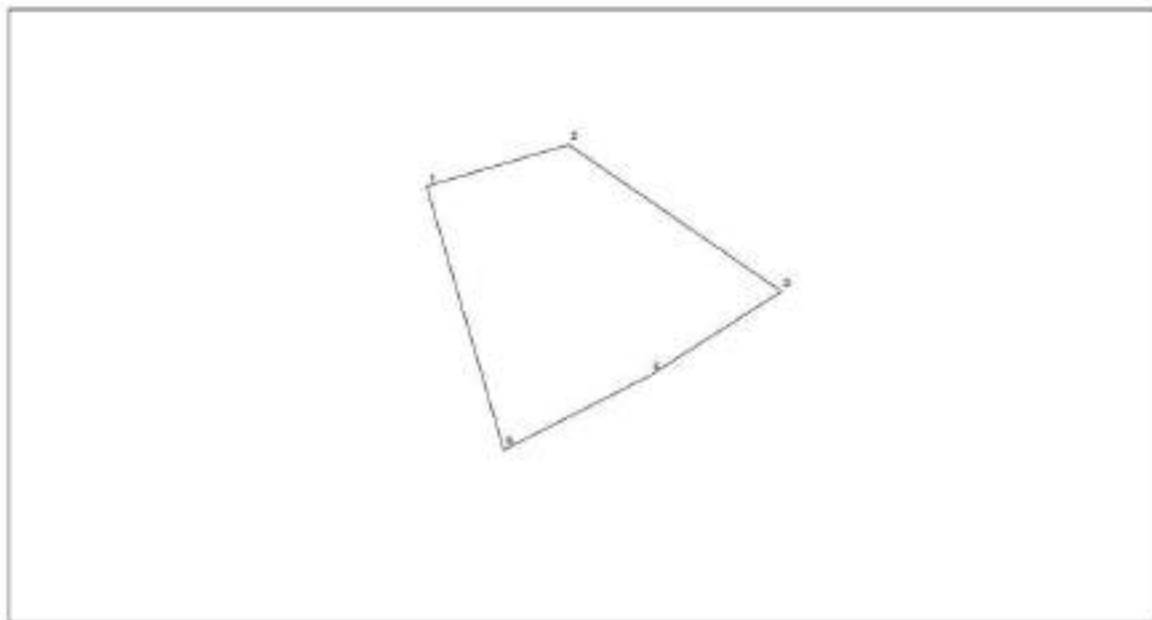
Земельный участок			
оги объекта недвижимости			
Лист № _____ Раздел 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
15.03.2020 № МО-20/18-010046			
Кадастровый номер:		50:23:0010047:416	
1. Правообладатель (первообладатель):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный"		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Юридическое лицо, № 50:23:0010167:416-50/020/2020-1 от 23.03.2020		
3. Документ(ы) основания:	3.1. Договор № МО-СЗР/19 купли-продажи земельных участков от 17.10.2019 РЕЗУЛЬТАТЕ О ПЕРЕНЕСЕНИИ РЕШЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ от 23.03.2020 №04		
4. Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:	4.1. вид: Договорные удержания, Московская область, Раменский район, земельный участок категории населенных пунктов, вид разрешенного использования "для жилищного строительства", кадастровый номер 50:23:0010167:416-50/020/2020-1 дата государственной регистрации: 23.03.2020 номер государственной регистрации: 50:23:0010167:416-50/020/2020-1 срок, на который установлен ограничительный обременение объекта недвижимости: с 05.11.2019 по 31.03.2024 лица, в пользу которого установлен ограничительный обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ГОВОРЯЩЕГО УПРАВЛЕНИЯ", ИНН: 7705975500 основание государственной регистрации: Договор № МО-СЗР/19 купли-продажи земельных участков от 17.10.2019		
5. Сведения о наличии реальных и виртуальных залога:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничивающих права без включения в Единый государственный реестр недвижимости:	данные отсутствуют		
СПЕЦИАЛИСТ-РЕГИСТР подпись выписки (подпись)		_____	Подпись Олег Владимирович генеральный директор

М. П.

Рисунки 3

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

Земельный участок			
наименование			
Лист № _____	Рисунки 3	Всего листов рисунка 1: _____	Всего рисунков: _____
25.03.2020 № МД-20/20-0100-06		Всего листов выписки: _____	
Кadaстровый номер:		50:23:0010307:018	
План (чертеж, схема) земельного участка:			



СПЕЦИАЛИСТ ОБЪЕКТА	Инженер	Иванович С.С. / Ильямович А.
подпись (подлинная или копия)		подпись (подлинная)

М. П.