

ОТЧЕТ № 011/18

об оценке земельных участков (13 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенные в Орехово-Зуевском районе, входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

ДАТА ОЦЕНКИ: 09.01.2018 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 09.01.2018 г.

ЗАКАЗЧИК:

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «КОНСАЛТИНГОВАЯ ГРУППА «ФОРМУЛА УСПЕХА»

МОСКВА 2018

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.1.	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	4
1.2.	ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ	4
1.3.	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	4
1.4.	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	4
1.5.	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	4
1.6.	ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	6
1.7.	ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ И РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ	7
2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	9
3.	СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	10
4.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	12
4.1.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ.....	12
4.2.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА.....	12
4.3.	СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	12
5.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	13
5.1.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	13
5.2.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА	13
6.	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	14
6.1.	Допущения	14
6.2.	ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА	14
7.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	15
7.1.	ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
7.2.	МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ.....	15
7.3.	ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	15
7.4.	СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ	15
7.5.	СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
7.6.	ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	15
8.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
8.1.	Идентификация Объекта оценки.....	19
8.2.	Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	19
8.3.	Описание местоположения Объекта оценки	21
8.4.	Количественные и качественные характеристики Объекта оценки	21
9.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	24
9.1.	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого Объекта.....	24
9.2.	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	28
9.3.	Анализ оптового рынка земельных участков Московской области	29
9.4.	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	33
9.5.	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	35
9.6.	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки	36
10.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	37
11.	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	40
11.1.	Рыночный (сравнительный) подход	44
11.2.	Доходный подход	45

11.3.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	48
11.4.	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ РЫНОЧНОГО (СРАВНИТЕЛЬНОГО) ПОДХОДА	49
12.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	57
13.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	58
14.	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	60
	ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	61
	1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ	61
	2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ	61
	3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ	61
	ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ	62
	ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ РАСЧЕТЕ	62
	ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНК.....	67

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 01/18 от 09.01.2018 г. к Договору № КГФУ/СЗР-1-2016 от «14» июля 2016 года на оказание услуг по оценке объекта оценки, заключенный ООО «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», именуемое в дальнейшем «Заказчик» и ООО «Консалтинговая группа «Формула успеха», 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 Земельные участки (13 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенные в Орехово-Зуевском районе, 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 расчетов различными подходами были получены следующие значения стоимости объекта оценки:

Объект оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Земельные участки (13 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенные в Орехово-Зуевском районе, входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».	Не применялся	11 221 900	Не применялся

1.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

11 221 900 (Одиннадцать миллионов двести двадцать одна тысяча девятьсот) рублей, не облагается НДС¹

В том числе:

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Адрес объекта	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость (округленно), руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного использования	50:24:0080128:44	Московская обл., р-н Орехово-Зуевский, южнее д.Смолево	235 810	1 523 300

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	Объект права	Кадастровый номер	Адрес объекта	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость (округленно), руб.
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного использования	50:24:0080128:45	Московская обл., р-н Орехово-Зуевский, южнее д.Смолево	80 851	561 900
3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного использования	50:24:0080212:194	Московская обл., р-н Орехово-Зуевский, южнее с.Хотеичи	50 406	350 300
4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного использования	50:24:0080212:195	Московская обл., р-н Орехово-Зуевский, южнее с.Хотеичи	174 412	1 126 700
5	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного использования	50:24:0080212:196	Московская обл., р-н Орехово-Зуевский, южнее с.Хотеичи	20 790	144 500
6	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного использования	50:24:0080212:197	Московская обл., р-н Орехово-Зуевский, южнее с.Хотеичи	71 632	497 800
7	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного использования	50:24:0080212:198	Московская обл., р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее с.Хотеичи	477 265	2 720 400
8	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного использования	50:24:0080212:199	Московская обл., р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее с.Хотеичи	128 771	831 900
9	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного использования	50:24:0080213:453	Московская обл., р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее д.Слободище	33 383	232 000
10	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного использования	50:24:0080213:454	Московская обл., р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее д.Слободище	143 835	929 200

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Адрес объекта	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость (округленно), руб.
11	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного использования	50:24:0080213:455	Московская обл., р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее д.Слободище	49 965	347 300
12	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного использования	50:24:0080212:22	Московская обл., р-н Орехово-Зуевский, западнее д.Лашино	208 559	1 347 300
13	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного использования	50:24:0080212:10	Московская обл., р-н Орехово-Зуевский, восточнее д. Лашино	87 670	609 300
Итого					11 221 900

1.6. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОВОЙ СТОИМОСТИ

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ограничений:

- 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
- Отчет достоверен лишь в полном объеме, любое соотнесение частей стоимости, с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете.
- 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.
- Оценщик в процессе подготовки отчета об оценке исходит из достоверности правоустанавливающих документов на объект оценки.
- 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.
- 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.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда;
- 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.

- Оценщик не производит технической и экологической экспертизы оцениваемого имущества. Выводы о состоянии активов делаются на основе информации, предоставленной Заказчиком.
- 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.
- 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.
- Результаты оценки достоверны лишь в указанных целях оценки и на указанную дату проведения оценки.
- Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки.
- 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.

1.7. Вид оцениваемой стоимости и результат оценки

Исходя из цели оценки и условий Задания на оценку 01/18 от 09.01.2018г. к Договору № КГФУ/СЗР-1-2016 от «14» июля 2016 года об оценке имущества принят следующий вид оцениваемой стоимости – справедливая стоимость.

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.

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* в Стандарте МСО 1 (раздел 3).

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.

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «Консалтинговая группа «Формула успеха»



Берг Е.В.

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

Объект оценки	Земельные участки (13 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенные в Орехово-Зуевском районе, 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 перечень оцениваемого имущества приведен в разделе 8.1 настоящего Отчета
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 23.12.2015 г. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
Дата определения стоимости	09.01.2018 г.
Срок проведения оценки	09.01.2018 г. по 09.01.2018 г.
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	Делов Андрей Игоревич
Дополнительные сведения об оценщике	Почтовый адрес: Московская обл., Одинцовский р-н, г. Голицыно, ул. Советская, д. 52, кор. 11 Тел.: +7 (916) 821-7461 Эл. адрес: delov@fundocenka.com
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Членство в СРО – член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»; включен в реестр оценщиков за регистрационным № 009234. 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 среднем профессиональном образовании КОБ №0207202 по специальности «Оценка (по отраслям и областям применения)», выданный колледжем учреждения «Академия экономики и статистики» 26.06.2008 г. Диплом о высшем образовании ЖБ №0202232 по специальности «Оценка», выданный Алматинской академией экономики и статистики 07.06.2010 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страхование гражданской ответственности – ответственность оценщика застрахована в ОАО «АльфаСтрахование», полис обязательного страхования ответственности оценщика № 433-121121/17/0321R/776/00001/7-009234 от 07 апреля 2017 г., период страхования: с 01 июля 2017 г. по 31 декабря 2018 г., лимит ответственности страховщика – 300 000 (Триста тысяч) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	6
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор № 3 от 01.12.2016 г.
Квалификация оценщика	Определение стоимостей объектов I категории сложности. В/03.6. Определение стоимостей недвижимого имущества за исключением недвижимого имущества, относящегося ко II и к III категориям сложности.
Степень участия оценщика в проведении оценки объекта оценки	сбор информации об объекте оценки; анализ рынка объекта оценки; расчет справедливой стоимости объекта оценки; 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	125167, г. Москва, пр-д Аэропорта, д. 11А, к.8
ОГРН	1167746192041
Дата присвоения ОГРН	20.02.2016
Дата государственной регистрации	20.02.2016
Сведения о страховании при осуществлении оценочной деятельности	ООО «Консалтинговая группа «Формула успеха» - ответственность юридического лица застрахована в ОАО «АльфаСтрахование», договор (полис) обязательного страхования ответственности Исполнителя № 0991R/776/90018/7 от 17 марта 2017 г., период страхования: с 30 марта 2017 г. по 29 марта 2020 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 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

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

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

5.2. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

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

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

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

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

6. 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.

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.
5. 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.
6. 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.
7. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
8. 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

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
2. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
3. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий.
4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет отчужден по указанной стоимости.
5. 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 29.07.1998 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	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: одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
---------------------------	---

	<p>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;</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. 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 (наимателю) 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 й 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

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

8.1. Идентификация Объекта оценки

Объектом оценки является: Земельные участки (13 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенные в Орехово-Зуевском районе, входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей:

№	Кадастровый номер	Объект права	Адрес объекта	Площадь, кв.м.
1	50:24:0080128:44	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного использования	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, южнее д.Смолево	235 810
2	50:24:0080128:45	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного использования	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, южнее д.Смолево	80 851
3	50:24:0080212:194	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного использования	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, южнее с.Хотеичи	50 406
4	50:24:0080212:195	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного использования	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, южнее с.Хотеичи	174 412
5	50:24:0080212:196	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного использования	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, южнее с.Хотеичи	20 790
6	50:24:0080212:197	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного использования	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, южнее с.Хотеичи	71 632
7	50:24:0080212:198	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного использования	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее с.Хотеичи	477 265
8	50:24:0080212:199	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного использования	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее с.Хотеичи	128 771
9	50:24:0080213:453	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного использования	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее д.Слободище	33 383
10	50:24:0080213:454	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного использования	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее д.Слободище	143 835
11	50:24:0080213:455	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного использования	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее д.Слободище	49 965
12	50:24:0080212:22	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного использования	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, западнее д.Лашино	208 559
13	50:24:0080212:10	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного использования	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, восточнее дер.Лашино	87 670

Источник: составлено Оценщиком

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

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

Таблица 8.2-1 Описание полученных от Заказчика документов

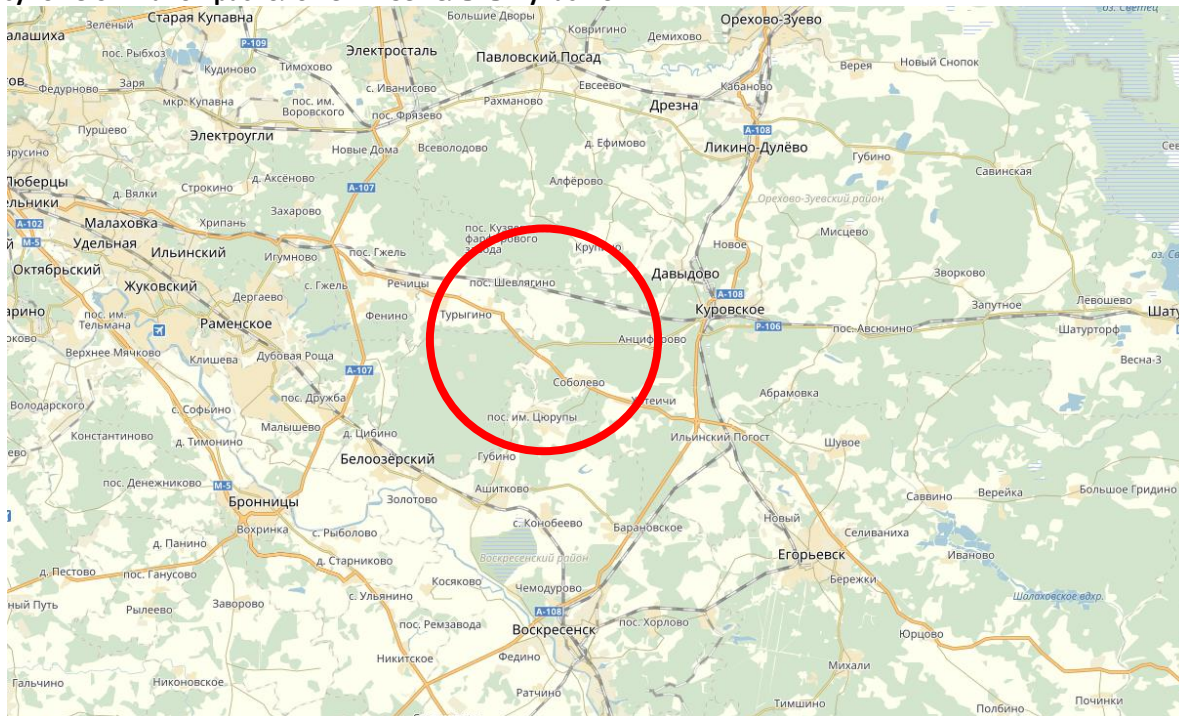
№ п/п	Наименование документа	Кадастровый (или условный) номер	Номер документа	Дата выдачи документа
1.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:24:0080128:44	б/н	29.05.2017
2.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:24:0080128:45	б/н	29.05.2017
3.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:24:0080212:194	б/н	30.05.2017
4.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:24:0080212:195	б/н	30.05.2017
5.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:24:0080212:196	б/н	30.05.2017
6.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:24:0080212:197	б/н	30.05.2017
7.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:24:0080212:198	б/н	30.05.2017
8.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:24:0080212:199	б/н	30.05.2017
9.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:24:0080213:453	б/н	29.05.2017
10.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:24:0080213:454	б/н	02.06.2017
11.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:24:0080213:455	б/н	29.05.2017
12.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:24:0080212:22	б/н	29.05.2017
13.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:24:0080212:10	б/н	30.05.2017

Источник: документы получены от Заказчика

8.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На рисунке показан район расположения оцениваемых участков на карте Московской области.

Рисунок 8.3-1 Район расположения земельных участков



Источник: «Яндекс карты» (<https://yandex.ru/maps/>)

Орехово-Зуевский район, расположенный в 80-90 километрах от Москвы в междуречье рек Москва и Клязьма, является одним из крупнейших в столичной области. Его территория сегодня составляет 182,128га. Граничит с Егорьевским, Воскресенским, Шатурским и Павлово-Посадским районами Московской области и Владимирской областью - Петушинским районом. Через его территорию проходят две крупные железнодорожные линии Горьковского и Рязанского направлений.

Район расположен на севере мещерской низменности, почти в центре Русской равнины, и богат полезными ископаемыми промышленного значения - торфом, тугоплавкими огнеупорными глинами, песчаниками и известняками, имеются небольшие запасы фосфоритов и железных руд. Особое место среди минеральных ресурсов занимают артезианские воды, которые являются основным источником водоснабжения.

8.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки:

Земельные участки (13 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенные в Орехово-Зуевском районе входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».

Таблица 8.4-1 Характеристика земельных участков

Характеристика	Показатель
	Общие сведения
Место нахождения объекта	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, южнее д. Смолево Московская область, р-н Орехово-Зуевский, южнее с. Хотеечи Московская область, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее д. Слободище Московская область, р-н Орехово-Зуевский, западнее д.Лашино Московская область, р-н Орехово-Зуевский, восточнее д.Лашино
Вид права	Общая долевая собственность

Характеристика	Показатель
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Целевое назначение	Для сельскохозяйственного использования
Ограничение (обременение) права собственности на земельные участки	Доверительное управление
Описание	
Рельеф участка	Ровный
Ближайшее радиальное шоссе от МКАД	Егорьевское шоссе
Расстояние от МКАД, км	65-75
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Нет
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Нет

Источник: составлено Оценщиком

Сведения об имущественных правах на земельные участки:

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

Имущественные права на объект оценки - Общая долевая собственность

Сведения о физическом износе земельных участков. Отсутствует для земельных участков в силу физической неприменимости.

Иных видов устаревания не выявлено.

Количественные и качественные характеристики, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки. Оценщиком не выявлены.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость. Оценщиком не выявлены.

Сведения об обременениях, связанных с объектами оценки: Доверительное управление.

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

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

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

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

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

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

Недвижимость, занимаемая владельцем - недвижимость, находящаяся в распоряжении (владельца или арендатора по договору финансовой аренды), предназначенная для использования в

производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях.

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

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

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

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

Неспециализированное имущество достаточно широко представлено на открытом конкурентном рынке.

Объекты недвижимого имущества, представленные к оценке являются вне операционными неспециализированными активами.

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

Таблица 9.1-1 Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации²

	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно: январь-октябрь 2016 в % к январю-октябрю 2015
	октябрь 2017	январь-октябрь 2017	октябрь 2017	январь-октябрь 2017	
Индекс производства по видам деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «производство и распределение электроэнергии, газа и воды»			100.5 ¹⁾	100.0 ¹⁾	96.6 ¹⁾
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «хозяйственным» видам деятельности: ²⁾					
добыча полезных ископаемых	2058.3	23497.9	86.9	97.6	...
обрабатывающие производства	461369.6	4173450.5	108.5	111.0	...
обеспечение электрической энергией газом и паром; кондиционирование воздуха	61099.0	528021.6	104.8	108.4	...

² http://moscow.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/moscow/ru/statistics/macroeconomics/

	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно: январь-октябрь 2016 в % к январю-октябрю 2015
	октябрь 2017	январь- октябрь 2017	октябрь 2017	январь- октябрь 2017	
в том числе:					
производство, передача и распределение электроэнергии	44822.6	412111.2	194.9	108.1	...
производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха	15052.9	105769.9	104.7	110.6	...
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	7434.1	73010.7	116.9	112.6	...
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «чистым» видам деятельности: ²⁾					
добыча полезных ископаемых	143180.2	1146248.1	127.5	117.1	...
обрабатывающие производства	381181.9	3508196.5	98.6	107.8	...
обеспечение электрической энергией газом и паром; кондиционирование воздуха	60668.7	523452.1	105.1	108.6	...
в том числе:					
производство, передача и распределение электроэнергии	38288.8	360862.4	106.6	109.1	...
производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха	21293.4	153310.8	102.8	107.7	...
Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», млн. рублей	670980.1	560267.4	90.0 ¹⁾	100.5 ¹⁾	106.9 ¹⁾
Инвестиции в основной капитал за январь-сентябрь 2017, млн. рублей	x	1110590.1	x	120.3 ¹⁾	103.0 ¹⁾

	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно: январь-октябрь 2016 в % к январю-октябрю 2015
	октябрь 2017	январь-октябрь 2017	октябрь 2017	январь-октябрь 2017	
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ²	286.6	1695.3	в 2.1 р.	89.1	74.8
Объем услуг предприятий транспорта ³⁾	178321.1	1705025.0	107.7 ⁴⁾	108.0 ⁴⁾	104.5 ¹⁾
Объем услуг связи ³⁾	65052.1	608960.5	96.5 ¹⁾	104.2 ¹⁾	99.3 ¹⁾
Оборот розничной торговли, млн. рублей	394387.8	3646537.5	102.4 ¹⁾	101.3 ¹⁾	91.9 ¹⁾
Оборот общественного питания, млн. рублей	15032.0	135780.5	107.4 ¹⁾	98.2 ¹⁾	87.4 ¹⁾
Объем платных услуг населению, млн. руб.	139541.7	1320914.6	97.6 ¹⁾	97.5 ¹⁾	104.5 ¹⁾
Индекс потребительских цен, %	x	103.1 ⁵⁾		104.9	108.1
Численность официально зарегистрированных безработных, тыс. человек ⁶⁾	37.4	x	100.3	x	157.8 ⁷⁾
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁸⁾⁹⁾	x	x	100.8	96.2	90.5 ^{##)}
Начисленная средняя заработная плата одного работника ⁹⁾					
номинальная, рублей	69522		109.3	107.6	108.5
реальная	x	x	105.2	102.4	100.2
Удельный вес численности населения с денежными доходами ниже величины прожиточного минимума, %		9.0 ¹⁰⁾		...	-

¹⁾ В сопоставимой оценке.

²⁾ В фактических отпускных ценах без налога на добавленную стоимость, акцизов и других аналогичных обязательных платежей.

³⁾ По крупным и средним предприятиям, в действующих ценах.

⁴⁾ В ценах соответствующего периода.

⁵⁾ Октябрь 2017 г. к декабрю 2016 г.

⁶⁾ На конец периода.

⁷⁾ Октябрь 2017 г. к октябрю 2016 г.

⁸⁾ Рассчитываются как доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен.

⁹⁾ По крупным, средним и малым предприятиям за сентябрь и январь-сентябрь 2017 г.

¹⁰⁾ Январь-декабрь 2016 г. (предварительные данные).

^{#)} Сентябрь и январь-сентябрь 2017 г. (предварительные данные, возможна корректировка).

^{##)} Январь-сентябрь 2016 г. к январю-сентябрю 2015 г.

Индекс выпуска продукции и услуг по базовым видам экономической деятельности за II квартал 2017 года составил к соответствующему периоду 2016 года 102.6% (II квартал 2016 года к II кварталу 2015 года – 98.6%).

Таблица 9.1-2 Отдельные показатели, характеризующие динамику социально-экономического развития Российской Федерации, Москвы, Санкт-Петербурга и Московской области, за январь-ОКТАБРЕМЬ 2017 ГОДА

Наименование показателя	РФ	Москва	Санкт-Петербург	Московская область
Индекс промышленного производства	101.6	100.0	104.3	112.2
октябрь 2017 г. к сентябрю 2017 г.	105.7	111.2	101.2	98.2
Ввод в эксплуатацию жилых домов за счет всех источников финансирования	95.7	89.1	103.7	105.8
Оборот розничной торговли, полученный через все каналы реализации товаров в (сопоставимых ценах)	100.8	101.3	102.6	105.2

Наименование показателя	РФ	Москва	Санкт-Петербург	Московская область
Объем платных услуг населению через все каналы реализации (в сопоставимых ценах)	100.2	97.5	102.8	100.6
Сводный индекс потребительских цен на товары и услуги				
октябрь 2017 г. к декабрю 2016 г.	101.9	103.1	103.1	101.9
октябрь 2017 г. к сентябрю 2017 г.	100.2	100.3	100.2	100.1
Индекс цен производителей промышленных товаров				
октябрь 2017 г. к декабрю 2016 г.	106.1	107.8	98.7	98.3
октябрь 2017 г. к сентябрю 2017 г.	101.2	100.3	98.8	100.1
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения				
октябрь 2017 г. к декабрю 2016 г.	103.3	102.3	106.4	103.7
октябрь 2017 г. к сентябрю 2017 г.	100.3	100.0	100.8	100.3
в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию				
октябрь 2017 г. к декабрю 2016 г.	105.7	103.4	109.9	105.6
октябрь 2017 г. к сентябрю 2017 г.	100.4	99.9	101.4	100.5
Среднемесячная заработная плата (январь-сентябрь 2017 г. к январю-сентябрю 2016 г.)	107.0	107.6	109.8	107.7
Численность безработных (по данным органов труда и занятости) на конец октября 2017 г. к концу сентября 2017 г.	96.6	99.0	106.2	96.9
Уровень зарегистрированных безработных в общей численности экономически активного населения в сентябре 2017 г.	1.0	0.4	0.3	0.5

Таблица 9.1-3 Основные показатели прогноза развития экономики России в 2019-2030 гг., согласно долгосрочному прогнозу от 08.11.2013 г.

Показатель	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Инфляция (ИПЦ) среднегодовая, %	104,7	104,7	104,5	104,1	103,6	103,2	102,8	102,7	102,7	102,5	102,3	102,2	102,0	102,0	102,0	102,0
ВВП в% к предыдущему году	103,1	103,3	103,8	103,2	102,7	102,5	102,5	102,6	102,5	102,4	102,4	102,0	101,9	101,8	101,8	101,6
Индекс промышленного производства в% к пред. году	102,3	102,0	102,3	102,5	102,5	102,5	102,2	102,1	102,2	102,1	102,1	102,0	101,9	101,9	101,9	101,9
Темп роста реальной заработной платы, %	103,8	104,3	105,5	105,4	104,0	103,6	103,6	103,6	103,4	103,2	103,2	102,4	102,4	102,2	102,1	101,9

В краткосрочной перспективе (2015-2018 гг.) данный прогноз является некорректным, т.к. не учитывает сложившуюся по итогам 2014 года и 1 п/г 2015 года макроэкономическую ситуацию. Однако, в долгосрочной перспективе - начиная с 2019 года, при условии улучшения экономических условий (которое, в целом, прогнозируется большинством аналитиков), возможно достижение приведенных выше темпов роста и инфляции.

«Сценарные условия, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и предельные уровни цен (тарифов) на услуги компаний инфраструктурного сектора на 2016 год и на плановый период 2017 и 2018 годов» разработаны, исходя из задач и приоритетов, намеченных в указах и послании Президента Российской Федерации Федеральному Собранию от 4 декабря 2014 г., с учетом итогов развития российской экономики в 2014 году и в январе-апреле 2015 г., а также тенденций мирового экономического развития и внешнеэкономической конъюнктуры.

Прогноз сценарных условий и основных макроэкономических параметров разработан в составе двух вариантов - базовый сценарий (вариант 1) и оптимистичный сценарий (вариант 2).

- Базовый сценарий (вариант 1) опирается на рыночные ожидания в отношении рынка

энергоносителей, отраженные в консенсус-прогнозе мировых агентств, и предусматривает повышение среднегодовой цены на нефть с 50 долларов США за баррель в 2015 году до 60, 65 и 70 долларов США за баррель в 2016 - 2018 годах. Данный сценарий предполагает продолжение действия санкций со стороны США и ЕС на протяжении всего прогнозного периода. Это означает сохранение ограничений доступа к мировому рынку капитала для российских компаний и достаточно высокий уровень чистого оттока капитала из частного сектора, связанный с погашением внешнего долга.

- Оптимистичный сценарий (вариант 2) базируется на предположении о более позитивной конъюнктуре рынка энергоносителей и частичной отмене экономических санкций с 2016 года. В данном сценарии предполагается более высокий по сравнению с базовым сценарием среднегодовой рост цен на нефть Urals - с 60 долларов США за баррель в 2015 году до 70, 80 и 90 долларов США за баррель в 2016 - 2018 годах.

Таблица 9.1-4 Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2015-2018 гг.

Показатель	2015	2016	2017	2018
Инфляция (ИПЦ) среднегодовая, %	115,7	107,0	106,5	105,5
ВВП в% к предыдущему году	97,2	102,3	102,3	102,4
Индекс промышленного производства в% к пред году	98,7	101,5	101,6	101,9
Темп роста реальной заработной платы, %	90,2	102,1	104,1	104,2

Таким образом, на фоне негативных тенденций в экономике, а также продолжающейся геополитической напряженности в связи с ситуацией вокруг Украины прогнозы развития экономики России показывают существенное снижение макроэкономических показателей в 2015-2016 гг.

Основные выводы

Обзор политической ситуации необходим для оценивания политических рисков, под которыми следует подразумевать возможность имущественных и финансовых потерь, вызванных политикой, проводимой тем или иным государством, а так же муниципальным образованием.

Рынок недвижимости в последние полгода находился в нейтральном состоянии под влиянием внешнеполитических и экономических факторов.

Можно сделать вывод, что риск смены курса развития минимален, политическая ситуация стабильна и не оказывает негативного влияния на рынок недвижимости.

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

Признак классификации	Виды рынков
	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 земельные участки для сельскохозяйственного использования. Оценщик делает вывод, что объект оценки относится к сегменту земельных участков для сельскохозяйственного производства.

9.3. АНАЛИЗ ОПТОВОГО РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Основные показатели оптового рынка земли Подмосковья

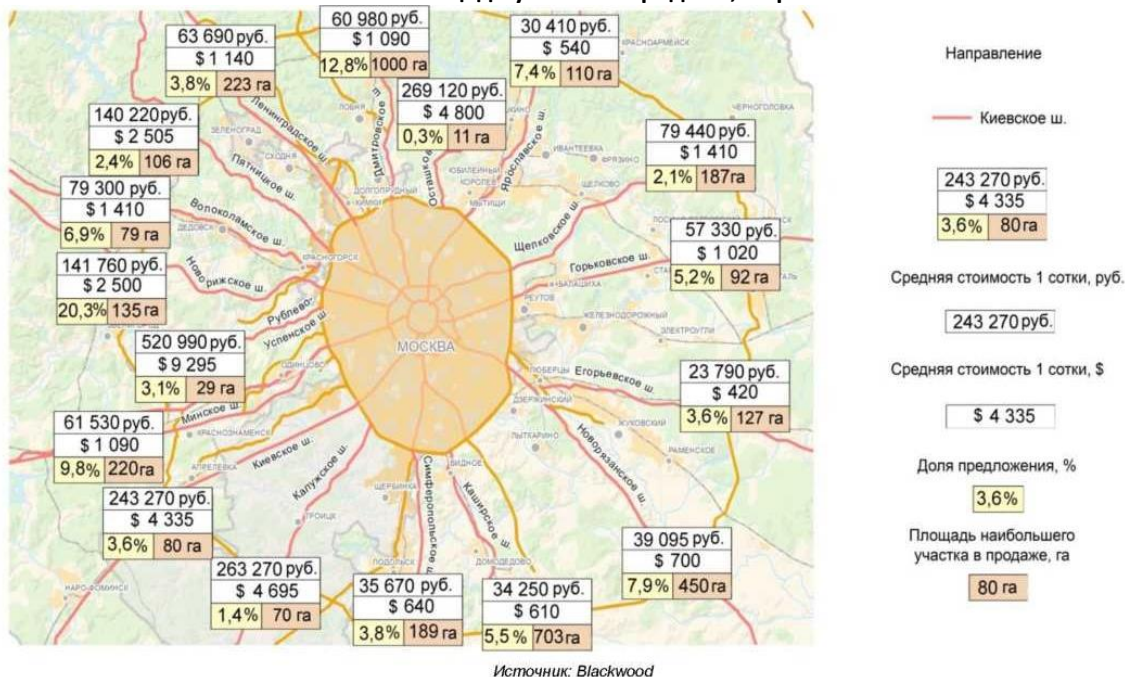
Индикатор	Значение
Объем предложения, тыс. га	15,2 ↑ +1,5%
Средний размер участка в экспозиции, га	26,16 ↓ -7%
Средняя стоимость сотки земли	
руб. за сотку	97 540 ↓ -12%
\$ за сотку	1 733 ↓ -5%
↑ или ↓ - изменение по сравнению с 4 кварталом 2016 г.	

Источник: Blackwood

Совокупный объем текущего оптового предложения с\х земель и земель под дачное и жилищное строительство (в том числе малоэтажное) на конец 1-го квартала 2017 г. оценивается на уровне 15,2 тыс. га, что на 1,5% больше показателя по итогам 2016 г. Более половины оптового предложения (50,8%) рынка земельных участков Московской области сосредоточено на 4-х направлениях: Новорижском (20%), Дмитровском (13%), Новорязанском (8%) и Минском (10%). Доля Ленинградского ш. снизилась до 4%, остальных направлений составляет менее 7%, за исключением Ярославского ш., доля которого составляет 7%.

Наибольший объем предложения сконцентрирован в средней по удаленности от МКАД зоне Подмосковья: 39% участков приходятся на зону 31-80 км. Доля участков в зоне 16 - 30 км составляет 18%, а доля участков зоны 81100 км - 15%.

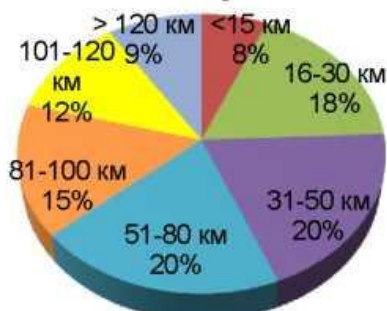
Таблица 9.3-1 Структура предложения земельных участков Подмосквья по направлениям, средняя стоимость 1-ой сотки и наибольший по площади участок в продаже, март 2017 г.



Средний размер земельного участка на оптовом рынке земли Подмосквья (за счет ухода наиболее дешевых и малых по площади участков) в 1-м квартале 2017 г. составил 26,16 га, уменьшившись на 7% по сравнению с аналогичным показателем 4-го квартала 2016 г. При этом за год показатель снизился на 60%. Подобная динамика связана с дроблением крупных земельных участков.

Предложение

Структура предложения земельных участков по удаленности от МКАД, март 2017 г., количество участков



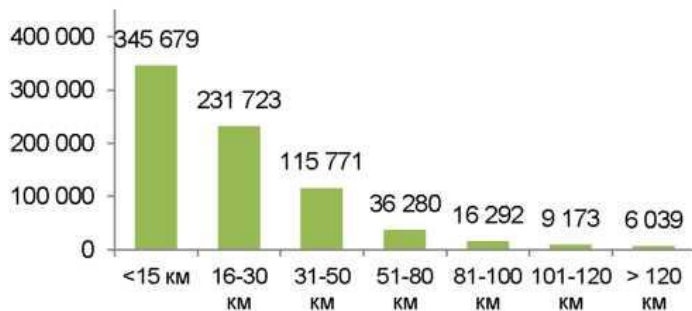
Основной объем предложения участков на оптовом рынке земли Подмосквья в 1-м квартале 2017 г. экспонируется в рублях. В связи с небольшим снижением курса доллара в начале 2017 г. цена в долларах также снизилась по сравнению с показателем конца 2016 г. Так, средняя стоимость 1-й сотки по итогам 1-го квартала 2017 г. составила \$1 733, при этом снижение относительно 4-го квартала 2016 г. составило 5%.

Ценовая ситуация

Цены на участки в рублях за квартал также снизились: средняя цена на оптовые предложения в Подмосквье по итогам 1-го квартала 2017 г. составила 97,5 тыс. руб. за сотку, снизившись на 12% по сравнению с показателем по итогам 2016 г.

Лидером по стоимости 1 -ой сотки земли традиционно является Рублево-Успенское направление, где средняя стоимость 1-ой сотки составила 520,9 тыс. руб., при этом показатель за квартал снизился на 31% за счет снятия некоторых объектов. На втором месте - Осташковское ш. - 269,1 тыс. руб. (-7% к итогам 2016 г.) На третьем месте по стоимости сотки земли сохранилось Калужское ш.- 263,3 тыс. руб., при этом на Калужском направлении средний показатель за квартал увеличился на 7%.

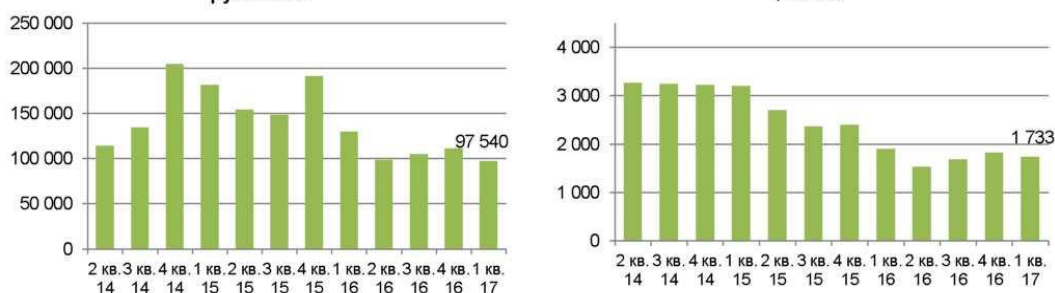
Средняя стоимость 1 сотки земли в зависимости от удаленности от МКАД, март 2017 г., руб./сотка



Источник: Blackwood

Средняя стоимость сотки земли Подмосковье зависит от удаленности лотов от МКАД. Так, средняя стоимость 1-й сотки земли в Ближнем Подмосковье (удаленность до 15 км от МКАД) по итогам 1-го квартала 2017 г. составила 345,7 тыс. руб. Для отдельных предложений на рынке стоимость 1 -ой сотки в районе Рублево-Успенского шоссе достигает \$25-30 тыс. (1,4-2 млн. руб. за сотку). В Дальнем Подмосковье (от 120 км) средняя стоимость 1-й сотки снизилась на 27% до 6 тыс. руб. При этом максимальная стоимость 1-ой сотки в данной зоне достигает 50 тыс. руб. на участки, расположенные вблизи «Большой воды».

Динамика средней стоимости 1-ой сотки оптовой земли в Подмосковье, 2014- 2017 гг.



Источник: Blackwood

По прежнему продолжается поиск собственниками и девелоперами соинвесторов и компаний, занимающихся Fee-девелопментом, для реализации новых проектов на земельных участках Подмосковья, что обусловлено отсутствием доступа к дешевым заемным средствам.

Рост средней стоимости участков во второй половине 2016 г. за счет ухода с рынка более ликвидных предложений малой площади. При этом стоимость крупных земельных лотов, находящихся в экспозиции в течение долгого времени, постепенно снижается.

Основные выводы

- На рынке оптовой земли в Подмосковье сохраняется стагнация, связанная с низкой девелоперской активностью.
- Увеличение объема предложения на рынке оптовой земли по сравнению с итогом 2016 г. на 1,5% до 15,2 тыс. га.
- Спрос на рынке оптовых земель по-прежнему ограничен за счет малого количества

компаний, готовых развивать новые девелоперские проекты в кризис.

- Дисбаланс спроса и предложения на оптовом рынке земли Новой Москвы и Московской области.
- Наиболее ликвидными остаются участки на расстоянии до 30 км от МКАД.
- Снижение средней стоимости участков за счет ухода с рынка наиболее ликвидных предложений малой площади. При этом стоимость крупных земельных лотов, находящихся в экспозиции в течение долгого времени, постепенно снижается.

9.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

Исследование публичной информации о ценах сделок на земельные участки показывает, что цены сделок 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.

Таблица 9.4-1 Предложения по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения

№	Местоположение	Удаленность от МКАД	Категория земли	Разрешенное использование	Передаваемые права	Площадь участка, га.	Инженерные коммуникации	Наличие свободного подъезда к участку	Стоимость предложения за 1 сот., руб.	Источник информации	Контакт
1	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Авсюнино	94	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	собственность	22,00	по границе	Грунтовая дорога	543	https://orekhovo-zuevo.cian.ru/sale/suburban/137733020/	915 317-73-40
2	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Авсюнино	96	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	собственность	4,20	по границе	асфальтированная дорога	3 339	https://orekhovo-zuevo.cian.ru/sale/suburban/137755549/	915 317-73-40
3	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Авсюнино	100	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	собственность	18,00	по границе	Грунтовая дорога	785	https://orekhovo-zuevo.cian.ru/sale/suburban/137746143/	915 317-73-40
4	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Авсюнино	100	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	собственность	32,00	по границе	Грунтовая дорога	555	https://orekhovo-zuevo.cian.ru/sale/suburban/137638556/	915 317-73-40
5	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Авсюнино	96	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	собственность	29,00	по границе	асфальтированная дорога	889	https://orekhovo-zuevo.cian.ru/sale/suburban/137805058/	915 317-73-40

№	Местоположение	Удаленность от МКАД	Категория земли	Разрешенное использование	Передаваемые права	Площадь участка, га.	Инженерные коммуникации	Наличие свободного подъезда к участку	Стоимость предложения за 1 сот., руб.	Источник информации	Контакт
6	Московская область, Орехово-Зуевский район, д. Красная Дубрава	70	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	собственность	91,85	по границе	Грунтовая дорога	7 000	https://orekhovo-zuevo.cian.ru/sale/suburban/147691196/	495 212-16-95
7	Московская область, Орехово-Зуевский район, д. Загрязская	74	Земли сельскохозяйственного назначения	Фермерское хозяйство	собственность	2,6	по границе	Грунтовая дорога	4 615	https://orekhovo-zuevo.cian.ru/sale/suburban/150747679/	925 032-53-89
8	Московская область, Орехово-Зуевский район, д. Смолево	60	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	собственность	4,6	по границе	Грунтовая дорога	4 891	https://orekhovo-zuevo.cian.ru/sale/suburban/157958469/	968 819-01-89
9	Московская область, Орехово-Зуевский район, д. Елизарово	65	Земли сельскохозяйственного назначения	Фермерское хозяйство	собственность	12,00	по границе	Грунтовая дорога	4 167	https://orekhovo-zuevo.cian.ru/sale/suburban/150156771/	926 219-35-54
10	Московская область, Орехово-Зуевский район, Ликино-Дулево	72	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	собственность	71,00	по границе	Грунтовая дорога	2 958	https://likino-dulyovo.cian.ru/sale/suburban/157301947/	926 732-36-29

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

Таблица 9.4-2 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения.

Минимальное значение стоимости 1 га, руб.	543
Максимальное значение стоимости 1 га, руб.	7 000
Среднее значение стоимости 1 га, руб.	2 974

Источник: расчет Оценщика

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

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.

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование). Рынок недвижимости имеет ряд специфичных 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 «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», (результаты которого приведены в «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 3. Земельные участки. Издание четвертое. Нижний Новгород, 2016 год), скидки на торг для земельных участков сельскохозяйственного назначения находится в интервале указанном в таблице ниже:

Таблица 9.5-1 Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Активный рынок			
	Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал
	15,1%	14,5%	15,8%	10,2 20,1%

Площадь земельного участка. Корректировка на размер участка. Данная корректировка, позволяет учитывать изменение стоимости единицы площади в зависимости от общей площади земельного участка

Согласно исследованиям, проведенным ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», (результаты которого приведены в «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 3. Земельные участки. Издание четвертое. Нижний Новгород, 2016 год), корректировка на площадь для земельных участков сельскохозяйственного назначения имеет следующие значения:

Таблица 9.5-2 Диапазон корректировок на площадь земельных участков

Земельные участки сельскохозяйственного назначения					
Площадь, га		аналог			
		<10	10-30	30-100	≥100
объект оценки	<10	1,00	1,08	1,22	1,28
	10-30	0,93	1,00	1,13	1,19
	30-100	0,82	0,88	1,00	1,05
	≥100	0,78	0,84	0,96	1,00

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 корректировок для оценки стоимости земельных участков Московской области.

Часть 1», Москва, 2014г., приводится следующая зависимость стоимости земельных участков, предназначенных под сельхоз производство, в зависимости от фактора удаленности от МКАД:

Таблица 9.5-3 Диапазон корректировок на удаление от МКАД для участков сельскохозяйственного назначения расположенных в Восточном направлении Московской области

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%	-22%	-38%	-52%	-62%	-70%	-76%	-81%
21 - 40	28%	0%	-21%	-38%	-51%	-62%	-70%	-76%
41 - 60	63%	27%	0%	-21%	-38%	-51%	-62%	-70%
61 - 80	> 100%	62%	27%	0%	-21%	-38%	-51%	-62%
81 - 100	> 100%	> 100%	62%	27%	0%	-21%	-38%	-51%
101 - 120	> 100%	> 100%	> 100%	62%	27%	0%	-21%	-38%
121 - 140	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	62%	27%	0%	-21%
141 - 160	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	62%	27%	0%

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

Исходя из анализа рынка, можно сделать вывод о том, что рынок земельных участков сельхозназначения в настоящее время трудно поддается сегментированию и анализу. Ведущие компании, занимающиеся исследованием земельного рынка Москвы и Подмосковья, публикуют порой противоречивые данные и делают обобщенные выводы относительно ценовой политики.

Оцениваемые земельные участки относятся к землям сельскохозяйственного назначения с видом разрешенного использования для сельскохозяйственного использования. Оцениваемые земельные участки расположены на удалении 65-75 км от МКАД.

Оценщиком были найдены предложения по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения в Московском регионе, на их основе можно сделать выводы о максимальной, минимальной и средней удельной стоимости 1 га.

Таблица 9.6-1 Диапазон стоимости земельных участков с видом разрешенного использования «Для сельскохозяйственного производства»

Площадь земельного участка, кв.м.	Удельная стоимость 1 сот., руб.		
	Минимальное значение из выборки	Максимальное значение из выборки	Среднее значение из выборки
20 790 – 477 265	543	7 000	2 974

Источник: составлено Оценщиком

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. Имущественные права.
3. Местоположение.
4. Удаление от МКАД.
5. Зависимость площади земельного участка.
6. Индивидуальные характеристики.

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 сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – сельскохозяйственного производства.

Критерий юридической допустимости

Категория земель - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – сельскохозяйственного производства.

В соответствии с ч. 1 ст. 78 Земельного кодекса РФ: Земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей, а также для целей аквакультуры (рыбоводства):

- крестьянскими (фермерскими) хозяйствами для осуществления их деятельности, гражданами, ведущими личные подсобные хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество;
- хозяйственными товариществами и обществами, производственными кооперативами, государственными и муниципальными унитарными предприятиями, иными коммерческими организациями;
- некоммерческими организациями, в том числе потребительскими кооперативами, религиозными организациями;
- казачьими обществами;
- опытно-производственными, учебными, учебно-опытными и учебно-производственными подразделениями научных организаций, образовательных организаций, осуществляющих подготовку кадров в области сельского хозяйства, и общеобразовательных организаций;
- общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации для сохранения и развития их традиционных образа жизни, хозяйствования и промыслов.

Таким образом, юридически допустимо использовать земельные участки:

-для сельскохозяйственного производства.

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.

Рельеф участков спокойный, форма правильная. Транспортная доступность хорошая.

Таким образом, местоположение и характеристики (окружение, рельеф и форма участка, площадь) земельных участков позволяет использовать их для сельскохозяйственного производства.

Критерий максимальной продуктивности

Исходя из вышеперечисленных факторов, Оценщик выбрал максимально эффективный вариант использования земельных участков как свободных – для сельскохозяйственного производства.

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 сельскохозяйственного производства.

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 котируемым ценам (некорректируемым) на активных рынках для идентичных активов или обязательств (исходные данные 1 Уровня) и наименьший приоритет ненаблюдаемым исходным данным (исходные данные 3 Уровня).

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

Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

1. Исходные данные 1 Уровня - это котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки. Котируемая цена на активном рынке представляет собой наиболее надежное доказательство справедливой стоимости и должна использоваться для оценки справедливой стоимости без корректировки всякий раз, когда она доступна.

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

- основной рынок для актива или обязательства или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодный рынок для актива или обязательства;

- может ли предприятие участвовать в операции с активом или обязательством по цене данного рынка на дату оценки.

Исходные данные 1 Уровня должны корректироваться только в следующих случаях:

- когда предприятие удерживает большое количество аналогичных (но неидентичных) активов или обязательств (например, долговые ценные бумаги), которые оцениваются по справедливой стоимости, а котируемая цена на активном рынке существует, но не является доступной в любой момент, для каждого из данных активов или обязательств по отдельности (то есть при условии наличия большого количества аналогичных активов или обязательств, удерживаемых предприятием, было бы трудно получить информацию о ценах для каждого отдельного актива или обязательства на дату оценки). В таком случае в качестве практического подручного средства предприятие может оценивать справедливую стоимость, используя альтернативный метод оценки, который не основывается исключительно на котируемых ценах (например, матричное ценообразование). Однако использование альтернативного метода оценки приводит к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.
- когда котируемая цена на активном рынке не представляет собой справедливую стоимость на дату оценки. Так может обстоять дело, когда, например, существенные события (такие 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 равенства 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 рынком³.

- 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 истечения⁴.

Метод дисконтированных денежных потоков

Согласно п. 11 Приложения В IFRS 3 метод дисконтированных денежных потоков используется для оценки справедливой стоимости нематериальных активов. В связи с тем, что объекты исследования не являются нематериальными активами, данный метод не рассматривается в рамках настоящего Отчета.

По российским Федеральным стандартам оценочной деятельности, так же имеется доходный

³ Источник: данные интернет-портала «Economicportal»: Модель Блэка-Шоулза (http://www.economicportal.ru/ponyatiya-all/black_scholes_model.html)

⁴ Источники: Лоренс Дж. МакМиллан. МакМиллан «Об опционах»— М.: «ИК «Аналитика», 2002 г. (<http://economy-ru.com/forex-tretyding/binomialnaya-model.html>); Большая Энциклопедия Нефти Газа (<http://www.ngpedia.ru/id159752p1.html>)

подход.

В соответствии с п. 15 ФСО № 1 доходный подход - это совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода (пункты 15 - 17 ФСО № 1).

11.3. Затратный подход

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

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатит 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.

В связи с тем, что рынок земельных участков достаточно развит, в открытых источниках информации находится большое количество предложений, поэтому в рамках настоящего исследования применение рыночного (сравнительного) подхода является наиболее достоверным и целесообразным, исходя из иерархии данных и их доступности. Исполнитель считает целесообразным не применять доходный и затратный подходы, исходя из приоритета и возможности применения рыночного (сравнительного) подхода

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 данных, журнал "Недвижимость&Цены", «Из рук в руки» и интернет ресурсов: <http://www.cian.ru/>, <http://www.avito.ru/>, <http://www.geodevelopment.ru/>.

Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов

Подбор объектов-аналогов происходил по следующим критериям:

- ✓ Местоположение: Московская область, Орехово-Зуевский район;
- ✓ Разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства;
- ✓ Площадь: Сопоставимые с объектом оценки.

Было выявлено достаточное количество предложений⁵ по продаже земельных участков для сельскохозяйственного производства в районе расположения оцениваемых объектов. Подбор аналогов из числа предложений осуществлялся с учетом основных ценообразующих факторов и назначения: для сельскохозяйственного производства.

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 составе объекта оценки входят 13 ед. земельных участков для сельскохозяйственного производства расположенных в Орехово-Зуевском районе, Оценщик принял для них следующий порядок расчетов:

1 этап: определяем стоимость 1 сотки условно взятого земельного участка входящего в состав

⁵ см. 9.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

объекта оценки. Условный участок обладает следующими характеристиками:

- Площадь: <10 гектар
- Диапазон удаления от МКАД 61-80 км.
- Коммуникации по границе.

2 этап: определение стоимости объекта оценки путем внесения корректировок по основным ценообразующим факторам.

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

Характеристики	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Источник информации		https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/suburban/137769478/	https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/suburban/137638556/	https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/suburban/137733020/
Контакт		915 317-73-40	915 317-73-40	915 317-73-40
Местоположение	Московская область, Орехово-Зуевский район	Московская область, Орехово-Зуевский район, д. Запунное	Московская область, Орехово-Зуевский район, д. Старая	Московская область, Орехово-Зуевский район, д. Селиваниха
Направление/шоссе	Егорьевское	Егорьевское	Егорьевское	Егорьевское
Удаленность от МКАД	61-80	100	100	90
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Площадь участка, га	<10 га.	84,00	32,00	22
Площадь участка, сотка	<100 сот.	8 400	3 200	2 200
Инженерные коммуникации	отсутствуют	по границе	по границе	по границе
Подъездные пути	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Стоимость предложения за 1 сотку, руб.		658	555	543
Стоимость предложения за участок сотку, руб.		5 529 480	1 776 500	1 194 050

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 11.4-2 Расчет удельной стоимости 1 сотки условного участка

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		658	555	543
Общая площадь	сот.		8 400,00	3 200,00	2 200,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Качество прав		Собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость			658	555	543
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./сот.		658	555	543
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./сот.		658	555	543

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Условия продажи					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./сот.		658	555	543
Условия рынка					
Время продажи			январь 2018	январь 2018	январь 2018
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./сот.		658	555	543
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-20,10%	-20,10%	-20,10%
Скорректированная стоимость	руб./сот.		526	443	434
Местоположение и окружение объекта					
Место нахождения		Московская область, Орехово-Зуевский район	Московская область, Орехово-Зуевский район, д. Запутное	Московская область, Орехово-Зуевский район, д. Старая	Московская область, Орехово-Зуевский район, д. Селиваниха
Направление/шоссе		Егорьевское	Егорьевское	Егорьевское	Егорьевское
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./сот.		526	443	434
Удаленность от МКАД	км	61-80	100	100	90
Корректировка	%		27,00%	27,00%	27,00%
Скорректированная стоимость	руб./сот.		668	563	551
Использование или зонирование					
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./сот.		668	563	551
Вид разрешенного использования		Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./сот.		668	563	551
Физические характеристики					
Площадь земельного участка	сот.	<100 сот.	8 400,00	3 200,00	2 200,00
Корректировка	%		22,00%	22,00%	8,00%
Скорректированная стоимость	руб./сот.		815	687	595
Экономические характеристики					
Доступные инженерные коммуникации		отсутствуют	по границе	по границе	по границе

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./сот.		815	687	595
Качество подъездных путей		Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./сот.		815	687	595
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость					
Индивидуальные особенности земельного участка		Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./сот.		815	687	595
Выводы					
Общая валовая коррекция			49,00%	49,00%	35,00%
Весовой коэффициент			0,322	0,322	0,356
Удельная стоимость за 1 сотку, руб.	руб./сот.	695			

Источник: рассчитано Оценщиком

Комментарии к расчетным таблицам:

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

Рынок нежилой недвижимости имеет ряд специфичных 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 «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», результаты которого описаны в «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 3. Земельные участки. Издание четвертое. Нижний Новгород, 2016 год), скидки на торг для земельных участков под сельскохозяйственное производство находится в интервале указанном в таблице ниже:

Таблица 11.4-3 Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Активный рынок			
	Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал
	15,1%	14,5%	15,8%	10,2 20,1%

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 3. Земельные участки. Издание четвертое. Нижний Новгород, 2016 год

Учитывая сложившуюся экономическую ситуацию, площадь земельных участков, расположение, удаление от МКАД и целевое назначение Оценщик принял значение корректировки на торг в размере 20,1%.

Местоположение.

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.

Оцениваемый объект, и объекты сопоставимы по данным параметрам. Корректировка 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 корректировок для оценки стоимости земельных участков Московской области. Часть 1», Москва, 2014г., приводится следующая зависимость стоимости земельных участков, предназначенных под сельхоз производство, в зависимости от фактора удаленности от МКАД:

Таблица 11.4-4 Диапазон корректировок на удаление от МКАД для участков сельскохозяйственного назначения расположенных в Восточном направлении Московской области

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%	-22%	-38%	-52%	-62%	-70%	-76%	-81%
21 - 40	28%	0%	-21%	-38%	-51%	-62%	-70%	-76%
41 - 60	63%	27%	0%	-21%	-38%	-51%	-62%	-70%
61 - 80	> 100%	62%	27%	0%	-21%	-38%	-51%	-62%
81 - 100	> 100%	> 100%	62%	27%	0%	-21%	-38%	-51%
101 - 120	> 100%	> 100%	> 100%	62%	27%	0%	-21%	-38%
121 - 140	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	62%	27%	0%	-21%
141 - 160	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	62%	27%	0%

Оцениваемые земельные участки находятся в диапазоне удаления от МКАД 61-80 км. Объекты аналоги расположены в диапазоне удаления от МКАД 81-100 км. Согласно данным справочника корректировка на удаление от МКАД составила 27%.

Площадь земельного участка.

На рынке продаж присутствует такой ценообразующий фактор, как 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 сельскохозяйственное производство будет приниматься согласно исследованиям, проведенным ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», результаты которого приведены в «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 3. Земельные участки. Издание четвертое. Нижний Новгород, 2016 год.

Таблица 11.4-5 Диапазон корректировок на различие в площади

Земельные участки сельскохозяйственного назначения					
Площадь, га		аналог			
		<10	10-30	30-100	≥100
объект оценки	<10	1,00	1,08	1,22	1,28
	10-30	0,93	1,00	1,13	1,19
	30-100	0,82	0,88	1,00	1,05
	≥100	0,78	0,84	0,96	1,00

Таблица 11.4-6 Корректировка на площадь для участка площадью <10 га

Параметр	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Площадь участка, га.	< 10	84,00	32,00	22,00
Площадь участка сот.	< 100	8 400	3 200	2 200
Диапазон площади, га	< 10	30-100	30-100	10-30
Корректировка на площадь		22%	22%	8%

Источник: Составлено оценщиком

Внесение весовых коэффициентов

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

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

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

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

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

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

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

Таблица 11.4-7 Итоговый расчет стоимости земельных участков

Кадастровый номер	Площадь, сот.	Стоимость за 1 сотку условного участка, руб.	Корректировка на площадь	Скорректированная стоимость, руб.	Удаление от МКАД, км.	Диапазон удаления от МКАД, км.	Корректировка на удаление от МКАД, %	Удельная стоимость за 1 сотку, руб.	Справедливая стоимость участка, руб.	Справедливая стоимость (округленно), руб.
50:24:0080128:44	2 358,10	695	-7%	646	65	61-80	0%	646	1 523 333	1 523 300
50:24:0080128:45	808,51	695	0%	695	65	61-80	0%	695	561 914	561 900
50:24:0080212:194	504,06	695	0%	695	69	61-80	0%	695	350 322	350 300
50:24:0080212:195	1 744,12	695	-7%	646	69	61-80	0%	646	1 126 702	1 126 700
50:24:0080212:196	207,90	695	0%	695	69	61-80	0%	695	144 491	144 500
50:24:0080212:197	716,32	695	0%	695	69	61-80	0%	695	497 842	497 800
50:24:0080212:198	4 772,65	695	-18%	570	69	61-80	0%	570	2 720 411	2 720 400
50:24:0080212:199	1 287,71	695	-7%	646	69	61-80	0%	646	831 861	831 900
50:24:0080213:453	333,83	695	0%	695	75	61-80	0%	695	232 012	232 000
50:24:0080213:454	1 438,35	695	-7%	646	75	61-80	0%	646	929 174	929 200
50:24:0080213:455	499,65	695	0%	695	75	61-80	0%	695	347 257	347 300
50:24:0080212:22	2 085,59	695	-7%	646	69	61-80	0%	646	1 347 291	1 347 300
50:24:0080212:10	876,70	695	0%	695	69	61-80	0%	695	609 307	609 300
Итого										11 221 900

Площадь земельного участка.

На рынке продаж присутствует такой ценообразующий фактор, как 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 сельскохозяйственное производство будет приниматься согласно исследованиям, проведенным ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», результаты которого приведены в «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 3. Земельные участки. Издание четвертое. Нижний Новгород, 2016 год. Корректировка на площадь принималась согласно таблице ниже:

Земельные участки сельскохозяйственного назначения					
Площадь, га		аналог			
		<10	10-30	30-100	≥100
объект оценки	<10	1,00	1,08	1,22	1,28
	10-30	0,93	1,00	1,13	1,19
	30-100	0,82	0,88	1,00	1,05
	≥100	0,78	0,84	0,96	1,00

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.

В рамках настоящего Отчета Оценщиком для определения стоимости земельных участков был использован только рыночный (сравнительный) подход, в связи с этим согласование не требуется.

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

11 221 900 (Одиннадцать миллионов двести двадцать одна тысяча девятьсот) рублей, не облагается НДС.

13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

11 221 900 (Одиннадцать миллионов двести двадцать одна тысяча девятьсот) рублей, не облагается НДС.⁶

В том числе:

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Адрес объекта	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость (округленно), руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного использования	50:24:0080128:44	Московская обл., р-н Орехово-Зуевский, южнее д.Смолево	235 810	1 523 300
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного использования	50:24:0080128:45	Московская обл., р-н Орехово-Зуевский, южнее д.Смолево	80 851	561 900
3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного использования	50:24:0080212:194	Московская обл., р-н Орехово-Зуевский, южнее с.Хотеичи	50 406	350 300
4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного использования	50:24:0080212:195	Московская обл., р-н Орехово-Зуевский, южнее с.Хотеичи	174 412	1 126 700
5	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного использования	50:24:0080212:196	Московская обл., р-н Орехово-Зуевский, южнее с.Хотеичи	20 790	144 500
6	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного использования	50:24:0080212:197	Московская обл., р-н Орехово-Зуевский, южнее с.Хотеичи	71 632	497 800
7	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного использования	50:24:0080212:198	Московская обл., р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее с.Хотеичи	477 265	2 720 400

⁶ 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	Объект права	Кадастровый номер	Адрес объекта	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость (округленно), руб.
8	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного использования	50:24:0080212:199	Московская обл., р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее с.Хотеичи	128 771	831 900
9	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного использования	50:24:0080213:453	Московская обл., р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее д.Слободище	33 383	232 000
10	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного использования	50:24:0080213:454	Московская обл., р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее д.Слободище	143 835	929 200
11	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного использования	50:24:0080213:455	Московская обл., р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее д.Слободище	49 965	347 300
12	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного использования	50:24:0080212:22	Московская обл., р-н Орехово-Зуевский, западнее д.Лашино	208 559	1 347 300
13	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного использования	50:24:0080212:10	Московская обл., р-н Орехово-Зуевский, восточнее д. Лашино	87 670	609 300
Итого					11 221 900

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 СООТВЕТВИИ

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;
- оценщик произвел личную инспекцию имущества;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;

Делов А.И., 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 23.12.2015 г.
8. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" утвержден приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н.

2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. «Справочник корректировок для оценки стоимости земельных участков Московской области. Часть 1», Москва, 2014г.
2. «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» Нижний Новгород, 2016г., под ред. Лейфер Л.А

3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Интернет-сайты:

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ





**ФОРМУЛА
УСПЕХА**

консалтинговая группа



**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☎ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@otgoo.ru; http://www.otgoo.ru



Член Международной Федерации
Рентных Оценщиков (IFRIS)



Ассоциацией член Европейской
Группы Оценщиков (EASA)



Член
Портале-специальной власти
Российской Федерации



Член Межгосударственного комитета
по стандартизации (ИСО)

**Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Делова Андрей Игоревича

(Ф.И.О. заявителя или иного полномочного представителя)

о том, что Делов Андрей Игоревич

(И.В.О. заявителя)

является членом РОО и включен(а) в реестр «_06_» ноября 2014 г. за регистрационным номером 009234

Доброжелательная приановка права осуществления оценочной деятельности: **ИЕ**
Приановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: **ИЕ**

Иные запрещения заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Место работы (основное): Общество с ограниченной ответственностью "ФайлОценка" (ИНН 770726600)

Стаж в области оценочной деятельности: 6 лет

Общий стаж: 6 лет

Информация о высшем образовании или профессиональной подготовке в области оценочной деятельности: Диплом №ЖБ 0202232 от 20.04.2010 Алматинская академия экономики и статистики (высшее-оценочное)

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента включения в реестр членов РОО по 05.10.2017 жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало и мер дисциплинарного воздействия не применялось. В РОО отсутствуют информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также применения ущерба действиям (бездействия) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Сведения о результатах проведенных РОО проверок члена саморегулируемой организации: Плановая, 09.01.2017 - 09.02.2017, основание проведения: Протокол Совета РОО №76 от 20.10.2016г., результат: Пройдена

Данные сведения предоставлены по состоянию на 05 октября 2017 г.

Дата составления выписки 05 октября 2017 г.



Исполнительный директор

С.Д. Заякин

**Жоғары білім туралы
ДИПЛОМ**
ЖБ № 0202232

Осы диплом Делов
Андрей Игоревиче берілді,
ол 2008 жылы Алматы экономика және
статистика академиясына
түсіп, 2010 жылы 050908 "Бағалау"
мамандығы бойынша Алматы экономика
және статистика академиясының
жоғары білім берудің кәсіптік оқу бағдарламасын толық
менгеріп шықты.
Мемлекеттік аттестаттау комиссиясының 2010 жылғы
« 20 » сәуірдегі шешімімен оған
бағалау
білісінгі және (немесе) БАКАЛАВР академиялық дәрежесі
берілді.
Мемлекеттік аттестаттау
комиссиясының төрағасы
Резидент
Қазақстан
М.С.С.
Алматы қаласы
2010 жылғы « 07 » маусым
Тіркеу нөмірі 2579



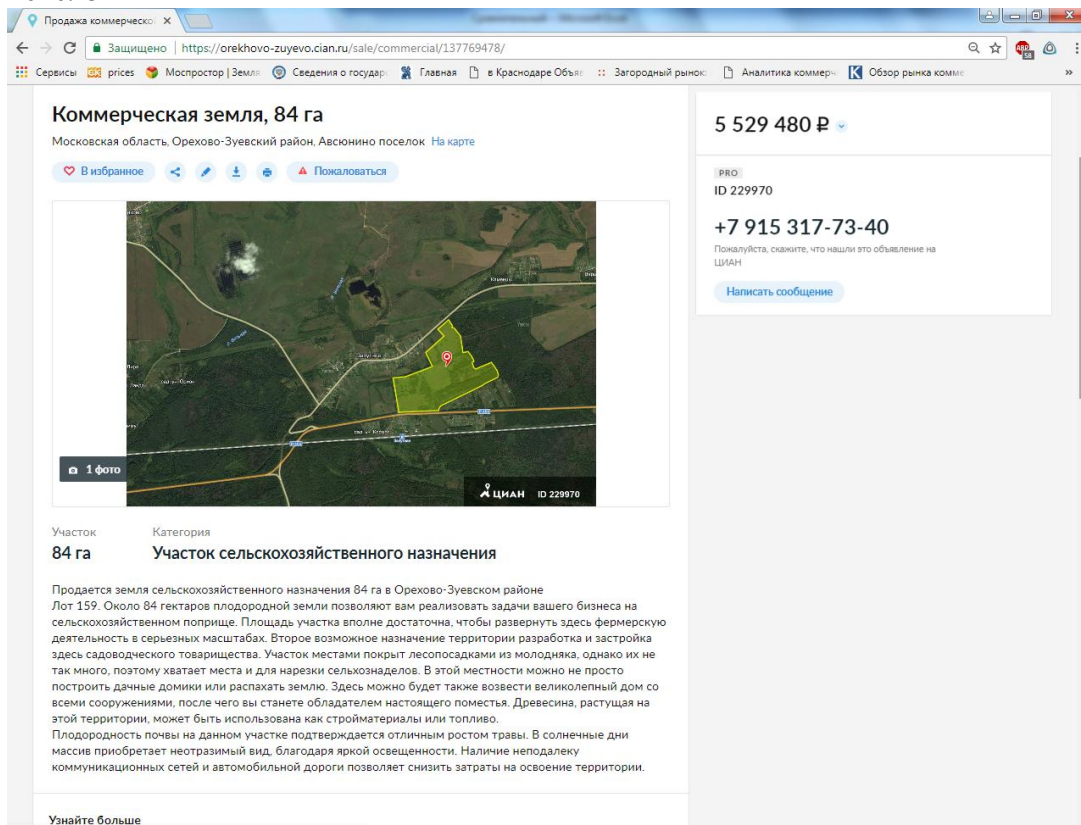
ДИПЛОМ
о высшем образовании
ЖБ № 0202232

Настоящий диплом выдан Делову
Андрею Игоревичу в том, что он
в 2008 году поступил в Алматинскую
академию экономики и статистики
и в 2010 году полностью освоил профессиональную
учебную программу высшего образования
по специальности 050908 "Оценка"
Алматинской академии
экономики и статистики
Решением Государственной аттестационной комиссии от
« 20 » апреля 2010 года ему (ей) присвоена
квалификация и (или) академическая степень БАКАЛАВР
оценки
Государственная
аттестационная комиссия
Ректор
Секретарь
М.С.
Алматы
Город Алматы
« 07 » июня 2010 года
Регистрационный номер 2579



ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ РАСЧЕТЕ

Объект-аналог 1



Коммерческая земля, 84 га
Московская область, Орехово-Зуевский район, Авсюнино поселок [На карте](#)

5 529 480 ₽

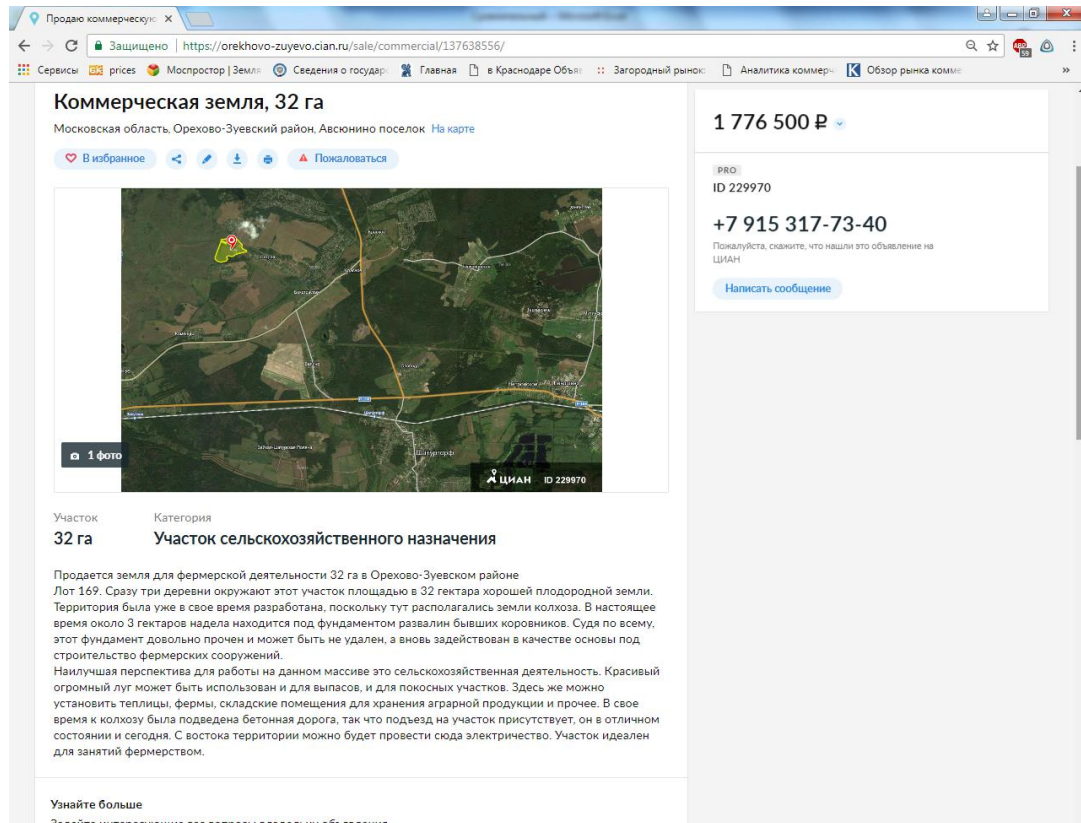
PRO
ID 229970
+7 915 317-73-40
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
[Написать сообщение](#)

Участок Категория
84 га Участок сельскохозяйственного назначения

Продается земля сельскохозяйственного назначения 84 га в Орехово-Зуевском районе Лот 169. Около 84 гектаров плодородной земли позволяют вам реализовать задачи вашего бизнеса на сельскохозяйственном поприще. Площадь участка вполне достаточна, чтобы развернуть здесь фермерскую деятельность в серьезных масштабах. Второе возможное назначение территории разработка и застройка здесь садоводческого товарищества. Участок местами покрыт лесопосадками из молодняка, однако их не так много, поэтому хватает места и для нарезки сельхознаделов. В этой местности можно не просто построить дачные домики или распахать землю. Здесь можно будет также возвести великолепный дом со всеми сооружениями, после чего вы станете обладателем настоящего поместья. Древесина, растущая на этой территории, может быть использована как стройматериалы или топливо. Плодородность почвы на данном участке подтверждается отличным ростом травы. В солнечные дни массив приобретает неотразимый вид, благодаря яркой освещенности. Наличие неподалеку коммуникационных сетей и автомобильной дороги позволяет снизить затраты на освоение территории.

Узнайте больше

Объект-аналог 2



Коммерческая земля, 32 га
Московская область, Орехово-Зуевский район, Авсюнино поселок [На карте](#)

1 776 500 ₽

PRO
ID 229970
+7 915 317-73-40
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
[Написать сообщение](#)

Участок Категория
32 га Участок сельскохозяйственного назначения

Продается земля для фермерской деятельности 32 га в Орехово-Зуевском районе Лот 169. Сразу три деревни окружают этот участок площадью в 32 гектара хорошей плодородной земли. Территория была уже в свое время разработана, поскольку тут располагались земли колхоза. В настоящее время около 3 гектаров надела находится под фундаментом развалин бывших коровников. Судя по всему, этот фундамент довольно прочен и может быть не удален, а вновь задействован в качестве основы под строительство фермерских сооружений.

Наилучшая перспектива для работы на данном массиве это сельскохозяйственная деятельность. Красивый огромный луг может быть использован и для выпасов, и для покосных участков. Здесь же можно установить теплицы, фермы, складские помещения для хранения аграрной продукции и прочее. В свое время к колхозу была подведена бетонная дорога, так что подъезд на участок присутствует, он в отличном состоянии и сегодня. С востока территории можно будет провести сюда электричество. Участок идеален для занятий фермерством.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления

Объект-аналог 3

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН website. The title is "Коммерческая земля, 22 га" (Commercial land, 22 ha). The location is "Московская область, Орехово-Зуевский район, Авсюнино поселок" (Moscow region, Orekhovo-Zyuevskiy district, Avsyunino settlement). The price is listed as 1 194 050 Р. The listing includes a satellite map of the plot, a contact number +7 915 317-73-40, and a detailed description of the land's potential for agricultural use. The description mentions that the land is suitable for farming, has a large area, and is located near a highway and a road to Moscow. It also notes that the land is currently used for agriculture and has some old structures and sand pits.

Коммерческая земля, 22 га
Московская область, Орехово-Зуевский район, Авсюнино поселок [На карте](#)

1 194 050 Р

PRO
ID 229970

+7 915 317-73-40
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CИАН

[Написать сообщение](#)

Участок Категория
22 га Участок сельскохозяйственного назначения

Продается земля для фермерской деятельности 22 га в Орехово-Зуевском районе
Лот 112. Предельно дешевый и достаточно большой участок земли расположенный поблизости от Селиванихи, воплотит ваши мечты о фермерской деятельности в реальность. Площадь его составляет без малого 22 гектара, а значит, вы сможете устроить тут масштабные сельскохозяйственные разработки. До автотрассы, неподалеку от которой находится участок, можно доехать по грунтовке всего 250 метров, и вам открыт прямой путь в Москву. Электролинию также можно будет подвести на территорию без всякого труда.

Территория во многом занята просторной луговиной, на которой еще сохранились останки старого животноводческого комплекса. Примерно 20% всей площади заняты также под бывшие песчаные карьеры. Таким образом, массив в свое время уже разрабатывался, что поможет новым владельцам осваивать его с большей результативностью. На лугу можно устроить пастбища или распахать почву под выращивание культур. Прекрасно впишется в ландшафт и тепличный комплекс.

[Узнайте больше](#)

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНК

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 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	
(инд. объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
<u>29.05.2017</u>	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	<u>50:24:0080128:44</u>
Номер кадастрового квартала:	50:24:0080128
Дата присвоения кадастрового номера:	18.09.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее д. Смолево
Площадь:	235810 +/- 4249 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	855990,30
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного использования
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Управляющая компания "Товарищество доверительного управления" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ (полное наименование должности)	Шакиров Р. Б. (подпись, фамилия)

Раздел 2

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

Земельный участок	
(инд. объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
<u>29.05.2017</u>	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	<u>50:24:0080128:44</u>
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Управляющая компания "Товарищество доверительного управления" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 50:24:0080128:44-50/047/2017-7 от 29.05.2017
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи земельных участков от 02.05.2017 № ТПОР-СЗР/ОЗР/17
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1. вид:	Доверительное управление, Московская область, Орехово-Зуевский район, южнее д. Смолево, кад. № 50:24:0080128:44, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, площадь 235 810 кв. м
дата государственной регистрации:	29.05.2017
номер государственной регистрации:	50:24:0080128:44-50/047/2017-8
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 29.05.2017 по 31.03.2024
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Товарищество доверительного управления" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный", ИНН: 7705877530
основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 22.11.2016 №1438-94156151-30; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 11.02.2016 №1438-94156151-29; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 30.06.2015 №1438-94156151-28; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 28.05.2015 №1438-94156151-27; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 06.05.2013 №1438-94156151-26; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 26.03.2013 №1438-94156151-25; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 26.06.2012 №1438-94156151-24; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым

инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 07.06.2012 №1438-94156151-23;
 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 17.05.2012 №1438-94156151-22;
 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 09.02.2012 №1438-94156151-21;
 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 20.10.2011 №1438-94156151-20;
 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 04.10.2011 №1438-94156151-19;
 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 25.08.2011 №1438-94156151-18;
 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 28.06.2011 №1438-94156151-17;
 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 12.05.2011 №1438-94156151-16;
 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 08.02.2011 №1438-94156151-15;
 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 13.01.2011 №1438-94156151-14;
 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 16.12.2010 №1438-94156151-13;
 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 25.11.2010 №1438-94156151-12;
 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 09.11.2010 №1438-94156151-11;
 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 07.09.2010 №1438-94156151-10;
 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 19.08.2010 №1438-94156151-9;
 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 17.07.2010 №1438-94156151-8;
 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 15.07.2010 №1438-94156151-7;
 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 22.06.2010 №1438-94156151-6;
 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 08.04.2010 №1438-94156151-5;
 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 06.04.2010 №1438-94156151-4;


Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 10.03.2010 №1438-94156151-3;
 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 10.12.2009 №1438-94156151-2;
 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 03.09.2009 №1438-94156151-1;
 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", зарегистрированные Федеральной службой по финан от 22.04.2009

5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(подпись, наименование должности)</small>		Шакиров Р. Б. <small>(подпись, фамилия)</small>



Раздел 3

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

Земельный участок <small>(код объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
29.05.2017				
Кадастровый номер:		50:24:0080128:44		
План (чертеж, схема) земельного участка:				
				
Масштаб 1:		Условные обозначения:		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>		Шакиров Р. Б. <small>(подпись, фамилия)</small>		

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа регистрации права)

Раздел 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>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист №	Раздела <u>1</u>
29.05.2017	
Кадастровый номер:	50:24:0080128:45
Номер кадастрового квартала:	50:24:0080128
Дата присвоения кадастрового номера:	18.09.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее д.Молево
Площадь:	80851 +/- 2488 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	293489.13
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного использования
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Управление доверительным управлением" данные о которых устанавливаются на основании данных лиц в счетах владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>	Шакиров Р. Б. <small>(подпись, фамилия)</small>

Раздел 2

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

Земельный участок		(код объекта недвижимости)		
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
29.05.2017				
Кадастровый номер:		50:24:0080128:45		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Управляющая компания "Товарищество доверительного управления" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев			
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 50:24:0080128:45-50/047/2017-7 от 29.05.2017			
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи земельных участков от 02.05.2017 № ТЮР-СЗР/ОЗР/17			
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
4.1.1. вид:	Доверительное управление, Московская область, Орехово-Зуевский район, южнее д. Смоленское, кад. № 50:24:0080128:45, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, площадь 80 851 кв. м			
дата государственной регистрации:	29.05.2017			
номер государственной регистрации:	50:24:0080128:45-50/047/2017-8			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 29.05.2017 по 31.03.2024			
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Товарищество доверительного управления" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный", ИНН: 7705877530			
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Траст Юнион Эссет Менеджмент", зарегистрированные Федеральной службой по финансам от 22.04.2009; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 03.09.2009 №1438-94156151-1; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 10.12.2009 №1438-94156151-2; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 10.03.2010 №1438-94156151-3; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 06.04.2010 №1438-94156151-4; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 08.04.2010 №1438-94156151-5; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 22.06.2010 №1438-94156151-6; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 15.07.2010 №1438-94156151-7; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 17.07.2010 №1438-94156151-8; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 19.08.2010 №1438-94156151-9; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 07.09.2010 №1438-94156151-10; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 09.11.2010 №1438-94156151-11; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 25.11.2010 №1438-94156151-12; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 16.12.2010 №1438-94156151-13; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 13.01.2011 №1438-94156151-14; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 08.02.2011 №1438-94156151-15; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 12.05.2011 №1438-94156151-16; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 28.06.2011 №1438-94156151-17; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 25.08.2011 №1438-94156151-18; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 04.10.2011 №1438-94156151-19; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 20.10.2011 №1438-94156151-20; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 09.02.2012 №1438-94156151-21; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 17.05.2012 №1438-94156151-22; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 07.06.2012 №1438-94156151-23; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 26.06.2012 №1438-94156151-24; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 26.03.2013 №1438-94156151-25; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 06.05.2013 №1438-94156151-26; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 28.05.2015 №1438-94156151-			

	27: Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 30.06.2015 №1438-94156151-28; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 11.02.2016 №1438-94156151-29; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 22.11.2016 №1438-94156151-30
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(подпись и наименование должности)</small>	Шакиров Р. Б. <small>(подпись, фамилия)</small>



Раздел 3

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

Земельный участок <small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3 :	Всего разделов: _____
29.05.2017		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:24:0080128:45	
План (чертеж, схема) земельного участка:			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(подпись и наименование должности)</small>		Шакиров Р. Б. <small>(подпись, фамилия)</small>	



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 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	
(код объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
30.05.2017	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	50:24:0080212:194
Номер кадастрового квартала:	50:24:0080212
Дата присвоения кадастрового номера:	10.11.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее с. Хотеничи
Площадь:	50406 +/- 1964 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	201119.94
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного использования
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Управляющая компания "Товарищество доверительного управления" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ (подпись, наименование должности)	Шакиров Р. Б. (подпись, фамилия)



Раздел 2

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

Земельный участок	
(код объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
30.05.2017	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	50:24:0080212:194

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Управляющая компания "Товарищество доверительного управления" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 50:24:0080212:194-50/047/2017-7 от 29.05.2017
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи земельных участков от 02.05.2017 №ТОР-СЗР/ОЗР/17
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1. вид:	Доверительное управление, Московская область, Орехово-Зуевский район, южнее с. Хотеничи, кад. № 50:24:0080212:194, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, площадь 50 406 кв. м
дата государственной регистрации:	29.05.2017
номер государственной регистрации:	50:24:0080212:194-50/047/2017-8
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 29.05.2017 по 31.03.2024
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Товарищество доверительного управления" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный", ИНН: 7705877530
основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 10.12.2009 №1438-94156151-2; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 09.11.2010 №1438-94156151-11; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 26.06.2012 №1438-94156151-24; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 28.06.2011 №1438-94156151-17; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 06.05.2013 №1438-94156151-26; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 08.02.2011 №1438-94156151-15; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 10.03.2010 №1438-94156151-3; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 07.06.2012 №1438-94156151-23;


		<p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 13.01.2011 №1438-94156151-14; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 09.02.2012 №1438-94156151-21; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 17.05.2012 №1438-94156151-22; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 06.04.2010 №1438-94156151-4; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 25.11.2010 №1438-94156151-12; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 28.05.2015 №1438-94156151-27; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 25.08.2011 №1438-94156151-18; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 30.06.2015 №1438-94156151-28; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 19.08.2010 №1438-94156151-9; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 16.12.2010 №1438-94156151-13; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 08.04.2010 №1438-94156151-5; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 26.03.2013 №1438-94156151-25; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 15.07.2010 №1438-94156151-7; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 07.09.2010 №1438-94156151-10; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 20.10.2011 №1438-94156151-20; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 22.06.2010 №1438-94156151-6; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 04.10.2011 №1438-94156151-19; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 17.07.2010 №1438-94156151-8; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 12.05.2011 №1438-94156151-16; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 11.02.2016 №1438-94156151-1</p>	
		<p>29; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 22.11.2016 №1438-94156151-30; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", зарегистрированные Федеральной службой по финан от 22.04.2009; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 03.09.2009 №1438-94156151-1</p>	
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(подпись, наименование должности)</small>			Шакиров Р. Б. <small>(подпись, фамилия)</small>
			

Раздел 3


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

Земельный участок <small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3:	Всего разделов:
30.05.2017			
Кадастровый номер:		50:24:0080212:194	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: _____ Условные обозначения: _____

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>		Шакиров Р. Б. <small>(инициалы, фамилия)</small>
--	---	---

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа регистрации права)

Раздел 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>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
30.05.2017			
Кадастровый номер:		50:24:0080212:195	

Номер кадастрового квартала:	50:24:0080212
Дата присвоения кадастрового номера:	10.11.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее с. Хотяичи
Площадь:	174412 +/- 3654 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	695903.88
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного использования
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Управляющая компания "Говарищество доверительного управления" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>		Шакиров Р. Б. <small>(инициалы, фамилия)</small>
--	---	---

Раздел 2

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

Земельный участок		(ска объект недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
30.05.2017			
Кадастровый номер:		50:24:0080212:195	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный", Д.У. ООО "Управляющая компания "Товарищество доверительного управления" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 50:24:0080212:195-50/047/2017-7 от 29.05.2017	
3. Документы-основания:	3.1.	Договор купли-продажи земельных участков от 02.05.2017 № ТЮР-СЗР/ОЗР/17	
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.1.1. вид:		Доверительное управление, Московская область, Орехово-Зуевский район, южнее с.Хотеничи, кад.№ 50:24:0080212:195, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, площадь 174 412 кв. м	
дата государственной регистрации:		29.05.2017	
номер государственной регистрации:		50:24:0080212:195-50/047/2017-8	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		с 29.05.2017 по 31.03.2024	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Товарищество доверительного управления" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный", ИНН: 7705877530	
основание государственной регистрации:		<p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 10.12.2009 №1438-94156151-2;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 09.11.2010 №1438-94156151-11;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 26.06.2012 №1438-94156151-24;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 28.06.2011 №1438-94156151-17;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 06.05.2013 №1438-94156151-26;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 08.02.2011 №1438-94156151-15;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 10.03.2010 №1438-94156151-3;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 07.06.2012 №1438-94156151-23;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 09.02.2012 №1438-94156151-21;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 13.01.2011 №1438-94156151-14;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 17.05.2012 №1438-94156151-22;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 25.11.2010 №1438-94156151-12;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 06.04.2010 №1438-94156151-4;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 25.08.2011 №1438-94156151-18;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 28.05.2015 №1438-94156151-27;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 19.08.2010 №1438-94156151-9;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 16.12.2010 №1438-94156151-13;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 30.06.2015 №1438-94156151-28;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 26.03.2013 №1438-94156151-25;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 08.04.2010 №1438-94156151-5;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 07.09.2010 №1438-94156151-10;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 15.07.2010 №1438-94156151-7;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 20.10.2011 №1438-94156151-20;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 22.06.2010 №1438-94156151-6;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 04.10.2011 №1438-94156151-19;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 17.07.2010 №1438-94156151-8;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 12.05.2011 №1438-94156151-16;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 11.02.2016 №1438-94156151-</p>	

		29; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 22.11.2016 №1438-94156151-30; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", зарегистрированные Федеральной службой по финан от 22.04.2009; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 03.09.2009 №1438-94156151-1
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(подпись, наименование должности)</small>		Шакиров Р. Б. <small>(подпись, фамилия)</small>



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Раздел 3
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок <small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> :	Всего разделов: _____
30.05.2017		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:24:0080212:195	

План (чертеж, схема) земельного участка:	
Масштаб 1:	Условные обозначения:
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(подпись, наименование должности)</small>	
Шакиров Р. Б. <small>(подпись, фамилия)</small>	



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 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	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____
30.05.2017	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	50:24:0080212:196
Номер кадастрового квартала:	50:24:0080212
Дата присвоения кадастрового номера:	10.11.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее с. Хотеничи
Площадь:	20790 +/- 1262 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	82952.10
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного использования
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Управляющая компания "Товарищество доверительного управления" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Шакиров Р. Б.
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)

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

Раздел 2

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____
30.05.2017	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	50:24:0080212:196
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Управляющая компания "Товарищество доверительного управления" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 50:24:0080212:196-50/047/2017-7 от 29.05.2017
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи земельных участков от 02.05.2017 № ТЮР-СЗР/ОЗР/17
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1. вид:	Доверительное управление, Московская область, Орехово-Зуевский район, южнее с. Хотеничи, кал. № 50:24:0080212:196, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, площадь 20 790 кв. м
дата государственной регистрации:	29.05.2017
номер государственной регистрации:	50:24:0080212:196-50/047/2017-8
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 29.05.2017 по 31.03.2024
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Товарищество доверительного управления" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный", ИНН: 7705877530
основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 10.12.2009 №1438-94156151-2; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 09.11.2010 №1438-94156151-11; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 06.05.2013 №1438-94156151-26; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 28.06.2011 №1438-94156151-17; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 26.06.2012 №1438-94156151-24; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 08.02.2011 №1438-94156151-15; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 10.03.2010 №1438-94156151-3; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 07.06.2012 №1438-94156151-23;

Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 09.02.2012 №1438-94156151-21;
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 13.01.2011 №1438-94156151-14;
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 17.05.2012 №1438-94156151-22;
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 06.04.2010 №1438-94156151-4;
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 25.11.2010 №1438-94156151-12;
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 25.08.2011 №1438-94156151-18;
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 28.05.2015 №1438-94156151-27;
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 30.06.2015 №1438-94156151-28;
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 19.08.2010 №1438-94156151-9;
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 16.12.2010 №1438-94156151-13;
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 26.03.2013 №1438-94156151-25;
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 07.09.2010 №1438-94156151-10;
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 08.04.2010 №1438-94156151-5;
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 20.10.2011 №1438-94156151-20;
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 15.07.2010 №1438-94156151-7;
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 22.06.2010 №1438-94156151-6;
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 04.10.2011 №1438-94156151-19;
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 11.02.2016 №1438-94156151-29;
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 22.11.2016 №1438-94156151-30;
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым

инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 12.05.2011 №1438-94156151-16;
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 17.07.2010 №1438-94156151-8;
Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", зарегистрированное Федеральной службой по финансам от 22.04.2009;
Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 03.09.2009 №1438-94156151-1

5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(подпись, наименование документа)</small>		Шакиров Р. Б. <small>(подпись, фамилия)</small>




Раздел 3


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

Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3:	Всего разделов:
30.05.2017			
Кадастровый номер:		50:24:0080212:196	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: _____ Условные обозначения: _____

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>		Шакиров Р. Б. <small>(инициалы, фамилия)</small>
--	---	---

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 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>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
30.05.2017			
Кадастровый номер:		50:24:0080212:197	

Номер кадастрового квартала:	50:24:0080212
Дата присвоения кадастрового номера:	10.11.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее с. Хотеничи
Площадь:	71632 +/- 2342 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	285811.68
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного использования
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев -Закртытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля -рентный", Д.У. ООО "Управляющая компания "Товарищество доверительного управления" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>		Шакиров Р. Б. <small>(инициалы, фамилия)</small>
--	---	---

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

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № 30.05.2017	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: 50:24:0080212:197	Всего разделов: _____

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Управляющая компания "Товарищество доверительного управления" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевого счета владельца инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов лево владельцев инвестиционных паев
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 50:24:0080212:197-50/047/2017-7 от 29.05.2017
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи земельных участков от 02.05.2017 №ГЮР-СЗР/ОЗР/17
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1. вид:	Доверительное управление, Московская область, Орехово-Зуевский район, южнее с.Хотеничи, кад.№ 50:24:0080212:197, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, площадь 71 632 кв. м
дата государственной регистрации:	29.05.2017
номер государственной регистрации:	50:24:0080212:197-50/047/2017-8
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 29.05.2017 по 31.03.2024
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Товарищество доверительного управления" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный", ИНН: 7705877530
основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 10.12.2009 №1438-94156151-2; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 09.11.2010 №1438-94156151-11; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 26.06.2012 №1438-94156151-24; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 28.06.2011 №1438-94156151-17; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 06.05.2013 №1438-94156151-26; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 10.03.2010 №1438-94156151-3; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 07.06.2012 №1438-94156151-23; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 09.02.2012 №1438-94156151-21;
	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 08.02.2011 №1438-94156151-15; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 13.01.2011 №1438-94156151-14; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 17.05.2012 №1438-94156151-22; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 06.04.2010 №1438-94156151-4; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 25.11.2010 №1438-94156151-12; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 25.08.2011 №1438-94156151-18; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 28.05.2015 №1438-94156151-27; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 30.06.2015 №1438-94156151-28; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 19.08.2010 №1438-94156151-9; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 16.12.2010 №1438-94156151-13; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 26.03.2013 №1438-94156151-25; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 08.04.2010 №1438-94156151-5; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 07.09.2010 №1438-94156151-10; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 15.07.2010 №1438-94156151-7; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 20.10.2011 №1438-94156151-20; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 04.10.2011 №1438-94156151-19; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 22.06.2010 №1438-94156151-6; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 17.07.2010 №1438-94156151-8; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 12.05.2011 №1438-94156151-16; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 11.02.2016 №1438-94156151-

		29; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 22.11.2016 №1438-94156151-30; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", зарегистрированные Федеральной службой по финан от 22.04.2009; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 03.09.2009 №1438-94156151-1
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(подпись и наименование должности)</small>		Шакиров Р. Б. <small>(инициалы, фамилия)</small>



Раздел 3

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок <small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3 :	Всего разделов:
	30.05.2017		
Кадастровый номер:	50:24:0080212:197		

План (чертеж, схема) земельного участка:

Масштаб 1: _____ Условные обозначения: _____

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(подпись и наименование должности)</small>	Шакиров Р. Б. <small>(инициалы, фамилия)</small>
--	--



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 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


(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
30.05.2017			
Кадастровый номер:		50:24:0080212:198	
Номер кадастрового квартала: 50:24:0080212			
Дата присвоения кадастрового номера: 10.11.2014			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют			
Адрес: обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее с. Хотеничи			
Площадь: 477265 +/- 242 кв. м			
Кадастровая стоимость, руб.: 1904287.35			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: данные отсутствуют			
Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения			
Виды разрешенного использования: Для сельскохозяйственного использования			
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки: данные отсутствуют			
Получатель выписки: Владелец инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Управляющая компания "Товарищество доверительного управления" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев			
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Шакиров Р. Б.	
(подпись)		(подпись, фамилия)	

Раздел 2

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

Земельный участок

(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
30.05.2017			
Кадастровый номер:		50:24:0080212:198	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владелец инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Управляющая компания "Товарищество доверительного управления" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 50:24:0080212:198-50/047/2017-7 от 29.05.2017	
3. Документы-основания:	3.1.	Договор купли-продажи земельных участков от 02.05.2017 №ТЮР-СЗР/ОЗР/17	
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.1.1. вид:		Доверительное управление, Московская область, Орехово-Зуевский район, юго-западнее с. Хотеничи, кал. № 50:24:0080212:198. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, площадь 477 265 кв. м	
дата государственной регистрации:		29.05.2017	
номер государственной регистрации:		50:24:0080212:198-50/047/2017-8	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		с 29.05.2017 по 31.03.2024	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Товарищество доверительного управления" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный", ИНН: 7705877530	
основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 10.12.2009 №1438-94156151-2; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 09.11.2010 №1438-94156151-11; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 26.06.2012 №1438-94156151-24; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 28.06.2011 №1438-94156151-17; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 10.03.2010 №1438-94156151-3; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 07.06.2012 №1438-94156151-23; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 13.01.2011 №1438-94156151-14; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 09.02.2012 №1438-94156151-21;	

		<p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 08.02.2011 №1438-94156151-15;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 06.05.2013 №1438-94156151-26;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 06.04.2010 №1438-94156151-4;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 17.05.2012 №1438-94156151-22;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 25.11.2010 №1438-94156151-12;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 25.08.2011 №1438-94156151-18;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 28.05.2015 №1438-94156151-27;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 30.06.2015 №1438-94156151-28;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 19.08.2010 №1438-94156151-9;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 16.12.2010 №1438-94156151-13;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 07.09.2010 №1438-94156151-10;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 15.07.2010 №1438-94156151-7;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 08.04.2010 №1438-94156151-5;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 26.03.2013 №1438-94156151-25;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 20.10.2011 №1438-94156151-20;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 22.06.2010 №1438-94156151-6;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 04.10.2011 №1438-94156151-19;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 17.07.2010 №1438-94156151-8;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 12.05.2011 №1438-94156151-16;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 11.02.2016 №1438-94156151-</p>	
		<p>29;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 22.11.2016 №1438-94156151-30;</p> <p>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", зарегистрированное Федеральной службой по финан от 22.04.2009;</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 03.09.2009 №1438-94156151-1</p>	
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд.	данные отсутствуют	
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.	данные отсутствуют	
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(подпись и наименование должности)</small>			Шакиров Р. Б. <small>(подпись, фамилия)</small>

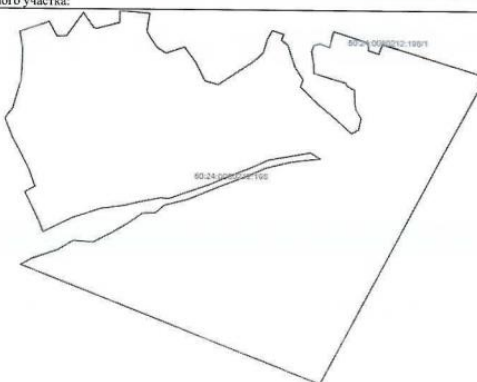
Раздел 3

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
<small>(вид объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
30.05.2017				
Кадастровый номер:		50:24:0080212:198		

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: Условные обозначения:

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Шакиров Р. Б.
<small>(подпись, наименование должности)</small>	<small>(подпись, фамилия)</small>

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 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>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист №	Раздела 1
30.05.2017	
Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
Кадастровый номер:	50:24:0080212:199
Номер кадастрового квартала:	50:24:0080212
Дата присвоения кадастрового номера:	10.11.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее с. Хотеничи
Площадь:	128771 +/- 126кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	513796,29
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного использования
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев -Закрýтый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля -рентный", Д.У. ООО "Управляющая компания "Товарищество доверительного управления", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Шакиров Р. Б.
<small>(подпись, наименование должности)</small>	<small>(подпись, фамилия)</small>



Раздел 2

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


Земельный участок		(код объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов: _____
30.05.2017		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:24:0080212:199	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владелец инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный", Д.У. ООО "Управляющая компания "Товарищество доверительного управления" паевые о которых устанавливается на основании данных паевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 50:24:0080212:199-50/047/2017-7 от 29.05.2017	
3. Документы-основания:	3.1.	Договор купли-продажи земельных участков от 02.05.2017 № ТЮР-СЗР/ОЗР/17	
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.1.1.			
вид:		Доверительное управление, Московская область, Орехово-Зуевский район, юго-западнее с.Хотеничи, кад.№ 50:24:0080212:199, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, площадь 128 771 кв. м	
дата государственной регистрации:		29.05.2017	
номер государственной регистрации:		50:24:0080212:199-50/047/2017-8	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		с 29.05.2017 по 31.03.2024	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Товарищество доверительного управления" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный", ИНН: 7705877530	
основание государственной регистрации:		<p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 10.12.2009 №1438-94156151-2;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 09.11.2010 №1438-94156151-11;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 26.06.2012 №1438-94156151-24;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 28.06.2011 №1438-94156151-17;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 06.05.2013 №1438-94156151-26;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 09.02.2012 №1438-94156151-21;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 08.02.2011 №1438-94156151-15;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 10.03.2010 №1438-94156151-3;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 07.06.2012 №1438-94156151-23;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 13.01.2011 №1438-94156151-14;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 17.05.2012 №1438-94156151-22;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 06.04.2010 №1438-94156151-4;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 25.11.2010 №1438-94156151-12;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 25.08.2011 №1438-94156151-18;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 28.05.2015 №1438-94156151-27;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 30.06.2015 №1438-94156151-28;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 19.08.2010 №1438-94156151-9;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 15.07.2010 №1438-94156151-7;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 16.12.2010 №1438-94156151-13;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 26.03.2013 №1438-94156151-25;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 08.04.2010 №1438-94156151-5;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 07.09.2010 №1438-94156151-10;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 20.10.2011 №1438-94156151-20;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 22.06.2010 №1438-94156151-6;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 04.10.2011 №1438-94156151-19;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 17.07.2010 №1438-94156151-8;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 12.05.2011 №1438-94156151-16;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 11.02.2016 №1438-94156151-</p>	

	29; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 22.11.2016 №1438-94156151-30; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", зарегистрированные Федеральной службой по финансам от 22.04.2009; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 03.09.2009 №1438-94156151-1
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(подпись и наименование должности)</small>	
	Шакиров Р. Б. <small>(подпись, фамилия)</small>

Раздел 3

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок <small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3 :	Всего листов выписки:
30.05.2017			
Кадастровый номер:	50:24:0080212:199		
План (чертеж, схема) земельного участка: <small>№ 24-0080212-199-1</small>			
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(подпись и наименование должности)</small>		Шакиров Р. Б. <small>(подпись, фамилия)</small>	

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа регистрации прав)

Стр. 1 из 5

Раздел I

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	
(код объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 1
29.05.2017	
Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
Кадастровый номер:	50:24:0080213:453
Номер кадастрового квартала:	50:24:0080213
Дата присвоения кадастрового номера:	19.08.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее д.Слободище
Площадь:	33383 +/- 1599 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	55415.78
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного использования
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Управляющая компания "Товарищество доверительного управления" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Шакиров Р. Б.

Стр. 2 из 5

Раздел 2

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

Земельный участок	
(код объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 2
29.05.2017	
Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
Кадастровый номер:	50:24:0080213:453
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Управляющая компания "Товарищество доверительного управления" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 50:24:0080213:453-50/047/2017-7 от 29.05.2017
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи земельных участков от 02.05.2017 №ТЮР-СЗР/ОЗР/17
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1. вид:	Доверительное управление, Московская область, Орехово-Зуевский район, юго-западнее д.Слободище, кад.№ 50:24:0080213:453, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, площадь 33 383 кв. м
дата государственной регистрации:	29.05.2017
номер государственной регистрации:	50:24:0080213:453-50/047/2017-8
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 29.05.2017 по 31.03.2024
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Товарищество доверительного управления" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный", ИНН: 7705877530
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", зарегистрированные Федеральной службой по финансам от 22.04.2009; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 03.09.2009 №1438-94156151-1; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 10.12.2009 №1438-94156151-2; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 10.03.2010 №1438-94156151-3; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 06.04.2010 №1438-94156151-4; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 08.04.2010 №1438-94156151-5; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 22.06.2010 №1438-94156151-6; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 15.07.2010 №1438-94156151-7;

Стр. 3 из 5

Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 17.07.2010 №1438-94156151-8;
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 19.08.2010 №1438-94156151-9;
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 07.09.2010 №1438-94156151-10;
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 09.11.2010 №1438-94156151-11;
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 25.11.2010 №1438-94156151-12;
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 16.12.2010 №1438-94156151-13;
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 13.01.2011 №1438-94156151-14;
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 08.02.2011 №1438-94156151-15;
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 12.05.2011 №1438-94156151-16;
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 28.06.2011 №1438-94156151-17;
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 25.08.2011 №1438-94156151-18;
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 04.10.2011 №1438-94156151-19;
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 20.10.2011 №1438-94156151-20;
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 09.02.2012 №1438-94156151-21;
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 17.05.2012 №1438-94156151-22;
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 07.06.2012 №1438-94156151-23;
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 26.06.2012 №1438-94156151-24;
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым

Стр. 4 из 5

	инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 26.03.2013 №1438-94156151-25; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 06.05.2013 №1438-94156151-26; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 28.05.2015 №1438-94156151-27; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 30.06.2015 №1438-94156151-28; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 11.02.2016 №1438-94156151-29; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 22.11.2016 №1438-94156151-30
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(подпись и печать специалиста)</small>	
	Шакиров Р. Б. <small>(подпись, фамилия)</small>



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Раздел 3
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3:	Всего разделов:
29.05.2017			
Кадастровый номер:		50:24:0080213:453	



Масштаб 1:	Условные обозначения:	
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Шакиров Р. Б.
<small>(полное наименование должности)</small>		<small>(подпись, фамилия)</small>



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа регистрации прав)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
02.06.2017			
Кадастровый номер:		50:24:0080213:454	

Номер кадастрового квартала:	50:24:0080213
Дата присвоения кадастрового номера:	19.08.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее д.Слабодиче
Площадь:	143835 +/- 3318 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	238766.10
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного использования
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев -Закртыый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля -рентный", Д.У. ООО "Управляющая компания "Товарищество доверительного управления" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Шакиров Р. Б.
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись, фамилия)</small>




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

Раздел 2

Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
02.06.2017			
Кадастровый номер:		50:24:0080213:454	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владелец инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный", Д.У. ООО "Управляющая компания "Товарищество доверительного управления" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 50:24:0080213:454-50/047/2017-7 от 29.05.2017
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи земельных участков от 02.05.2017 №ТЮР-СЗР/ОЗР/17
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1. вид:	Доверительное управление, Московская область, Орехово-Зуевский район, юго-западнее д.Слободино, каа.№ 50:24:0080213:454, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, площадь 143 835 кв. м
дата государственной регистрации:	29.05.2017
номер государственной регистрации:	50:24:0080213:454-50/047/2017-8
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 29.05.2017 по 31.03.2024
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Товарищество доверительного управления" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный", ИНН: 7705877530
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", зарегистрированные Федеральной службой по финан от 22.04.2009; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 03.09.2009 №1438-94156151-1; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 10.12.2009 №1438-94156151-2; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 10.03.2010 №1438-94156151-3; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 06.04.2010 №1438-94156151-4; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 08.04.2010 №1438-94156151-5; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 22.06.2010 №1438-94156151-6; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым

	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 17.07.2010 №1438-94156151-8; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 19.08.2010 №1438-94156151-9; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 07.09.2010 №1438-94156151-10; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 09.11.2010 №1438-94156151-11; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 25.11.2010 №1438-94156151-12; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 16.12.2010 №1438-94156151-13; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 13.01.2011 №1438-94156151-14; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 08.02.2011 №1438-94156151-15; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 12.05.2011 №1438-94156151-16; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 28.06.2011 №1438-94156151-17; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 25.08.2011 №1438-94156151-18; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 04.10.2011 №1438-94156151-19; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 20.10.2011 №1438-94156151-20; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 09.02.2012 №1438-94156151-21; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 17.05.2012 №1438-94156151-22; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 07.06.2012 №1438-94156151-23; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 26.06.2012 №1438-94156151-24;
--	--

	инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 26.03.2013 №1438-94156151-25; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 06.05.2013 №1438-94156151-26; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 28.05.2015 №1438-94156151-27; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 30.06.2015 №1438-94156151-28; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 11.02.2016 №1438-94156151-29; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 22.11.2016 №1438-94156151-30
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(подпись, наименование должности)</small>	

Раздел 3

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

Земельный участок <small>(наименование участка)</small>			
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3 :	Всего разделов:
02.06.2017			
Кадастровый номер:		50:24:0080213:454	
План (чертеж, схема) земельного участка:			
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(подпись, наименование должности)</small>		Шакиров Р. Б. <small>(подпись, фамилия)</small>	

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 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	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
29.05.2017	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	50:24:0080213:455
Номер кадастрового квартала:	50:24:0080213
Дата присвоения кадастрового номера:	19.08.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее д.Слободине
Площадь:	49965 +/- 1956 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	82941.90
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного использования
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Владельцем инвестиционных паев -Закрýтый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Управляющая компания "Товарищество доверительного управления" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ (полное наименование должности)	Шакиров Р. Б. (подпись, фамилия)

Раздел 2

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

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
29.05.2017	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	50:24:0080213:455
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев -Закрýтый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Управляющая компания "Товарищество доверительного управления" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 50:24:0080213:455-50/047/2017-9 от 29.05.2017
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи земельных участков от 02.05.2017 №ТЮР-СЗР/ОЗР/17
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1. вид:	Доверительное управление, Московская область, Орехово-Зуевский район, юго-западнее д.Слободине, кад.№ 50:24:0080213:455, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, площадь 49 965 кв. м
дата государственной регистрации:	29.05.2017
номер государственной регистрации:	50:24:0080213:455-50/047/2017-8
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 29.05.2017 по 31.03.2024
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Товарищество доверительного управления" Д.У. Закрýтым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный", ИНН: 7705877530
основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрýтым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 22.11.2016 №1438-94156151-30; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрýтым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 11.02.2016 №1438-94156151-29; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрýтым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 30.06.2015 №1438-94156151-28; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрýтым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 28.05.2015 №1438-94156151-27; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрýтым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 06.05.2013 №1438-94156151-26; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрýтым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 26.03.2013 №1438-94156151-25; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрýтым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 26.06.2012 №1438-94156151-24; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрýтым паевым

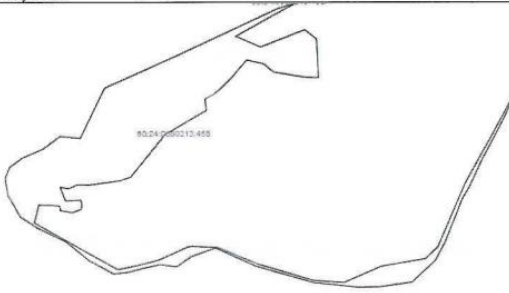

	<p>инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 07.06.2012 №1438-94156151-23; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 17.05.2012 №1438-94156151-22; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 09.02.2012 №1438-94156151-21; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 20.10.2011 №1438-94156151-20; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 04.10.2011 №1438-94156151-19; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 25.08.2011 №1438-94156151-18; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 28.06.2011 №1438-94156151-17; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 12.05.2011 №1438-94156151-16; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 08.02.2011 №1438-94156151-15; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 13.01.2011 №1438-94156151-14; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 16.12.2010 №1438-94156151-13; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 25.11.2010 №1438-94156151-12; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 09.11.2010 №1438-94156151-11; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 07.09.2010 №1438-94156151-10; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 19.08.2010 №1438-94156151-9; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 17.07.2010 №1438-94156151-8; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 15.07.2010 №1438-94156151-7; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 22.06.2010 №1438-94156151-6; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 08.04.2010 №1438-94156151-5; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 06.04.2010 №1438-94156151-4;</p>
--	--

	<p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 10.03.2010 №1438-94156151-3; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 10.12.2009 №1438-94156151-2; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 03.09.2009 №1438-94156151-1; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", зарегистрированные Федеральной службой по финан от 22.04.2009</p>	
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>		Шакиров Р. Б. <small>(подпись, фамилия)</small>



Раздел 3

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


Земельный участок				
<small>(код объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
	29.05.2017			
Кадастровый номер:		50:24:0080213:455		
План (чертеж, схема) земельного участка:				
				
Масштаб 1:		Условные обозначения:		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ				Шакиров Р. Б.
<small>(подпись)</small>				<small>(инициалы, фамилия)</small>

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 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>(код объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
	29.05.2017			
Кадастровый номер:		50:24:0080212:22		
Номер кадастрового квартала:	50:24:0080212			
Дата присвоения кадастрового номера:	01.11.2008			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер: 50:24:0000000:35			
Адрес:	обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, западнее д.Лашино			
Площадь:	208559 кв. м			
Кадастровая стоимость, руб.:	1094934.75			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют			
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения			
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного использования			
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки:	данные отсутствуют			
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных пасов - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Управляющая компания "Товарищество доверительного управления" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных пасов в реестре владельцев инвестиционных пасов и счетов депо владельцев инвестиционных пасов			
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ				Шакиров Р. Б.
<small>(подпись)</small>				<small>(инициалы, фамилия)</small>

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

Земельный участок:			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов:
29.05.2017			
Кадастровый номер:	50:24:0080212:22		

1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный", Д.У. ООО "Управляющая компания "Товарищество доверительного управления" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 50:24:0080212:22-50/047/2017-7 от 29.05.2017
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи земельных участков от 02.05.2017 №ТЮР-СЗР/ОЗР/17
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1. вид:	Доверительное управление, Московская область, Орехово-Зуевский район, западное д. Лашино, кал. № 50:24:0080212:22, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, общая площадь 208559 кв. м
дата государственной регистрации:	29.05.2017
номер государственной регистрации:	50:24:0080212:22-50/047/2017-8
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 29.05.2017 по 31.03.2024
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Товарищество доверительного управления" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный", ИНН: 7705877530
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", зарегистрированные Федеральной службой по финан от 22.04.2009; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 03.09.2009 №1438-94156151-1; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 10.12.2009 №1438-94156151-2; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 10.03.2010 №1438-94156151-3; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 06.04.2010 №1438-94156151-4; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 08.04.2010 №1438-94156151-5; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 22.06.2010 №1438-94156151-6; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 15.07.2010 №1438-94156151-7; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 17.07.2010 №1438-94156151-8; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 19.08.2010 №1438-94156151-9;

	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 07.09.2010 №1438-94156151-10; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 09.11.2010 №1438-94156151-11; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 25.11.2010 №1438-94156151-12; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 16.12.2010 №1438-94156151-13; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 13.01.2011 №1438-94156151-14; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 08.02.2011 №1438-94156151-15; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 12.05.2011 №1438-94156151-16; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 28.06.2011 №1438-94156151-17; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 25.08.2011 №1438-94156151-18; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 04.10.2011 №1438-94156151-19; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 20.10.2011 №1438-94156151-20; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 09.02.2012 №1438-94156151-21; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 17.05.2012 №1438-94156151-22; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 07.06.2012 №1438-94156151-23; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 26.06.2012 №1438-94156151-24; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 26.03.2013 №1438-94156151-25; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 06.05.2013 №1438-94156151-26; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 28.05.2015 №1438-94156151-
--	---

	27; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 30.06.2015 №1438-94156151-28; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 11.02.2016 №1438-94156151-29; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 22.11.2016 №1438-94156151-30
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>	Шакиров Р. Б. <small>(инициал, фамилия)</small>



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Раздел 3
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок <small>(лицо объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> :	Всего разделов:
<u>29.05.2017</u>			
Кадастровый номер:	<u>50:24:0080212:22</u>		
План (чертеж, схема) земельного участка:			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>	Шакиров Р. Б. <small>(инициал, фамилия)</small>		



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 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	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>30.05.2017</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:	50:24:0080212:10
Номер кадастрового квартала:	50:24:0080212
Дата присвоения кадастрового номера:	01.11.2008
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер: 50:24:0000000:35
Адрес:	обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, восточнее д.Лашино
Площадь:	87670 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	349803.30
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного использования
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Управляющая компания "Товарищество доверительного управления" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ (полное наименование должности)	Шакиров Р. Б. (инициал, фамилия)



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

Раздел 2

Земельный участок

(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>30.05.2017</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:	50:24:0080212:10
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Управляющая компания "Товарищество доверительного управления" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 50:24:0080212:10-50/047/2017-7 от 29.05.2017
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи земельных участков от 02.05.2017 № ТЮР-СЗР/ОЗР/17
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1. вид:	Доверительное управление, Московская область, Орехово-Зуевский район, восточнее дер.Лашино, кал.№ 50:24:0080212:10, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, общая площадь 87670 кв. м
дата государственной регистрации:	29.05.2017
номер государственной регистрации:	50:24:0080212:10-50/047/2017-8
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 29.05.2017 по 31.03.2024
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Товарищество доверительного управления" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный", ИНН: 7705877530
основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 10.12.2009 №1438-94156151-2; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 09.11.2010 №1438-94156151-11; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 26.06.2012 №1438-94156151-24; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 28.06.2011 №1438-94156151-17; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 06.05.2013 №1438-94156151-26; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 08.02.2011 №1438-94156151-15; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 10.03.2010 №1438-94156151-3; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 07.06.2012 №1438-94156151-23;





Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 13.01.2011 №1438-94156151-14;
 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 17.05.2012 №1438-94156151-22;
 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 09.02.2012 №1438-94156151-21;
 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 06.04.2010 №1438-94156151-4;
 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 25.11.2010 №1438-94156151-12;
 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 25.08.2011 №1438-94156151-18;
 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 28.05.2015 №1438-94156151-27;
 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 30.06.2015 №1438-94156151-28;
 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 19.08.2010 №1438-94156151-9;
 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 16.12.2010 №1438-94156151-13;
 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 26.03.2013 №1438-94156151-25;
 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 08.04.2010 №1438-94156151-5;
 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 07.09.2010 №1438-94156151-10;
 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 15.07.2010 №1438-94156151-7;
 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 20.10.2011 №1438-94156151-20;
 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 22.06.2010 №1438-94156151-6;
 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 04.10.2011 №1438-94156151-19;
 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 17.07.2010 №1438-94156151-8;
 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 12.05.2011 №1438-94156151-16;
 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 11.02.2016 №1438-94156151-

		29; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 22.11.2016 №1438-94156151-30; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", зарегистрированное Федеральной службой по финансам от 22.04.2009; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 03.09.2009 №1438-94156151-1
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>		Шакиров Р. Б. <small>(инициал, фамилия)</small>



Раздел 3

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

Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> :	Всего разделов: _____
30.05.2017			Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		50:24:0080212:10	
План (чертеж, схема) земельного участка:			
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ			Шакиров Р. Б.
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись, фамилия)</small>		<small>(подпись, фамилия)</small>