

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «КГФУ»



Берг Е.В.

ОТЧЕТ № 021/20

об оценке

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

ДАТА ОЦЕНКИ: 09.01.2020 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 09.01.2020 г.

ЗАКАЗЧИК:

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

Исполнитель:

ООО «КГФУ»

МОСКВА 2019

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	5
1.2. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ	5
1.3. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	5
1.4. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	5
1.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	5
1.6. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ И РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ.....	7
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ.....	10
3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	11
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	13
4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	13
4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА	13
4.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	13
5. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	14
5.1. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	14
5.2. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА.....	14
6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.....	15
6.1. Допущения.....	15
6.2. Ограничения и пределы применения полученного результата.....	15
7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	18
7.1. Обоснование использования стандартов при проведении оценки объекта оценки	18
7.2. Международные стандарты	18
7.3. Федеральные стандарты оценки	18
7.4. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков	18
7.5. Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки	18
7.6. Используемая терминология.....	18
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	23
8.1. Идентификация Объекта оценки.....	23
8.2. Описание местоположения объекта оценки.....	24
8.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	25
8.4. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	27
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	29
9.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.....	29
9.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	35
9.3. Анализ оптового рынка земельных участков Московской области	35
9.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	39
9.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	41
9.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки.....	44
10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	45
11. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	48
11.1. Рыночный (сравнительный) подход	52
11.2. Доходный подход.....	53
11.3. Затратный подход	55



11.4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ РЫНОЧНОГО (СРАВНИТЕЛЬНОГО) ПОДХОДА.....	56
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	65
13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	66
14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	67
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	68
1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ	68
2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ	68
3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....	68
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ.....	69
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ.....	73
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ.....	75

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 02/19 от 09.01.2020 г. к Договору № КГФУ-СЗР-1/2016 от «14» июля 2016 года на оказание услуг по оценке объекта оценки, заключенный ООО «УК «ТДУ» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», именуемое в дальнейшем «Заказчик» и ООО «КГФУ», именуемым в дальнейшем «Исполнитель».

1.2. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Целью оценки является определение справедливой стоимости право требования на объект оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»).

1.3. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

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

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

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

Объект оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
50:24:0080128:44	Не применялся	1 796 058	Не применялся
50:24:0080128:45	Не применялся	658 912	Не применялся
50:24:0080212:194	Не применялся	410 794	Не применялся
50:24:0080212:195	Не применялся	1 328 417	Не применялся
50:24:0080212:196	Не применялся	169 432	Не применялся
50:24:0080212:197	Не применялся	583 780	Не применялся
50:24:0080212:198	Не применялся	3 214 520	Не применялся
50:24:0080212:199	Не применялся	980 790	Не применялся
50:24:0080213:453	Не применялся	272 062	Не применялся
50:24:0080213:454	Не применялся	1 095 526	Не применялся
50:24:0080213:455	Не применялся	407 200	Не применялся
50:24:0080212:22	Не применялся	1 588 499	Не применялся
50:24:0080212:10	Не применялся	714 485	Не применялся

1.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

13 220 000 (Тринадцать миллионов двести двадцать тысяч) рублей, не облагается НДС¹

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.

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	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее д.Смолево	235 810,00	1 796 000
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080128:45	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее д.Смолево	80 851,00	659 000
3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080212:194	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее с.Хотеичи	50 406,00	411 000
4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080212:195	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее с.Хотеичи	174 412,00	1 328 000
5	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080212:196	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее с.Хотеичи	20 790,00	169 000
6	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080212:197	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее с.Хотеичи	71 632,00	584 000
7	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080212:198	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее с.Хотеичи	477 265,00	3 215 000
8	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080212:199	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее с.Хотеичи	128 771,00	981 000
9	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080213:453	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее д.Слободище	33 383,00	272 000

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Адрес объекта	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость (округленно), руб.
10	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080213:454	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее д.Слободище	143 835,00	1 096 000
11	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080213:455	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее д.Слободище	49 965,00	407 000
12	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080212:22	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, западнее д.Лашино	208 559,00	1 588 000
13	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080212:10	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, восточнее дер.Лашино	87 670,00	714 000

1.6. Вид оцениваемой стоимости и результат оценки

Исходя из цели оценки и условий Задания на оценку № 02/19 от 09.01.2020 г. к Договору № КГФУ-СЗР-1/2016 от «14» июля 2016 года об оценке имущества принят следующий вид оцениваемой стоимости – справедливая стоимость.

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

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

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

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

Справедливая стоимость - сумма, на которую можно обменять актив при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку, независимыми друг от друга

сторонами (см. МСФО (IAS) 16 «Основные средства»).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

50.4. К примерам использования справедливой стоимости относятся: (а) определение цены,

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

Согласно Федеральному закону №135-ФЗ от 20.12.1998 года «Об оценочной деятельности» в действующей редакции:

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

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

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

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

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

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

Установлению подлежит рыночная стоимость объекта оценки и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных Федеральным законом №135-ФЗ от 20.12.1998 года «Об оценочной деятельности» в действующей редакции или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов «действительная стоимость», «разумная стоимость», «эквивалентная стоимость», «реальная стоимость» и других (см. Статью 7. Предположение об установлении рыночной стоимости объекта оценки» ФЗ №135 от 20.12.1998 года «Об оценочной деятельности» в действующей редакции).

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

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

Объект оценки	Земельные участки (13 ед.), для сельскохозяйственного производства, расположенные в Орехово-Зуевском районе Московской области, входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».
Имущественные права на объект оценки	Имущественные права на объект оценки – Общая долевая собственность. Субъект права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. Ограничение (обременение) права: доверительное управление.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Пообъектно в разделе 8,3, «Количественные и качественные характеристики объекта оценки»
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом». На Объект оценки зарегистрированы обременения в виде доверительного управления. Учитывая цель оценки и ее предполагаемое использование – данное обременение не влияет на результат оценки и при проведении оценки данное обременение не учитывается.
Цели и задачи проведения оценки:	Определение справедливой стоимости Объекта оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Определение стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный», в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки. (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" утв. Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 № 106н).
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.
Используемые в Отчете стандарты оценки	<ul style="list-style-type: none"> Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 года. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 года. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 661 от 25 сентября 2014 года. Свод стандартов оценки 2015 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО 2015). Протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
Дата определения стоимости	09.01.2020 г.
Дата осмотра (обследования) объекта оценки:	09.01.2020 г.
Срок проведения работ	09.01.2020 г. – 09.01.2020г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком. От Исполнителя не требуется проведения специальных видов экспертиз - юридической экспертизы правового положения оцениваемого объекта, строительно-технической и технологической экспертизы объекта оценки, санитарно-гигиенической и экологической экспертизы. От Оценщика не требуется приводить своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость.

3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки включало следующие этапы:

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

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

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

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

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

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

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

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

По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке. Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с

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

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля – рентный»
Место нахождения	105005, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д. 20, стр. 2
ОГРН	1147746006583
Дата присвоения ОГРН	10.01.2014
Дата государственной регистрации	10.01.2014

4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

Фамилия Имя Отчество	Давыдов Александр Владимирович
Дополнительные сведения об оценщике	Почтовый адрес: 125212, г. Москва, Кронштадтский бульвар, д. 7А, стр. 2, эт. 3, пом. I, ком. 2 Тел.: 8 (495) 740-99-75; Эл.адрес: formula-uspekha@bk.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Членство в СРО – член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»; включен в реестр оценщиков за регистрационным № 4618. Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», 107078, 1-ый Басманный переулок, д.2А, офис 5. Контактный телефон. (495) 657-8637, Внесена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за рег. № 0003, 09.07.2007 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 983936 от 6 июля 2007 г. Московской финансово – промышленной академии по программе: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»; Свидетельство о повышении квалификации №0304 от 25 сентября 2009 года. Московской финансово-промышленной академии от 2009г., по программе: «Оценочная деятельность». Свидетельство о повышении квалификации №251 от 10 ноября 2012 года. ФГБОУ ВПО «МГЮА имени О.Е. Кутафина» по теме: «Финансово-экономическая судебная экспертиза» от 2012 года. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 003025-1 от 07 февраля 2018 года.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Ответственность оценщика застрахована в ОСАО «ИНГОССТРАХ» и ОАО «АльфаСтрахование», Договор (страховой полис) № 433-121121/17/0321R/776/00001/7-004618 от 7 апреля 2017 г. обязательного страхования ответственности оценщика, 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	12
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор №5 от 01.02.2018 г.
Степень участия оценщика в проведении оценки объекта оценки	a) сбор информации об объекте оценки; b) анализ рынка объекта оценки; c) определение стоимости объекта оценки; d) формирование отчёта об оценке.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени участия в проведении оценки объекта оценки	Иные специалисты не привлекались.

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

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая группа «Формула успеха»
Место нахождения	125212, г. Москва, Кронштадтский бульвар, д. 7А, стр. 2, эт. 3, пом. I, ком. 2
Адрес для обмена корреспонденцией	125212, г. Москва, Кронштадтский бульвар, д. 7А, стр. 2, эт. 3, пом. I, ком. 2
ОГРН	1167746192041
Дата присвоения ОГРН	20.02.2016
Дата государственной регистрации	20.02.2016
Сведения о страховании при осуществлении оценочной деятельности	ООО «КГФУ» - ответственность юридического лица застрахована в ОАО «АльфаСтрахование», договор (полис) обязательного страхования ответственности Исполнителя № 0991R/776/90018/7 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 20.12.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

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

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

5.2. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 20.12.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

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

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

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

6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Допущения

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

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

6.2. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ограничений:

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

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



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

7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

7.1. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии со ст. 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 20.12.1998 г. №135-ФЗ при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации оценщик должен соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является

7.2. МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ

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

7.3. ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

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

7.4. СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

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

7.5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

7.6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Термины и определения в соответствии с Гражданским Кодексом РФ:

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

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

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

Термины по данным сайта www.appraiser.ru:

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

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

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

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

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

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ 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 Московской области, входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».

Таблица 8.1-1 Характеристика Объекта оценки

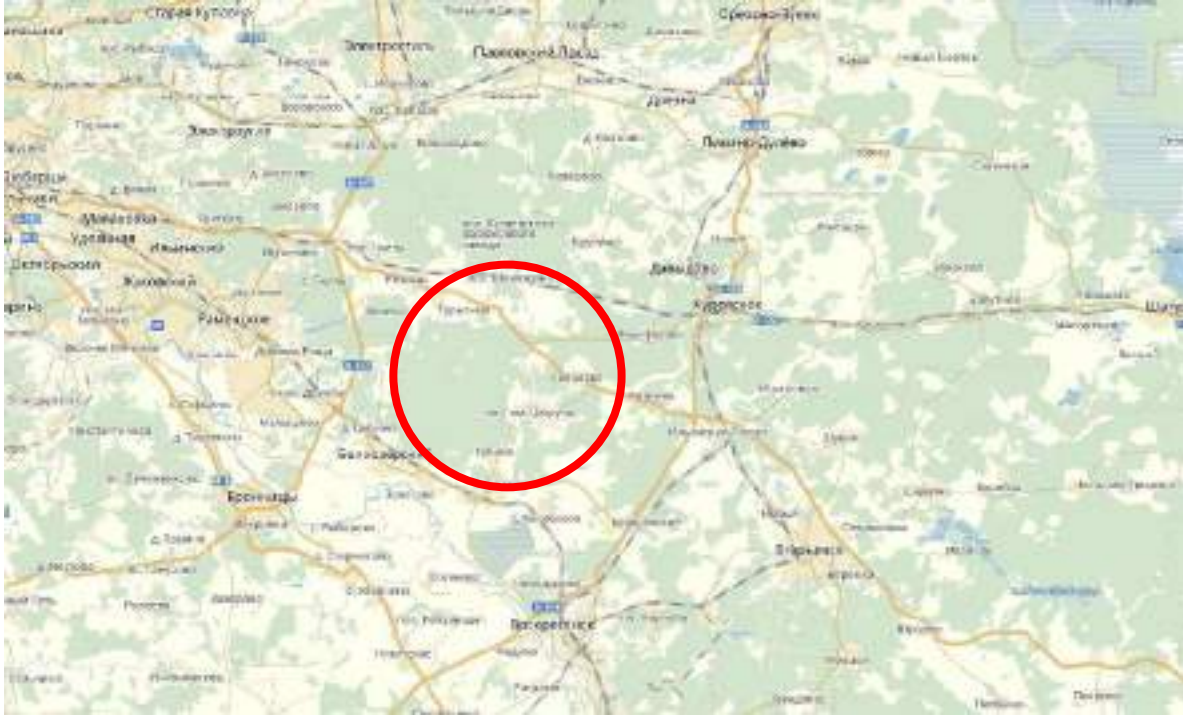
Характеристика	Показатель	Источник информации
Общие сведения		
Адрес объекта	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, южнее д. Смолево Московская область, р-н Орехово-Зуевский, южнее с. Хотейчи Московская область, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее д. Слободище Московская область, р-н Орехово-Зуевский, западнее д.Лашино Московская область, р-н Орехово-Зуевский, восточнее д.Лашино	
Вид права	Общая долевая собственность	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
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	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования (целевое назначение)	Для сельскохозяйственного производства	
Описание		
Рельеф участка	Ровный	Данные визуального осмотра
Ближайшие шоссе	Егорьевское шоссе	Яндекс карты (https://yandex.ru/maps/)
Удаление от МКАД, км.	65-75	
Инженерные коммуникации	Не заведены на участки	Данные визуального осмотра
Подъездные пути	Асфальтированная дорога	
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Нет	Данные визуального осмотра
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Нет	
Сведения об износе (устаревании)	Отсутствует для земельных участков в силу физической неприменимости	

Источник: составлено Оценщиком

8.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Рисунок 8-1. Район расположения земельных участков



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

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

Орехово-Зуевский район — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) на востоке Московской области России.

Административный центр — город Орехово-Зуево. На основании законодательства Московской области Орехово-Зуево не входит в состав района.

Площадь района составляет 1779 км² Район граничит с Петушинским районом Владимирской области, а также с Павлово-Посадским, Егорьевским, Воскресенским, Раменским и Шатурским районами Московской области. Район включает три города — Ликино-Дулёво, Дрезну и Куровское. До муниципальной реформы включал 10 сельских округов.

Рельеф — всхолмлённая равнина со средней высотой 130 м над у. м. с понижением к реке Клязьма (к 112 м), обширным плоским (120 м) заболоченным участком на северо-востоке, высокими (до 170 м) холмами с резкими перепадами (ок. 20 м/км) на востоке (участок Мещёрского хребта) и балками (до 140 м) на западе и юго-западе с понижением к реке Нерской (110 метров).

Климат, растительность и животный мир — в целом характерные для Мещёрской низменности.

Крупнейшая река района — Клязьма, многочисленные её притоки: Вырка, Дрезна, Сеньга, Большая Дубна и её притоки Малая Дубна, Сафониha и Мысовка. К бассейну Москвы-реки относятся реки Нерская и её притоки Гуслица, Вольная, Понорь и Оботь.

Основные озёра области: старое русло Клязьмы — озеро Малиновское, озеро Жаркое, Ольтовское, Горбатое, Белое. Большинство озёр болотные, зарастающие.

В районе огромные массивы болот из них крупнейшие находятся на севере и северо-востоке района.

В XIX—XX вв. внесены сильные изменения — в целях хозяйственного использования торфяных почв, защиты от подтоплений и выработки торфа проведены многочисленные мелиоративные каналы, спрямлены русла рек. После выработки торфяных залежей и последующего старения заброшенной мелиоративной сети образованы многочисленные водоёмы.

Из почв наиболее распространёнными являются подзолисто-болотные и дерново-подзолистые, при должном уходе некоторую ценность могут представлять болотные торфяные почвы на северо-востоке. Ценные для района серые лесные почвы залегают на юго-западе и небольшими площадями на западе.

Район обладает эксплуатируемыми запасами леса, лесные массивы составляют до 20 тыс. га

Район обладает значительными запасами торфа — до 15 млн тонн, качественных каолиновых и кирпичных глин и строительных песков.

8.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 8.3-1 Общая характеристика Объекта оценки

№ п/п	Объект права, категория, вид разрешенного использования	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Инженерные коммуникации
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее д.Смолево	50:24:0080128:44	235810	Не заведены на участок
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее д.Смолево	50:24:0080128:45	80851	Не заведены на участок
3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее с.Хотеичи	50:24:0080212:194	50406	Не заведены на участок
4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее с.Хотеичи	50:24:0080212:195	174412	Не заведены на участок
5	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее с.Хотеичи	50:24:0080212:196	20790	Не заведены на участок
6	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее с.Хотеичи	50:24:0080212:197	71632	Не заведены на участок

№ п/п	Объект права, категория, вид разрешенного использования	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Инженерные коммуникации
7	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее с.Хотеичи	50:24:0080212:198	477265	Не заведены на участок
8	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее с.Хотеичи	50:24:0080212:199	128771	Не заведены на участок
9	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее д.Слободище	50:24:0080213:453	33383	Не заведены на участок
10	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее д.Слободище	50:24:0080213:454	143835	Не заведены на участок
11	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее д.Слободище	50:24:0080213:455	49965	Не заведены на участок
12	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, западнее д.Лашино	50:24:0080212:22	208559	Не заведены на участок
13	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, восточнее дер.Лашино	50:24:0080212:10	87670	Не заведены на участок

Источник: составлено *Оценщиком*³

Текущее состояние: По состоянию на дату оценки земельные участки сдаются в аренду, в соответствии с договором аренды земельных участков № СЗР-ВС/17 срок окончания аренды – 03.07.2020 г.

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

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

Имущественные права на объект оценки: Общая долевая собственность.

Наличие обременений: Доверительное управление, аренда.

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.

³ На основании схемы предоставленной Заказчиком.

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

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

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

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

Неспециализированное имущество достаточно широко представлено на открытом конкурентном рынке.

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

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

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

Таблица 8.4-1 Описание полученных от Заказчика документов

№ п/п	Наименование документа	Кадастровый (или условный) номер	Номер и дата выдачи документа	Номер документа
1.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:24:0080128:44	29.05.2017	б/н
2.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:24:0080128:45	29.05.2017	б/н
3.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:24:0080212:194	30.05.2017	б/н
4.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:24:0080212:195	30.05.2017	б/н
5.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:24:0080212:196	30.05.2017	б/н
6.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:24:0080212:197	30.05.2017	б/н
7.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:24:0080212:198	30.05.2017	б/н

№ п/п	Наименование документа	Кадастровый (или условный) номер	Номер и дата выдачи документа	Номер документа
8.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:24:0080212:199	30.05.2017	б/н
9.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:24:0080213:453	29.05.2017	б/н
10.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:24:0080213:454	02.06.2017	б/н
11.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:24:0080213:455	29.05.2017	б/н
12.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:24:0080212:22	29.05.2017	б/н
13.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:24:0080212:10	30.05.2017	б/н
14.	Договор аренды земельных участков № СЗР-ВС/17	50:24:0080128:44 50:24:0080128:45 50:24:0080212:194 50:24:0080212:195 50:24:0080212:196 50:24:0080212:197 50:24:0080212:198 50:24:0080212:199 50:24:0080213:453 50:24:0080213:454 50:24:0080213:455 50:24:0080212:22 50:24:0080212:10	-	-
15.	Дополнительное соглашение № 14 к Договору аренды земельных участков № СЗР-ВС/17	50:24:0080128:44 50:24:0080128:45 50:24:0080212:194 50:24:0080212:195 50:24:0080212:196 50:24:0080212:197 50:24:0080212:198 50:24:0080212:199 50:24:0080213:453 50:24:0080213:454 50:24:0080213:455 50:24:0080212:22 50:24:0080212:10	-	-

Источник: документы получены от Заказчика

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

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

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

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

Любая национальная экономика, в целом, и рынки, в том числе рынок недвижимости, в частности, могут развиваться лишь в условиях стабильного и сильного государства, способного обеспечить безопасность и законность, предпринимательскую свободу, охрану собственности, благоприятную финансово-кредитную и налоговую политику, рост доходов своего населения и бизнеса.

Сегодня мы наблюдаем глобальное противостояние между странами по линии обладания природными ресурсами, научными достижениями, эффективными технологиями, инвестициями. Африка, Латинская Америка, Азия (в т.ч. Азиатская часть России), богатые запасами нефти, газа, руд, привлекают крупнейший мировой бизнес, уже выработавший основные природные ресурсы своих территорий (Западная Европа, Северная Америка, Япония). С другой стороны, национальные государства территорий, богатых невозобновляемыми природными ископаемыми, стремятся использовать свои ресурсы в интересах развития собственной страны и привлечь для этого современные технологии и мировые достижения науки. Те страны, которые могут защитить свои национальные интересы, привлечь и использовать мировые научные и технологические достижения и финансовые инструменты, смогут обеспечить и развитие собственной страны, благополучие своего народа.

В условиях исторически сложившейся экономической и политической экспансии Запада против России (Российской Империи, СССР), которая продолжилась и после распада СССР в девяностых годах 20-го века, что выразилось в создании (путем подкупа элит, «цветных» революций) в приграничных с Россией странах русофобских зависимых от США национальных режимов, включении их в состав откровенно враждебного России военного блока НАТО, притеснении русских, запрете русского языка, Россия была вынуждена укреплять свою государственность. Бомбежки несогласных с Западом Ирака, Югославии, Ливии показали необходимость срочного укрепления обороноспособности.

Борьба индустриально развитых стран (США, Западная Европа, Япония) за контроль над мировыми энергетическими, технологическими и интеллектуальными ресурсами, доминирование на глобальных рынках доллара США и использование его в качестве инструмента экономического, политического давления на конкурентов, с одной стороны, и становление независимых государств Азии, Африки и Латинской Америки, высокие темпы развития Китая и Индии, восстановление России, её экономики и оборонного потенциала в последние 20 лет, с другой стороны, привели к

небывалому противостоянию между этими двумя группами стран. В условиях такой конфронтации ядерный паритет России и Запада является единственным фактором, сдерживающим США от расправы с несогласными. Именно поэтому сегодня для России важнейшей задачей является поддержание и совершенствование оборонного потенциала на самом современном уровне. Только в условиях безопасности и мира страна способна развивать международные экономические связи и свою экономику, социальные и общественные институты в интересах собственного народа.

За последние двадцать лет в России сложилась стабильная система общественно-экономических отношений, основанных на разных формах собственности, на многоукладности, суть которой состоит в реализации экономической свободы гражданина с учетом интересов общества и государства. За это время, благодаря укреплению государственной структуры и дисциплины, удалось сбалансировать экономику и финансы, стабилизировать работу большинства предприятий, социальные институты (пенсионную систему, систему медицинского обслуживания, систему социальной помощи), улучшить материальное и социальное положение населения. Свободный рынок стабилизировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рынок заставил работать прибыльно, освободив экономику (и во многом - государство) от неэффективных убыточных предприятий. Рыночные условия привели к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту конкурентоспособности и «специализации» страны в мировом разделении труда, как крупнейшего и высокотехнологичного производителя и поставщика энергоресурсов и военно-технической продукции. Даже в условиях небывалого и нарастающего давления Запада многие страны и деловые круги видят в России гаранта безопасности, соблюдения международного права и большие экономические перспективы сотрудничества. Подтверждением этому является значительный рост внешнеторгового оборота России с большим положительным сальдо торгового баланса, что обеспечивает успешное обслуживание внешнего государственного долга, накопление золотовалютных резервов и выполнение госпрограмм структурного развития экономики страны. Важным условием дальнейшего экономического развития страны является развитие транспортной и инженерной инфраструктуры: строительство авто- и железных дорог, магистральных коммуникаций, строительство и реконструкция энергетических объектов. С большим опережением планируемых сроков построен и введен в эксплуатацию крупнейший в Европе и России Крымский мост. Развиваются коммерческие отношения с компаниями Западной Европы, Китая, Турции, Японии, Индии, Ирана, многих других стран. Росатом занимает 67% мирового рынка строительства атомных электростанций. Портфель заказов на строительство АЭС превышает 133 млрд. долл. Строятся самые крупные в мире газопроводы в Европу, Китай, Турцию. С Китаем и Ираном прорабатывается создание ключевых транспортных артерий через территорию России в Европу: с востока на запад, с севера на юг, развивается инфраструктура северного морского пути.

Наиболее значимые объекты, запланированные к вводу в действие в 2019 году:

- газопровод «Сила Сибири» (первые поставки по нему - на декабрь 2019г.),
- газопровод «Северный поток-2»,
- наземная часть газопровода «Турецкий поток»,
- железнодорожная часть Крымского моста,
- первый энергоблок Белорусской атомной электростанции,
- в Калининградской области - комплекс по производству, хранению и отгрузке сжиженного природного газа (введён), а также международный морской грузопассажирский терминал,
- завершение строительства первого железнодорожного и автомобильного мостов через р. Амур в Китай,

- масштабные авиационные и космические проекты, строительство атомных ледоколов и многие другие.

Реализация этих проектов свидетельствует о преодолении внешнего давления и усиливает значение России в мире.

Положительное голосование 25 июня по возвращению представительства России в ПАСЕ показало необходимость её участия в европейских делах, а прошедший 27-28 июня саммит G20 в Осаке, где президент России провел двухсторонние переговоры с главами ключевых стран мира (США, Великобритания, Франция, Республика Корея, ЮАР, Саудовская Аравия, Египет, Китай, Германия, Турция, Индия) впервые продемонстрировал отсутствие абсолютного доминирования США и значимое участие на этом форуме России. По окончании саммита состоялись полноформатные переговоры с Японией, по итогам которых было подписано несколько важных соглашений в области энергетики, медицины, связи, туризма. Уже сейчас в России работают около 270 японских компаний, товарооборот между странами за 2018г. увеличился на **17%**, а за первые четыре месяца 2019г. на **+7%**. Страны ОПЕК с участием России 2 июля в Вене подписали соглашение о продлении регулирования добычи нефти на следующие 9 месяцев, что позволит держаться цене нефти Brent не ниже 60 долл./барр., и что вполне комфортно для российского бюджета и экономики.

Расширение внешних связей, развитие инфраструктуры, реализация энергетических проектов, неизбежно благоприятно отразятся в дальнейшем и на макроэкономике, и на доходах населения и бизнеса, и, соответственно, на рынке недвижимости.

Основные экономические показатели Российской Федерации (в сопоставимых ценах)

	Май 2019 г.	В % к		Декабрь- май 2019 г. к % к аналогично 2018 г.	Среднемесячно		
		маю 2018 г.	апрелю 2019 г.		май 2018 г. к % к апрелю 2018 г.	апрелю 2018 г.	апрелю 2018 г. к % к апрелю 2017 г.
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	24487,1 ⁽¹⁾			100,5 ⁽²⁾			101,9 ⁽³⁾
Индекс промышленного производства ⁽⁴⁾		100,9	97,9	102,4	103,7	101,5	103,2
Производство сельского хозяйства, млрд.рублей	352,4	101,6	111,6	101,2	102,2	111,0	102,3
Товарооборот транспорта, млрд.руб.	477,2	101,1	100,3	102,1	102,8	101,7	103,1
в том числе железнодорожного транспорта	224,4	102,3	100,0	102,7	104,6	101,5	104,8
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2688,9	101,4	101,3	101,7	102,9	101,6	102,8
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	803,1	99,7	96,9	101,1	103,1	98,7	102,6
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	57,6 ⁽⁵⁾	101,2 ⁽⁶⁾	100,3 ⁽⁷⁾	99,7 ⁽⁸⁾	128,4 ⁽⁹⁾	97,6 ⁽¹⁰⁾	123,5 ⁽¹¹⁾
в том числе:							
экспорт товаров	35,7	99,1	97,7	100,0	137,9	98,1	126,7
импорт товаров	22,0	104,7	104,7	99,0	134,9	96,9	118,2
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	2635,1 ⁽¹²⁾			100,5 ⁽¹³⁾			103,8 ⁽¹⁴⁾
Индекс потребительских цен		105,1	100,3	105,2	102,4	100,4	102,3
Индекс цен производителей произведенных товаров ⁽¹⁵⁾		108,6	101,8	109,9	112,0	103,9	107,0
Реальные располагаемые денежные доходы ⁽¹⁶⁾				97,7 ⁽¹⁷⁾			101,4 ^(18,19)
Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций, млн.рублей	48510 ⁽²⁰⁾	108,1 ⁽²⁰⁾	101,0 ⁽²¹⁾	107,3 ⁽²¹⁾	110,2	101,3	111,6
реальная		102,8 ⁽²²⁾	100,7 ⁽²¹⁾	102,0 ⁽²³⁾	107,6	100,9	109,1
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн.человек	3,6 ⁽²⁴⁾	94,3	95,7	94,4	91,5	97,2	91,4
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Росстата), млн.человек	0,8	106,3	95,0	102,4	86,7	96,4	86,3

Общая динамика развития экономики в 2019 году положительная.

Годовая инфляция по итогам мая 2019г. составила +5,1% г/г. Рост обусловлен увеличением денежной массы из-за роста объемов кредитования при недостаточном росте ВВП на фоне относительно низкой предпринимательской и потребительской активности. Незначительный рост инфляции стимулирует потребление и в целом - экономику.

Рост **промышленного производства** за январь-май 2019г. к аналогичному периоду 2018 года в сопоставимых ценах составил +2,4%, **в сельскохозяйственной отрасли** - +1,2%, **грузооборота** - +2,1%, **розничного товарооборота** - +1,7%. **Внешнеторговый оборот** показал снижение на -0,3% по сравнению с 1 кв. 2018г. (из-за высокой базы 2018г.+23,5%).

В январе-апреле 2019г. **сальдированный финансовый результат** (прибыль минус убыток) организаций (без малого предпринимательства, банков, страховых организаций и государственных (муниципальных) учреждений) в действующих ценах составил 5454,5 млрд рублей, что на 51,4% больше января-апреля 2018г. В строительстве – 48,9 млрд. руб. (+ в 5,8 раза).

Реальная заработная плата по стране (с учетом инфляции) повысилась на 2%.

Реальные располагаемые доходы (за вычетом налогов и платежей по кредитам и страхованию) снизились в целом на 2,3%, что связано с ростом расходов населения по обслуживанию кредитов. Учитывая добровольность кредитования, данный показатель характеризует, скорее, рост кредитования населения и кредитной нагрузки, нежели динамику экономики. В то же время, рост кредитования положительно проявляет стимулирующую функцию кредита для экономного потребления, рационального использования ресурсов, роста эффективности труда (производства).

Ключевая ставка снижена Банком России 17.06.2019г. до 7,5% годовых. Высокая ставка призвана сдерживать необеспеченное кредитование и инфляцию, но не способствует экономическому росту и наоборот. Поэтому сегодня такой уровень ставки вполне сбалансирован. По мере роста производства возможно большее снижение ключевой ставки.

Счета, банковские депозиты и вклады в банках в рублях, иностранной валюте и драгоценных металлах на 01.06.2019 г. всего составили 61,7 трлн. руб. (+14,9% к 01.01.2018г.), в том числе физических лиц – 28,8 трлн. руб. (+10,8% к 01.01.2018г.).

Кредиты нефинансовым организациям в рублях и иностранной валюте на 01.06.2019 года: – 33,6 трлн. руб. (+11,2% по сравнению с 01.01.2018г.), в т.ч. просроченная 2,6 трлн.руб. (+7,7% от задолженности).

Кредиты физическим лицам на 01.06.2019 года - 16,1 трлн. руб. (+32,0% по сравнению с 01.01.2018г.), в т.ч. просроченная - 0,8 трлн. руб. (-9,5% по сравнению с 01.01.2018г.), составив 5,0 % от задолженности).

Т.о. в банковской сфере тенденции в целом положительные; 1. Идет нормальное увеличение средств юридических и физических лиц на счетах в банках, что является хорошим потенциалом инвестирования в новые проекты, 2. Значительно растут объемы кредитования, что при нормальной просроченной задолженности стимулирует экономическую активность населения и бизнеса и поддерживает рост экономики. Вместе с тем, высокие темпы роста кредитной задолженности на фоне низкого роста доходов организаций и физических лиц в дальнейшем повышают риск невозвратов, что обязывает банки усилить требования к качеству кредитов.

Итогом **исполнения федерального бюджета** за 2018 год стало превышение доходов над расходами в сумме +5,536 трлн.руб. (+39,8%), с учетом внебюджетных фондов - +3,036 трлн.руб. Исполнение госбюджета характеризуется стабильным и значительным из года в год профицитом. На 2019 год запланирован профицит 4,505 трлн.руб. На 01.05.2019 г. исполнение по доходам составило 31,9%, профицит – 1,776 трлн.руб.

Государственные целевые программы. На 03.07.2019 года в России реализуются 43 государственные программы по пяти основным направлениям: социального, экономического,

государственного, регионального и оборонного развития, на которые направлено около 60% Федерального бюджета в сумме 9060,4 млрд.руб.(не включая расходы по обороне).

Золотовалютные резервы Российской Федерации на 21.06.2019 составили 510,2 млрд долл. США (+11,7% г/г), что обеспечивает полное покрытие внешнего долга и внешних обязательств, гарантии стабилизации в чрезвычайных случаях.

В строительстве. Объем СМР за период январь-май 2019г. составил 2740,8 млрд. руб. (+0,1% г/г). Введено в действие 24,2 млн. кв.м. общей площади жилых помещений (+2% г/г).



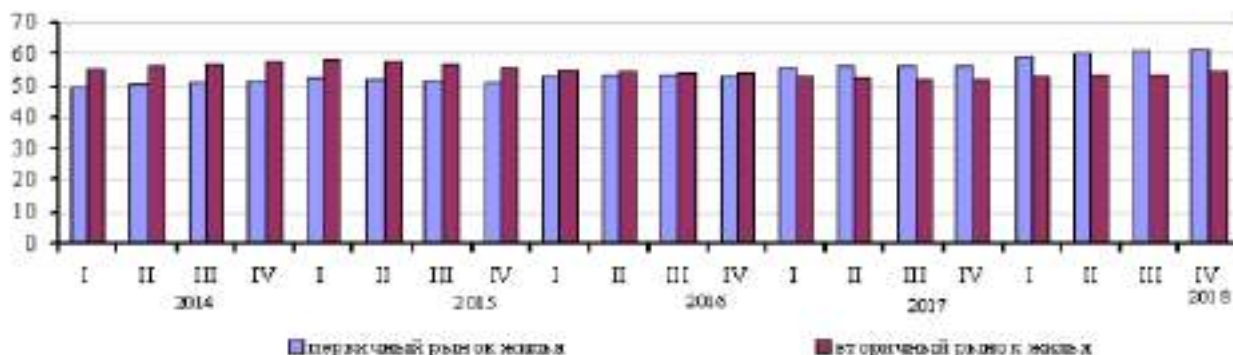
Снижение строительной активности в 2015-2018 гг. объяснимо уменьшением спроса на жилье на фоне роста цен на товары и услуги первой необходимости, на фоне инвестиционного и покупательского пессимизма, на фоне негатива в некоторых СМИ о санкциях Запада и, якобы, изоляции России. В то же время, стабильный экономический рост и государственная поддержка (госпрограммы развития жилищного кредитования, льготы при ипотечном кредитовании и другие госпрограммы развития экономики, способствующие росту доходов населения и бизнеса) обуславливают коррекцию и баланс цен на рынке недвижимости:

**Динамика ввода в действие жилых домов¹⁾
в % к среднемесячному значению 2016г.**



1) Оценка данных с исключением сезонного фактора осуществлена с использованием программы "JDemetra+". При поступлении новых данных статистических наблюдений динамика может быть уточнена

**Средние цены на первичном и вторичном рынках жилья
в Российской Федерации в 2014-2018гг.**
на конец квартала, тысяч рублей за 1 кв. метр общей площади



Выводы и перспективы российской экономики и рынка недвижимости

Ключевые экономические показатели России показывают динамику роста даже в условиях небывалого и нарастающего противодействия со стороны США: прекращение поставок санкционных товаров, сокращение производства невостребованных рынком товаров компенсируется развитием дефицитных отраслей и производств. Тем самым, корректируется, улучшается отраслевая структура экономики. Вместе с тем, можно отметить, что восстановление потребительского спроса после падения 2015-2016гг. происходит низкими темпами. В результате, рост экономики недостаточный, особенно, учитывая низкую расчетную базу предшествующих лет.

Период 2018 - начало 2019 гг. отмечен стабилизацией строительной отрасли после падения темпов строительства в 2015-2017 годах. Медленное восстановление рынка недвижимости обусловлено покупательской неуверенностью, учитывая, что инвестиции в недвижимость, как самый дорогостоящий товар, требуют благоприятной перспективы на десятки лет вперед, чего мы не наблюдали в период 2014-2017 годах. Из-за падения мировых цен нефти в 2015 году (и, как следствие, доходов бюджета и девальвации рубля, негативных потоков СМИ о конфронтации Запада с Россией) снизился потребительский спрос, спрос на дорогостоящие товары и снизилась активность рынков недвижимости. Впоследствии коррекция цен недвижимости 2015–2017 гг. оздоровила этот рынок и при общеэкономическом росте создаёт основу его дальнейшего поступательного развития. Драйвером роста, как и ранее, являются крупные и средние города.

Введение с 01.07.2019 года проектного финансирования жилищного строительства (внедрение эскроу-счетов) и переход от долевого строительства к банковскому кредитованию будет поэтапным, рассчитанным на 3 года. С одной стороны, это решит проблему «обманутых дольщиков», с другой – несколько повысит уровень цен недвижимости за счет включения банков и страховых компаний в схему финансирования. Уход с рынка неэффективных застройщиков и финансовый контроль сделают этот рынок низко рискованным и снизят ставки банковского финансирования.

Источники:

1. http://www.gks.ru/free_doc/doc_2019/info/oper-04-2019.pdf,
2. http://www.gks.ru/bgd/free/B04_03/IssWWW.exe/Stg/d04/122.htm,
3. <https://www.cbr.ru/>,
4. https://www.minfin.ru/ru/performance/public_debt/external/structure/,
5. <http://www.roskazna.ru/ispolnenie-byudzhetrov/federalnyj-byudzhets/1020/>,
6. http://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/19989/obs_201.pdf,
7. https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/19777/obs_200.pdf,
8. http://www.gks.ru/free_doc/new_site/vvp/ocenka-vvp.htm.

9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- ✓ рынок жилья;
- ✓ рынок коммерческой недвижимости.

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

Таблица 9.2-1 Классификация рынков недвижимости

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

Источник: составлено Оценщиком

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

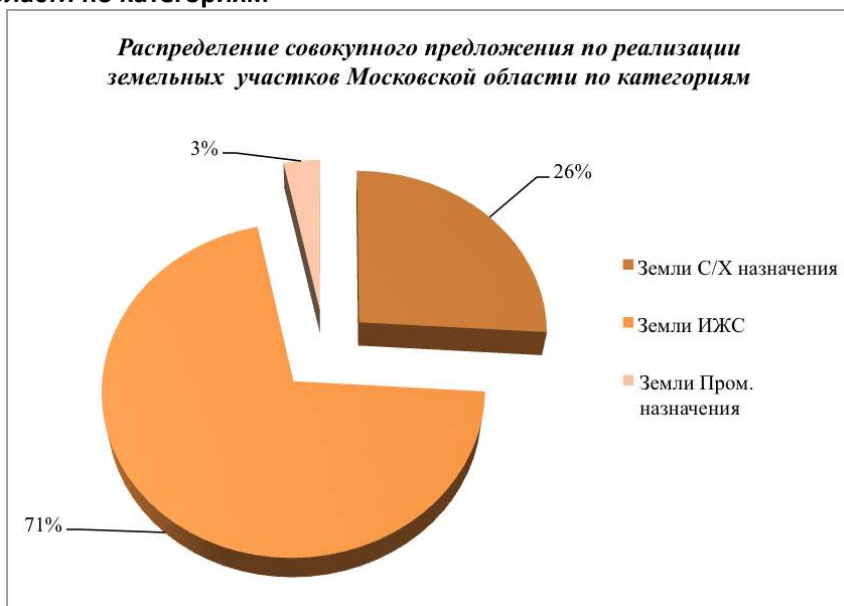
9.3. АНАЛИЗ ОПТОВОГО РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Анализ рынка земельных участков Московской области говорит о том, что дефицит предложений по продаже земельных участков отсутствует и в свободном доступе имеется множество земельных участков различных категорий выставленных на продажу.⁴

Как видно из диаграммы, представленной на Рисунке 9-1, большинство земельных участков, предлагаемых к реализации, составляют земельные участки под ИЖС – 71% от общего количества предложений по продаже земельных участков, на втором месте земельные участки сельскохозяйственного назначения – 26%, далее следуют земельные участки промышленного назначения – 3%.

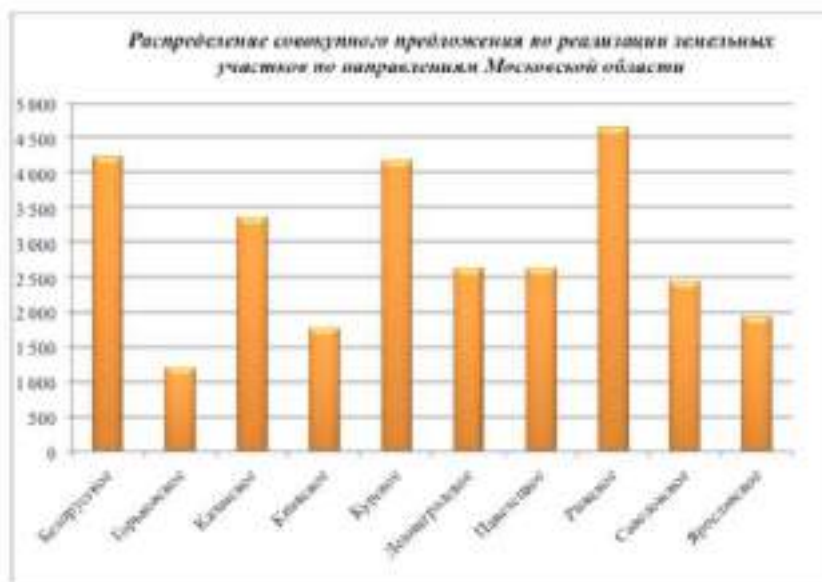
⁴ <https://maxyline.ru/analitika/analiz-rynka-zemelnyh-uchastkov-moskovskoj-oblasti-na-konec-pervogo-polugodiya-2017-goda.html>

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



Если говорить о количестве предложений по продаже земельных участков на рынке Московской области в зависимости от направления, то, как видно из диаграммы, представленной ниже на Рисунке 9-2, лидирует Рижское направление, на втором месте Белорусское, далее следуют Курское, Казанское и Ленинградское. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков по направлениям Московской области, выглядит следующим образом:

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



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

Заметно востребованной стала услуга «ленд-девелопмента», задачей которой является маркетинговая, техническая и юридическая проработка земельного участка к началу

строительного процесса. В условиях кризиса, сниженного уровня платежеспособного спроса и отсутствия спекулятивного характера сделок на рынке земли, ленд-девелопмент становится обязательной составляющей для продажи участка.

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

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

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

№ п/п	Направление	Средняя стоимость, руб./сот. С/З			Средняя стоимость, руб./сот. ИЖС			Средняя стоимость, руб./сот. Пром. назначения		
		до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД
1	Белорусское	881 284	318 884	48 326	1 385 543	881 544	144 023	1 493 083	948 382	110 654
2	Горьковское	523 795	114 523	78 837	554 145	183 324	81 942	858 761	246 281	109 451
3	Катановское	384 699	138 098	48 153	895 687	119 803	53 816	935 086	161 638	138 098
4	Киевское	618 909	227 237	47 277	701 132	324 813	131 892	858 283	313 823	181 792
5	Курское	468 198	477 548	44 242	154 620	188 533	21 474	735 077	338 932	83 443
6	Ленинградское	478 385	137 717	18 723	820 511	189 817	71 395	462 187	218 942	104 060
7	Павловское	383 447	147 288	14 374	355 981	118 878	47 810	413 756	165 614	67 514
8	Рижское	712 892	425 888	98 842	1 382 133	441 549	81 586	918 316	428 129	67 217
9	Саратовское	442 241	148 827	14 382	886 280	289 772	88 741	389 896	188 149	98 283
10	Ярославское	484 812	189 184	48 873	937 409	187 430	74 934	642 280	188 836	74 844

Как видно из Таблицы 9.3 1 самыми дорогими направлениями по продаже земельных участков на удалении до 15 км от МКАД, независимо от категории участка, являются Белорусское, Рижское и Киевское. На удалении от 15 км до 50 км от МКАД самыми дорогими направлениями для участков сельскохозяйственного назначения являются Курское, Рижское, Белорусское; для участков ИЖС – Белорусское, Рижское, Киевское; для участков промышленного назначения – Белорусское, Рижское, Киевское.

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

По данным произведенного анализа в Таблице 2, которая представлена ниже, указаны диапазоны стоимости 1 сотки земли по направлениям в зависимости от категории участка, а так же удаленности от МКАД.



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

№ п/п	Направление	Диапазон	Диапазон руб./сот. С/З			Диапазон руб./сот. ИЖС			Диапазон руб./сот. Зем. категория		
			до 15 км от МКАД	от 15 км до 30 км от МКАД	от 30 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 30 км от МКАД	от 30 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 30 км от МКАД	от 30 км от МКАД
1	Восточное	млн	118 750	21 053	1 168	238 333	78 680	14 286	13 580	7 617	22 287
		млрд	4 977 000	890 800	310 000	7 198 277	2 803 000	2 631 378	4 985 000	1 500 000	290 800
2	Горьковское	млн	206 000	2 820	2 008	100 900	47 417	22 222	22 579	22 832	51 893
		млрд	2 000 000	490 800	900 000	1 089 880	811 111	270 000	2 888 977	823 888	225 800
3	Калужское	млн	82 200	2 280	1 787	71 163	18 889	8 584	131 578	18 891	20 433
		млрд	892 133	550 800	150 382	1 401 718	598 022	192 201	2 180 000	500 800	338 800
4	Калужское	млн	213 333	2 486	3 133	127 273	200 000	18 773	380 800	48 308	168 800
		млрд	1 866 667	636 264	253 333	2 484 761	1 865 000	783 333	1 784 872	788 800	288 888
5	Курское	млн	123 333	18 438	6 212	105 333	7 917	7 988	13 985	18 784	2 488
		млрд	1 227 273	750 800	188 888	2 088 188	750 000	77 181	1 811 922	708 333	184 800
6	Дмитровское	млн	111 940	12 414	1 272	20 000	23 991	13 080	22 485	11 300	4 587
		млрд	1 198 872	842 214	507 387	4 088 888	852 222	212 942	1 380 000	1 850 000	227 143
7	Истринское	млн	74 231	4 888	4 471	118 750	9 300	8 798	110 900	21 227	8 149
		млрд	873 080	330 800	450 000	803 800	750 000	130 888	1 287 321	1 192 333	288 800
8	Истринское	млн	362 389	21 023	2 652	217 778	9 098	7 988	185 117	28 303	17 078
		млрд	3 217 580	2 250 000	530 888	17 896 900	2 877 888	994 184	2 457 000	1 307 428	142 857
9	Свиблово	млн	121 429	1 528	1 188	164 285	18 331	28 080	380 800	81 788	25 928
		млрд	872 021	1 825 571	150 000	2 572 221	1 404 000	221 222	1 449 272	694 981	288 800
10	Продольное	млн	27 300	6 687	1 925	40 000	13 000	2 458	92 157	82 900	30 088
		млрд	2 820 282	1 388 000	1 900 000	2 404 241	825 714	410 887	2 882 000	908 220	90 088

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

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

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

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

№	Местоположение	Удаленность от МКАД	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	собственность	22,00	Не заведены на участок	Имеется	543	https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/suburban/137733020/	915 317-73-40
2	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Авсюнино	96	собственность	4,20	Не заведены на участок	Имеется	3 339	https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/suburban/137755549/	915 317-73-40
3	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Авсюнино	100	собственность	18,00	Не заведены на участок	Имеется	785	https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/suburban/137746143/	915 317-73-40
4	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Авсюнино	100	собственность	32,00	Не заведены на участок	Имеется	555	https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/suburban/137638556/	915 317-73-40
5	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Авсюнино	96	собственность	29,00	Не заведены на участок	Имеется	889	https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/suburban/137805058/	915 317-73-40
6	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Авсюнино	95	собственность	109	Не заведены на участок	Имеется	700	https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/commercial/137713325/	915 317-73-40
7	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Авсюнино	100	собственность	188	Не заведены на участок	Имеется	661	https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/commercial/137794923/	915 317-73-40
8	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Авсюнино	100	собственность	104	Не заведены на участок	Имеется	1 425	https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/commercial/137776031/	915 317-73-40

№	Местоположение	Удаленность от МКАД	Передаваемые права	Площадь участка, га.	Инженерные коммуникации	Наличие свободного подъезда к участку	Стоимость предложения за 1 сот., руб.	Источник информации	Контакт
9	Московская область, Орехово-Зуевский район, д. Елизарово	65	собственность	12,00	Не заведены на участок	Имеется	2 500	https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/suburban/150156771/	926 219-35-54
10	Московская область, Орехово-Зуевский район, Ликино-Дулево	72	собственность	71,00	Не заведены на участок	Имеется	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 для жилищного строительства площадью.

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	543
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	3 339

Источник: расчет Оценщика

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

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

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

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

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование)

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

Таблица 9.5-1 Значения скидки на торг

Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.10.2019 года

№	Типованный аналог (участок заданной категории земель/земельный участок)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов для жилищной и коммерческой застройки (застроенная, планируемая) - в зависимости от площади застройки и предоставления коммунальных услуг, наличия инженерной инфраструктуры, местоположения и транспортной доступности, общей площади и инженерной инфраструктуры участка, общей доли	0,80	0,90	0,85
2	Земли населенных пунктов под многоквартирные многоквартирные жилые застройки - в зависимости от площади застройки (законченной территории в населенных пунктах) - наличие инженерной инфраструктуры, местоположения, удобства и транспортной доступности, общей площади участка, степени развития общественной инфраструктуры	0,80	0,91	0,85
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, местоположения, удобства участка (подк. вода и др.), близости от деловой и социальной инфраструктуры, транспортной доступности, наличия коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественной инфраструктуры	0,80	0,90	0,85
4	ДНП и СНТ на землях сельско-коммунального назначения - в зависимости от развитости населенного пункта, местоположения, удобства участка (подк. вода, вода и др.), близости от деловой и социальной инфраструктуры, транспортной доступности, наличия коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественной инфраструктуры	0,80	0,91	0,85
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от развитости инфраструктуры территории и транспортной доступности территории, наличия коммуникаций, общей площади участка, транспортной доступности, общей доли	0,80	0,90	0,85
6	Сельскохозяйственному назначению - в зависимости от развитости территории, местоположения, удобства участка (подк. вода и др.), близости от деловой и социальной инфраструктуры, транспортной доступности, общей площади участка	0,75	0,85	0,80
7	Земельный участок сельскохозяйственного назначения с возможностью размещения объектов сельского назначения, расположенный на землях сельско-коммунального назначения - в зависимости от развитости территории, местоположения, удобства участка (подк. вода, вода и др.), близости от деловой и социальной инфраструктуры, транспортной доступности, общей площади участка	0,77	0,90	0,84

Источник информации: <https://statiret.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1992-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-10-2019-goda>



Дата продажи

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - Типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.10.2019 года

Сторона: Корректировки рыночной стоимости земельные участки (публикация от 11.12.2018)

наименование для рынка: сроки продажи земельных участков и массивов.

Имя документа: Стоимости земельных участков и массивов (экспозиция и ликвидность)

№	Наименование, классификация (с указанием из-за чего проводились изменения)	Начало периода	Конец периода	Среднее значение, мес.
1	Земельные участки и территории в границах населенных пунктов для размещения объектов складского назначения, объектов складского назначения и объектов складского назначения в границах населенных пунктов, объектов складского назначения в границах населенных пунктов	-2	6	2
2	Земельные участки и территории в границах населенных пунктов для размещения объектов складского назначения, объектов складского назначения и объектов складского назначения в границах населенных пунктов	2	13	7
3	Земельные участки и территории в границах населенных пунктов для размещения объектов складского назначения, объектов складского назначения и объектов складского назначения в границах населенных пунктов	2	11	8
4	Земельные участки и территории в границах населенных пунктов для размещения объектов складского назначения, объектов складского назначения и объектов складского назначения в границах населенных пунктов	0	23	11

Примечание

- Сроки продаж определены по срокам ликвидации объектов в открытом торговом тендере по продаже виду объектов (различные категории Российских регионов)
- Сроки продаж определены в зависимости от вида и назначения объектов, предлагаемых для размещения объектов складского назначения в границах населенных пунктов, объектов складского назначения в границах населенных пунктов
- Для объектов складского назначения и объектов складского назначения сроки продаж определены исходя из сроков ликвидации объектов складского назначения в границах населенных пунктов, объектов складского назначения в границах населенных пунктов

01.10.2019

Источник информации: <https://statiret.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1990-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-10-2019-goda>

Таким образом, срок экспозиции земельных участков сельскохозяйственного назначения находится в интервале от 6 до 23 месяцев.

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», Москва, 2017г., приводится следующая зависимость стоимости земельных участков, предназначенных под сельхоз производство, в зависимости от фактора удаленности от МКАД:

Таблица 9.5-2 Корректировки на удаление от МКАД (Юго-Восточное направление для сельскохозяйственного производства)

Земли сельскохозяйственного назначения

Юго-Восточное направление

Таблица 61

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%	-3.4%	-5.6%	< -6.7%	< -6.7%	< -6.7%	< -6.7%	< -6.7%
21 - 40	51%	0%	-3.3%	-5.5%	< -6.7%	< -6.7%	< -6.7%	< -6.7%
41 - 60	12.5%	4.9%	0%	-3.3%	-5.5%	< -6.7%	< -6.7%	< -6.7%
61 - 80	> 200%	12.3%	4.9%	0%	-3.3%	-5.5%	< -6.7%	< -6.7%
81 - 100	> 200%	> 200%	12.3%	4.9%	0%	-3.3%	-5.5%	< -6.7%
101 - 120	> 200%	> 200%	> 200%	12.3%	4.9%	0%	-3.3%	-5.5%
121 - 140	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	12.3%	4.9%	0%	-3.3%
141 - 160	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	12.3%	4.9%	0%

Площадь земельного участка.

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Корректировка по данному фактору определялась на основании справочника «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения». Под редакцией Л. А.

Лейфера.

Таблица 9.5-3 Диапазон корректировок на площадь

Матрицы коэффициентов

Таблица 35

Площадь, га		Земельные участки под пашни					
		аналог					
		<10	10-30	30-100	100-1000	≥1000	
объект оценки	<10	1,00	1,07	1,21	1,49	1,58	
	10-30	0,93	1,00	1,13	1,39	1,48	
	30-100	0,83	0,89	1,00	1,24	1,31	
	100-1000	0,67	0,72	0,81	1,00	1,06	
		≥1000	0,63	0,68	0,76	0,94	1,00

Инженерно-геологические условия.

Как правило, наличие негативных инженерно-геологических условий, таких как заболоченность, наличие подтопления, сложный рельеф, подверженность обвалам, оползням и т.д. снижают физические условия эксплуатации земельных участков, а соответственно, снижают их стоимость.

Согласно исследованиям, проведенным ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», результаты которого приведены в «Справочнике оценщика недвижимости-2016. Том 3. Земельные участки. Издание четвертое. Нижний Новгород, 2016 год, корректировка наличие ухудшающих инженерно-геологические условия для земель под сельскохозяйственное производство имеет следующее значение:

Таблица 9.5-4 Диапазоны корректировок на инженерно-геологические характеристики

Земельные участки сельскохозяйственного назначения			
Отношение удельной цены земельных участков сельскохозяйственного назначения с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.)	1,39	1,35	1,43

Транспортная доступность.

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

Покрытие участка		Асфальт, гравий	Грунтовая, - 5 % Нет покрытия, - 10%	Великов П.И. "Практика оценки недвижимости" издание Таганскфера, М., 2011 г. раздел П.5.5.
------------------	--	-----------------	--------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------



Индивидуальные характеристики

Тип участка	Описание участка	Площадь участка	Цена за сотку	Цена за участок
Земельный участок для размещения объектов недвижимости	Земельный участок площадью 100 кв. м, категория земель - населенные пункты, вид разрешенного использования - для размещения объектов недвижимости.	100		100
Земельный участок для размещения объектов недвижимости	Земельный участок площадью 100 кв. м, категория земель - населенные пункты, вид разрешенного использования - для размещения объектов недвижимости.	100	339	339
Итого		100	339	339

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1988-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelno-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-10-2019-goda>

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

Оцениваемые земельные участки относятся к землям населенных пунктов, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства.

Участки расположены в Юго-Восточном направлении Московской области по Новорязанскому /Рязанское/Егорьевское шоссе на удалении 65-75 км от МКАД.

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

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	543
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	3 339

Источник: расчет Оценщика

Выводы относительно рынка земельных участков в Московской области:

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

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

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

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Общие положения анализа

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

Для определения наиболее эффективного использования необходимо следовать четырем критериям:

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

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

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

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

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

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

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

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

вариантов использования земельного участка.

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

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

Анализ НЭИ для земельного участка как свободного

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

Объект оценки представляет собой не застроенные земельные участки, относящиеся к категории земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для жилищного строительства.

Критерий юридической допустимости

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

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

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

Таким образом, юридически допустимо использовать земельный участок Для 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.

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

Рельеф участков спокойный, форма правильная. Транспортная доступность хорошая.

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

Критерий максимальной продуктивности

Исходя из вышеперечисленных факторов, Оценщик выбрал максимально эффективный вариант использования земельного участка как свободного – Для 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 котироваемым 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 котироваемые цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки. Котируемая цена на активном рынке представляет собой наиболее надежное доказательство справедливой стоимости и должна использоваться для оценки справедливой стоимости без корректировки всякий раз, когда она доступна.

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

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

Исходные данные 1 Уровня должны корректироваться только в следующих случаях:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Методы оценки

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

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

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

11.1. Рыночный (сравнительный) подход

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

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

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

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

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

Специфическими характеристиками объектов имущества и сделок, которые приводят к вариациям цен, уплачиваемых за недвижимость, являются элементы сравнения. При подходе на основе сравнения продаж они имеют решающее значение. Элементы сравнения включают:

- ✓ передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- ✓ условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- ✓ условия аренды;
- ✓ условия рынка;

- ✓ местоположение объекта;
- ✓ физические характеристики объекта;
- ✓ экономические характеристики;
- ✓ вид использования и (или) зонирование;
- ✓ наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- ✓ другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

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

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

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

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

В рамках рыночного (сравнительного) подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки (пункты 13 - 14 ФСО № 1).

11.2. Доходный подход

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

Методы оценки доходным подходом:

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

Методы оценки по приведенной стоимости

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

- оценка будущих потоков денежных средств от оцениваемого актива или обязательства;

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

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

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

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

Модели оценки опциона:

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

Согласно Модели Блэка-Шоулза, ключевым элементом определения стоимости опциона является ожидаемая волатильность базового актива. В зависимости от колебания актива, цена на него возрастает или понижается, что прямопропорционально влияет на стоимость опциона. Таким образом, если известна стоимость опциона, то можно определить уровень волатильности ожидаемой рынком⁵.

- 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 истечения⁶.

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

⁵ Источник: данные интернет-портала «Economicportal»: Модель Блэка-Шоулза (http://www.economicportal.ru/ponyatiya-all/black_scholes_model.html)

⁶ Источники: Лоренс Дж. МакМиллан. МакМиллан «Об опционах»— М.: «ИК «Аналитика», 2002 г. (<http://economy-ru.com/forex-treiding/binomialnaya-model.html>); Большая Энциклопедия Нефти Газа (<http://www.ngpedia.ru/id159752p1.html>)

оценки.

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

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

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

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

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

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

Определение стоимости земельных участков сравнительным подходом (методом сравнения продаж)

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

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

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

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

Выбор единицы сравнения

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

При продажах земель используются следующие единицы сравнения:

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

При анализе продаж застроенных участков используются следующие единицы сравнения:

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

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

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

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

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

Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов

Подбор объектов-аналогов происходил по следующим критериям:

- ✓ Местоположение: Московская область, р-н Орехово-Зуевский.
- ✓ Разрешенное использование: для жилищного строительства.

✓ Площадь: Сопоставимая по площади с участками входящими в состав объекта оценки.

Было выявлены предложения по продаже земельных участков под жилищное строительство. 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 земельные участки для сельскохозяйственного производства в количестве 13 ед. расположенные в Орехово-Зуевском районе, Оценщик принял для них следующий порядок расчетов:

1 этап: определяем стоимость 1 сотки условно взятого земельного участка входящего в состав объекта оценки. Условный участок обладает следующими характеристиками:

- Разрешенное использование: Сельскохозяйственное производство.
- Диапазон удаления от МКАД 60 км.

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

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

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/
Дата предложения	Декабрь 2019	Июнь 2019	Июнь 2019	Июнь 2019
Место нахождения	Московская область, Орехово-Зуевский район	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Авсюнино	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Авсюнино	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Авсюнино
Удаленность от МКАД, км	65-75	92	92	92
Шоссе	Егорьевское	Егорьевское	Егорьевское	Егорьевское
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство
Передаваемые права	Доверительное управление	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сот.	до 1000	8 400,00	3 200,00	2 200,00
Инженерные коммуникации	По границе	По границе	По границе	По границе
Наличие подъездных путей	Есть	Есть	Есть	Есть
Цена предложения, руб.	-	5 529 480,00	1 776 500,00	1 194 050,00
Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	-	658	555	543

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 11.4-2 Расчет удельной стоимости за 1 сотку участка площадью до 15 соток

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		658	555	543
Общая площадь	сот.	1 000,00	8 400,00	3 200,00	2 200,00

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Качество прав		Доверительное управление	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		658	555	543
Обременения		Аренда	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		658	555	543
Время продажи			20.06.2019	20.06.2019	20.06.2019
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена			658	555	543
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-19,00%	-19,00%	-19,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		533	450	440
Место нахождения		Московская область, Орехово-Зуевский район	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Авсюнино	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Авсюнино	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Авсюнино
Направление		Егорьевское	Егорьевское	Егорьевское	Егорьевское
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		533	450	440
Удаленность от МКАД	км	65-75	92	92	92
Корректировка	%		49,00%	49,00%	49,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		794	670	655
Категория земли		Земли сельхоз назначения	Земли сельхоз назначения	Земли сельхоз назначения	Земли сельхоз назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		794	670	655
Вид разрешенного использования		Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		794	670	655
Площадь земельного участка	сот.	1 000,00	8 400,00	3 200,00	2 200,00
Корректировка	%		21,00%	21,00%	7,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		961	811	701
Индивидуальные особенности земельного участка		Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		961	811	701
Выводы					
Общая валовая коррекция	%		70,00	70,00	56,00
Весовой коэффициент			0,308108	0,308108	0,383784
Средневзвешенная рыночная стоимость	руб./сот.	815			

Источник: Расчеты Оценщика

Комментарии к таблицам:

Корректировка на ограничения (обременения)

По состоянию на дату оценки земельные участки сдаются в аренду, в соответствии с договором аренды земельных участков № СЗР-ВС/17 срок окончания аренды – 03.07.2020 г., т.е. до окончания договора аренды – 7 месяцев, в соответствии с исследованием проведенным на сайте «СтатРиэлт»⁷, срок экспозиции земельных участков сельскохозяйственного назначения находится в интервале от 6 до 23 месяцев, таким образом, при продаже земельных участков данное обременение не будет влиять на рыночную стоимость, т.к. скорее всего оно уже закончится. Корректировка не применялась.

⁷ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli>

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.

Таблица 11.4-3 Значения скидки на торг

Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.10.2019 года

Кодировка: Категория земель (код) / Вид разрешенного использования (код) / Вид участка (код) / Вид массива (код) / Вид объекта (код)

Кодификаторы: Сделки на торг - условия для определения рыночной цены с учетом снижения предложенной рыночной цены, обусловленные на федеральном и региональном уровнях Российской Федерации.

Примечания: по всем объектам рынка (собственность, объекты недвижимости, инвестиции и др. предложения).

Примечание: по всем предложениям скидки на торг -19%

№	Наименование земельного участка (категория, вид разрешенного использования)	Новая цена, руб.	Исходная цена, руб.	Среднее значение, %
1	Земли населенных пунктов для размещения инженерной инфраструктуры (линейных, точечных, линейно-точечных) в зависимости от наличия инфраструктуры и предоставления разрешений на строительство, проектирование и строительство объектов, общей площадью и площадью обслуживания объектов, земель дорог	0,00	0,00	0,00
2	Земли населенных пунктов для размещения объектов коммунального назначения (линейных, точечных, линейно-точечных) в зависимости от наличия инфраструктуры и предоставления разрешений на строительство, проектирование и строительство объектов, общей площадью и площадью обслуживания объектов, земель дорог	0,00	0,00	0,00
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, местной инфраструктуры, наличия инфраструктуры (водо-, газо-, электроснабжение и др.), наличия объектов и объектов инфраструктуры, наличия объектов инфраструктуры, общей площадью участка, земель дорог, земель населенных пунктов	0,00	0,00	0,00
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от развитости населенного пункта, местной инфраструктуры, наличия инфраструктуры (водо-, газо-, электроснабжение и др.), наличия объектов и объектов инфраструктуры, наличия объектов инфраструктуры, общей площадью участка, земель дорог, земель населенных пунктов	0,00	0,00	0,00
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от наличия инфраструктуры и предоставления разрешений на строительство, проектирование и строительство объектов, общей площадью участка, земель дорог, земель населенных пунктов	0,00	0,00	0,00
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от развитости населенного пункта, местной инфраструктуры, наличия инфраструктуры (водо-, газо-, электроснабжение и др.), наличия объектов и объектов инфраструктуры, наличия объектов инфраструктуры, общей площадью участка, земель дорог, земель населенных пунктов	0,75	0,97	0,81
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью размещения объектов, общей площадью участка, земель дорог, земель населенных пунктов	0,77	0,97	0,86

Примечания:
1. - Земля ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земля ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с земельным участком для выращивания сельскохозяйственных культур, земля ДНП - для дачного строительства, земля СНТ - для садоводства.
2. При для объектов сельскохозяйственного и иного специального назначения (земли для размещения объектов, общей площадью участка, земель дорог, земель населенных пунктов) - для размещения объектов, общей площадью участка, земель дорог, земель населенных пунктов.
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью размещения объектов, общей площадью участка, земель дорог, земель населенных пунктов.
4. Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью размещения объектов, общей площадью участка, земель дорог, земель населенных пунктов.
5. Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью размещения объектов, общей площадью участка, земель дорог, земель населенных пунктов.
6. Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью размещения объектов, общей площадью участка, земель дорог, земель населенных пунктов.
7. Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью размещения объектов, общей площадью участка, земель дорог, земель населенных пунктов.

Источник информации: <https://statiret.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1992-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-10-2019-goda>

Для всех объектов аналогов применяется корректировка в среднем размере -19%.

Дата продажи

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - Типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.10.2019 года

Кодировка: Категория земель (код) / Вид разрешенного использования (код) / Вид участка (код) / Вид массива (код) / Вид объекта (код)

Кодификаторы: Сделки на торг - условия для определения рыночной цены с учетом снижения предложенной рыночной цены, обусловленные на федеральном и региональном уровнях Российской Федерации.

Примечания: по всем объектам рынка (собственность, объекты недвижимости, инвестиции и др. предложения).

Примечание: по всем предложениям скидки на торг -19%

№	Наименование предложения (с указанием вид использования и участка)	Новая цена, руб.	Исходная цена, руб.	Среднее значение, %
1	Земельные участки для размещения объектов, общей площадью участка, земель дорог, земель населенных пунктов	0	0	0
2	Земельные участки для размещения объектов, общей площадью участка, земель дорог, земель населенных пунктов	2	13	7
3	Земельные участки для размещения объектов, общей площадью участка, земель дорог, земель населенных пунктов	3	11	8
4	Земельные участки для размещения объектов, общей площадью участка, земель дорог, земель населенных пунктов	0	13	11

Примечания:
1. Сроки продажи определяются по срокам ликвидации объектов в зависимости от выбора по каждому виду объекта в различных регионах Российской Федерации.
2. Сроки для объектов в различных регионах и в зависимости от вида объектов, общей площадью участка, земель дорог, земель населенных пунктов.
3. При достижении сроков ликвидации объектов в зависимости от выбора по каждому виду объекта в различных регионах Российской Федерации.
4. Сроки для объектов в зависимости от выбора по каждому виду объекта в различных регионах Российской Федерации.
5. Сроки для объектов в зависимости от выбора по каждому виду объекта в различных регионах Российской Федерации.
6. Сроки для объектов в зависимости от выбора по каждому виду объекта в различных регионах Российской Федерации.
7. Сроки для объектов в зависимости от выбора по каждому виду объекта в различных регионах Российской Федерации.

Источник информации: <https://statiret.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1990-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-10-2019-goda>

Объект оценки оценивается в Декабре 2019 г, Аналоги выставлены на продажу Июне 2019г., исходя из вышерасположенной таблицы, срок экспозиции для сельскохозяйственных земель составляет от 6 до 23 месяцев, корректировка не требуется.

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.

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

Удаление от МКАД.

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

Согласно аналитическим исследованиям ООО «РусБизнесПрайсИнформ», опубликованным в «Справочнике корректировок для оценки стоимости земельных участков Московской области», Москва, 2017г., приводится следующая зависимость стоимости земельных участков, предназначенных под сельхоз производство, в зависимости от фактора удаленности от КАД:

Таблица 11.4-4 **Корректировки на удаление от МКАД (Юго-Восточное направление для сельскохозяйственного производства)**

Земли сельскохозяйственного назначения

Юго-Восточное направление

Таблица 61

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%	-3,4%	-5,6%	< -6,7%	< -6,7%	< -6,7%	< -6,7%	< -6,7%
21 - 40	51%	0%	-3,3%	-5,5%	< -6,7%	< -6,7%	< -6,7%	< -6,7%
41 - 60	125%	49%	0%	-3,3%	-5,5%	< -6,7%	< -6,7%	< -6,7%
61 - 80	> 200%	123%	49%	0%	-3,3%	-5,5%	< -6,7%	< -6,7%
81 - 100	> 200%	> 200%	123%	49%	0%	-3,3%	-5,5%	< -6,7%
101 - 120	> 200%	> 200%	> 200%	12,3%	49%	0%	-3,3%	-5,5%
121 - 140	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	12,3%	49%	0%	-3,3%
141 - 160	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	12,3%	49%	0%

Оцениваемые земельные участки находятся в диапазоне удаления от МКАД 65-75 км. Объекты аналоги расположены в диапазоне удаления от МКАД 81-100 км. Согласно данным справочника корректировка на удаление от МКАД составила 49%.

Площадь земельного участка.

На рынке продаж присутствует такой ценообразующий фактор, как площадь земельного участка.

Корректировка по данному фактору определялась на основании справочника «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения». Под редакцией Л. А. Лейфера.

Таблица 11.4-5 Диапазон корректировок на площадь

Матрицы коэффициентов

Таблица 35

Земельные участки под пашни						
Площадь, га		аналог				
		<10	10-30	30-100	100-1000	≥1000
объект оценки	<10	1,00	1,07	1,21	1,49	1,58
	10-30	0,93	1,00	1,13	1,39	1,48
	30-100	0,83	0,89	1,00	1,24	1,31
	100-1000	0,67	0,72	0,81	1,00	1,06
	≥1000	0,63	0,68	0,76	0,94	1,00

Таблица 11.4-6 Корректировка на площадь

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь, сотка	до 1000	8 400,00	3 200,00	2 200,00
Площадь, га	10,00	84,00	32,00	22,00
Корректирующий коэффициент	1,00	1,21	1,21	1,07
Корректировка, %		21,00%	21,00%	7,00%

Источник: Составлено Оценщиком

Внесение весовых коэффициентов

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

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

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

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

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

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

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

Таблица 11.4-7 Итоговый расчет стоимости земельных участков

Кадастровый номер	Площадь сот.	Стоимость за 1 сотку условного участка, руб.	Корректировка на площадь	Удельная стоимость за 1 сотку, руб.	Справедливая стоимость участка, руб.	Справедливая стоимость (округленно), руб.
50:24:0080128:44	2 358,10	815	-7%	762	1 796 058	1 796 000
50:24:0080128:45	808,51	815	0%	815	658 912	659 000
50:24:0080212:194	504,06	815	0%	815	410 794	411 000
50:24:0080212:195	1 744,12	815	-7%	762	1 328 417	1 328 000
50:24:0080212:196	207,90	815	0%	815	169 432	169 000
50:24:0080212:197	716,32	815	0%	815	583 780	584 000
50:24:0080212:198	4 772,65	815	-17%	674	3 214 520	3 215 000
50:24:0080212:199	1 287,71	815	-7%	762	980 790	981 000
50:24:0080213:453	333,83	815	0%	815	272 062	272 000
50:24:0080213:454	1 438,35	815	-7%	762	1 095 526	1 096 000
50:24:0080213:455	499,65	815	0%	815	407 200	407 000
50:24:0080212:22	2 085,59	815	-7%	762	1 588 499	1 588 000
50:24:0080212:10	876,70	815	0%	815	714 485	714 000
Итого						13 220 000

Источник: рассчитано Оценщиком

Комментарии к таблице:

Площадь земельного участка.

Корректировка по данному фактору определялась на основании справочника «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения». Под редакцией Л. А. Лейфера.

Таблица 11.4-8 Диапазон корректировок на площадь

Матрицы коэффициентов

Таблица 35

Площадь, га		Земельные участки под пашни				
		аналог				
		<10	10-30	30-100	100-1000	≥1000
объект оценки	<10	1,00	1,07	1,21	1,49	1,58
	10-30	0,93	1,00	1,13	1,39	1,48
	30-100	0,83	0,89	1,00	1,24	1,31
	100-1000	0,67	0,72	0,81	1,00	1,06
	≥1000	0,63	0,68	0,76	0,94	1,00

Таблица 11.4-9 Итоговая стоимости земельных участков

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь, сотка	Удельная стоимость за 1 сотку, рублей	Справедливая стоимость, рублей
1	50:24:0080128:44	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее д.Смолево	2358	762	1 796 058
2	50:24:0080128:45	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее д.Смолево	809	815	658 912
3	50:24:0080212:194	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее с.Хотеичи	504	815	410 794
4	50:24:0080212:195	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее с.Хотеичи	1744	762	1 328 417
5	50:24:0080212:196	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее с.Хотеичи	208	815	169 432

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь, сотка	Удельная стоимость за 1 сотку, рублей	Справедливая стоимость, рублей
6	50:24:0080212:197	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее с.Хотеичи	716	815	583 780
7	50:24:0080212:198	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее с.Хотеичи	4773	674	3 214 520
8	50:24:0080212:199	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее с.Хотеичи	1288	762	980 790
9	50:24:0080213:453	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее д.Слободище	334	815	272 062
10	50:24:0080213:454	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее д.Слободище	1438	762	1 095 526
11	50:24:0080213:455	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее д.Слободище	500	815	407 200
12	50:24:0080212:22	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, западнее д.Лашино	2086	762	1 588 499
13	50:24:0080212:10	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, восточнее дер.Лашино	877	815	714 485

Источник: рассчитано Оценщиком

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

13 220 000 (Тринадцать миллионов двести двадцать тысяч) рублей, не облагается НДС.

В том числе:

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Удельная стоимость за 1 сотку, рублей	Справедливая стоимость участка, руб.	Справедливая стоимость участка (округленно), руб.
1	50:24:0080128:44	235810	762	1 796 058	1 796 000
2	50:24:0080128:45	80851	815	658 912	659 000
3	50:24:0080212:194	50406	815	410 794	411 000
4	50:24:0080212:195	174412	762	1 328 417	1 328 000
5	50:24:0080212:196	20790	815	169 432	169 000
6	50:24:0080212:197	71632	815	583 780	584 000
7	50:24:0080212:198	477265	674	3 214 520	3 215 000
8	50:24:0080212:199	128771	762	980 790	981 000
9	50:24:0080213:453	33383	815	272 062	272 000
10	50:24:0080213:454	143835	762	1 095 526	1 096 000
11	50:24:0080213:455	49965	815	407 200	407 000
12	50:24:0080212:22	208559	762	1 588 499	1 588 000
13	50:24:0080212:10	87670	815	714 485	714 000

13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

13 220 000 (Тринадцать миллионов двести двадцать тысяч) рублей, не облагается НДС.⁸

В том числе:

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость (округленно), рублей
1	50:24:0080128:44	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее д.Смолево	235810	1 796 000
2	50:24:0080128:45	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее д.Смолево	80851	659 000
3	50:24:0080212:194	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее с.Хотеичи	50406	411 000
4	50:24:0080212:195	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее с.Хотеичи	174412	1 328 000
5	50:24:0080212:196	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее с.Хотеичи	20790	169 000
6	50:24:0080212:197	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее с.Хотеичи	71632	584 000
7	50:24:0080212:198	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее с.Хотеичи	477265	3 215 000
8	50:24:0080212:199	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее с.Хотеичи	128771	981 000
9	50:24:0080213:453	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее д.Слободище	33383	272 000
10	50:24:0080213:454	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее д.Слободище	143835	1 096 000
11	50:24:0080213:455	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее д.Слободище	49965	407 000
12	50:24:0080212:22	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, западнее д.Лашино	208559	1 588 000
13	50:24:0080212:10	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, восточнее дер.Лашино	87670	714 000

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

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

⁸ В соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 главы 21 «Налог на добавленную стоимость» Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются налогом на добавленную стоимость.

14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

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

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

Давыдов А.В., оценщик



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

1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации;
2. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ;
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года.
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 года.
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 года.
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 661 от 25 сентября 2014 года.
7. Свод стандартов оценки Общероссийской Общественной Организации «Российское общество оценщиков». (ССО РОО 2015). Протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г.

2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

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

3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Интернет-сайты:

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ



ИНГОСТРАХ
Ingostrakh

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
№ 433-121121/18/0325R776/00002/18-004618 от 07% сентября 2018 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:
1.1. **Давыдов Александр Владимирович**
Паспортные данные: Сер. 4513 86250889 выдан Отделением УФМС России по г.р. Москва по району Покровское (под подрадавления - 776-0577) 15.08.2013
Адрес регистрации: 207021, Москва, г. Москва, ул. Электроволокна, д.31, к1.04, 122

2. СОСТРАХОВЩИКИ:
2.1. СПАО «Ингострах» (далее - Страховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения в сумме страховой премии) 66%, Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Петовская, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2013 г., эл. адрес: info@ingosstrakh.ru, тел: (495) 956-77-77
2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее - Страховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%, Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр.К, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2259 от 13.11.2017 г., тел: (495) 786-68-69, факс: (495) 785-08-88

3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:
3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования является имущественные интересы, связанные с осуществлением Страхователем по обязательствам, возмещением возмещения при наступлении убытков, заключенных в соответствии с условиями настоящего Договора страхования, в том числе в отношении имущественных интересов Страхователя, связанных с исполнением обязательств от Страховщиков 1 и Страховщика 2 на его защиту при взыскании долгов в судебном и арбитражном порядке, а также расходов на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь несет в результате реализации ему требований (реализация претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.

4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:
4.1. По настоящему Договору страхования сумма является установленной суммой, а за основу при определении размера страховой суммы (базисной суммы) Страхователя с последующим согласовании Страхователя 1 (далее - Страхователь) и правам оценочной деятельности Самарской государственной организации (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», членом которой является Страхователь) не может превышать сумму.

5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):
5.1. С «01» января 2019 года по «30» июня 2020 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительное требование (имущественные претензии) с возмещением реального ущерба, причиненного в период страхования, заключающие Страхователь в течение срока актовой лицензии (срок), установленного законодательством Российской Федерации.

6. ВЕТРОУКЛАДЫВАЮЩИЙ ПЕРИОД:
6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в период действия настоящего Договора страхования, военных, места в течение Периода страхования для возврата страхового возмещения Страхователем по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:
7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страхователем при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 16.4.1.1., 16.4.2., 16.4.3. и 16.4.4. При этом Страхователь имеет право отказаться от выплаты.

8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:
8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 200 000 (Двести тысяч) рублей.
8.2. Лимит ответственности в отношении Рисков по защите (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.

9. ФРАНШИЗА:
9.1. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.

10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:
10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Боткинский проезд, д.1, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в соответствии с условиями настоящего Договора Страхователь несет все возможные имущественные свои обязанности по оплате страховой премии третьим лицом в соответствии с условиями настоящего Договора. Обязательства по передаче участникам за счет платежей, комиссионных вознаграждений - за счет получателя.
10.2. При возврате страховой премии, настоящим Договором считается не возвращенная сумма, являющаяся либо приростом/исчислений для его стор.

СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «Ингострах»
От Страховщика 1: 
Давыдов Александр Владимирович
Лицензия ЦБ РФ на осуществление деятельности № 578055376 от 09.01.2017 г.
№ 89369/18 от 21.09.2018г., от АО «АльфаСтрахование» № 33

СОСТРАХОВЩИК 2: СПАО «АльфаСтрахование»
От Страховщика 2: 
Давыдов Александр Владимирович
Лицензия ЦБ РФ на осуществление деятельности № 578055376 от 09.01.2017 г.
№ 89369/18 от 21.09.2018г., от АО «АльфаСтрахование» № 33

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Давыдов Александр Владимирович

Диплом выдан в соответствии с решением и утверждением экспертной комиссии и квалификационной аттестационной комиссии



Диплом дан за работу по оценке стоимости объектов профессиональной деятельности

Исполнительный номер: 0377

ДИПЛОМ
о профессиональной деятельности

III № 983986

Наименование лица: Давыдов Александр Владимирович
в том. (но. (м.)) с: 04 декабря 2018 по 06 июня 2019,
квалификационная категория: с/к НОУ, Московской финансовой-промышленной академии (МФПРА)
«программе профессиональной переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»»

Квалификационная категория: высшая (указана в решении от 06 июня 2019,
квалификационный класс (категория) Давыдова Александра Владимировича
на работу «профессиональная деятельность в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса)»


г. Москва, 2019



Свидетельство о государственном экзамене в высшем образовании

История свидетельства: выдан Давыдову Александру Владимировичу
 в том, что он(а) с 25 сентября 2018 по 25 сентября 2018 годов(а) срок зачисления в (на) ИТЭУ ВРО, Московский финансово-промышленная академия
 по правовые
«Обязательная дисциплина»
 в объеме 100 часов

За время обучения студ(а) изучил и освоил по основным дисциплинам программы:

Наименование	Курсовые часы	Оценки
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	36	
всего часов		отлично

Приним(а) участие в (на) ИЭП

наименование специализации ИЭП

г. Москва от 2018

Регистрационный номер 2504

Свидетельство о государственном экзамене в высшем образовании

История свидетельства: выдан Давыдову Александру Владимировичу
 в том, что он(а) с 25 сентября 2018 по 25 ноября 2018 годов(а) срок зачисления в (на) ИТЭУ ВРО, Московская государственная юридическая академия имени И.В. Кутузова
 по Юридическая специализация
100 часов

За время обучения студ(а) изучил и освоил по основным дисциплинам программы:

Наименование	Курсовые часы	Оценки
Основы судебной экспертизы	24	хорошо
Юридическая психология	16	хорошо
Введение в судебную экспертизу	6	хорошо

Приним(а) участие в (на) ИЭП

наименование специализации ИЭП

г. Москва от 2018

Регистрационный номер 251

ПОЛИС № 0991R/776/90018/7



Настоящий Полис выдан Страхователем в ОАО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя и заключения Страхователя. Страхователь гарантирует, что информация, предоставленная им в процессе оформления Полиса, является достоверной и полной. Страхователь гарантирует, что информация, предоставленная им в процессе оформления Полиса, является достоверной и полной. Страхователь гарантирует, что информация, предоставленная им в процессе оформления Полиса, является достоверной и полной.

Страхователь: ООО «Консалтинговая группа «Формула успеха»

Юридический адрес: 125017, г. Москва, город Давыдовский, д.118/8

ИНН: 7707028229

Объектом страхования: всеобщее имущественное страхование имущества, находящегося в собственности Страхователя, расположенного по адресу: г. Москва, Давыдовский район, д.118/8, принадлежащего на праве собственности ООО «Консалтинговая группа «Формула успеха».

Страховой случай: повреждение имущества, произошедшее в результате пожара, взрыва, удара молнии, стихийного бедствия, аварии на объекте, кражи, вандализма, террористического акта, противоправных действий третьих лиц, действий государственных органов, действий органов местного самоуправления, действий органов государственной власти субъектов Российской Федерации, действий органов государственной власти Российской Федерации, действий органов государственной власти иностранных государств, действий органов государственной власти международных организаций, действий органов государственной власти международных организаций, действий органов государственной власти международных организаций.

Сумма ответственности по полису на дату страхования: 100 000 000 руб. (сто миллионов рублей).
Срок действия Полиса страхования: с 07 февраля 2018 г. по 07 февраля 2019 г.

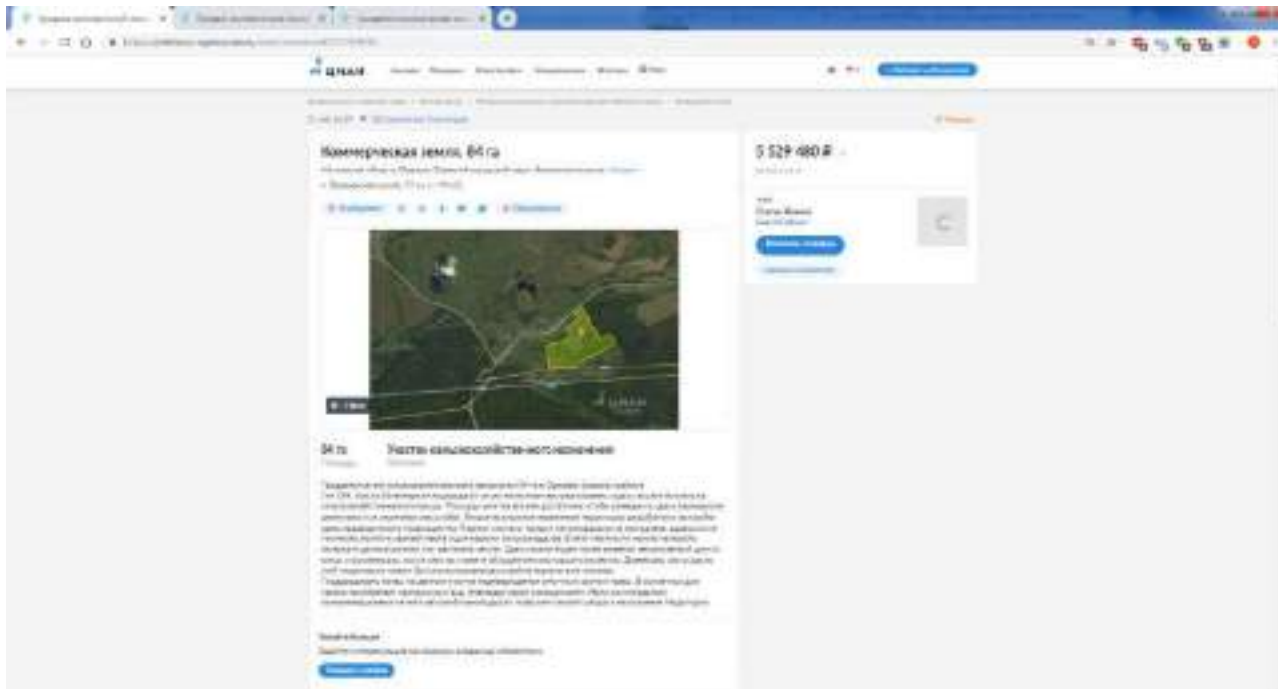
Территория страхования: территория Российской Федерации.
Срок действия Полиса страхования: с 07 февраля 2018 г. по 07 февраля 2019 г.

Страхователь: ООО «Консалтинговая группа «Формула успеха»
Директор: А.С. Бункин

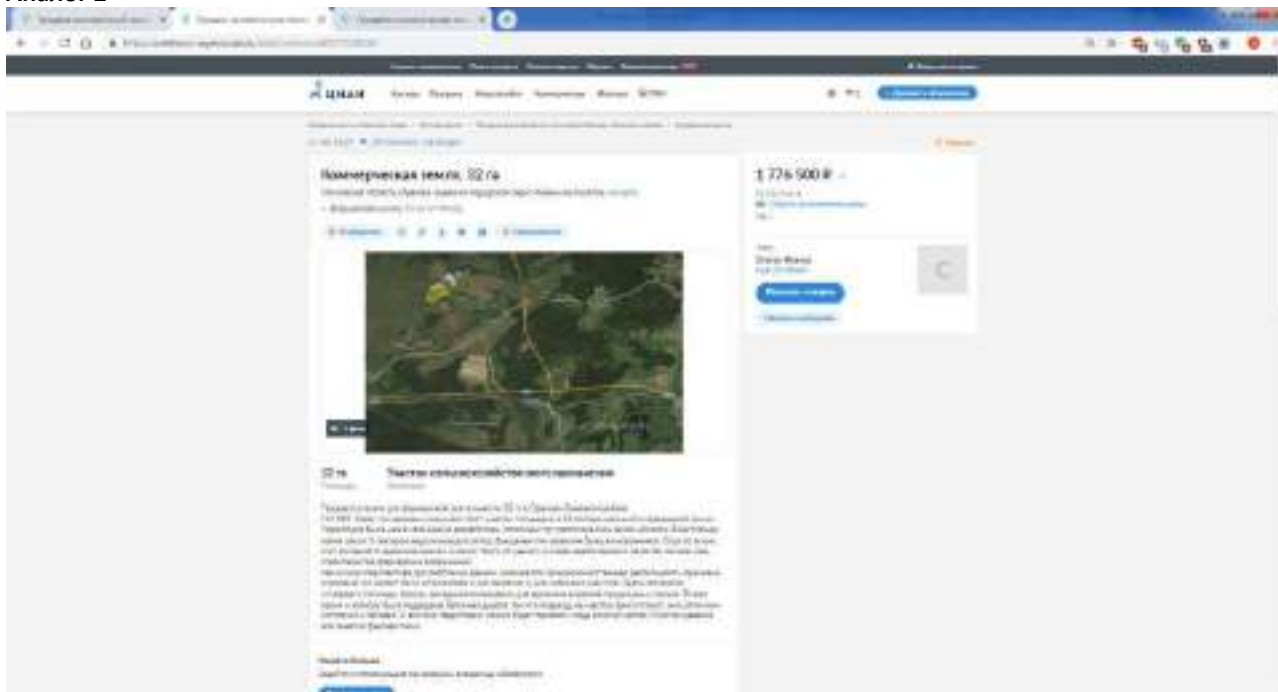


ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ

Аналог 1

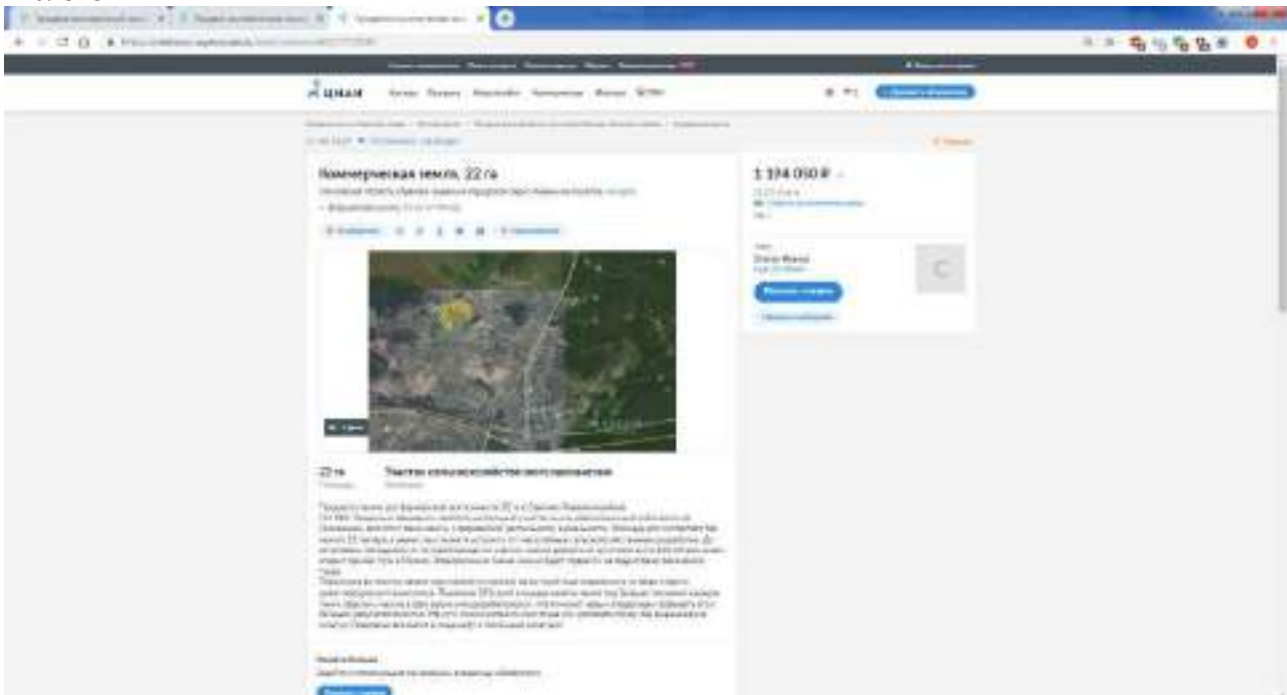


Аналог 2





Аналог 3



ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

УТВЕРЖДЕНИЕ КОПИЙ ДОКУМЕНТОВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (СМ. ТАБЛИЦУ №1 В ПРИЛОЖЕНИИ №1 К ДАННОМУ ОТЧЕТУ) КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Лист № 1

Тема: Исполнение обязательств по договору купли-продажи земельного участка, расположенного в границах территории размещения объектов недвижимости

Сведения об объекте недвижимости: объект недвижимости

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

Исполнитель: ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный»

Составитель: И.И. И.И.

УТВЕРЖДЕНИЕ КОПИЙ ДОКУМЕНТОВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (СМ. ТАБЛИЦУ №1 В ПРИЛОЖЕНИИ №1 К ДАННОМУ ОТЧЕТУ) КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Лист № 2

Тема: Исполнение обязательств по договору купли-продажи земельного участка, расположенного в границах территории размещения объектов недвижимости

Сведения об объекте недвижимости: объект недвижимости

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

Исполнитель: ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный»

Составитель: И.И. И.И.



	<p>Инвестиционный фонд «Своя земля-рентный» от 07.06.2012 №1438-0418010-17;</p> <p>Инвестиция в долевую часть Прямой доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 17.07.2012 №1438-0418010-17-12;</p> <p>Инвестиция в долевую часть Прямой доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 09.02.2012 №1438-0418010-17-11;</p> <p>Инвестиция в долевую часть Прямой доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 26.12.2011 №1438-0418010-17-20;</p> <p>Инвестиция в долевую часть Прямой доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 04.12.2011 №1438-0418010-17-19;</p> <p>Инвестиция в долевую часть Прямой доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 23.06.2011 №1438-0418010-17-17;</p> <p>Инвестиция в долевую часть Прямой доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 12.06.2011 №1438-0418010-17-16;</p> <p>Инвестиция в долевую часть Прямой доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 08.02.2011 №1438-0418010-17-13;</p> <p>Инвестиция в долевую часть Прямой доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 13.01.2011 №1438-0418010-17-14;</p> <p>Инвестиция в долевую часть Прямой доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 16.11.2010 №1438-0418010-17-12;</p> <p>Инвестиция в долевую часть Прямой доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 22.11.2010 №1438-0418010-17-11;</p> <p>Инвестиция в долевую часть Прямой доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 08.11.2010 №1438-0418010-17-10;</p> <p>Инвестиция в долевую часть Прямой доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 07.09.2010 №1438-0418010-17-09;</p> <p>Инвестиция в долевую часть Прямой доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 19.08.2010 №1438-0418010-17-08;</p> <p>Инвестиция в долевую часть Прямой доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 17.07.2010 №1438-0418010-17-07;</p> <p>Инвестиция в долевую часть Прямой доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 13.07.2010 №1438-0418010-17-06;</p> <p>Инвестиция в долевую часть Прямой доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 22.05.2010 №1438-0418010-17-05;</p> <p>Инвестиция в долевую часть Прямой доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 04.04.2010 №1438-0418010-17-04;</p> <p>Инвестиция в долевую часть Прямой доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 03.04.2010 №1438-0418010-17-03;</p>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>Инвестиция в долевую часть Прямой доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 01.02.2010 №1438-0418010-17-02;</p> <p>Инвестиция в долевую часть Прямой доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 01.12.2009 №1438-0418010-17-01;</p> <p>Инвестиция в долевую часть Прямой доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 05.09.2009 №1438-0418010-17-00;</p> <p>Прямой доверительный управляющий Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 22.04.2009</p>
Сведения о входе в состав от доверителя/бывшего доверителя или поддоверителя и об отказе от доли	ничья операция
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, совершенных в силу закона и/или в силу судебного акта, сделки	ничья операция
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ВЫСОТНОСТИ	
	<p>Иванова Т. И.</p> <p>Иванова Т. И.</p>



Формы 8

Полномочия Государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости и характеристиках объектов недвижимости
Сведения об объектах недвижимости области кадастрового учета

Участковый участок				
Дата М	Район А	Погодье (наименование) Д	Погода район	Погода район выделок
19.03.2017				
Кадастровый номер			50:04:008012044	
				
				
И.О. ФИО СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТА			Шаповал Р. Е.	

СВЕДЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ ОБ ОБЪЕКТАХ НЕДВИЖИМОСТИ И ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ
Сведения об объектах недвижимости области кадастрового учета

Формы 1

Полномочия Государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости и характеристиках объектов недвижимости
Сведения об объектах недвижимости области кадастрового учета

Участковый участок	
Дата М	Район А
19.03.2017	
Кадастровый номер	
50:04:008012044	
Дата кадастрового учета	19.03.2014
Дата прекращения кадастрового учета	13.03.2014
Дата прекращения государственного учета участка	данные отсутствуют
Адрес	обл. Могилевская, р-н Оршанский, восточн. часть г. Орша
Площадь	80471 кв. метров
Удобренная стоимость, руб.	294 000 руб.
Кадастровый номер участка с кадастровым описанием участка	данные отсутствуют
Категория земель	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для размещения объектов складского назначения
Содержание об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости и земельном участке "земельный"
Объем участка	данные отсутствуют
Поддержка владельца	Инициатором кадастрового учета - земельный участок и кадастровый земельный фонд "Своя земля - рентный" Д.У. ООО "Фонд недвижимости "Своя земля - рентный" является ООО "Фонд недвижимости "Своя земля - рентный", данные о владельце устанавливаются на основании данных кадастрового учета и кадастровой информации, данные о владельце устанавливаются на основании кадастровой информации
И.О. ФИО СПЕЦИАЛИСТА-ЭКСПЕРТА	
Шаповал Р. Е.	
	

Рис. 1

Матрица на соответствие структуры фонда с требованиями ст. 48 Закона, подпункты в) и г) к требованиям структуры фонда управления

Ссылка на законодательные и иные нормативные акты

Земельный участок				
№ участка	Категория земель	Решение районной администрации	Дата решения	Виды землеустройства
52-05-2417				
Код кадастровый номер:		50-74-0080128-48		
1. Франшиза (приобретение)		Информация о приобретении: вид - Закупка через специализированный реестр фондов "Своя земля-рентный". Д.У. 08/1 "Городское хозяйство" (подготовка документации по реализации земельной доли) осуществлялся на основании данных, полученных от специализированного государственного органа и учредителя государственного органа после завершения инвестиционной фазы		
2. Вид, вид и вид государственной регистрации права:		3.1. Обладателем земельного участка, № 50-74-0080128-48/01/01/01 от 28.05.2017		
3. Дата регистрации:		1.1. Договор купли-продажи земельного участка от 02.01.2017 № КДР-СФ-08/17		
4. Организация и управление объектом недвижимости:		4.1.1. Договор купли-продажи земельного участка, Московская область, Провальский район, земли населенных пунктов, вид М 50/21-08/12/45, Земельный участок, категория земель - земли населенных пунктов, вид назначения - земли населенных пунктов, вид назначения - земли населенных пунктов, площадь 0,051 кв. м		
вид государственной регистрации		2018-2417		
номер государственной регистрации:		50-74-0080128-45-008/47/2007-8		
дата, на которую осуществлено государственное управление объектом:		с 28.01.2017 по 31.03.2019		
вид, в пользу которого осуществлено государственное управление объектом:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Пансионатное хозяйство "Своя земля-рентный" Д.У. Кадастровый номер земельного участка - 50-74-0080128-48/01/01/01		
вид государственной регистрации		Правила государственного управления Земельным участком инвестиционной фазы фонда "Своя земля-рентный" (вид управления - Общественное управление) от 12.04.2009		
		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Пансионатное хозяйство "Своя земля-рентный" от 02.06.2008 № 01-01/0001-1; Правила государственного управления Земельным участком инвестиционной фазы фонда "Своя земля-рентный" от 15.12.2008 № 08-01/0001-3; Правила государственного управления Земельным участком инвестиционной фазы фонда "Своя земля-рентный" от 16.03.2012 № 08-04/0001-5; Правила государственного управления Земельным участком инвестиционной фазы фонда "Своя земля-рентный" от 06.04.2012 № 08-04/0001-4; Правила государственного управления Земельным участком инвестиционной фазы фонда "Своя земля-рентный" от 08.04.2012 № 08-04/0001-5; Правила государственного управления Земельным участком инвестиционной фазы фонда "Своя земля-рентный" от 21.06.2012 № 08-04/0001-6; Правила государственного управления Земельным участком инвестиционной фазы фонда "Своя земля-рентный" от 15.07.2012 № 08-04/0001-7; Правила государственного управления Земельным участком инвестиционной фазы фонда "Своя земля-рентный" от 17.07.2012 № 08-04/0001-8; Правила государственного управления Земельным участком инвестиционной фазы фонда "Своя земля-рентный" от 19.08.2012 № 08-04/0001-9		
		Правила государственного управления Земельным участком инвестиционной фазы фонда "Своя земля-рентный" от 07.09.2009 № 01-01/0001-2		
		Правила государственного управления Земельным участком инвестиционной фазы фонда "Своя земля-рентный" от 09.11.2009 № 08-04/0001-18		
		Правила государственного управления Земельным участком инвестиционной фазы фонда "Своя земля-рентный" от 23.11.2013 № 08-04/0001-12		
		Правила государственного управления Земельным участком инвестиционной фазы фонда "Своя земля-рентный" от 16.12.2018 № 08-04/0001-13		
		Правила государственного управления Земельным участком инвестиционной фазы фонда "Своя земля-рентный" от 23.05.2017 № 08-04/0001-14		
		Правила государственного управления Земельным участком инвестиционной фазы фонда "Своя земля-рентный" от 05.02.2015 № 08-04/0001-17		
		Правила государственного управления Земельным участком инвестиционной фазы фонда "Своя земля-рентный" от 12.02.2011 № 08-04/0001-16		
		Правила государственного управления Земельным участком инвестиционной фазы фонда "Своя земля-рентный" от 28.06.2011 № 08-04/0001-17		
		Правила государственного управления Земельным участком инвестиционной фазы фонда "Своя земля-рентный" от 02.08.2011 № 08-04/0001-18		
		Правила государственного управления Земельным участком инвестиционной фазы фонда "Своя земля-рентный" от 04.07.2011 № 08-04/0001-19		
		Правила государственного управления Земельным участком инвестиционной фазы фонда "Своя земля-рентный" от 20.04.2011 № 08-04/0001-20		
		Правила государственного управления Земельным участком инвестиционной фазы фонда "Своя земля-рентный" от 09.05.2012 № 08-04/0001-21		
		Правила государственного управления Земельным участком инвестиционной фазы фонда "Своя земля-рентный" от 17.05.2012 № 08-04/0001-22		
		Правила государственного управления Земельным участком инвестиционной фазы фонда "Своя земля-рентный" от 07.06.2012 № 08-04/0001-23		
		Правила государственного управления Земельным участком инвестиционной фазы фонда "Своя земля-рентный" от 24.06.2012 № 08-04/0001-24		
		Правила государственного управления Земельным участком инвестиционной фазы фонда "Своя земля-рентный" от 24.07.2012 № 08-04/0001-25		
		Правила государственного управления Земельным участком инвестиционной фазы фонда "Своя земля-рентный" от 04.05.2011 № 08-04/0001-26		
		Правила государственного управления Земельным участком инвестиционной фазы фонда "Своя земля-рентный" от 20.05.2012 № 08-04/0001-29		

<p>Учредителем и собственником земельного участка является государственное учреждение «Специализированный районный фонд "Своя земля-рентный"» от 09.06.2015 №1438-Н/15/171-20</p> <p>Учредителем и собственником земельного участка является государственное учреждение «Специализированный районный фонд "Своя земля-рентный"» от 11.02.2016 №1438-Н/16/171-20</p> <p>Учредителем и собственником земельного участка является государственное учреждение «Специализированный районный фонд "Своя земля-рентный"» от 22.11.2016 №1438-Н/16/171-30</p>	
<p>5. Наличие в натурном описании обременения объекта недвижимости для государственного жилищного фонда</p>	<p>отсутствует</p>
<p>6. Наличие обременения государственного жилищного фонда (за исключением) в силу закона о защите жилищных прав граждан</p>	<p>отсутствует</p>
<p>РЕЗУЛЬТАТ СПЕЦИАЛЬНОГО ЗАКЛЮЧЕНИЯ</p>	<p>Шаров Ф.Б.</p>



Рисунок 1

План участка (земли государственного жилищного фонда) с указанием обременения, границ участка и местонахождения объектов недвижимости

Обременение государственного жилищного фонда

<p>Идентификация участка</p>				
Лист №	Рисунка №	Код участка (район)	Фонд районный	Виды земель (назначение)
2945.1417				
<p>Кадастровый номер</p>			<p>09-08-00178-04</p>	
<p>План участка (земли государственного жилищного фонда)</p>				
<p>Масштаб 1:</p>		<p>Легенда обременения</p>		
<p>РЕЗУЛЬТАТ СПЕЦИАЛЬНОГО ЗАКЛЮЧЕНИЯ</p>		<p>Шаров Ф.Б.</p>		



Лист 1 из 1

Наименование государственного органа государственной власти, осуществляющего государственную регистрацию недвижимости: **Министерство государственной регистрации недвижимости Республики Беларусь**

(Функциональное наименование государственного органа)

Государственный учет

Лист №	Листов в	Вид документа	Дата документа	Дата государственного учета
3409.2017				
Код документа учета			0018000212194	

Дата приема, дата государственного учета



Масштаб 1:	Численный обозначение		
Исполнитель государственной регистрации		Подпись: Г. Б.	



Лист 1 из 1

Наименование государственного органа государственной регистрации, кадастра и картографии: **Министерство государственной регистрации недвижимости Республики Беларусь**

(Функциональное наименование государственного органа)

Государственный учет

Лист №	Листов в	Вид документа	Дата документа	Дата государственного учета
36.05.2017				
Код документа учета			0018000212195	

Историческое наименование участка	00.24.410001
Дата государственного учета	10.11.2014
Вид государственной государственной (частной) учет	земельный участок
Адрес	обл. Могилевская, д.н. Оршанский район, с. Холмы
Площадь	179412 кв. м, 2021 кв. м
Валовая стоимость, руб.	4994000
Категория земель (разрешенные и временные назначения земель) объектов недвижимости	земельный участок
Категория земель	земельный участок
Вид государственного учета	для государственного учета
Специальный объект недвижимости	земельный участок
Собственники	государственный фонд «Земельный фонд»
Получатель земель	государственный фонд «Земельный фонд»

Исполнитель государственной регистрации		Подпись: Г. Б.	
-----------------------------------------	--	----------------	--



Лист 2

Выявлены ли факты нарушения закона о доверительном управлении в отношении управляющего и/или управляемого имущества управляющего, если да, то сообщите об этом

Участие в управлении			
№ п/п	Дата	Инициатор	Решение
1.	20.05.2017	Юристы ООО «ТДУ»	Согласно информации, полученной от управляющего, факты нарушения не выявлены.
2.	20.05.2017	Юристы ООО «ТДУ»	Согласно информации, полученной от управляющего, факты нарушения не выявлены.
3.	20.05.2017	Юристы ООО «ТДУ»	Согласно информации, полученной от управляющего, факты нарушения не выявлены.
4.	20.05.2017	Юристы ООО «ТДУ»	Согласно информации, полученной от управляющего, факты нарушения не выявлены.
5.	20.05.2017	Юристы ООО «ТДУ»	Согласно информации, полученной от управляющего, факты нарушения не выявлены.
6.	20.05.2017	Юристы ООО «ТДУ»	Согласно информации, полученной от управляющего, факты нарушения не выявлены.
7.	20.05.2017	Юристы ООО «ТДУ»	Согласно информации, полученной от управляющего, факты нарушения не выявлены.
8.	20.05.2017	Юристы ООО «ТДУ»	Согласно информации, полученной от управляющего, факты нарушения не выявлены.
9.	20.05.2017	Юристы ООО «ТДУ»	Согласно информации, полученной от управляющего, факты нарушения не выявлены.
10.	20.05.2017	Юристы ООО «ТДУ»	Согласно информации, полученной от управляющего, факты нарушения не выявлены.

Инициатор и дата выявления факта нарушения	Юристы ООО «ТДУ»	20.05.2017
Инициатор и дата выявления факта нарушения	Юристы ООО «ТДУ»	20.05.2017
Инициатор и дата выявления факта нарушения	Юристы ООО «ТДУ»	20.05.2017
Инициатор и дата выявления факта нарушения	Юристы ООО «ТДУ»	20.05.2017
Инициатор и дата выявления факта нарушения	Юристы ООО «ТДУ»	20.05.2017
Инициатор и дата выявления факта нарушения	Юристы ООО «ТДУ»	20.05.2017
Инициатор и дата выявления факта нарушения	Юристы ООО «ТДУ»	20.05.2017
Инициатор и дата выявления факта нарушения	Юристы ООО «ТДУ»	20.05.2017
Инициатор и дата выявления факта нарушения	Юристы ООО «ТДУ»	20.05.2017
Инициатор и дата выявления факта нарушения	Юристы ООО «ТДУ»	20.05.2017
Инициатор и дата выявления факта нарушения	Юристы ООО «ТДУ»	20.05.2017
Инициатор и дата выявления факта нарушения	Юристы ООО «ТДУ»	20.05.2017
Инициатор и дата выявления факта нарушения	Юристы ООО «ТДУ»	20.05.2017
Инициатор и дата выявления факта нарушения	Юристы ООО «ТДУ»	20.05.2017
Инициатор и дата выявления факта нарушения	Юристы ООО «ТДУ»	20.05.2017
Инициатор и дата выявления факта нарушения	Юристы ООО «ТДУ»	20.05.2017
Инициатор и дата выявления факта нарушения	Юристы ООО «ТДУ»	20.05.2017
Инициатор и дата выявления факта нарушения	Юристы ООО «ТДУ»	20.05.2017
Инициатор и дата выявления факта нарушения	Юристы ООО «ТДУ»	20.05.2017
Инициатор и дата выявления факта нарушения	Юристы ООО «ТДУ»	20.05.2017
Инициатор и дата выявления факта нарушения	Юристы ООО «ТДУ»	20.05.2017
Инициатор и дата выявления факта нарушения	Юристы ООО «ТДУ»	20.05.2017



20. Матрица в отношении 4. Протокол экспертного учреждения Вулкан-инжиниринговая компания региональная фирма "Свои земля-рентный" от 02.11.2019 № 04-001/19-19.	
21. Уведомление экспертного учреждения Вулкан-инжиниринговая компания фирма "Свои земля-рентный" от 02.11.2019 № 04-001/19-19.	
22. Уведомление экспертного учреждения Вулкан-инжиниринговая компания фирма "Свои земля-рентный" от 02.11.2019 № 04-001/19-19.	
23. Уведомление экспертного учреждения Вулкан-инжиниринговая компания фирма "Свои земля-рентный" от 02.11.2019 № 04-001/19-19.	
а. Сведения о наличии разногласий между сторонами по результатам экспертизы	нет разногласий
б. Сведения об оплате услуг государственной регистрации	нет
ПОДПИСЬ СПЕЦИАЛИСТА	
[Подпись]	



Лист 1

Получено на государственную регистрацию сведений об объекте недвижимости и зарегистрировано право собственности

1. Назначение участка				
Вид 20	Категория 2	Вид использования 2	Вид разрешенного	Вид разрешенного
3005.017	01	01	01	01
Кадастровый номер			50:04:0080102:195	
2. План участка, схема земельного участка				
Метры: 1.				
ПОДПИСЬ СПЕЦИАЛИСТА				
[Подпись]				



	<p>Учредитель и долевой участник в Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 09.01.2013 №1438-041813-11.</p> <p>Учредитель и долевой участник в Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 13.01.2013 №1438-041813-14.</p> <p>Учредитель и долевой участник в Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 13.01.2013 №1438-041813-15.</p> <p>Учредитель и долевой участник в Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 06.01.2010 №1438-041813-4.</p> <p>Учредитель и долевой участник в Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 21.11.2010 №1438-041813-12.</p> <p>Учредитель и долевой участник в Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 29.08.2015 №1438-041813-26.</p> <p>Учредитель и долевой участник в Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 28.05.2015 №1438-041813-27.</p> <p>Учредитель и долевой участник в Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 30.06.2015 №1438-041813-18.</p> <p>Учредитель и долевой участник в Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 19.08.2010 №1438-041813-6.</p> <p>Учредитель и долевой участник в Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 16.12.2010 №1438-041813-13.</p> <p>Учредитель и долевой участник в Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 26.03.2011 №1438-041813-25.</p> <p>Учредитель и долевой участник в Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 07.05.2011 №1438-041813-20.</p> <p>Учредитель и долевой участник в Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 08.04.2018 №1438-041813-34.</p> <p>Учредитель и долевой участник в Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 20.11.2014 №1438-041813-28.</p> <p>Учредитель и долевой участник в Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 15.01.2010 №1438-041813-7.</p> <p>Учредитель и долевой участник в Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 22.06.2010 №1438-041813-8.</p> <p>Учредитель и долевой участник в Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 04.11.2011 №1438-041813-23.</p> <p>Учредитель и долевой участник в Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 1.01.2018 №1438-041813-33.</p> <p>Учредитель и долевой участник в Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 22.11.2018 №1438-041813-36.</p> <p>Учредитель и долевой участник в Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 22.01.2019 №1438-041813-37.</p>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>Учредитель и долевой участник в Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 22.01.2019 №1438-041813-37.</p> <p>Учредитель и долевой участник в Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 13.01.2013 №1438-041813-8.</p> <p>Группа лиц, действующая совместно в управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» под управлением Исполнительного органа с ограниченной ответственностью «Группа Эксперт Инвестментс», действующая как Фидуциарная служба от 22.04.2019.</p> <p>Учредитель и долевой участник в Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 03.2019 №1438-041813-31.</p>
Сведения о составе участников об отягощенности имущества для государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости	отсутствуют
Сведения об отягощенности государственной регистрацией прав на имущество и о наличии ограничений права на имущество	отсутствуют
ВЕДУЩИЙ СЛУЖИТЕЛЬ КОУЗПИФ	Иванов Р.Е.





Инициатор и получатель в Грехов, Александрович (участник Зарплата частное жилищное общество фонда "Своя земля-рентный" от 22.11.2016 № 1418-04-08111-10)	
Получатель документа (участник Зарплата частное жилищное общество фонда "Своя земля-рентный" от 22.11.2016 № 1418-04-08111-10)	
Инициатор и получатель в Грехов, Александрович (участник Зарплата частное жилищное общество фонда "Своя земля-рентный" от 22.11.2016 № 1418-04-08111-10)	
Участник и получатель в Грехов, Александрович (участник Зарплата частное жилищное общество фонда "Своя земля-рентный" от 22.11.2016 № 1418-04-08111-10)	дата и подпись
Участник и получатель в Грехов, Александрович (участник Зарплата частное жилищное общество фонда "Своя земля-рентный" от 22.11.2016 № 1418-04-08111-10)	дата и подпись
ИДУДИТ СЕДИЛНОСТ-ОКСТЕР	Шарова Т. В.



Листок 2

Инициатор и получатель в Грехов, Александрович (участник Зарплата частное жилищное общество фонда "Своя земля-рентный" от 22.11.2016 № 1418-04-08111-10)

Земельный участок				
Лист №	Решение Д.	Дата окончания Д.	Дата раздела	Дата вступления в силу
2016/2017				
Кадстровый номер	50:04-0080102.1/07			

Центральный кадастровый номер



Инициатор	Получатель		
ИДУДИТ СЕДИЛНОСТ-ОКСТЕР	Шарова Т. В.		



ПРАВИЛАМИ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И ТЕРРИТОРИАЛЬНО-ПЛАНИРОВОЧНОГО УПРАВЛЕНИЯ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Лист 1

Выход из Единого государственного реестра недвижимости объектов, зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости

Сведения об объектах недвижимости, зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости

Листовой участок

Лист №	Район №	Юридический адрес №	Высота этажа	Высота этажа здания
3895/07				

Кадастровый номер: 50:04/008/12/156

Номер кадастрового участка	50:04/008/12
Дата окончания государственного учета	13.11.2014
Формальный кадастровый учетный номер	000000000000
Адрес	г.д. Москва, р-н Юго-Восточный, в/д-поселок с. Хитово
Площадь	477201 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.	190421742
Кадастровый номер участка в Едином государственном реестре недвижимости	50:04/008/12
Кадастровый номер участка	50:04/008/12/156
Кадастровый номер участка	50:04/008/12/156
Кадастровый номер участка	50:04/008/12/156
Кадастровый номер участка	50:04/008/12/156
Кадастровый номер участка	50:04/008/12/156
Кадастровый номер участка	50:04/008/12/156
Кадастровый номер участка	50:04/008/12/156

Подпись: _____



Лист 2

Выход из Единого государственного реестра недвижимости объектов, зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости

Сведения об объектах недвижимости, зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости

Листовой участок

Лист №	Район №	Юридический адрес №	Высота этажа	Высота этажа здания
3895/07				

Кадастровый номер: 50:04/008/12/156

1. Правовые режимы (привлечение)	Объекты недвижимости или Зарплата иная недвижимость рентный фонд «Своя земля-рентный», Д.У. ООО «Управляющая компания «Территориально-планировочного управления» (далее «УК») осуществляющая деятельность по управлению земельными участками, расположенными на территории кадастрового участка № 50:04/008/12/156
2. Вид, видовой кадастровый номер	2.1. Видовой кадастровый номер: 50:04/008/12/156-03/07/01/15/1
3. Видовой кадастровый номер	3.1. Видовой кадастровый номер: 50:04/008/12/156-03/07/01/15/1
4. Сведения о состоянии объектов недвижимости	4.1.1. Дата окончания государственного учета: 13.11.2014 Дата государственной регистрации: 29.05.2017 Юридический адрес: 50:04/008/12/156-03/07/01/15/1 ОГРН: 50250800212-09-03/07/01/15/1 4.1.2. Дата, в которой в Едином государственном реестре недвижимости зарегистрирован объект недвижимости 4.1.3. Дата, в которой в Едином государственном реестре недвижимости зарегистрирован объект недвижимости 4.1.4. Дата, в которой в Едином государственном реестре недвижимости зарегистрирован объект недвижимости



	<p>Исполнен и документ в Правле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 09.01.2019 №1438-98/18121-17</p> <p>Исполнен и документ в Правле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 04.05.2017 №1438-98/18121-06</p> <p>Исполнен и документ в Правле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 26.04.2015 №1438-98/18121-04</p> <p>Исполнен и документ в Правле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 15.01.2012 №1438-98/18121-03</p> <p>Исполнен и документ в Правле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 25.11.2011 №1438-98/18121-12</p> <p>Исполнен и документ в Правле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 25.08.2011 №1438-98/18121-08</p> <p>Исполнен и документ в Правле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 28.05.2010 №1438-98/18121-07</p> <p>Исполнен и документ в Правле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 19.06.2015 №1438-98/18121-08</p> <p>Исполнен и документ в Правле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 18.12.2009 №1438-98/18121-13</p> <p>Исполнен и документ в Правле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 07.05.2012 №1438-98/18121-06</p> <p>Исполнен и документ в Правле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 15.07.2010 №1438-98/18121-07</p> <p>Исполнен и документ в Правле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 08.04.2018 №1438-98/18121-04</p> <p>Исполнен и документ в Правле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 30.07.2015 №1438-98/18121-03</p> <p>Исполнен и документ в Правле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 20.10.2013 №1438-98/18121-03</p> <p>Исполнен и документ в Правле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 21.06.2003 №1438-98/18121-04</p> <p>Исполнен и документ в Правле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 04.10.2013 №1438-98/18121-06</p> <p>Исполнен и документ в Правле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 17.02.2009 №1438-98/18121-04</p> <p>Исполнен и документ в Правле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 12.07.2011 №1438-98/18121-04</p> <p>Исполнен и документ в Правле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 11.02.2004 №1438-98/18121-04</p>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>Исполнен и документ в Правле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 22.11.2014 №1438-98/18121-07</p> <p>Правление доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Триумф" (ИНН Московской области 50/07/0010000000) от 22.04.2019</p> <p>Исполнен и документ в Правле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 03.09.2009 №1438-98/18121-04</p>
<p>Сведения о наличии сведений об ипотеке объектов недвижимости для государственного и муниципального учета</p> <p>Сведения об отсутствии или наличии сведений о регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости</p>	<p>ничья информация</p> <p>ничья информация</p>
<p>ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ</p>	<p>Шенкина Т. В.</p>



Формы 1

Паспорт на Единый государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости в зарегистрированном земельном участке недвижимости
Сведения об объектах недвижимости земельного участка

Земельный участок				
Лист №	Листов Д	Листы инвентаризации Д	Листы разделов	Листы листов выносов
000002017				
Кадастровый номер		50:14:008012:008		
Плановые, кадастровые (технические) планы				
				
Масштаб 1		Форматы отображения		
ИДЕНТИФИКАЦИОННО-РЕКВИЗИТ		Получен 7.1		



Формы 2

Паспорт на Единый государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости в зарегистрированном земельном участке недвижимости
Сведения об объектах недвижимости земельного участка недвижимости

Земельный участок				
Лист №	Листов Д	Листы инвентаризации Д	Листы разделов	Листы листов выносов
000002017				
Кадастровый номер		50:14:008012:008		
Идентификационный номер	5024:008012			
Дата присвоения кадастрового номера	30.11.2014			
Регистраторский (инвентаризационный) земельный номер	земельный инвентаризационный			
Адрес	обл. Московская, р-н Подольский-Южный, поселок городского типа Хитово			
Площадь	108721 кв. метров кв			
Единица измерения стоимости, руб./гектар	413746,30			
Кадастровый номер расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости	земельный инвентаризационный			
Кадастровый номер	земельный инвентаризационный			
Идентификационный номер земельного участка	для идентификации объектов недвижимости			
Статус участка об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости вносятся в Единый государственный реестр недвижимости			
Объект учета	земельный инвентаризационный			
Полученный вынос	Идентификационный номер земельного участка в Едином государственном реестре недвижимости «Своя земля-рентный» Д.У. ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный» вынос выноса земельного участка в Единый государственный реестр недвижимости			
ИДЕНТИФИКАЦИОННО-РЕКВИЗИТ		Получен 7.1		



Приложение 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости, зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости
Сведения об объектах недвижимости, данные об объекте недвижимости

Информация об объекте				
Лист №	Листов 2	Листов 2	Листов 2	Листов 2
20.05.2017				
Кадастровый номер: 50:08:0080103:159				
1. Принадлежность (правообладатель):	Индивидуальный предприниматель «Земельный кадастровый рентный фонд "Своя земля-рентный" Д.У. ООО "Управление активами "Управление инвестиционного управления" (далее - общество) с/участниками в количестве 100 человек, действующим в соответствии с законодательством Российской Федерации и зарегистрированным в Едином государственном реестре недвижимости на основании Единого государственного реестра недвижимости			
2. Вид, номер кадастрового реестровой информации:	2.1. Кадастровый номер: 50:08:0080103:159-50/01/2017-7 от 20.05.2017			
3. Документ-основание:	3.1. Договор купли-продажи земельного участка от 05.05.2017 № 01/04/2017/001/17			
4. Сведения о праве в отношении объекта недвижимости:				
4.1.1. вид:	Доверительное управление, Московская область, Орехово-Зуевский район, с/поселение с. Хитово, вид № 18:14:000012:199, Земельный участок, категория земель - земля населенных пунктов, вид назначения - для размещения объектов складского назначения, категория земель 12:07:01, кв. м			
дата государственной регистрации:	20.05.2017			
номер государственной регистрации:	01:01/000012:18-50/01/2017-8			
дата, на которую установлен срок аренды или в отношении объекта:	с 25.05.2017 по 31.03.2024			
дата, в пользу которой установлен арендный плат, в отношении объекта:	г/платежи в адрес арендатора - индивидуального предпринимателя «Управление активами "Управление инвестиционного управления" Д.У. Земельный кадастровый рентный фонд "Своя земля-рентный" ИИП, ИНН 50:08:0080103:159			
сведения об арендаторе/арендаторе:	<p>Инцидент в доверительном управлении в Правиле доверительного управления Земельным кадастровым рентным фондом "Своя земля-рентный" от 30.12.2019 № 1435-04-36033-15;</p> <p>Инцидент в доверительном управлении в Правиле доверительного управления Земельным кадастровым рентным фондом "Своя земля-рентный" от 09.11.2018 № 1435-04-36033-11;</p> <p>Инцидент в доверительном управлении в Правиле доверительного управления Земельным кадастровым рентным фондом "Своя земля-рентный" от 25.05.2012 № 1435-04-36033-24;</p> <p>Инцидент в доверительном управлении в Правиле доверительного управления Земельным кадастровым рентным фондом "Своя земля-рентный" от 28.08.2011 № 1435-04-36033-17;</p> <p>Инцидент в доверительном управлении в Правиле доверительного управления Земельным кадастровым рентным фондом "Своя земля-рентный" от 04.03.2011 № 1435-04-36033-28;</p> <p>Инцидент в доверительном управлении в Правиле доверительного управления Земельным кадастровым рентным фондом "Своя земля-рентный" от 05.02.2012 № 1435-04-36033-11;</p> <p>Инцидент в доверительном управлении в Правиле доверительного управления Земельным кадастровым рентным фондом "Своя земля-рентный" от 08.02.2011 № 1435-04-36033-11;</p> <p>Инцидент в доверительном управлении в Правиле доверительного управления Земельным кадастровым рентным фондом "Своя земля-рентный" от 14.03.2010 № 1435-04-36033-11;</p>			
Инцидент в доверительном управлении в Правиле доверительного управления Земельным кадастровым рентным фондом "Своя земля-рентный" от 07.06.2012 № 1435-04-36033-22;				
Инцидент в доверительном управлении в Правиле доверительного управления Земельным кадастровым рентным фондом "Своя земля-рентный" от 13.01.2011 № 1435-04-36033-14;				
Инцидент в доверительном управлении в Правиле доверительного управления Земельным кадастровым рентным фондом "Своя земля-рентный" от 17.04.2012 № 1435-04-36033-22;				
Инцидент в доверительном управлении в Правиле доверительного управления Земельным кадастровым рентным фондом "Своя земля-рентный" от 08.04.2010 № 1435-04-36033-15;				
Инцидент в доверительном управлении в Правиле доверительного управления Земельным кадастровым рентным фондом "Своя земля-рентный" от 25.11.2010 № 1435-04-36033-12;				
Инцидент в доверительном управлении в Правиле доверительного управления Земельным кадастровым рентным фондом "Своя земля-рентный" от 25.08.2011 № 1435-04-36033-18;				
Инцидент в доверительном управлении в Правиле доверительного управления Земельным кадастровым рентным фондом "Своя земля-рентный" от 28.03.2012 № 1435-04-36033-27;				
Инцидент в доверительном управлении в Правиле доверительного управления Земельным кадастровым рентным фондом "Своя земля-рентный" от 14.06.2015 № 1435-04-36033-28;				
Инцидент в доверительном управлении в Правиле доверительного управления Земельным кадастровым рентным фондом "Своя земля-рентный" от 18.04.2010 № 1435-04-36033-16;				
Инцидент в доверительном управлении в Правиле доверительного управления Земельным кадастровым рентным фондом "Своя земля-рентный" от 18.07.2010 № 1435-04-36033-17;				
Инцидент в доверительном управлении в Правиле доверительного управления Земельным кадастровым рентным фондом "Своя земля-рентный" от 18.13.2010 № 1435-04-36033-13;				
Инцидент в доверительном управлении в Правиле доверительного управления Земельным кадастровым рентным фондом "Своя земля-рентный" от 25.03.2012 № 1435-04-36033-27;				
Инцидент в доверительном управлении в Правиле доверительного управления Земельным кадастровым рентным фондом "Своя земля-рентный" от 18.04.2010 № 1435-04-36033-16;				
Инцидент в доверительном управлении в Правиле доверительного управления Земельным кадастровым рентным фондом "Своя земля-рентный" от 07.08.2010 № 1435-04-36033-10;				
Инцидент в доверительном управлении в Правиле доверительного управления Земельным кадастровым рентным фондом "Своя земля-рентный" от 25.10.2011 № 1435-04-36033-26;				
Инцидент в доверительном управлении в Правиле доверительного управления Земельным кадастровым рентным фондом "Своя земля-рентный" от 22.06.2010 № 1435-04-36033-16;				
Инцидент в доверительном управлении в Правиле доверительного управления Земельным кадастровым рентным фондом "Своя земля-рентный" от 06.10.2011 № 1435-04-36033-19;				
Инцидент в доверительном управлении в Правиле доверительного управления Земельным кадастровым рентным фондом "Своя земля-рентный" от 07.07.2010 № 1435-04-36033-18;				
Инцидент в доверительном управлении в Правиле доверительного управления Земельным кадастровым рентным фондом "Своя земля-рентный" от 12.03.2012 № 1435-04-36033-16;				
Инцидент в доверительном управлении в Правиле доверительного управления Земельным кадастровым рентным фондом "Своя земля-рентный" от 11.03.2010 № 1435-04-36033-19;				

Исполнитель и доверитель в Едином государственном реестре недвижимости Единого государственного реестра недвижимости «Свое предприятие» от 22.11.2016 №01-08-001/2016-001-001

Участник инвестиционной программы «Земельный участок, выделенный для размещения объектов недвижимости» под управлением ООО «ТДУ» и управляющей организацией «Рент-Свои Земли Московской области» (архитектурно-проектный фонд от 22.01.2016)

Поскольку в настоящее время в Едином государственном реестре недвижимости отсутствуют данные о наличии объектов недвижимости «Свое предприятие» от 22.11.2016 №01-08-001/2016-001-001-001

Исполнитель:

Доверитель:

Панюков Р. В.



Исходный документ государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости и данные кадастровый номер земельного участка

Кадастровый номер земельного участка

Кадастровый номер:			
50:06:0080212:009			

План (схем) земельный участок



Исполнитель:

Доверитель:

Панюков Р. В.



ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ВО ВЛАДИМИРСКОЙ ОБЛАСТИ
(далее по тексту - ФАК)

Стр. 1 из 3

Лист 1

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

Земельный участок			
Лист №	Решение Д	Дата вступления в силу	Дата окончания действия
23.04.2017			
Кадастровый номер: 50:24:0080213:453			
Номер кадастрового квартала		50:24:0080213	
Дата вступления в силу кадастрового квартала		10.02.2014	
Решение государственной кадастровой оценки: отсутствует			
Адрес: обл. Владимирская, р-н Орехово-Зуевский, мпг п/дворов д. Сельское			
Площадь: 23887 кв. м			
Кадастровая стоимость (руб.): 99438,78			
Кадастровый номер расположенный в пределах земельного участка объекта недвижимости: отсутствует			
Целевое назначение: для обеспечения жилищных нужд населения			
Наименование объекта недвижимости: для обеспечения жилищных нужд населения			
Статус объекта недвижимости: Земельный участок в собственности ООО "УК "ТДУ" Д.У. ЗПИФ рентный "Своя земля-рентный"			
Объект обременен: ипотекой			
Получатель выписки: Владимирская областная государственная администрация			



Стр. 2 из 3

Лист 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			
Лист №	Решение Д	Дата вступления в силу	Дата окончания действия
23.04.2017			
Кадастровый номер: 50:24:0080213:453			
1. Право собственности (право общей собственности)	1.1	Выдана на основании акта (двух актов) государственной кадастровой оценки "Своя земля-рентный" Д.У. ООО "УК "ТДУ" Д.У. ЗПИФ рентный "Своя земля-рентный" (далее - "Объект") с целью обеспечения жилищных нужд населения в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2013 № 604-ПП "О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 15.07.2013 № 604-ПП"	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1	08.04.2019 50:24:0080213:453-50:04/2019/7-1 от 20.02.2017	
3. Документ основания	3.1	Договор купли-продажи земельных участков от 22.04.2017 №18/04-С/2017/09917	
4. Обременение права и обременение объекта недвижимости	4.1.1.	Ипотека в пользу ООО "УК "ТДУ" Д.У. ЗПИФ рентный "Своя земля-рентный" (далее - "Объект") с целью обеспечения жилищных нужд населения в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2013 № 604-ПП "О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 15.07.2013 № 604-ПП"	
ИП:		Договор ипотеки в пользу ООО "УК "ТДУ" Д.У. ЗПИФ рентный "Своя земля-рентный" (далее - "Объект") с целью обеспечения жилищных нужд населения в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2013 № 604-ПП "О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 15.07.2013 № 604-ПП"	
дата государственной регистрации:		20.02.2017	
номер государственной регистрации:		50:24:0080213:453-50:04/2017-8	
дата, на которую установлен срок и обременение объекта недвижимости:		с 20.04.2017 по 31.03.2024	
дата, в течение которой установлен срок и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "УК "ТДУ" Д.У. ЗПИФ рентный "Своя земля-рентный" (далее - "Объект") с целью обеспечения жилищных нужд населения в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2013 № 604-ПП "О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 15.07.2013 № 604-ПП"	
номер государственной регистрации:		Правом доверительного управления Земельным участком кадастровый номер 50:24:0080213:453 "Своя земля-рентный" под управлением ООО "УК "ТДУ" Д.У. ЗПИФ рентный "Своя земля-рентный" (далее - "Объект") с целью обеспечения жилищных нужд населения в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2013 № 604-ПП "О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 15.07.2013 № 604-ПП"	

Листок 0

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости:
Показание кадастрового номера участка

Земельный участок			
(по кадастровому)			
Лист №	Листов Д	Всего листов раздела Д:	Всего листов:
20.05.2017			
Кадастровый номер:		50:10:0080303-051	
План(схем) с/обл. кадастрового участка			
			
Масштаб:	Владельцы объектов:		
ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОД:	ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОД:		ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОД:
ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОД:	ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОД:		ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОД:



Листок 1

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
С/ОБЛ. КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР УЧАСТКА

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

ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОД:

Земельный участок			
(по кадастровому)			
Лист №	Листов Д	Всего листов раздела Д:	Всего листов:
02.06.2017			
Кадастровый номер:		50:24:0060303-084	
Номер кадастрового чертежа:	50:24:0060303		
Дата присвоения кадастрового номера:	10.08.2014		
Родовая принадлежность земельного участка:	земельный участок		
Адрес:	обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, с/пос. д.Савинское		
Площадь:	161805 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	2500610		
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	данных отсутствуют		
Кадастровая зона:	Зона сельскохозяйственного назначения		
Цели использования земельного участка:	для размещения объектов складского назначения		
Статус земли в области недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Специальный статус:	данных отсутствуют		
Владельцы объектов:	Владельцем земельного участка "Земельный участок с кадастровым номером 50:24:0060303-084" является общество с ограниченной ответственностью "УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный», Д.У. ООО "УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный» является участником договора доверительного управления" является участником договора доверительного управления, на основании данных сведений Единого государственного реестра недвижимости информация об объекте недвижимости является актуальной.		
ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОД:	ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОД:		ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОД:
ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОД:	ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОД:		ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОД:





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

Информация об объекте	
Лист №	Листов в выписке №
02.06.2017	1
Номерной код:	50:26:0090303:454
1. Приобретатель (правообладатель)	Иванов Иван Иванович, инд. предприниматель (ИНН: 50:07:0030303:001) (ИНН: 50:07:0030303:001)
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1. Объект недвижимости № 50:26:0090303:454-004/2017-7 от 28.03.2017
3. Документальное основание	2.1. Договор купли-продажи земельного участка от 02.03.2017 №119-Ф/СД/02/17
4. Сведения об объекте недвижимости	4.1.1. Вид: Земельный участок, Московская область, Орехово-Зуевский район, село Слободки, с/пос. №18/24-0390203-454, Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения, площадью: 143 425 кв. м
дата государственной регистрации	29.03.2017
номер государственной регистрации	50:26:0090303:454-004/2017-7
срок, на который установлен срок в обременении объекта	с 29.03.2017 по 31.03.2024
вид, в пользу которого установлен срок в обременении объекта	Обременение с ограниченной ответственностью "Уральская компания "Уральская девелопмент энд консалтинг" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд "Своя земля-рентный", ИНН: 770307536
наименование государственной регистрации	Правом доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 15.08.2009 №1438-04/15013-1; Изменения и дополнения в Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 10.12.2009 №1438-04/15013-2; Изменения и дополнения в Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 10.02.2010 №1438-04/15013-3; Изменения и дополнения в Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 08.04.2010 №1438-04/15013-4; Изменения и дополнения в Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 06.04.2010 №1438-04/15013-5; Изменения и дополнения в Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 22.05.2010 №1438-04/15013-6; Изменения и дополнения в Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 07.06.2012 №1438-04/15013-7; Изменения и дополнения в Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 11.07.2014 №1438-04/15013-8; Изменения и дополнения в Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 19.08.2010 №1438-04/15013-9; Изменения и дополнения в Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 07.09.2010 №1438-04/15013-10; Изменения и дополнения в Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 08.11.2010 №1438-04/15013-11; Изменения и дополнения в Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 25.11.2010 №1438-04/15013-12; Изменения и дополнения в Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 16.12.2010 №1438-04/15013-13; Изменения и дополнения в Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 12.01.2011 №1438-04/15013-14; Изменения и дополнения в Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 08.02.2014 №1438-04/15013-15; Изменения и дополнения в Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 02.05.2014 №1438-04/15013-16; Изменения и дополнения в Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 28.05.2017 №1438-04/15013-17; Изменения и дополнения в Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 25.06.2017 №1438-04/15013-18; Изменения и дополнения в Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 08.10.2017 №1438-04/15013-19; Изменения и дополнения в Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 20.10.2017 №1438-04/15013-20; Изменения и дополнения в Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 09.02.2018 №1438-04/15013-21; Изменения и дополнения в Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 17.05.2018 №1438-04/15013-22; Изменения и дополнения в Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 07.06.2018 №1438-04/15013-23; Изменения и дополнения в Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 26.06.2018 №1438-04/15013-24;



	<p>Исключительный рентный фонд «Своя земля-рентный» от 20.03.2013 № 010-00130151-25;</p> <p>Исключительный рентный фонд «Своя земля-рентный» от 08.05.2013 № 010-00130151-26;</p> <p>Исключительный рентный фонд «Своя земля-рентный» от 28.05.2013 № 010-00130151-27;</p> <p>Исключительный рентный фонд «Своя земля-рентный» от 30.08.2013 № 010-00130151-28;</p> <p>Исключительный рентный фонд «Своя земля-рентный» от 11.02.2016 № 010-00130151-29;</p> <p>Исключительный рентный фонд «Своя земля-рентный» от 23.11.2016 № 010-00130151-30;</p>
1. Сведения о вводе в эксплуатацию объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
2. Сведения об объектах в государственной регистрации прав на объекты недвижимости и о лицах, обладающих этими объектами:	данные отсутствуют
<p>РЕЗУЛЬТАТ СПЕЦИАЛЬНОГО ЭКСПЕРТА</p> <p>Исполнитель: ООО «ФОРМУЛА УСПЕХА»</p> <p>Исполнитель: Шварц Р. Е.</p>	



Рисунок 2

Исходные данные государственного кадастра недвижимости об объектах недвижимости и территориальных правах на объект недвижимости
Сведения об объектах недвижимости земельного участка

Земельный участок:				
Лист №	Рисунок 2	Номер кадастрового участка 2:	Всего разделов:	Всего частей выделов:
02.06.2017				
Кадастровый номер:		50:04:0080213.054		
План участка, смежного земельного участка:				
Масштаб 1:		Масштаб обозначения:		
<p>РЕЗУЛЬТАТ СПЕЦИАЛЬНОГО ЭКСПЕРТА</p> <p>Исполнитель: ООО «ФОРМУЛА УСПЕХА»</p> <p>Исполнитель: Шварц Р. Е.</p>				





	<p>Исполнение документов в Правлении дирекционного управления Зарплатным ведомством рентного фонда "Своя земля-рентный" от 17.08.2017 №178-04/18(12)-11;</p> <p>Исполнение документов в Правлении дирекционного управления Зарплатным ведомством рентного фонда "Своя земля-рентный" от 17.08.2017 №178-04/18(12)-12;</p> <p>Исполнение документов в Правлении дирекционного управления Зарплатным ведомством рентного фонда "Своя земля-рентный" от 09.02.2012 №1438-04/18(12)-11;</p> <p>Исполнение документов в Правлении дирекционного управления Зарплатным ведомством рентного фонда "Своя земля-рентный" от 20.12.2014 №1418-04/18(12)-20;</p> <p>Исполнение документов в Правлении дирекционного управления Зарплатным ведомством рентного фонда "Своя земля-рентный" от 04.04.2011 №1438-04/18(12)-19;</p> <p>Исполнение документов в Правлении дирекционного управления Зарплатным ведомством рентного фонда "Своя земля-рентный" от 22.02.2011 №1438-04/18(12)-18;</p> <p>Исполнение документов в Правлении дирекционного управления Зарплатным ведомством рентного фонда "Своя земля-рентный" от 28.06.2011 №1438-04/18(12)-17;</p> <p>Исполнение документов в Правлении дирекционного управления Зарплатным ведомством рентного фонда "Своя земля-рентный" от 12.04.2011 №1438-04/18(12)-16;</p> <p>Исполнение документов в Правлении дирекционного управления Зарплатным ведомством рентного фонда "Своя земля-рентный" от 08.02.2011 №1438-04/18(12)-15;</p> <p>Исполнение документов в Правлении дирекционного управления Зарплатным ведомством рентного фонда "Своя земля-рентный" от 22.02.2011 №1438-04/18(12)-14;</p> <p>Исполнение документов в Правлении дирекционного управления Зарплатным ведомством рентного фонда "Своя земля-рентный" от 10.12.2010 №1438-04/18(12)-13;</p> <p>Исполнение документов в Правлении дирекционного управления Зарплатным ведомством рентного фонда "Своя земля-рентный" от 29.11.2010 №1438-04/18(12)-12;</p> <p>Исполнение документов в Правлении дирекционного управления Зарплатным ведомством рентного фонда "Своя земля-рентный" от 03.11.2010 №1438-04/18(12)-11;</p> <p>Исполнение документов в Правлении дирекционного управления Зарплатным ведомством рентного фонда "Своя земля-рентный" от 07.01.2010 №1438-04/18(12)-10;</p> <p>Исполнение документов в Правлении дирекционного управления Зарплатным ведомством рентного фонда "Своя земля-рентный" от 19.08.2010 №1438-04/18(12)-9;</p> <p>Исполнение документов в Правлении дирекционного управления Зарплатным ведомством рентного фонда "Своя земля-рентный" от 17.07.2010 №1438-04/18(12)-8;</p> <p>Исполнение документов в Правлении дирекционного управления Зарплатным ведомством рентного фонда "Своя земля-рентный" от 11.05.2010 №1438-04/18(12)-7;</p> <p>Исполнение документов в Правлении дирекционного управления Зарплатным ведомством рентного фонда "Своя земля-рентный" от 22.04.2010 №1438-04/18(12)-6;</p> <p>Исполнение документов в Правлении дирекционного управления Зарплатным ведомством рентного фонда "Своя земля-рентный" от 04.04.2010 №1438-04/18(12)-5;</p> <p>Исполнение документов в Правлении дирекционного управления Зарплатным ведомством рентного фонда "Своя земля-рентный" от 04.04.2010 №1438-04/18(12)-4;</p> <p>Исполнение документов в Правлении дирекционного управления Зарплатным ведомством рентного фонда "Своя земля-рентный" от 03.03.2010 №1438-04/18(12)-3;</p> <p>Исполнение документов в Правлении дирекционного управления Зарплатным ведомством рентного фонда "Своя земля-рентный" от 01.12.2009 №1438-04/18(12)-2;</p> <p>Исполнение документов в Правлении дирекционного управления Зарплатным ведомством рентного фонда "Своя земля-рентный" от 03.08.2008 №1438-04/18(12)-1;</p> <p>Правление дирекционного управления Зарплатным ведомством рентного фонда "Своя земля-рентный" под управлением Исполкома с поручением от заместителя Исполкома "Трудовой Коллекции Междолевий", 2008г. (применение Сводного реестра) от 22.04.2008</p>	
5	Сводный и другие реестры об отмене обязательств для государственных предприятий	лишнее исполнение
6	Сводный об осуществлении государственной регистрации прав без соблюдения в силу закона сроков приема заявок	лишнее исполнение

Исполнитель: ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный»

Штамп: Р. В.



Лист № 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об объектах недвижимости земельного участка

Земельный участок				
Лист №	Решение Д	Дата постановки Д	Дата раздела	Дата акта выкупа
2005/2017				
Кadaстровый номер		№ 50-08/001/2015/05		
План границ, план земельного участка				
				
Выдан:	Плановый номер:			
15.01.2018	08/001/2015/05			Шенков Р. В.



Лист № 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об объектах недвижимости земельного участка

И Единый государственный реестр недвижимости Единого государственного реестра недвижимости

Земельный участок				
Лист №	Решение Д	Дата постановки Д	Дата раздела	Дата акта выкупа
2005/2017				
Кadaстровый номер		№ 50-08/001/2015/05		
Идентификационный номер	№ 50-08/001/2015/05			
Дата постановки кадастрового номера	15.11.2018			
Дата присвоения кадастрового земельного участка	Кадастровый номер: 50-08/001/2015/05			
Адрес	г. Москва, р-н Орехово-Борисово, владение д.1/1/1			
Площадь:	20825 кв. м			
Кадастровая стоимость, руб.	1084944,77			
Кадастровый номер ранее существовавшего земельного участка объектов недвижимости	№ 50-08/001/2015/05			
Категория земель	Земли населенных пунктов населенных пунктов			
Вид разрешенного использования	Для размещения объектов недвижимости			
Условие использования объекта недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "неуникальный"			
Собственники	ООО "УК "ТДУ"			
Получатель выписки	Выписка выдана заявителю (или - держателю электронной подписи) заявителем ООО "УК "ТДУ" (ИНН 50-08/001/2015/05) в соответствии с условиями оказания услуг, предусмотренными в договоре оказания услуг, заключенном между заявителем и ООО "УК "ТДУ" (ИНН 50-08/001/2015/05) от 09.01.2020г.			
Выдан:	Плановый номер:			
15.01.2018	08/001/2015/05			Шенков Р. В.



№ п/п	№ кадастрового листа	№ кадастрового участка	№ кадастрового округа	№ кадастрового района
Кадастровый номер: 50:16:0080123-02				
1. Индивидуальный правообладатель:				
2. Вид, номер и наименование государственного кадастрового документа:				
3. Вид государственной регистрации:				
4. Структурные права и обременения объекта недвижимости:				
1.1. Вид:				
2. Вид государственной регистрации:				
3. Вид государственной регистрации:				
4. Вид государственной регистрации:				
5. Вид государственной регистрации:				
6. Вид государственной регистрации:				
7. Вид государственной регистрации:				
8. Вид государственной регистрации:				
9. Вид государственной регистрации:				
10. Вид государственной регистрации:				
11. Вид государственной регистрации:				
12. Вид государственной регистрации:				
13. Вид государственной регистрации:				
14. Вид государственной регистрации:				
15. Вид государственной регистрации:				
16. Вид государственной регистрации:				
17. Вид государственной регистрации:				
18. Вид государственной регистрации:				
19. Вид государственной регистрации:				
20. Вид государственной регистрации:				
21. Вид государственной регистрации:				
22. Вид государственной регистрации:				
23. Вид государственной регистрации:				
24. Вид государственной регистрации:				
25. Вид государственной регистрации:				
26. Вид государственной регистрации:				
27. Вид государственной регистрации:				
28. Вид государственной регистрации:				
29. Вид государственной регистрации:				
30. Вид государственной регистрации:				
31. Вид государственной регистрации:				
32. Вид государственной регистрации:				
33. Вид государственной регистрации:				
34. Вид государственной регистрации:				
35. Вид государственной регистрации:				
36. Вид государственной регистрации:				
37. Вид государственной регистрации:				
38. Вид государственной регистрации:				
39. Вид государственной регистрации:				
40. Вид государственной регистрации:				
41. Вид государственной регистрации:				
42. Вид государственной регистрации:				
43. Вид государственной регистрации:				
44. Вид государственной регистрации:				
45. Вид государственной регистрации:				
46. Вид государственной регистрации:				
47. Вид государственной регистрации:				
48. Вид государственной регистрации:				
49. Вид государственной регистрации:				
50. Вид государственной регистрации:				



	1.7. Инженер и архитектор в Правлении государственного учреждения Земельно-кадастрового района «Своя земля-рентный» от 14.06.2017 № 124-04/1017-14. Инженер и архитектор в Правлении государственного учреждения Земельно-кадастрового района «Своя земля-рентный» от 11.02.2016 № 118-04/16/11-14. Инженер и архитектор в Правлении государственного учреждения Земельно-кадастрового района «Своя земля-рентный» от 22.11.2014 № 148-04/15/11-14.
Сведения о наличии сведений об объеме кадастровой стоимости для предоставления в государственном органе	инженер и архитектор
Сведения об осуществлении кадастровой стоимости при поступлении в кадастровый орган	инженер и архитектор
ИНЖЕНЕР-САМОДЕЛ ВАСИЛИЙ	Шендров Р. В.



Лист № 2

Формы № 1. Форма кадастрового учета недвижимости (объекта недвижимости) в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) Республики Беларусь

Информация об объекте			
Информация об объекте			
Лист №	Рисунки	Дата кадастрового учета	Итого листов планов
20.05.2017			
Кадастровый номер		20-04-0090242-03	
Схема границ кадастрового участка			
			
Инженер	Информация об объекте		
ИНЖЕНЕР-САМОДЕЛ ВАСИЛИЙ	Шендров Р. В.		



Формы сведений о кадастровом учете объектов недвижимости, кадастровых и административных границ их объектов недвижимости

Формы сведений о кадастровом учете объектов недвижимости

Идентификационный номер		Идентификационный номер		Идентификационный номер	
Лист №	Листов	Всего листов в деле	Регистр	Регистр	Регистр
2020-007					
Кадастровый номер		00:04:0080201:018			

План (схема) земельного участка



Масштаб: 1:1000

Составитель: [Имя]

Проверил: [Имя]

Специализированная организация: [Имя]

Должность: [Имя]

Подпись: [Имя]





Приложение №1 к Договору аренды земельного участка № СЗ-10/17 от 28.08.2017г. (с. 28)

СПИСОК ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

1. На основании Договора аренды земельного участка № СЗ-10/17 от 28.08.2017г. выданы в аренду следующие земельные участки (далее - «Участки»):

№ Общественный кадастровый земельный участок, расположенный в Раменском, Истринском, Сергиево-Посадском и Коломенском районах Московской области:

№ п/п	Объект аренды	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
1	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения	участок выделен площадью 0,1445 га для размещения на него части от проекта д. Паданово, расположенного в границах участка, адрес участка: Московская область, Раменский район, с/поселок городского типа Паданово	50:21:0030716033	19 794,64
2	Земельный участок для размещения объектов складского назначения, категория земель: земля населенных пунктов	Участок выделен площадью в 50 кв.м. для размещения на нем части от проекта д. Паданово, расположенного на территории участка, адрес участка: Московская область, Раменский район, Истринский с/п.	50:21:0031960017	348,113
3	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения. Для размещения объектов складского назначения	Максимальная площадь участка выделена площадью 0,001 га, расположенной на территории участка, адрес участка: Паданово, Успенск пос.пос. д. Паданово, д. Паданово, адрес участка: Московская область, Сергиево-Посадский район, с/поселок городского типа Паданово, участок № 57 в АЗП "Саболово"	50:21:0031961333	178,525
4	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения	Московская область, Истринский район, с/поселок городского типа Успенское, земельный участок расположен в границах участка выделен площадью	50:21:00312040	400,000
5	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения	Московская область, р-н Пушкино Пушкино, с/поселок городского типа Звенигород, земельный участок	50:24:00030071497	128,678
6	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения	Московская область, Сергиево-Посадский район, с/поселок городского типа Паданово	50:21:0031960018	319,904
7	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения	Московская область, Сергиево-Посадский район, с/поселок городского типа Паданово	50:21:003110711	13,122
8	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования:	Московская область, Сергиево-Посадский район, с/поселок городского типа Паданово	50:21:003110712	304,410

Приложение №1 к



№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
	земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид назначения: для ведения сельскохозяйственного производства	с/пашня, адрес земельного участка: Московская область, Волоколамский район, с/пос. Бурацево		
72	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид назначения: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Волоколамский район, с/пос. Бурацево, 684 м, по кадастровому номеру: 50/25/003/002/0083	50/25/003/002/0083	639,439
73	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид назначения: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Волоколамский район, с/пос. Бурацево, 684 м, по кадастровому номеру: 50/25/003/002/0485	50/25/003/002/0485	6,654,280
74	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид назначения: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок площадью 0,190 гектара по кадастровому номеру: 50/25/003/002/0501, расположенный на земельном участке, адрес земельного участка: Московская область, Волоколамский район, с/пос. Бурацево	50/25/003/002/0501	813,257
75	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид назначения: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Волоколамский район, участок площадью 0,289 гектара по кадастровому номеру: 50/25/003/002/0502	50/25/003/002/0502	247,911
76	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид назначения: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Волоколамский район, участок площадью 0,289 гектара по кадастровому номеру: 50/25/003/002/0503	50/25/003/002/0503	246,410
77	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид назначения: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Волоколамский район, участок площадью 0,470 гектара по кадастровому номеру: 50/25/003/002/0505	50/25/003/002/0505	94,442
78	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид назначения: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Волоколамский район, участок площадью 0,104 гектара по кадастровому номеру: 50/25/003/002/0504	50/25/003/002/0504	781,021
79	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид назначения: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Волоколамский район, участок площадью 0,142 гектара по кадастровому номеру: 50/25/003/002/0502	50/25/003/002/0502	607,943

Итого: 7 718,434

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
80	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид назначения: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Волоколамский район, участок площадью 0,170 гектара по кадастровому номеру: 50/25/003/002/0501	50/25/003/002/0501	142,790
81	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид назначения: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Волоколамский район, участок площадью 0,190 гектара по кадастровому номеру: 50/25/003/002/0501	50/25/003/002/0501	200,312
82	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид назначения: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Волоколамский район, участок площадью 0,190 гектара по кадастровому номеру: 50/25/003/002/0501	50/25/003/002/0501	182,165
83	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид назначения: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Волоколамский район, участок площадью 0,190 гектара по кадастровому номеру: 50/25/003/002/0501	50/25/003/002/0501	173,241
84	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид назначения: для ведения сельскохозяйственного производства	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид назначения: для ведения сельскохозяйственного производства, площадью 0,142 гектара по кадастровому номеру: 50/25/003/002/0502	50/25/003/002/0502	551,966
Итого:				32 718,434

<p style="text-align: center;">Архивист</p> <p>Объекты с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОУАРШЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытые паевые инвестиционные фонды «Своя земля - рентный»</p> <p>_____ С.А. Мухоморова</p>	<p style="text-align: center;">Архивист</p> <p>Агентство по государственному кадастру недвижимости «Росреестр»</p> <p>_____ И.И. Шереметьев</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



