

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «КГФУ»




Берг Е.В.

ОТЧЕТ № 031/20

об оценке

земельных участков (21 ед.), для индивидуального жилищного строительства, расположенные в Раменском 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 2020

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
1.1.	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	5
1.2.	ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ	5
1.3.	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	5
1.4.	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	5
1.5.	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	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.....	26
8.4.	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	36
9.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	37
9.1.	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	37
9.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	43
9.3.	АНАЛИЗ ОПТОВОГО РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	43
9.4.	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	47
9.5.	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	49
9.6.	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ⁵¹	
9.7.	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ФАКТИЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ (МЕСТА ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ) ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА СТОИМОСТЬ	52
10.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	61
11.	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	64
11.1.	РЫНОЧНЫЙ (СРАВНИТЕЛЬНЫЙ) ПОДХОД	68



11.2.	Доходный подход.....	69
11.3.	Затратный подход.....	71
11.4.	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ РЫНОЧНОГО (СРАВНИТЕЛЬНОГО) ПОДХОДА.....	72
12.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	83
13.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	84
14.	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	86
	ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	87
1.	ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....	87
2.	МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....	87
3.	РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....	87
	ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ.....	88
	ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ.....	92
	ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ.....	99

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 03/19 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 (21 ед.), для индивидуального жилищного строительства, расположенные в Раменском районе Московской области, входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».

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

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

Объект оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Земельный участок, кадастровый номер 50:23:0020262:911	Не применялся	282 413	Не применялся
Земельный участок, кадастровый номер 50:23:0020262:912	Не применялся	762 129	Не применялся
Земельный участок, кадастровый номер 50:23:0020262:914	Не применялся	771 886	Не применялся
Земельный участок, кадастровый номер 50:23:0020262:916	Не применялся	18 429	Не применялся
Земельный участок, кадастровый номер 50:23:0020262:917	Не применялся	780 559	Не применялся
Земельный участок, кадастровый номер 50:23:0020262:920	Не применялся	201 104	Не применялся
Земельный участок, кадастровый номер 50:23:0020262:921	Не применялся	960 521	Не применялся
Земельный участок, кадастровый номер 50:23:0020262:922	Не применялся	764 298	Не применялся
Земельный участок, кадастровый номер 50:23:0020262:925	Не применялся	32 941	Не применялся
Земельный участок, кадастровый номер 50:23:0020262:926	Не применялся	167 768	Не применялся
Земельный участок, кадастровый номер 50:23:0020262:927	Не применялся	875 961	Не применялся
Земельный участок, кадастровый номер 50:23:0020262:930	Не применялся	648 298	Не применялся
Земельный участок, кадастровый номер 50:23:0020262:932	Не применялся	649 382	Не применялся
Земельный участок, кадастровый номер 50:23:0020262:934	Не применялся	796 821	Не применялся
Земельный участок, кадастровый номер 50:23:0020262:937	Не применялся	23 924	Не применялся
Земельный участок, кадастровый номер 50:23:0020262:938	Не применялся	192 702	Не применялся
Земельный участок, кадастровый номер 50:23:0020262:939	Не применялся	656 971	Не применялся
Земельный участок, кадастровый номер 50:23:0020262:941	Не применялся	650 466	Не применялся
Земельный участок, кадастровый номер 50:23:0020262:946	Не применялся	769 718	Не применялся
Земельный участок, кадастровый номер 50:23:0020262:947	Не применялся	135 786	Не применялся
Земельный участок, кадастровый номер 50:23:0020262:910	Не применялся	271 752	Не применялся

1.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

10 413 900 (Десять миллионов четыреста тринадцать тысяч девятьсот) 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	Кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость (округленно), рублей
1	50:23:0020262:911	Московская область, Российская Федерация, Московская область, Раменский район, город Раменское	1042	282 400
2	50:23:0020262:912	Московская область, Российская Федерация, Московская область, Раменский район, город Раменское	703	762 100
3	50:23:0020262:914	Московская область, Российская Федерация, Московская область, Раменский район, город Раменское	712	771 900
4	50:23:0020262:916	Московская область, Российская Федерация, Московская область, Раменский район, город Раменское	607	18 400
5	50:23:0020262:917	Московская область, Российская Федерация, Московская область, Раменский район, город Раменское	720	780 600
6	50:23:0020262:920	Московская область, Российская Федерация, Московская область, Раменский район, город Раменское	742	201 100
7	50:23:0020262:921	Московская область, Российская Федерация, Московская область, Раменский район, город Раменское	886	960 500
8	50:23:0020262:922	Московская область, Российская Федерация, Московская область, Раменский район, город Раменское	705	764 300
9	50:23:0020262:925	Московская область, Российская Федерация, Московская область, Раменский район, город Раменское	1085	32 900
10	50:23:0020262:926	Московская область, Российская Федерация, Московская область, Раменский район, город Раменское	619	167 800
11	50:23:0020262:927	Московская область, Российская Федерация, Московская область, Раменский район, город Раменское	808	876 000
12	50:23:0020262:930	Московская область, Российская Федерация, Московская область, Раменский район, город Раменское	598	648 300
13	50:23:0020262:932	Московская область, Российская Федерация, Московская область, Раменский район, город Раменское	599	649 400
14	50:23:0020262:934	Московская область, Российская Федерация, Московская область, Раменский район, город Раменское	735	796 800
15	50:23:0020262:937	Московская область, Российская Федерация, Московская область, Раменский район, город Раменское	788	23 900
16	50:23:0020262:938	Московская область, Российская Федерация, Московская область, Раменский район, город Раменское	711	192 700
17	50:23:0020262:939	Московская область, Российская Федерация, Московская область, Раменский район, город Раменское	606	657 000
18	50:23:0020262:941	Московская область, Российская Федерация, Московская область, Раменский район, город Раменское	600	650 500
19	50:23:0020262:946	Московская область, Российская Федерация, Московская область, Раменский район, город Раменское	710	769 700
20	50:23:0020262:947	Московская область, Российская Федерация, Московская область, Раменский район, город Раменское	501	135 800
21	50:23:0020262:910	Московская область, Российская Федерация, Московская область, Раменский район, город Раменское	8951	271 800

1.6. Вид оцениваемой стоимости и результат оценки

Исходя из цели оценки и условий Задания на оценку № 03/19 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 11.12.1998 года «Об оценочной деятельности» в действующей редакции:

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

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

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок



экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

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

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

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

Установлению подлежит рыночная стоимость объекта оценки и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных Федеральным законом №135-ФЗ от 11.12.1998 года «Об оценочной деятельности» в действующей редакции или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов «действительная стоимость», «разумная стоимость», «эквивалентная стоимость», «реальная стоимость» и других (см. Статью 7. Предположение об установлении рыночной стоимости объекта оценки» ФЗ №135 от 11.12.1998 года «Об оценочной деятельности» в действующей редакции).

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

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

Объект оценки	Земельные участки (21 ед.), для индивидуального жилищного строительства, расположенные в Раменском районе Московской области, входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».
Имущественные права на объект оценки	Имущественные права на объект оценки – Общая долевая собственность. Субъект права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. Ограничение (обременение) права: доверительное управление.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Пообъектно в разделе 8.3, «Количественные и качественные характеристики объекта оценки»
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом». На Объект оценки зарегистрированы обременения в виде доверительного управления. Учитывая цель оценки и ее предполагаемое использование – данное обременение не влияет на результат оценки и при проведении оценки данное обременение не учитывается.
Цели и задачи проведения оценки:	Определение справедливой стоимости Объекта оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Определение стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный», в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки. (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" утв. Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 № 106н).
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.
Используемые в Отчете стандарты оценки	<ul style="list-style-type: none"> Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 года. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 года. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 661 от 25 сентября 2014 года. Свод стандартов оценки 2015 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО 2015). Протокол Совета РОО 07-Р от 30.12.2015 г. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
Дата определения стоимости	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 11.12.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

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

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

5.2. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 11.12.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

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

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

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

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

6.1. Допущения

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

- Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
- Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
- Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- Оценщик не производил осмотр объекта оценки, в связи с тем, что заказчик не предоставил доступ к объекту.
- Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов. Все данные по объекту Оценщик получил от заказчика.
- Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно 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 11.12.1998 г. №135-ФЗ при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации оценщик должен соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является

7.2. МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ

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

7.3. ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

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

7.4. СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

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

7.5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

7.6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Термины и определения в соответствии с Гражданским Кодексом РФ:

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

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

Потенциальный валовой доход	Валовые поступления, которые были бы получены, если бы все имеющиеся в наличии единицы объекта, подлежащие сдаче в аренду, были бы арендованы и арендаторы вносили бы всю сумму арендной платы
Действительный валовой доход	Валовые денежные поступления от приносящей доход собственности за вычетом потерь от 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 моделей строительной продукции, а также ее отдельных калькуляционных составляющих. Индексы выражаются в безразмерных величинах, как правило, не более чем с двумя значащими цифрами после запятой
Контроль	Полномочия осуществлять управление предприятием и определять его политику
Капитализация дохода	Преобразование будущих ежепериодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от Объекта Оценки, в его стоимость на дату оценки путем деления величины ежепериодических доходов на соответствующую ставку капитализации
Риск	Обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки
Ставка капитализации	Делитель, используемый при капитализации
Ставка отдачи (доходности)	Отношение суммы дохода (убытков) и (или) изменения стоимости (реализованное или ожидаемое) к суммарной величине инвестированных средств
Ставка дисконтирования	Процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов)
Ценовой мультипликатор	Соотношение между стоимостью или ценой объекта, аналогичного объекту оценки, и его финансовыми, эксплуатационными, техническими и иными характеристиками

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

Активный рынок	Рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе.
Затратный подход	Метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены 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 (21 ед.), для индивидуального жилищного строительства, расположенные в Раменском районе Московской области, входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».

Таблица 8.1-1 Характеристика Объекта оценки

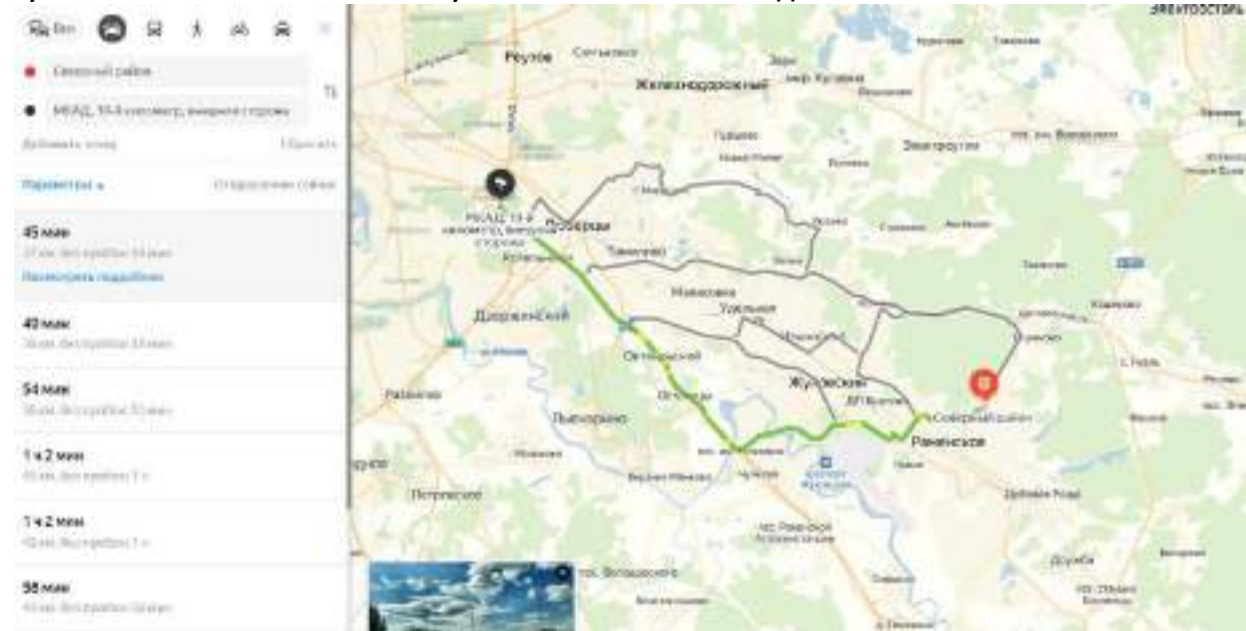
Характеристика	Показатель	Источник информации
Общие сведения		
Адрес объекта	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	
Вид права	Общая долевая собственность	
Субъект права:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования (целевое назначение)	Для индивидуальной жилой застройки	
Описание		
Рельеф участка	Ровный	Данные визуального осмотра
Ближайшие шоссе	Новорязанское	Яндекс карты (https://yandex.ru/maps/)
Удаление от МКАД	37 км.	Данные визуального осмотра
Инженерные коммуникации	Не заведены на участки	
Подъездные пути	Асфальтированная Дорога	
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Нет	Данные визуального осмотра
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Нет	
Сведения об износе (устаревании)	Отсутствует для земельных участков в силу физической неприменимости	

Источник: составлено Оценщиком

8.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Рисунок 8-1. Расположение земельных участков относительно МКАД



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

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

Всего на 2010 год в районе насчитывается 238 населённых пунктов:

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

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

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



Рисунок 8-2. Расположение Раменского района относительно Московской области



Источник: <https://ru.wikipedia.org>

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

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

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

Новорязанское шоссе

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

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

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

По данному направлению располагаются горнолыжные спуски и частный аэродром.

Дорожная ситуация на выезде из Москвы и в районе Бронниц крайне неблагоприятная, каждый день наблюдаются большие пробки в часы пик. На шоссе обустроены удобные съезды с основной трассы.

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

8.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 8.3-1 Общая характеристика Объекта оценки

№ п/п	Объект права, категория, вид разрешенного использования	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Инженерные коммуникации	Индивидуальные особенности участка ³
1.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки	Московская область, р-н Раменский, г Раменское, Российская Федерация	50:23:0020262:911	1042	Не заведены на участок	охранная зона лэп
2.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки	Московская область, р-н Раменский, г Раменское, Российская Федерация	50:23:0020262:912	703	Не заведены на участок	Нет
3.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки	Московская область, р-н Раменский, г Раменское, Российская Федерация	50:23:0020262:914	712	Не заведены на участок	Нет
4.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки	Московская область, р-н Раменский, г Раменское, Российская Федерация	50:23:0020262:916	607	Не заведены на участок	Дорога
5.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки	Московская область, р-н Раменский, г Раменское, Российская Федерация	50:23:0020262:917	720	Не заведены на участок	Нет
6.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки	Московская область, р-н Раменский, г Раменское, Российская Федерация	50:23:0020262:920	742	Не заведены на участок	охранная зона лэп
7.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки	Московская область, р-н Раменский, г Раменское, Российская Федерация	50:23:0020262:921	886	Не заведены на участок	Нет
8.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки	Московская область, р-н Раменский, г Раменское, Российская Федерация	50:23:0020262:922	705	Не заведены на участок	Нет
9.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки	Московская область, р-н Раменский, г Раменское, Российская Федерация	50:23:0020262:925	1085	Не заведены на участок	Дорога

³ <https://pkk5.rosreestr.ru>



№ п/п	Объект права, категория, вид разрешенного использования	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Инженерные коммуникации	Индивидуальные особенности участка ³
10.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки	Московская область, р-н Раменский, г Раменское, Российская Федерация	50:23:0020262:926	619	Не заведены на участок	охранная зона лэп
11.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки	Московская область, р-н Раменский, г Раменское, Российская Федерация	50:23:0020262:927	808	Не заведены на участок	Нет
12.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки	Московская область, р-н Раменский, г Раменское, Российская Федерация	50:23:0020262:930	598	Не заведены на участок	Нет
13.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки	Московская область, р-н Раменский, г Раменское, Российская Федерация	50:23:0020262:932	599	Не заведены на участок	Нет
14.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки	Московская область, р-н Раменский, г Раменское, Российская Федерация	50:23:0020262:934	735	Не заведены на участок	Нет
15.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки	Московская область, р-н Раменский, г Раменское, Российская Федерация	50:23:0020262:937	788	Не заведены на участок	дорога
16.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки	Московская область, р-н Раменский, г Раменское, Российская Федерация	50:23:0020262:938	711	Не заведены на участок	охранная зона лэп
17.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки	Московская область, р-н Раменский, г Раменское, Российская Федерация	50:23:0020262:939	606	Не заведены на участок	Нет
18.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки	Московская область, р-н Раменский, г Раменское, Российская Федерация	50:23:0020262:941	600	Не заведены на участок	Нет
19.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки	Московская область, р-н Раменский, г Раменское, Российская Федерация	50:23:0020262:946	710	Не заведены на участок	Нет



№ п/п	Объект права, категория, вид разрешенного использования	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Инженерные коммуникации	Индивидуальные особенности участка ³
20.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки	Московская область, р-н Раменский, г Раменское, Российская Федерация	50:23:0020262:947	501	Не заведены на участок	охранная зона лэп
21.	Земельный участок, категория земель: Земли населённых пунктов, разрешенное использование: Для бытового обслуживания	Московская область, р-н Раменский, г Раменское, Российская Федерация	50:23:0020262:910	8951	Не заведены на участок	охранная зона лэп, зона общего пользования

Источник: составлено Оценщиком⁴

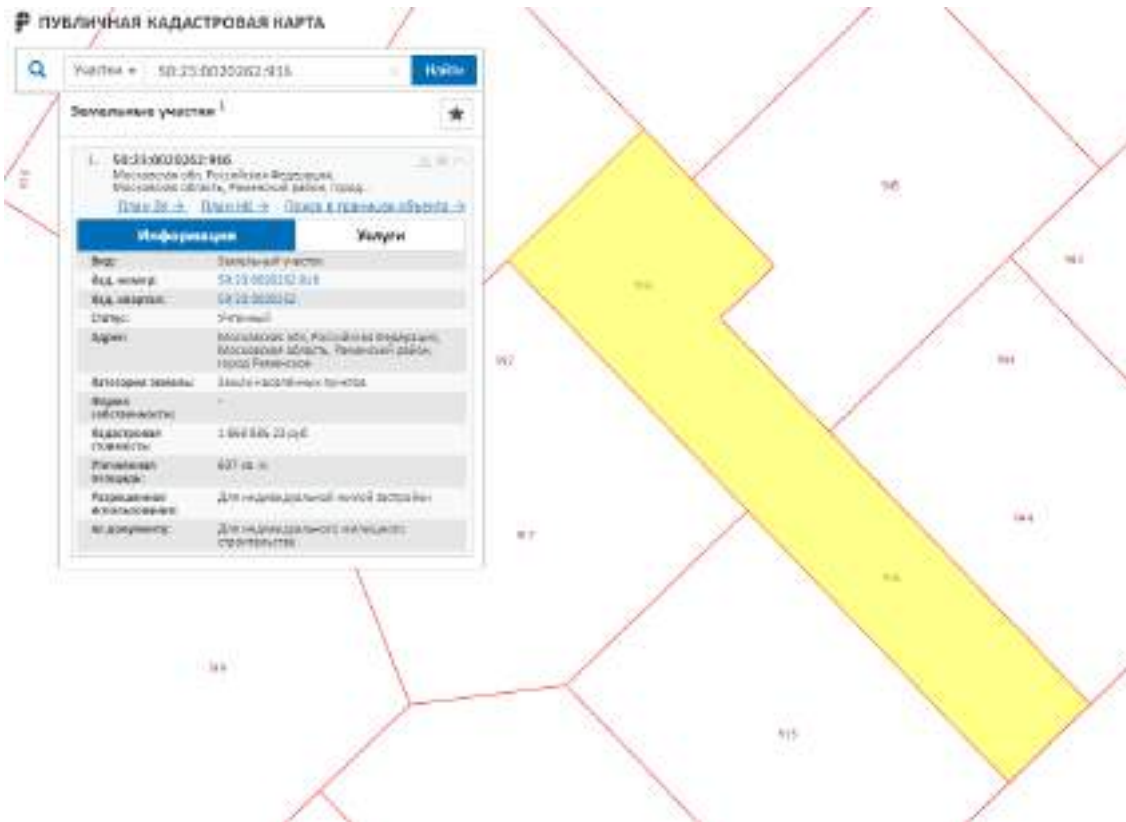
⁴ На основании схемы предоставленной Заказчиком.

Ниже приведены индивидуальные характеристики земельных участков. Данные получены с сайтов: <https://rgis.mosreg.ru/v3/#/?tab=planning>, <https://pk5.rosreestr.ru/>:

Справка о земельном участке с кадастровым номером 50:23:0020262:911

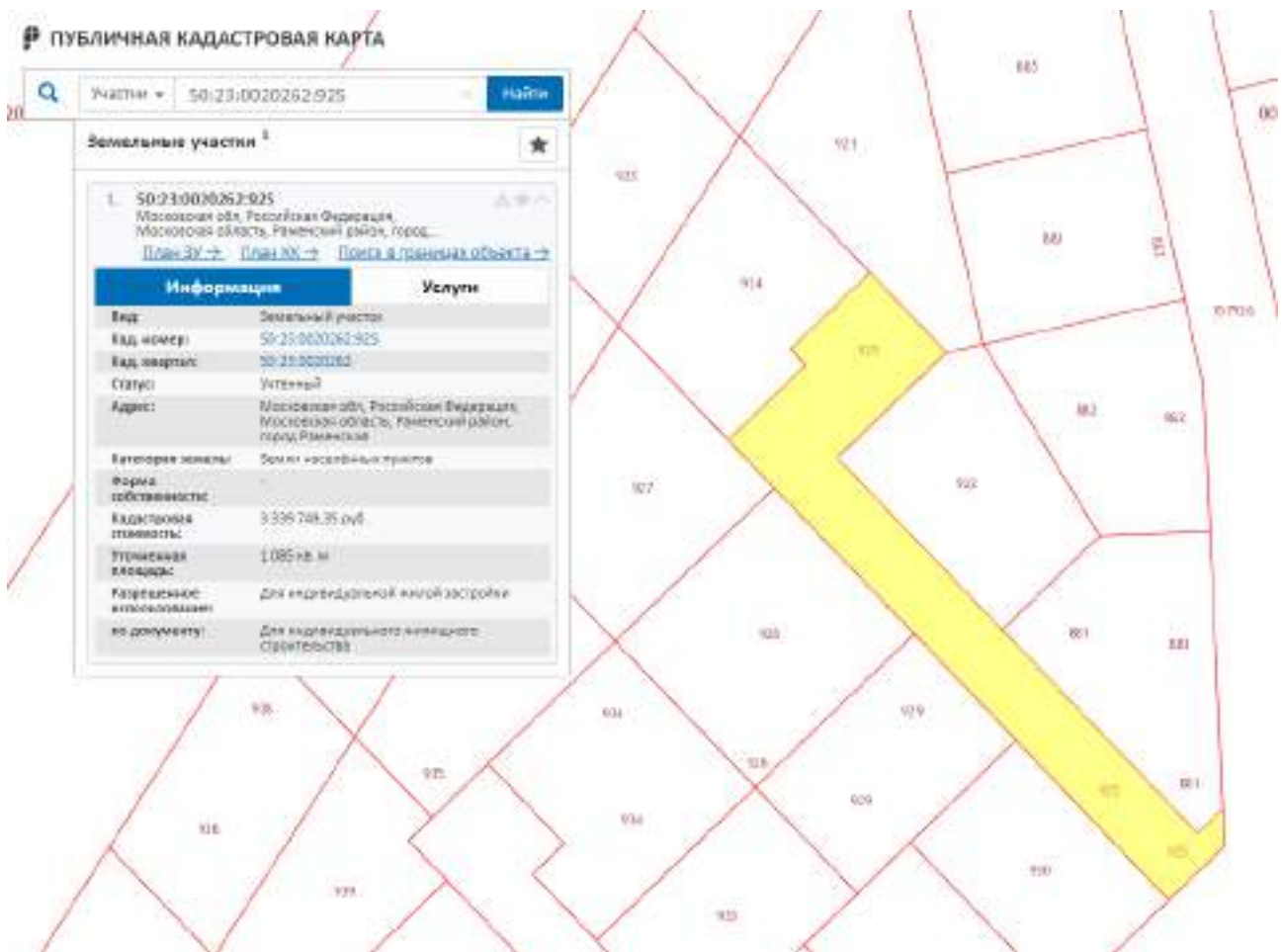
Информация об участке	Площадь застройки с ЗОНОИ	Виды разрешенного использования ЗУ
Кадастровый номер: 50:23:0020262:01	использования: Площадь застройки: 1012 м ² Процент застройки: 100%	Информация об участке
Категория использования: Для размещения объектов застройки	3. Промышленная территория: назначение: Промышленная территория Площадь застройки: 403 м ² Процент застройки: 40%	
Категория использования (св. территория): Для размещения объектов инженерной инфраструктуры	4. Специализированная территория: назначение: Инженерно-коммунальная территория Площадь застройки: 1012 м ² Процент застройки: 100%	
	Перечислены следующие ЗОНОИ:	
	4. Планировка 00118 «В» (Данные ЗОНОИ) Специализированная территория инженерной инфраструктуры Площадь застройки: 403 м ² Процент застройки: 40,5%	
	6. Планировка 00118 «В» (Данные ЗОНОИ) Специализированная территория инженерной инфраструктуры Площадь застройки: 403 м ² Процент застройки: 40,5%	
	7. Земля для размещения объектов инженерной инфраструктуры - Промышленная территория назначения Москва (Дальний город) Специализированная территория	





Справка о земельном участке с кадастровым номером 50:23:0020262-920

Информация об участке	Площадь пересечения с ЗОНП	Согласно вида разрешенного использования ЗУ
Кадастровый номер: 50:23:0020262-920	50:23:0020262-920 Площадь пересечения: 742 м ² Процент пересечения: 100%	Информация отсутствует
Разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки	3. Производственная территория (зона с особыми условиями использования территории) Площадь пересечения: 742 м ² Процент пересечения: 100%	
Разрешенное использование (по сведениям из Единого государственного реестра недвижимости): Для индивидуальной жилой застройки	4. Производственная территория (зона с особыми условиями использования территории) Площадь пересечения: 742 м ² Процент пересечения: 100%	
	Пересечение зон данных по ЗОНП	
	3. Охранная зона (ЗОН) в границах ЗОНП Охранная зона инженерных сооружений (линии электропередачи) Площадь пересечения: 142 м ² Процент пересечения: 17,9%	
	4. Охранная зона (ЗОН) в границах ЗОНП Охранная зона инженерных сооружений (линии электропередачи) Площадь пересечения: 201 м ² Процент пересечения: 27,0%	
	7. Зона с особыми условиями использования территории (зона с особыми условиями использования территории) Площадь пересечения: 742 м ² Процент пересечения: 100%	



Справка о земельном участке с кадастровым номером 50:23:0020262:925

Информация об участке	Площадь переоборудованной СЗЗМТ	Виды разрешенного использования ЗУ
<p>Кадастровый номер: 50:23:0020262:925</p> <p>Разрешение использования: Для индивидуальной жилой застройки</p> <p>Предельное использование (по документу): Для индивидуального жилищного строительства</p>	<p>1. Историческая территория Площадь переоборудованной территории: 100 м² Примечание: территория не используется</p> <p>2. Проектируемая территория территории Дачного поселения - Грин-парк Площадь переоборудованной территории: 100 м² Примечание: территория не используется</p> <p>3. Проектируемая территория территории "Поселок - пригородная местность" Площадь переоборудованной территории: 100 м² Примечание: территория не используется</p> <p>Переоборудованная территория (по документам):</p> <p>5. Область зон БИТМ № "Дачно-Центр" Область для индивидуального жилищного строительства Площадь переоборудованной территории: 300 м² Примечание: территория не используется</p> <p>6. Область зон БИТМ № "Дачно-Центр 2" Область для индивидуального жилищного строительства Площадь переоборудованной территории: 100 м² Примечание: территория не используется</p> <p>7. Зона для размещения объектов индивидуального жилищного строительства территории Дачного поселения (Дачное поселение) Примечание: территория не используется</p>	<p>Информация отсутствует</p>



ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки: 50:23:0020262:937 Найти

Земельные участки ★


1. 50:23:0020262:937
 Московская обл., Российская Федерация,
 Московская область, Раменский район, город...
[План ЗУ](#) → [План КН](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Вид:	Земельный участок
Кад. номер:	50:23:0020262:937
Кад. квартал:	50:23:0020262
Статус:	Учтеный
Адрес:	Московская обл., Российская Федерация, Московская область, Раменский район, город Раменское
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	2 425 828,92 руб.
Угловая площадь:	780 кв. м
Разрешенное использование:	Для индивидуальной жилой застройки
по документу:	Для индивидуального жилищного строительства

Справка о земельном участке с кадастровым номером 50:23:0020262:938

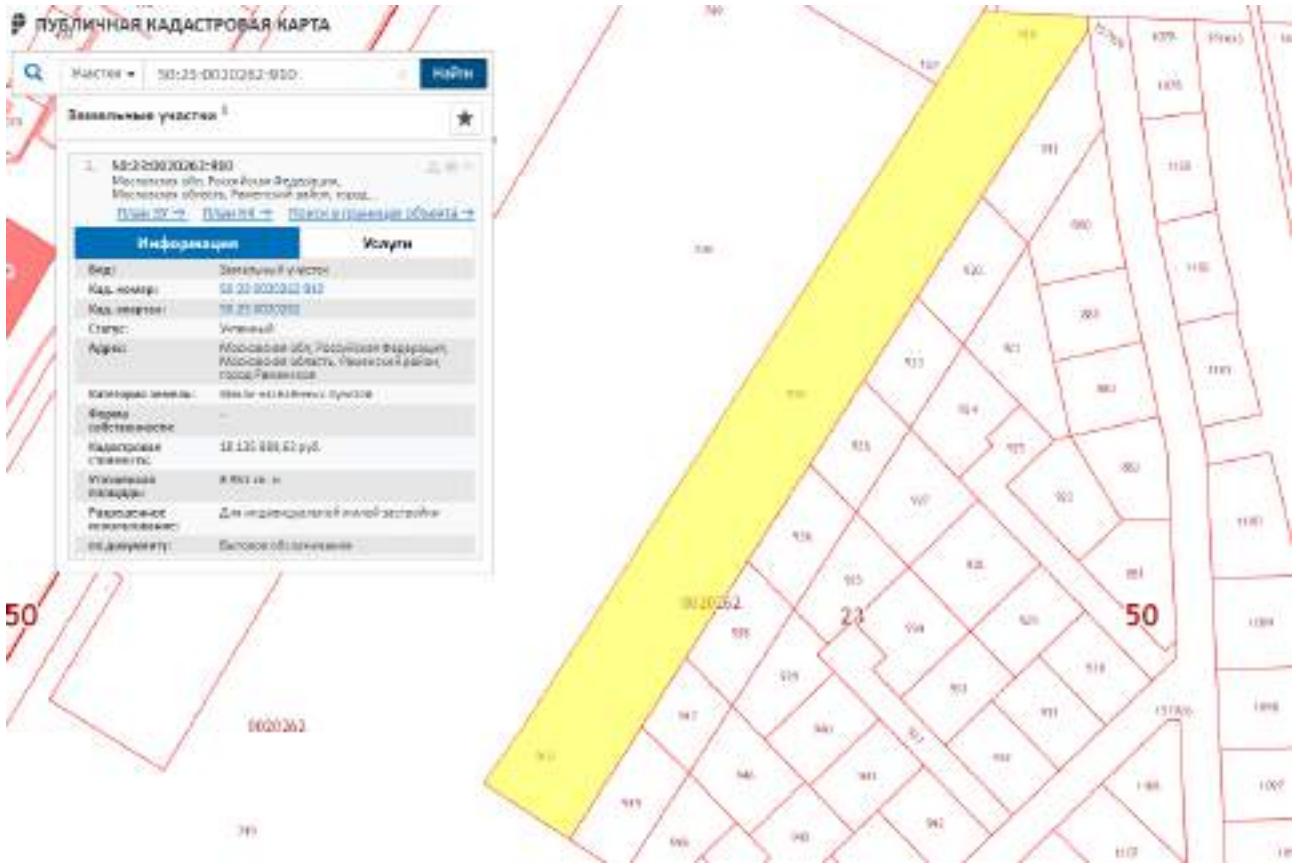
Информация об участке	Площадь помещений в ЗОНИ	Виды разрешенного использования ЗУ
Кадастровый номер: 50:23:0020262:938	Перечень по данным ЕГРН	Информация о структуре
Разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки	1. Многоквартирные здания Здания, состоящие из 30-ти квартир Площадь помещений: 78 м ² Плотность застройки: 0,01%	
Разрешенное использование (по документу): Для индивидуального жилищного строительства	2. Промышленные территории Здания в Раменском - промышленные использование территории Площадь помещений: 78 м ² Плотность застройки: 0,01%	
	3. Промышленные территории Здания в Долгопрудном - промышленные использование территории Площадь помещений: 78 м ² Плотность застройки: 0,01%	
	4. Промышленные территории Здания в Монино - промышленные использование территории Площадь помещений: 78 м ² Плотность застройки: 0,01%	
	Перечень по данным ЕГРЗ	
	3. Здания с площадью 88 110 кв.м (Здание ЗПИФ) Здания с 30-ю квартирами на территории Площадь помещений: 102 м ² Плотность застройки: 0,13%	
	4. Здания с площадью 88 110 кв.м (Здание ЗПИФ) Здания с 30-ю квартирами на территории Площадь помещений: 102 м ² Плотность застройки: 0,13%	

Справка о земельном участке с кадастровым номером 50:23:0020262:910

Информация об участке	Площадь пересечения с ДДУ/ДДУ	Ост. виды разрешенного использования
<p>Кадастровый номер: 50:23:0020262:910</p> <p>Разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки</p> <p>Разрешенное использование (по документам): Выдача документов</p>	<p>Пересечения по данным ИСОД:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Мемориальная земля (заповедь) - территория АО «Сбербанк России» Площадь пересечения: 0921 м² Процент пересечения: 100% 2. Пригородная территория (заповедь) - территория АО «Сбербанк России» Площадь пересечения: 0921 м² Процент пересечения: 100% 3. Пригородная территория (заповедь) - территория АО «Сбербанк России» Площадь пересечения: 0782 м² Процент пересечения: 80,5% 4. Пригородная территория (заповедь) - территория АО «Сбербанк России» Площадь пересечения: 0921 м² Процент пересечения: 100% <p>Пересечения по данным ИКЗН:</p> <ol style="list-style-type: none"> 5. Обремененная зона ИКЗН-ИВ (Доминирующая зона) Эксплуатация объектов недвижимости Площадь пересечения: 2282 м² Процент пересечения: 80,5% 6. Обремененная зона ИКЗН-ИВ (Доминирующая зона) Эксплуатация объектов недвижимости 	<p>Информация отсутствует</p> 

Справка о земельном участке с кадастровым номером 50:23:0020262:947

Информация об участке	Площадь пересечения с ДДУ/ДДУ	Ост. виды разрешенного использования
<p>Кадастровый номер: 50:23:0020262:947</p> <p>Разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки</p> <p>Разрешенное использование (по документам): Для индивидуальной жилищной застройки</p>	<p>Пересечения по данным ИСОД:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Пригородная территория (заповедь) - территория АО «Сбербанк России» Площадь пересечения: 228 м² Процент пересечения: 60% 2. Пригородная территория (заповедь) - территория АО «Сбербанк России» Площадь пересечения: 228 м² Процент пересечения: 60% <p>Пересечения по данным ИКЗН:</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Обремененная зона ИКЗН-ИВ (Доминирующая зона) Эксплуатация объектов недвижимости Площадь пересечения: 228 м² Процент пересечения: 64% 4. Обремененная зона ИКЗН-ИВ (Доминирующая зона) Эксплуатация объектов недвижимости Площадь пересечения: 121 м² Процент пересечения: 28,5% 5. Зона с особыми условиями использования территории (пригородная территория) 	<p>Информация отсутствует</p> 



Справка о земельном участке с кадастровым номером 50:23:0020262:910

Информация об участке	Площадь террасирован с 2000П	Сек. виды разрешенного использования ЗУ
<p>Кадастровый номер: 50:23:0020262:910</p> <p>Разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки</p> <p>Разрешенное использование (по документу): Вспомогательное</p>	<p>1. Категория земель: Земельный участок</p> <p>Площадь террасирован: 8021 м²</p> <p>Процент террасирован: 100%</p> <p>2. Принадлежность территории: зона для размещения объектов складского назначения</p> <p>Площадь террасирован: 8705 м²</p> <p>Процент террасирован: 107%</p> <p>3. Принадлежность территории: зона для размещения объектов складского назначения</p> <p>Площадь террасирован: 8705 м²</p> <p>Процент террасирован: 107%</p> <p>Перечисление по диапазону 02200:</p> <p>3. Отдельная зона 02110 «В» (Зона «ЦПР1»)</p> <p>Отдельная зона (индивидуальная застройка)</p> <p>Площадь террасирован: 8705 м²</p> <p>Процент террасирован: 107%</p> <p>4. Отдельная зона 02110 «В» (Зона «ЦПР2»)</p> <p>Отдельная зона (индивидуальная застройка)</p> <p>Площадь террасирован: 8705 м²</p> <p>Процент террасирован: 107%</p> <p>5. Зона с особыми условиями использования территории - Приказом Минэкономразвития России (Домоуплотнение)</p> <p>Отдельная зона (индивидуальная застройка)</p> <p>Площадь террасирован: 8705 м²</p> <p>Процент террасирован: 107%</p>	<p>Информация отсутствует</p>

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

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

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

Имущественные права на объект оценки: Общая долевая собственность.

Наличие обременений: Доверительное управление.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Неспециализированное имущество достаточно широко представлено на открытом конкурентном рынке.

Объекты недвижимого имущества, представленные к оценке являются внеоперационными

неспециализированными активами.

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

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
1.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:23:0020262:911	от 10.07.2019 б/н
2.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:23:0020262:912	от 10.07.2019 б/н
3.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:23:0020262:914	от 10.07.2019 б/н
4.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:23:0020262:916	от 10.07.2019 б/н
5.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:23:0020262:917	от 10.07.2019 б/н
6.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:23:0020262:920	от 10.07.2019 б/н
7.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:23:0020262:921	от 10.07.2019 б/н
8.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:23:0020262:922	от 10.07.2019 б/н
9.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:23:0020262:925	от 10.07.2019 б/н
10.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:23:0020262:926	от 10.07.2019 б/н
11.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:23:0020262:927	от 10.07.2019 б/н
12.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:23:0020262:930	от 10.07.2019 б/н
13.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:23:0020262:932	от 10.07.2019 б/н
14.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:23:0020262:934	от 10.07.2019 б/н
15.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:23:0020262:937	от 10.07.2019 б/н
16.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:23:0020262:938	от 10.07.2019 б/н
17.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:23:0020262:939	от 10.07.2019 б/н
18.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:23:0020262:941	от 10.07.2019 б/н
19.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:23:0020262:946	от 10.07.2019 б/н
20.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:23:0020262:947	от 10.07.2019 б/н
21.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:23:0020262:910	от 10.07.2019 б/н

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		Январь- май 2019 г. в % к январю- маю 2018 г.	Среднего май 2018 г. в % к		
		маю 2018 г.	апрелю 2019 г.		маю 2017 г.	апрелю 2018 г.	январь- маю 2017 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	24487,1 ¹⁰			100,5 ¹¹			101,0 ¹²
Индекс промышленного производства ¹³		106,8	97,9	102,4	103,7	101,5	103,2
Произция сельского хозяйства, млрд рублей	352,8	101,0	111,6	101,2	102,2	111,9	102,3
Грузооборот транспорта, млрд т-км в том числе:	477,2	101,1	100,3	102,1	102,8	101,7	103,1
железнодорожного транспорта	224,5	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
Внеширогосовый оборот, млрд долларов США	57,6 ¹⁴	101,2 ¹⁵	100,3 ¹⁶	99,7 ¹⁷	128,4 ¹⁸	97,6 ¹⁹	123,5 ²⁰
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	134,0	96,9	118,2
Известный в основной капитал, млрд рублей	2635,1 ²¹			100,5 ²²			103,8 ²³
Индекс потребительских цен		105,1	100,3	105,2	102,4	100,4	102,3
Индекс цен производителей промышленных товаров ²⁴		108,6	101,8	109,9	112,0	103,9	107,0
Реальные располагаемые доходы домохозяйств ²⁵				97,7 ²⁶			101,4 ^{27,28}
Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	48510 ²⁹	108,1 ³⁰	101,0 ³¹	107,3 ³²	130,2	101,3	111,6
реальная		102,8 ³³	100,7 ³⁴	102,0 ³⁵	107,6	100,9	109,1
Общая численность безработных в возрасте 15 лет и старше, млн человек	3,4 ³⁶	94,3	95,7	94,4	91,5	92,2	91,4
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Росстата), млн человек	0,8	106,1	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).



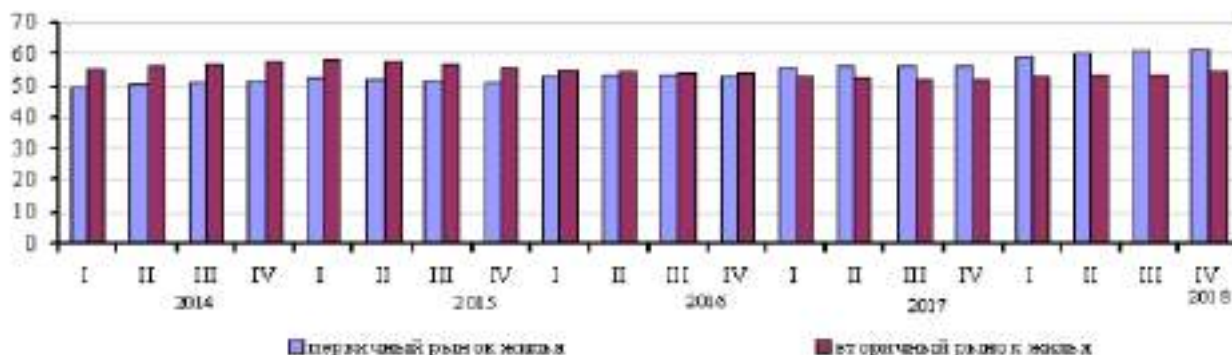
Снижение строительной активности в 2015-2018 гг. объяснимо уменьшением спроса на жилье на фоне роста цен на товары и услуги первой необходимости, на фоне инвестиционного и покупательского пессимизма, на фоне негатива в некоторых СМИ о санкциях Запада и, якобы, изоляции России. В то же время, стабильный 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 индивидуальной жилой застройки, Оценщик делает вывод, что объект оценки относится к сегменту земельных участков для жилищного строительства.

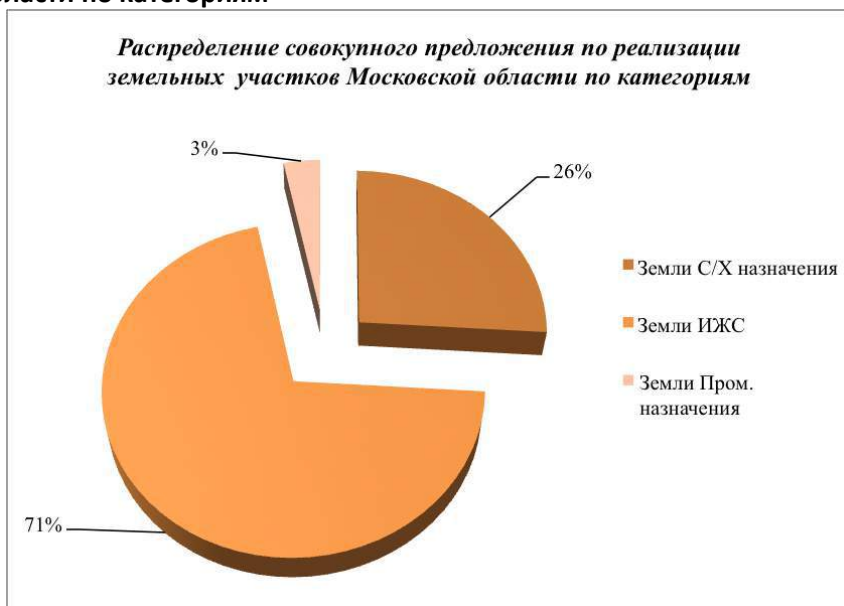
9.3. АНАЛИЗ ОПТОВОГО РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Анализ рынка земельных участков Московской области говорит о том, что дефицит предложений по продаже земельных участков отсутствует и в свободном доступе имеется множество земельных участков различных категорий выставленных на продажу.⁵

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

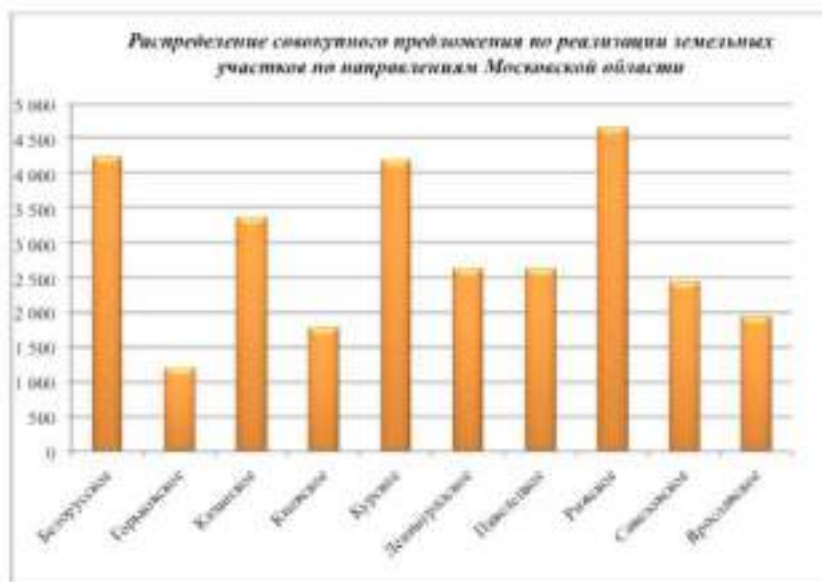
⁵ <https://maxyline.ru/analitika/analiz-rynka-zemelnyh-uchastkov-moskovskoj-oblasti-na-konec-pervogo-polugodiya-2017-goda.html>

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/С			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	883 284	718 464	48 326	1 385 945	881 544	144 000	1 401 883	847 300	118 834
2	Горьковское	323 798	134 933	79 857	764 145	187 324	81 942	885 741	249 200	109 883
3	Калужское	469 694	139 094	48 353	485 447	319 842	53 916	505 896	143 638	108 898
4	Киевское	614 883	227 233	47 271	181 182	324 913	104 982	858 245	315 823	135 393
5	Курское	469 798	477 948	64 242	934 830	348 335	23 474	757 877	218 932	85 460
6	Ленинградское	478 383	137 717	56 723	620 311	349 817	73 399	463 383	318 942	108 946
7	Павловское	393 447	147 208	64 274	352 881	312 878	67 810	413 796	168 814	67 584
8	Рижское	772 890	423 848	96 603	1 162 325	441 649	82 986	910 316	328 336	67 123
9	Смоленское	413 240	148 527	44 342	496 240	209 174	48 781	389 896	148 348	88 200
10	Ярославское	464 812	184 384	48 873	197 429	187 830	78 934	642 289	198 838	58 948

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	Дистанция	Диапазон руб./сот. С/З			Диапазон руб./сот. П/З			Диапазон 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	Белгородское	млн	118 738	21 653	1 508	358 333	78 890	14 286	13 380	7 647	12 387
		млн	4 891 088	880 000	316 088	7 188 277	3 830 000	2 651 878	4 891 000	2 508 890	280 000
2	Горьковское	млн	100 000	3 870	1 008	100 000	47 417	22 222	25 570	82 632	51 633
		млн	2 100 000	480 000	300 000	1 000 000	811 111	270 000	2 985 977	859 485	225 000
3	Истринское	млн	82 800	2 200	1 787	70 167	18 800	3 994	131 573	30 891	28 435
		млн	882 333	390 000	150 382	1 431 718	558 922	192 231	2 380 000	508 800	350 000
4	Калужское	млн	233 333	2 406	3 333	127 273	180 000	13 773	380 000	63 306	260 000
		млн	1 886 667	836 964	233 333	2 484 742	1 887 000	783 333	1 781 872	798 890	288 888
5	Курское	млн	151 333	18 438	8 272	189 333	7 817	7 808	13 985	38 784	3 890
		млн	1 227 373	780 000	180 000	3 609 390	750 000	77 191	1 831 832	708 333	384 908
6	Ленинградское	млн	111 948	12 414	1 875	10 000	35 881	13 890	25 483	11 308	4 887
		млн	1 998 835	642 714	807 167	4 000 890	583 333	313 043	1 390 000	1 088 890	357 143
7	Можайское	млн	74 333	4 800	4 473	118 550	9 500	8 758	110 000	31 127	8 100
		млн	873 088	530 000	416 088	569 890	750 000	150 000	1 387 333	1 189 333	380 000
8	Рязанское	млн	162 389	21 693	2 442	272 778	5 898	7 808	148 213	88 303	15 658
		млн	3 217 588	2 250 900	536 088	17 896 928	3 877 668	994 184	2 457 000	1 307 420	342 837
9	Смоленское	млн	121 429	1 538	1 108	184 286	28 333	28 890	380 000	81 798	28 926
		млн	972 631	3 628 871	190 000	3 332 333	1 494 000	222 222	1 449 273	694 981	280 000
10	Ярославское	млн	37 900	8 807	1 935	40 000	13 800	2 458	92 337	82 306	38 600
		млн	3 857 183	1 188 800	1 000 088	2 494 345	835 714	416 647	2 881 000	908 290	98 600

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, сотка	Инженерные коммуникации	Наличие свободного подъезда к участку	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	Источник информации
1	Московская обл., Раменский р-н, д. Шмеленки	17	собственность	21	Не заведены на участок	Есть	119 048	http://www.roszem.ru/land/591246/
2	Московская обл., Раменский р-н, д. Аксеново	27	собственность	12	Не заведены на участок	Есть	156 667	http://www.roszem.ru/land/591249/
3	Московская обл., Раменский р-н, д. Строкино	22	собственность	6	Не заведены на участок	Есть	166 667	http://www.roszem.ru/land/444514/
4	Московская область, Раменский район, Чулковское с/пос, с. Михайловская Слобода	25	собственность	11	Не заведены на участок	Есть	150 000	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/157668771/
5	Московская область, Раменский район, Ильинский	15	собственность	13,5	Не заведены на участок	Есть	125 926	http://www.roszem.ru/land/572679/
6	Московская область, Раменский район, д. Дьяково	35	собственность	12	Не заведены на участок	Есть	187 500	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/6615436/
7	Московская область, Раменский район, Чулковское с/пос, д. Жуково	30	собственность	10	Не заведены на участок	Есть	160 000	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/148049555/
8	Московская область, Раменский район, Софьинское с/пос, д. Паткино	28	собственность	14	Не заведены на участок	Есть	150 000	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/157093353/
9	Московская область, деревня Меткомелино, Раменский район	40	собственность	15	Не заведены на участок	Есть	126 667	https://move.ru/objects/ramenskiy_rayon_derevnya_metkomelino_2273813787/

№	Местоположение	Удаленность от МКАД	Передаваемые права	Площадь участка, сотка	Инженерные коммуникации	Наличие свободного подъезда к участку	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	Источник информации
10	Московская область, Раменский городской округ, Чулковское с/пос, Жуково деревня, ул. Приозерная, 9	31	собственность	10	Не заведены на участок	Есть	165 000	https://ramenskoye.cian.ru/sale/s_uburban/150302778/
11	Московская область, Раменский район, Чулковское с/пос, д. Жуково	32	собственность	10	Не заведены на участок	Есть	160 000	https://ramenskoye.cian.ru/sale/s_uburban/148049555/
12	Московская область, Раменское, р-н Северный, ул. Молодежная	35	собственность	6	Не заведены на участок	Есть	150 000	https://ramenskoye.cian.ru/sale/s_uburban/207418524/
13	Московская область, Раменское, р-н Северный, ул. Сергия Радонежского	29	собственность	10	Не заведены на участок	Есть	125 000	https://ramenskoye.cian.ru/sale/s_uburban/213787972/
14	Московская область, деревня Меткомелино, Раменский район	40	собственность	15	Не заведены на участок	Есть	126 667	https://move.ru/objects/ramenskiy_rayon_derevnya_metkomelino_2273813787/
15	Московская область, Раменское, р-н Северный, ул. Молодежная	35	собственность	6	Не заведены на участок	Есть	155 250	https://ramenskoye.cian.ru/sale/s_uburban/207418524/
16	Московская область, Раменское, д Клишева	36	собственность	6	Не заведены на участок	Есть	119167	https://ramenskoye.cian.ru/sale/s_uburban/203035113/
17	Московская область, село Еганово, Раменский район	26	собственность	15	Не заведены на участок	Есть	146 667	https://move.ru/objects/moskovskaya_oblast_selo_eganovo_ramenskiy_rayon_ul_novostroyki_2149813095/
18	Московская область, город Раменское, Раменский район	35	собственность	12,9	Не заведены на участок	Есть	108 000	https://move.ru/objects/moskovskaya_oblast_gorod_ramenskoe_ramenskiy_rayon_6804745158/
19	Московская область, Раменское, д Клишева	36	собственность	6	Не заведены на участок	Есть	119 167	https://ramenskoye.cian.ru/sale/s_uburban/203035113/

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.	108 000
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	187 500

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

Согласно исследованиям, проведенным ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», результаты которого опубликованы в справочнике «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД №23), скидки на торг для земельных участков в Московской области имеет следующие значения:

Таблица 9.5-1 Значения скидки на торг

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область	5-7 (6,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-14 (12)	6-9 (7,5)	10-11 (10,5)	8-10 (9)	12-14 (13)	12-14 (13)

Удаление от МКАД

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

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

Таблица 9.5-2 Диапазон корректировок на удаление от МКАД в Юго-Восточном направлении для участков под жилищное строительство

Удаленность от МКАД объекта-аналога, км.	Удаленность от МКАД объекта оценки, км.							
	0 - 20	21 - 40	41 - 60	61 - 80	81 - 100	101 - 120	121 - 140	141 - 160
0 - 20	0%	-33%	-55%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%
21 - 40	49%	0%	-32%	-54%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%
41 - 60	120%	48%	0%	-32%	-54%	< -67%	< -67%	< -67%
61 - 80	> 200%	118%	48%	0%	-32%	-54%	< -67%	< -67%
81 - 100	> 200%	> 200%	118%	48%	0%	-32%	-54%	< -67%
101 - 120	> 200%	> 200%	> 200%	118%	48%	0%	-32%	-54%
121 - 140	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	118%	48%	0%	-32%
141 - 160	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	118%	48%	0%

Площадь земельного участка

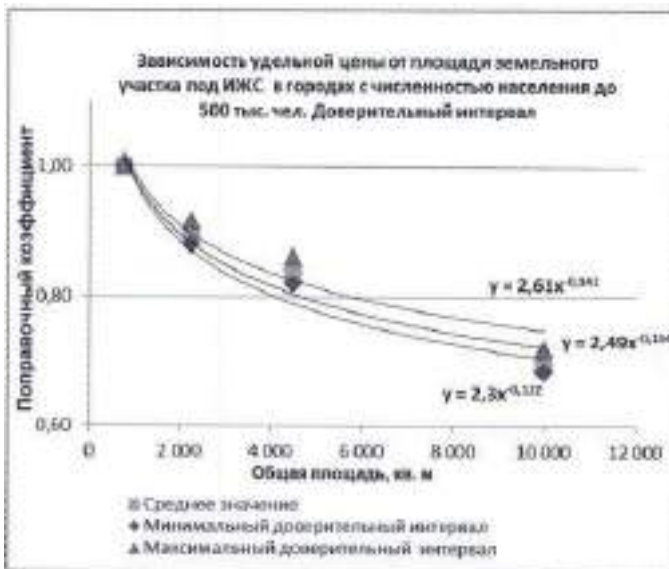
При прочих равных условиях, большие по площади земельные участки могут продаваться по более низкой в пересчете на единицу площади цене, что обуславливается большим сроком экспозиции. Корректировка на площадь для участков под жилищное строительство будет производиться согласно исследованиям, проведенным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

Таблица 1

Земельные участки под ИЖС в городах с численностью населения до 500 тыс. чел.

Площадь, кв.м	аналог				
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки <1500	1,00	1,06	1,16	1,25	1,29
1500-3000	0,95	1,00	1,10	1,19	1,22
3000-6000	0,86	0,91	1,00	1,08	1,11
6000-10000	0,80	0,84	0,93	1,00	1,03
>10000	0,78	0,82	0,90	0,97	1,00

Так же в справочнике предоставлена зависимость цены от площади земельного участка



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.

Поправка участку	Асфальт, тротуар	Грунтовая = 5 % Нет покрытия = 10%	Постановление П.Е. "Практика оценки недвижимости" 834-ФФ Ульяновск, М., 2011 г. раздел П.3.3.
------------------	------------------	------------------------------------	---



Индивидуальные характеристики



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 индивидуальной жилой застройки.

Участки расположены в Юго-Восточном направлении Московской области по Новорязанскому шоссе на удалении 36 км от МКАД.

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

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	108 000
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	187 500

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.

9.7. Анализ влияния фактического назначения (места общего пользования) земельного участка на стоимость

Ранее Оценщиком было выявлено, что земельные участки используются в качестве Зон общего пользования в дачном поселке.

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

В аналитических материалах по рынку загородных земельных участков отмечается:⁶

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

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

Таблица 9.7-1 Соотношение застраиваемых площадей и отводимых под общественные зоны в коттеджных / дачных поселках Подмосковья

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

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

Оцениваемые земельные участки не могут быть использованы для дачного строительства, как предусмотрено их разрешенным использованием, поскольку проектом планировки поселка предусмотрено их функциональное назначение в качестве зоны озеленения вдоль забора и места

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

под КПП. Соответственно, собственник оцениваемых земельных участков не может использовать их иным образом, соответствующим виду разрешенного использования.

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

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

Принтскрины Публичной кадастровой карты приведены ниже.

Рисунок 9.7-2 Кадастровая стоимость земельных участков, расположенных по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, с/о Бужаниновский, в р-не д. Путьтино



Рисунок 9.7-3 Кадастровая стоимость земельных участков, расположенных по адресу: Московская область, Чеховский район, сельское поселение Стремиловское, в районе д. Горелово



Рисунок 9.7-4 Кадастровая стоимость земельных участков, расположенных по адресу: обл. Московская, р-н Дмитровский, с/пос. Костинское, в районе д Сергейково



Рисунок 9.7-5 Кадастровая стоимость земельных участков, расположенных по адресу: обл. Московская, р-н Истринский, с/п Костровское, д. Новоселово, СНТ "Связь"



Рисунок 9.7-6 Кадастровая стоимость земельных участков, расположенных по адресу: Московская область, Пушкинский район, в районе с. Семеновское



Результаты анализа приведены в таблице ниже:

Таблица 9.7-7 Поправка на вид фактического использования земельного участка (удельные показатели кадастровой стоимости земельных участков)

Местонахождение	Кадастровый номер	Вид разрешенного использования	Фактическое использование	Общая площадь объекта, кв. м	Кадастровая стоимость, руб.	Удельная кадастровая стоимость, руб./кв. м	Корректировка на различие удельной стоимости дороги от участка, %
Московская область, Сергиево- Посадский район, с/о Бужаниновский, в р-не д. Путьтино	50:05:0130311:63	под дачное строительство	садовый участок	1003	1039 428,96	1036	-78%
	50:05:0130311:105	под дачное строительство	внутрипоселковая дорога	29 548	6 766 492	229	
Московская область, Чеховский район, сельское поселение Стремилоское, в районе д. Горелово	50:31:0050211:415	для садоводства	садовый участок	1451	670 600	462	-65%
	50:31:0050211:544	для садоводства	внутрипоселковая дорога	97 526	15 702 000	161	
обл. Московская, р-н Дмитровский, с/пос. Кости некое, в районе д. Сергеевское	50:04:0170705:274	под дачное строительство	садовый участок	1920	1 334 700	695	-85%
	50:04:0170705:291	под дачное строительство	внутрипоселковая дорога	82 896	8 538 300,00	103	
обл. Московская, р-н Истринский, с/п Костровское, д. Новоселово, СНТ "Связь"	50:08:0060164:64	для садоводства	садовый участок	660	1349 403	2 045	-70%
	50:08:0000000:181	для садоводства	внутрипоселковая дорога	71800	44 372 000	618	
Московская область, Пушкинский район, в районе с. Семеновское	50:13:0040129:181	под дачное строительство	садовый участок	1 157	4 435 139,67	3 833	-85%
	50:13:0040129:184	под дачное строительство	внутрипоселковая дорога	33 741	19 021 488,75	564	
Итого корректировка:							-77%

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

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

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

Исполнителю удалось найти информацию по торгам, проходившим в июле 2015 г., с целью реализации имущественного комплекса ООО "Казанское", состоящего из 9 земельных участков⁷:

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

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

общая площадь 3 903 кв. м, адрес объекта: Московская область, Павлово-Посадский район, северо-восточнее д.Сонино, поле №19,

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

Ниже приведено схематичное изображение данных участков согласно Публичной кадастровой карте.

Рисунок 9.7-8 Схематичное изображение имущественного комплекса ООО "Казанское", состоящего из 9 земельных участков



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



Рисунок 9.7-9 Принтскрин результатов торгов имущественного комплекса ООО "Казанское", состоящего из 9 земельных участков

Начальная цена, руб.	406 438,03
Шаг аукциона, руб.	48 643,88
Итоговая/покупная цена, руб.	406 438,03
Предмет торгов	
Имущественный комплекс ООО "Казанское", состоящий из 9 (девяти) земельных участков. Имущественный комплекс ООО «Казанское», состоящий из 9 (девяти) земельных участков: - земельный участок, кадастровый номер: 50:17:0021007:298; категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное исполь...	
Подробнее...	
Количество поступивших заявок	1
Количество принятых заявок	1
Обоснование итогового решения	
Торги не состоялись в связи с недостаточным количеством участников	

В ноябре 2015 г. проходил аукцион⁸ по реализации имущества предприятия-банкрота в соответствии с ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». К торгам был предложен земельный участок, принадлежащий ООО «Опушкино-2» на праве собственности. Торги признаны несостоявшимися в связи с тем, что к торгам был допущен только один участник (единственный, подавший заявку на участие).

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

Ниже приведено схематичное изображение данного участка согласно Публичной кадастровой карте.

Рисунок 9.7-10 Схематичное изображение предлагаемого к реализации участка, принадлежащего ООО "Опушкино-2"



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

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

Рисунок 9.7-11 Принтскрин результатов торгов имущественного комплекса ООО " Опушкино-2"



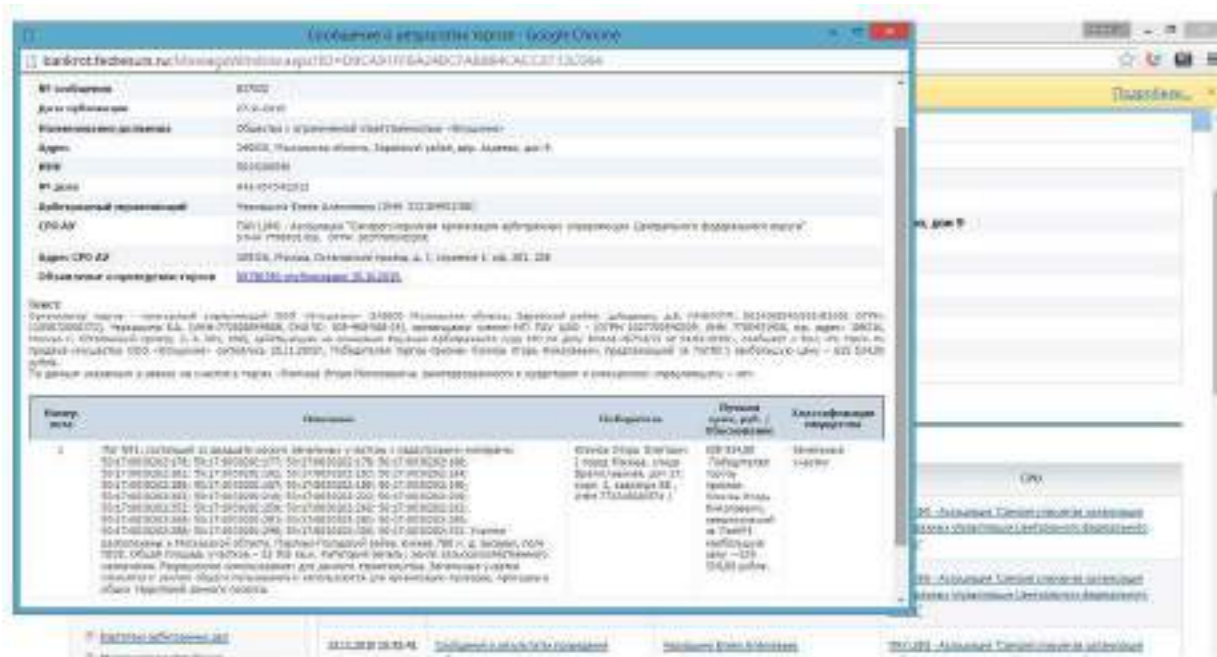
Также в ноябре 2015 г. проходил аукцион⁹ по реализации имущества предприятия-банкрота ООО «Опушкино»

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

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

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

Рисунок 9.7-12 Принтскрин результатов торгов имущества комплекс ООО " Опушкино"



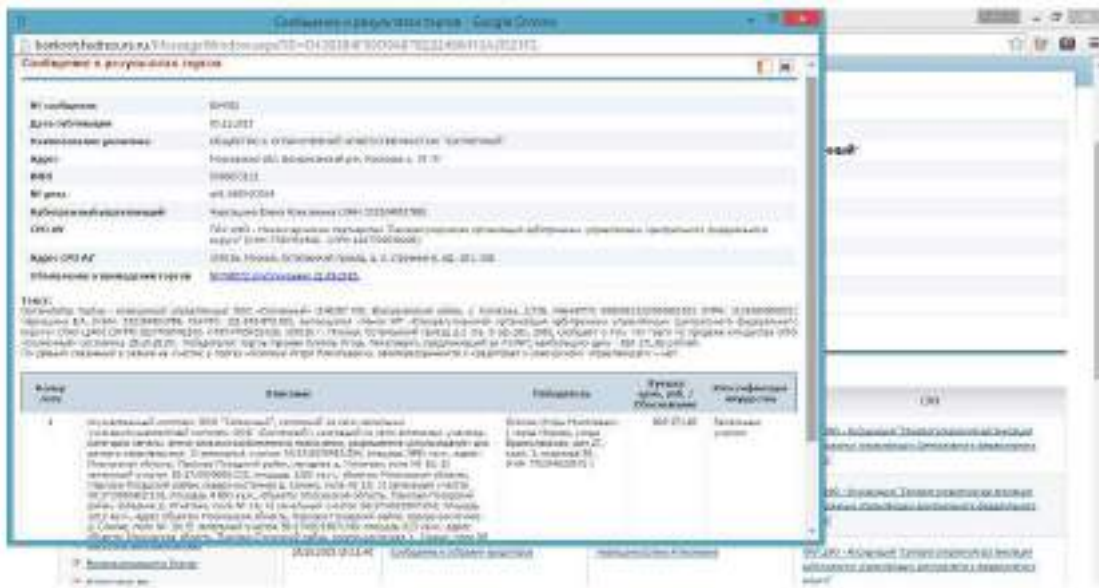
На аукционе¹⁰ по реализации имущества предприятия-банкрота ООО «Солнечный» к торгам предлагался лот, состоящий из семи земельных участков, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства: 1) земельный участок 50:17:0030402:204, площадь 3991 кв. м, адрес: Московская область, Павлово-Посадский район, западнее д. Игнатово, поле № 16; 2) земельный участок 50:17:0000000:232, площадь 1200 кв. м, объекта: Московская область, Павлово-Посадский район, северо-восточнее д. Сонино, поле № 19; 3) земельный участок 50:17:0030402:116, площадь 4 883 кв. м, объекта: Московская область, Павлово-Посадский район, западнее д. Игнатово, поле № 16; 4) земельный участок 50:17:0021907:249, площадь 2212 кв. м, адрес объекта: Московская область, Павлово-Посадский район, северо-восточнее д. Сонино, поле № 19; 5) земельный участок 50:17:0021907:248, площадь 623 кв. м, адрес объекта: Московская область, Павлово-Посадский район, северо-восточнее д. Сонино, поле № 19; 6) земельный участок 50:17:0021907:290, площадь 835 кв. м, адрес: Московская область, Павлово-Посадский район, северо-восточнее д. Сонино, поле № 19; 7) земельный участок 50:17:0000000:230, площадь 2 755 кв. м, адрес объекта: Московская область, Павлово-Посадский район, северо-восточнее д. Сонино, поле № 19.

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

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

10 <http://bankrot.fedresur.ru/OrganizationCard.aspx?ID=A51F4A321DCAF7A8F1A4906F027CA72>

Рисунок 9.7-13 Принтскрин результатов торгов имущественного комплекса ООО "Солнечное"



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

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

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Общие положения анализа

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

Для определения наиболее эффективного использования необходимо следовать четырем критериям:

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

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

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

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

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

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

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

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

вариантов использования земельного участка.

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

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

Анализ НЭИ для земельного участка как свободного

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

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

Критерий юридической допустимости

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

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

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

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

Критерии физической возможности и экономической оправданности

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

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

Рельеф участков спокойный, форма правильная. Транспортная доступность хорошая.

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

Критерий максимальной продуктивности

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

Анализ НЭИ для земельного участка с существующими улучшениями

Земельные участки не застроены.

Вывод

На основании проведенного анализа было определено, что с учетом местоположения и индивидуальных характеристик объекта оценки наиболее эффективным будет использование оцениваемого недвижимого имущества по его целевому назначению - Для индивидуальной жилой застройки

11. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Для того чтобы добиться наибольшей последовательности и сопоставимости оценок справедливой стоимости и раскрытия соответствующей информации, IFRS 13 устанавливает иерархию справедливой стоимости, которая делит исходные данные для метода оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, на три уровня. Иерархия справедливой стоимости отдает наибольший приоритет 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 рынком¹¹.

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

Биномиальная модель дает представление о детерминантах стоимости опциона. Она определяется не ожидаемой ценой актива, а его текущей ценой, которая, естественно, отражает ожидания, связанные с будущим. Биномиальная модель в гораздо большей степени приспособлена для анализа досрочного исполнения опциона, поскольку в ней учитываются денежные потоки в каждом периоде времени, а не только на момент истечения¹².

11.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

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

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

¹² Источники: Лоренс Дж. МакМиллан. МакМиллан «Об опционах» — М.: «ИК «Аналитика», 2002 г. (<http://economy-ru.com/forex-treiding/binomialnaya-model.html>); Большая Энциклопедия Нефти Газа (<http://www.ngpedia.ru/id159752p1.html>)

оценки.

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

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

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

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

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

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

Определение стоимости земельных участков сравнительным подходом (методом сравнения продаж)

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

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

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

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

Выбор единицы сравнения

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

При продажах земель используются следующие единицы сравнения:

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

При анализе продаж застроенных участков используются следующие единицы сравнения:

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

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

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

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

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

Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов

Подбор объектов-аналогов происходил по следующим критериям:

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

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

Было выявлено 13 предложений по продаже земельных участков под жилищное строительство. Подбор аналогов из числа предложений осуществлялся с учетом основных ценообразующих факторов и назначения: для индивидуально жилой застройки.

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

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

Так как в состав объекта оценки входят земельные участки под зоны общего пользования, Оценщик принял следующий порядок расчета:

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

2 этап: определение стоимость 1 сотки земельных участков с учетом индивидуальных характеристик (Зоны общего пользования).

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://move.ru/objects/moskovskaya_oblast_selo_eg_anovo_ramenskiy_rayon_ul_novostroyki_2149813095/	https://move.ru/objects/moskovskaya_oblast_gor_od_ramenskoe_ramenskiy_rayon_6804745158/	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/203035113/
Дата предложения	Январь 2020	Ноябрь 2019	Ноябрь 2019	Октябрь 2019
Контакт		(964) 718-31-13	8 926 434 48 86	8 926 103-08-66
Место нахождения	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	Московская область, село Еганово, Раменский район	Московская область, город Раменское, Раменский район	Московская область, Раменское, д Клишева
Удаленность от МКАД, км	37	26	35	34
Шоссе	Новорязанское	Рязанское	Новорязанское	Новорязанское
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Передаваемые права	Доверительное управление	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сот.	до 15	15,00	12,90	6,00
Инженерные коммуникации	По границе	По границе	По границе	По границе
Наличие подъездных путей	Есть	Есть	Есть	Есть
Цена предложения, руб.	-	2 200 000,00	1 393 200,00	715 000,00

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.		146 667	108 000	119 167
Общая площадь	сот.	до 15	15,00	12,90	6,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Качество прав		Доверительное управление	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
			146 667	108 000	119 167
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		146 667	108 000	119 167
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		146 667	108 000	119 167
Условия продажи					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		146 667	108 000	119 167
Расходы, производимые непосредственно после покупки					
Особые расходы		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		146 667	108 000	119 167
Условия рынка					
Время продажи			Ноябрь 2019	Ноябрь 2019	Октябрь 2019
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена			146 667	108 000	119 167
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-13,00%	-13,00%	-13,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		127 600	93 960	103 675
Местоположение и окружение объекта					
Место нахождения		Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	Московская область, село Еганово, Раменский район	Московская область, город Раменское, Раменский район	Московская область, Раменское, д Клишева
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		127 600	93 960	103 675
Направление/шоссе		Новорязанское	Рязанское	Новорязанское	Новорязанское
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		127 600	93 960	103 675
Удаленность от МКАД	км	37	26	35	34
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		127 600	93 960	103 675
Использование или зонирование					
Категория земли		земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		127 600	93 960	103 675
Вид разрешенного использования		ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		127 600	93 960	103 675
Физические характеристики					
Площадь земельного участка	сот.	до 15	15,00	12,90	6,00
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		127 600	93 960	103 675
Экономические характеристики					
Доступные инженерные коммуникации		По границе	По границе	По границе	По границе
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		127 600	93 960	103 675

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Качество подъездных путей		Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		127 600	93 960	103 675
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость					
Индивидуальные особенности земельного участка		Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		127 600	93 960	103 675
Выводы					
Общая валовая коррекция	%		13,00	13,00	13,00
Весовой коэффициент			0,33333	0,33333	0,33333
Средневзвешенная рыночная стоимость	руб./сот.	108 411			

Источник: Расчеты Оценщика

Комментарии к таблицам:

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование)

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

Согласно исследованиям, проведенным ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», результаты которого опубликованы в справочнике «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД №23), скидки на торг для земельных участков в Московской области имеет следующие значения:

Таблица 11.4-3 Значения скидки на торг

Таблица 13.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область	5-7 (6,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-14 (12)	6-9 (7,5)	10-11 (10,5)	8-10 (9)	12-14 (13)	12-14 (13)

Корректировка на торг принята в размере 13% как среднее значение диапазона.

Местонахождение

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

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

Удаление от МКАД

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

Согласно аналитическим исследованиям ООО «РусБизнесПрайсИнформ», опубликованным в справочнике «Справочник оценщика. Корректировки для оценки стоимости земельных участков

Московской области», Москва, 2017 г., приводится зависимость стоимости земельных участков различного назначения от фактора удаленности от МКАД:

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

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

Таблица 11.4-5 Расчет корректировки на удаление от МКАД

Параметр	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Удаленность от МКАД, км.	37	26	35	34
Модельная корректировка	21-40	21-40	21-40	21-40
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%

Источник: составлено Оценщиком

Площадь земельного участка.

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

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

Таблица 11.4-6 Диапазон корректировок на площадь

Земельные участки под ИЖС в городах с численностью населения до 500 тыс. чел.						
Площадь, кв.м	аналог					
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000	
<1500	1,00	1,06	1,16	1,25	1,29	
1500-3000	0,95	1,00	1,10	1,19	1,22	
3000-6000	0,86	0,91	1,00	1,08	1,11	
6000-10000	0,80	0,84	0,93	1,00	1,03	
>10000	0,78	0,82	0,90	0,97	1,00	

Таблица 11.4-7 Корректировка на площадь

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь, сотка	до 15	15,00	12,90	6,00
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%

Источник: Составлено Оценщиком

Внесение весовых коэффициентов

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

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

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

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n -го аналога.

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

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

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

Индивидуальные особенности земельного участка.

Согласно данным публичной кадастровой карты (<https://pk5.rosreestr.ru/>) земельные участки с кадастровыми номерами 50:23:0020262:911, 50:23:0020262:920, 50:23:0020262:926, 50:23:0020262:938, 50:23:0020262:910, 50:23:0020262:947 попадают под зоны охраны искусственных объектов.

Наличие данного обременения влечет следующие ограничения в использовании земельного участка: Ограничение использования объектов недвижимости в границах зоны: 10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи). 11. В охранных зонах, установленных для

объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 10 настоящих Правил, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается: а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи). (Постановление Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 г. "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" п.п. 10, 11)

Расчет корректировки на зону под ЛЭП принято считать согласно Методике определения стоимости соразмерной платы за сервитут (автор Федоров Е.В.)¹³, согласно которой для определения доли стоимости, приходящейся на убытки вследствие установления сервитута при единовременной выплате выбрано 4 фактора, оказывающих влияние на соразмерную плату за сервитут.

В соответствии со ст. 209 ГК РФ 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.

В соответствии со ст. 274 ГК РФ собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута). Обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника участка прав владения, пользования и распоряжения этим участком.

Сервитут - право лиц (лиц) на определенный срок или бессрочно пользоваться чужим земельным участком или иным объектом недвижимости в пределах, ограниченных соглашением либо нормативным правовым актом, которое устанавливается в интересах собственников земельных участков, обладателей права постоянного (бессрочного) пользования, обладателей права пожизненного наследуемого владения на земельные участки, собственников иных объектов недвижимости либо в интересах государства, местного самоуправления или местного населения.

Сервитут является обременением (ограничением) прав собственника земельного участка или иного объекта недвижимости, в отношении которого сервитут установлен. В результате установления данного обременения собственнику могут быть причинены убытки.

Плата за сервитут должна быть соразмерна убыткам, которые причинены собственнику земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом, в связи с ограничением его прав в результате установления сервитута.

Перечень факторов, учитываемых при определении величины соразмерной платы за сервитут:

- доля земельного участка, занятая сервитутом, в общей площади земельного участка;
- степень ограничения пользования земельным участком в результате установления сервитута;
- интенсивность использования сервитута;

¹³ <http://www.ocenchik.ru/docs/1301-sorazmernaya-plata-za-servitu>

- степень влияния сервитута на распоряжение земельным участком (отчуждение земельного участка или совершение с ним сделок иного рода).

Оценщиками определен дискретный диапазон изменения значений факторов (от 0% до 100% с шагом 25%), веса факторов установлены равновеликими.

Оценка уровня убытка по каждому фактору осуществляется оценщиком экспертным методом. Далее был проведен анализ значений вышеуказанных факторов для оцениваемого земельного участка.

Данные приведены в таблице:

Факторы убытка/ Уровень убытка	Низкий 0,00%	Умеренный 25,00%	Средний 50,00%	Повышенный 75,00%	Высокий 100,00%
Доля объекта недвижимого имущества, занятая сервитутом	Незначительная по отношению к общей площади объекта недвижимого имущества	Ниже среднего, менее половины площади объекта недвижимого имущества	Практически половина площади объекта недвижимого имущества	Выше среднего, более половины площади объекта недвижимого имущества	Значительная, практически вся (или вся) площадь объекта недвижимого имущества
Степень ограничения пользования	Незначительная, практически не составляет препятствий для использования собственником	Ниже среднего, составляет незначительные препятствия для использования собственником объекта недвижимого имущества	Среднее, собственник теряет возможность использовать объект недвижимого имущества таким же образом, как до установления сервитута, но имеет возможность использовать объект иным способом	Выше среднего, составляет значительные препятствия для использования собственником объекта недвижимого имущества	Значительная, собственник практически теряет возможность использовать объекта недвижимого имущества
Интенсивность использования сервитута	Низкая, ограничения, связанные с сервитутом, возникают очень редко	Ниже среднего, ограничения, связанные с сервитутом, возникают достаточно редко	Средняя, сервитут используется со средней степенью интенсивности	Выше среднего, ограничения, связанные с сервитутом, возникают достаточно часто	Высокая, сервитут используется интенсивно, постоянно
Степень влияния на распоряжение земельным участком	Низкая, сервитут практически не создает ограничений при отчуждении земельного участка или при совершении сделок с ним. Наличие сервитута не воспринимается участниками рынка, как значительное	Ниже среднего. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как незначительное ограничение при совершении сделок	Средняя, сервитут влияет на распоряжение объектом недвижимого имущества	Выше среднего. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как значительное ограничение при совершении сделок	Высокая, сервитут практически препятствует совершению сделок с объектом недвижимого имущества. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как значительный фактор
Количество наблюдений	1	0	0	0	3
Взвешенный итог	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	300,00%
Итого			300,00%		
Количество факторов			4		
Итоговое значение доли стоимости, приходящейся на убытки в следствие установления сервитута			75,00%		

Источник: рассчитано Оценщиком

Таким образом, в расчетах была применена понижающая корректировка на назначение участка, так как данный участок теряет коммерческий потенциал. Корректировка составила -75,00% от стоимости земельного участка.

Согласно данным публичной кадастровой карты (<https://pk5.rosreestr.ru/>) земельные участки с кадастровыми номерами 50:23:0020262:916, 50:23:0020262:925, 50:23:0020262:937, 50:23:0020262:910 по форме предназначены под дороги и зоны общего пользования. На основании анализа проведенного в разделе 9.5. «Анализ влияния фактического назначения (места общего пользования) земельного участка на стоимость» дисконт от стоимости для земельных участков, предназначенных под зоны общего пользования составил в среднем 97,2%

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

Индивидуальные особенности земельного участка.

Таблица 11.4-8 Итоговый расчет стоимости земельных участков

Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Индивидуальные особенности участка	Стоимость за 1 сотку типового участка, руб.	Корректировка на индивидуальные характеристики	Скорректированная стоимость за 1 сотку, руб.	Справедливая стоимость участка, руб.
50:23:0020262:911	1042	охранная зона лэп	-75,00%	27 103	282 413	282 400
50:23:0020262:912	703	Нет		108 411	762 129	762 100
50:23:0020262:914	712	Нет		108 411	771 886	771 900
50:23:0020262:916	607	Дорога	-97,20%	3 036	18 429	18 400
50:23:0020262:917	720	Нет		108 411	780 559	780 600
50:23:0020262:920	742	охранная зона лэп	-75,00%	27 103	201 104	201 100
50:23:0020262:921	886	Нет		108 411	960 521	960 500
50:23:0020262:922	705	Нет		108 411	764 298	764 300
50:23:0020262:925	1085	Дорога	-97,20%	3 036	32 941	32 900
50:23:0020262:926	619	охранная зона лэп	-75,00%	27 103	167 768	167 800
50:23:0020262:927	808	Нет		108 411	875 961	876 000
50:23:0020262:930	598	Нет		108 411	648 298	648 300
50:23:0020262:932	599	Нет		108 411	649 382	649 400
50:23:0020262:934	735	Нет		108 411	796 821	796 800
50:23:0020262:937	788	Дорога	-97,20%	3 036	23 924	23 900
50:23:0020262:938	711	охранная зона лэп	-75,00%	27 103	192 702	192 700
50:23:0020262:939	606	Нет		108 411	656 971	657 000
50:23:0020262:941	600	Нет		108 411	650 466	650 500
50:23:0020262:946	710	Нет		108 411	769 718	769 700
50:23:0020262:947	501	охранная зона лэп	-75,00%	27 103	135 786	135 800
50:23:0020262:910	8 951,00	охранная зона лэп, зона общего пользования	-97,20%	3 036	271 752	271 800

Источник: рассчитано Оценщиком

Таблица 11.4-9 Итоговая стоимость земельных участков

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь, сотка	Удельная стоимость за 1 сотку, рублей	Справедливая стоимость, рублей
1	50:23:0020262:911	Московская область, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское, г. Раменское	10,42	27 103	282 413
2	50:23:0020262:912	Московская область, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское, г. Раменское	7,03	108 411	762 129
3	50:23:0020262:914	Московская область, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское, г. Раменское	7,12	108 411	771 886
4	50:23:0020262:916	Московская область, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское, г. Раменское	6,07	3 036	18 429
5	50:23:0020262:917	Московская область, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское, г. Раменское	7,20	108 411	780 559
6	50:23:0020262:920	Московская область, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское, г. Раменское	7,42	27 103	201 104
7	50:23:0020262:921	Московская область, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское, г. Раменское	8,86	108 411	960 521
8	50:23:0020262:922	Московская область, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское, г. Раменское	7,05	108 411	764 298

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь, сотка	Удельная стоимость за 1 сотку, рублей	Справедливая стоимость, рублей
9	50:23:0020262:925	Московская область, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское, г. Раменское	10,85	3 036	32 941
10	50:23:0020262:926	Московская область, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское, г. Раменское	6,19	27 103	167 768
11	50:23:0020262:927	Московская область, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское, г. Раменское	8,08	108 411	875 961
12	50:23:0020262:930	Московская область, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское, г. Раменское	5,98	108 411	648 298
13	50:23:0020262:932	Московская область, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское, г. Раменское	5,99	108 411	649 382
14	50:23:0020262:934	Московская область, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское, г. Раменское	7,35	108 411	796 821
15	50:23:0020262:937	Московская область, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское, г. Раменское	7,88	3 036	23 924
16	50:23:0020262:938	Московская область, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское, г. Раменское	7,11	27 103	192 702
17	50:23:0020262:939	Московская область, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское, г. Раменское	6,06	108 411	656 971
18	50:23:0020262:941	Московская область, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское, г. Раменское	6,00	108 411	650 466
19	50:23:0020262:946	Московская область, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское, г. Раменское	7,10	108 411	769 718
20	50:23:0020262:947	Московская область, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское, г. Раменское	5,01	27 103	135 786
21	50:23:0020262:910	Московская область, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское, г. Раменское	89,51	3 036	271 752

Источник: рассчитано Оценщиком

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

В 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:

10 413 900 (Десять миллионов четыреста тринадцать тысяч девятьсот) 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	50:23:0020262:911	1042	27 103	282 413	282 400
2	50:23:0020262:912	703	108 411	762 129	762 100
3	50:23:0020262:914	712	108 411	771 886	771 900
4	50:23:0020262:916	607	3 036	18 429	18 400
5	50:23:0020262:917	720	108 411	780 559	780 600
6	50:23:0020262:920	742	27 103	201 104	201 100
7	50:23:0020262:921	886	108 411	960 521	960 500
8	50:23:0020262:922	705	108 411	764 298	764 300
9	50:23:0020262:925	1085	3 036	32 941	32 900
10	50:23:0020262:926	619	27 103	167 768	167 800
11	50:23:0020262:927	808	108 411	875 961	876 000
12	50:23:0020262:930	598	108 411	648 298	648 300
13	50:23:0020262:932	599	108 411	649 382	649 400
14	50:23:0020262:934	735	108 411	796 821	796 800
15	50:23:0020262:937	788	3 036	23 924	23 900
16	50:23:0020262:938	711	27 103	192 702	192 700
17	50:23:0020262:939	606	108 411	656 971	657 000
18	50:23:0020262:941	600	108 411	650 466	650 500
19	50:23:0020262:946	710	108 411	769 718	769 700
20	50:23:0020262:947	501	27 103	135 786	135 800
21	50:23:0020262:910	8951	3 036	271 752	271 800

13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

10 413 900 (Десять миллионов четыреста тринадцать тысяч девятьсот) рублей, не облагается НДС.¹⁴

В том числе:

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость (округленно), рублей
1	50:23:0020262:911	Московская область, Российская Федерация, Московская область, Раменский район, город Раменское	1042	282 400
2	50:23:0020262:912	Московская область, Российская Федерация, Московская область, Раменский район, город Раменское	703	762 100
3	50:23:0020262:914	Московская область, Российская Федерация, Московская область, Раменский район, город Раменское	712	771 900
4	50:23:0020262:916	Московская область, Российская Федерация, Московская область, Раменский район, город Раменское	607	18 400
5	50:23:0020262:917	Московская область, Российская Федерация, Московская область, Раменский район, город Раменское	720	780 600
6	50:23:0020262:920	Московская область, Российская Федерация, Московская область, Раменский район, город Раменское	742	201 100
7	50:23:0020262:921	Московская область, Российская Федерация, Московская область, Раменский район, город Раменское	886	960 500
8	50:23:0020262:922	Московская область, Российская Федерация, Московская область, Раменский район, город Раменское	705	764 300
9	50:23:0020262:925	Московская область, Российская Федерация, Московская область, Раменский район, город Раменское	1085	32 900
10	50:23:0020262:926	Московская область, Российская Федерация, Московская область, Раменский район, город Раменское	619	167 800
11	50:23:0020262:927	Московская область, Российская Федерация, Московская область, Раменский район, город Раменское	808	876 000
12	50:23:0020262:930	Московская область, Российская Федерация, Московская область, Раменский район, город Раменское	598	648 300
13	50:23:0020262:932	Московская область, Российская Федерация, Московская область, Раменский район, город Раменское	599	649 400
14	50:23:0020262:934	Московская область, Российская Федерация, Московская область, Раменский район, город Раменское	735	796 800
15	50:23:0020262:937	Московская область, Российская Федерация, Московская область, Раменский район, город Раменское	788	23 900
16	50:23:0020262:938	Московская область, Российская Федерация, Московская область, Раменский район, город Раменское	711	192 700
17	50:23:0020262:939	Московская область, Российская Федерация, Московская область, Раменский район, город Раменское	606	657 000

¹⁴ В соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 главы 21 «Налог на добавленную стоимость» Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются налогом на добавленную стоимость.

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость (округленно), рублей
18	50:23:0020262:941	Московская область, Российская Федерация, Московская область, Раменский район, город Раменское	600	650 500
19	50:23:0020262:946	Московская область, Российская Федерация, Московская область, Раменский район, город Раменское	710	769 700
20	50:23:0020262:947	Московская область, Российская Федерация, Московская область, Раменский район, город Раменское	501	135 800
21	50:23:0020262:910	Московская область, Российская Федерация, Московская область, Раменский район, город Раменское	8 951,00	271 800

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

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

14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

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

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

Давыдов А.В., оценщик



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

1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации;
2. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ;
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года.
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 года.
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 года.
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 661 от 25 сентября 2014 года.
7. Свод стандартов оценки Общероссийской Общественной Организации «Российское общество оценщиков». (ССО РОО 2015). Протокол Совета РОО 07-Р от 30.12.2015 г.

2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

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

3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Интернет-сайты:

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ





ПОЛИС № 0991R/776/90018/7



Настоящий Полис выдан Страхователем - ОАО «Альфа-страхование» по условиям договора страхования в соответствии с «Положением об условиях страхования ответственности за неисполнение обязательств перед кредитными организациями» от 20.01.2019 г. (далее - Положение) и «Положением об условиях страхования ответственности за неисполнение обязательств перед кредитными организациями» от 20.01.2019 г. (далее - Положение) и «Положением об условиях страхования ответственности за неисполнение обязательств перед кредитными организациями» от 20.01.2019 г. (далее - Положение).

Страхователь: ООО «Консалтинговая группа «Формула успеха»

Юридический адрес: 125147, г. Москва, Земельный участок 7/18/8

Мен: 11100000

Объект страхования: ответственность за неисполнение обязательств перед кредитными организациями в соответствии с Положением об условиях страхования ответственности за неисполнение обязательств перед кредитными организациями от 20.01.2019 г.

В договоре страхования застрахованной ответственности за неисполнение обязательств перед кредитными организациями в соответствии с Положением об условиях страхования ответственности за неисполнение обязательств перед кредитными организациями от 20.01.2019 г. (далее - Положение) и «Положением об условиях страхования ответственности за неисполнение обязательств перед кредитными организациями» от 20.01.2019 г. (далее - Положение) и «Положением об условиях страхования ответственности за неисполнение обязательств перед кредитными организациями» от 20.01.2019 г. (далее - Положение).

Страховой случай: неисполнение обязательств перед кредитными организациями в соответствии с Положением об условиях страхования ответственности за неисполнение обязательств перед кредитными организациями от 20.01.2019 г. (далее - Положение) и «Положением об условиях страхования ответственности за неисполнение обязательств перед кредитными организациями» от 20.01.2019 г. (далее - Положение) и «Положением об условиях страхования ответственности за неисполнение обязательств перед кредитными организациями» от 20.01.2019 г. (далее - Положение).

Оценочная деятельность: независимая оценка стоимости имущества в соответствии с Положением об условиях страхования ответственности за неисполнение обязательств перед кредитными организациями от 20.01.2019 г. (далее - Положение) и «Положением об условиях страхования ответственности за неисполнение обязательств перед кредитными организациями» от 20.01.2019 г. (далее - Положение) и «Положением об условиях страхования ответственности за неисполнение обязательств перед кредитными организациями» от 20.01.2019 г. (далее - Положение).

Страховая сумма: 2 000 000,00 руб. (два миллиона рублей 00 копеек) по всем страховым случаям, предусмотренным в Положении об условиях страхования.

Платеж ответственности по взысканию по объекту страхования случаю и фактически осуществлен.

Удобрением страхователя: Колупинин, Людмила Владимировна

Срок действия Полиса страхования:

Полис страхования действует с 09:00:00 08 января 2017 г. и действует до 24 часа 00 минут 28 января 2019 г. включительно.

По условиям Положения об условиях страхования ответственности за неисполнение обязательств перед кредитными организациями от 20.01.2019 г. (далее - Положение) и «Положением об условиях страхования ответственности за неисполнение обязательств перед кредитными организациями» от 20.01.2019 г. (далее - Положение) и «Положением об условиях страхования ответственности за неисполнение обязательств перед кредитными организациями» от 20.01.2019 г. (далее - Положение).

Страхователь: Колупинин А.А.

Долж. подписать: 09.01.2020

Страхователь: Колупинин А.А.

Долж. подписать: 09.01.2020

Москва - Ленинградский проспект
г. Москва, 87 марта 2007 г.





ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ

Аналог 1

https://move.ru/objects/moskovskaya_oblast_selo_eganovo_ramenskiy_rayon_ul_novostroyki_21498130_95/

Продажа земли под ИЖС, 15 соток, Еганово, Новостройки

2 200 000 Р цена за сотку: 146 667 Р 15 соток 15 соток

📍 **Московская область, Еганово, Новостройки**

📞 +7 (920) 591-09-48

📄 **СНИПКА НА МАШИНОМЕСТО**

📄 **ВСЕ РАДНО!**

Дополнительная информация:

Возраст продавца:	36	Пол:	М
Возраст покупателя:	36		

Описание:

История: Участок под ИЖС, продажа по индивидуальным документам, документы оформлены, документы готовы к подписанию. Участок расположен в живописном месте, окружен зелеными насаждениями. Участок расположен в живописном месте, окружен зелеными насаждениями. Участок расположен в живописном месте, окружен зелеными насаждениями.

Описание

Объект 18 кв м в МКД (МКД) расположен по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Истринское, д. 18 кв. м. Объект расположен в жилом комплексе «Своя земля-рентный». Это современное здание высотой 15 этажей, оснащенное всеми удобствами и качественными материалами. В здании предусмотрены все необходимые коммуникации: электричество, отопление, горячая вода, канализация, вентиляция, лифт. В здании предусмотрены все необходимые удобства: парковка, детская площадка, спортивный комплекс, бассейн, сауна, фитнес-зал, клубный дом. В здании предусмотрены все необходимые удобства: парковка, детская площадка, спортивный комплекс, бассейн, сауна, фитнес-зал, клубный дом. В здании предусмотрены все необходимые удобства: парковка, детская площадка, спортивный комплекс, бассейн, сауна, фитнес-зал, клубный дом.

Информация

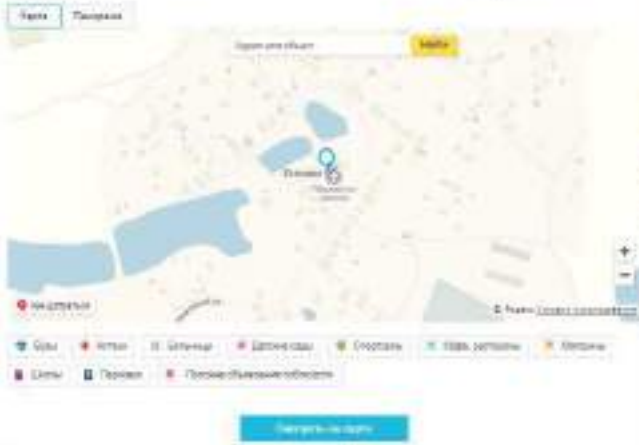
Прекрасная экологическая обстановка, 15 этаж, Истринский район, Истринское поселение, д. 18 кв. м. Удобное расположение объекта в комплексе «Своя земля-рентный».

Площадь: 18 кв. м
Этаж: 15
Тип: квартира

Расположение

Истринский район, с/пос. Истринское, д. 18 кв. м

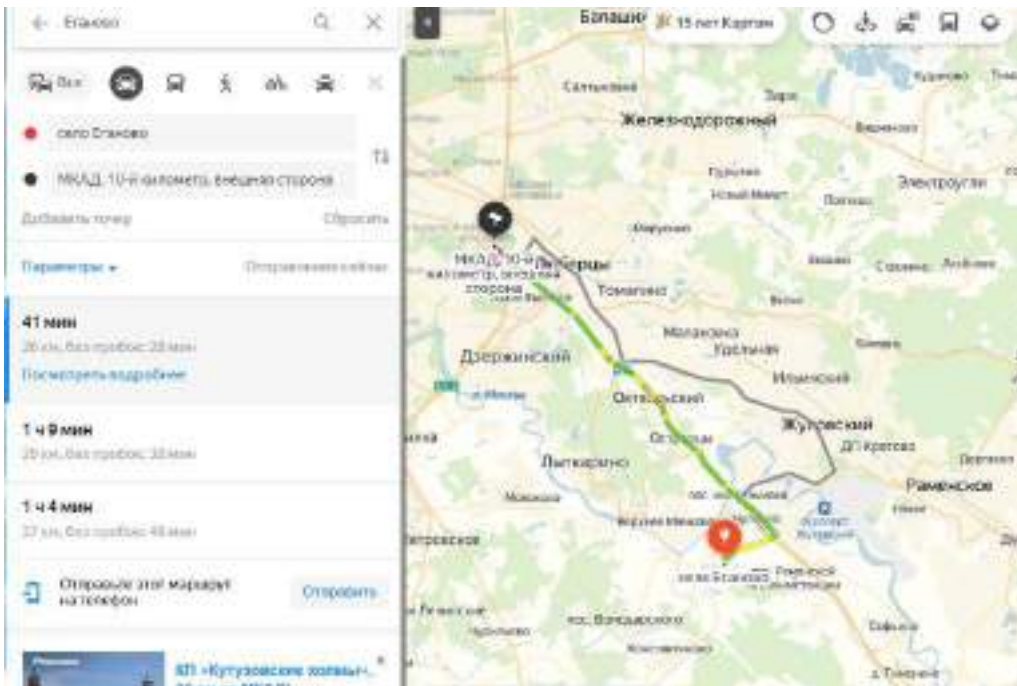
с. Истринское	18 кв. м	15 этаж	18 кв. м	15 этаж
с. Истринское	18 кв. м	15 этаж	18 кв. м	15 этаж
с. Истринское	18 кв. м	15 этаж	18 кв. м	15 этаж
с. Истринское	18 кв. м	15 этаж	18 кв. м	15 этаж



Огни
ВСЕ РАДОМ!
МЕТР И СЧАСТЬЕ
127 800 руб.

ТДТУ
127 800 руб.

Своя земля-рентный
127 800 руб.



интерьером, отделкой, а также, мебелью и бытовой техникой. Предоставляем информацию по земельному участку.
 Подушевные дела, соответственно, при покупке уже готового дома. Буду в расчете установить ориентировочную стоимость участка на сегодняшний день - 100 000 рублей за сотку. Верной цене может не оказаться. При покупке участка в коттеджном на уровне готовности, цены, так же, гораздо ниже, чем когда дом уже полностью построен. И, для Вас будет выгодно, конечно, купить готовый на объекте, и получить, конечно же, мебель, до установки электропроводки, как потом покупать, дороже. Кадастровый номер участка [50:02:008030000](#) Показ в любое удобное для вас время. Звоните!

Информация

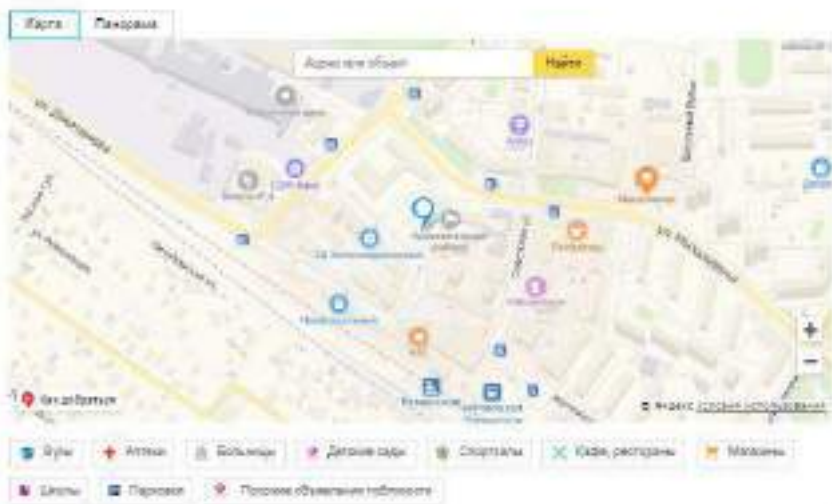
Продам земельный участок площадью 10 соток, Московская область, Новороссийск шоссе, цена 1 300 000 руб.
 Выше самые объявления вы можете в разделе «[Земельный участок](#)» портала недвижимости Юри.ру.

📍 [См. локацию](#) 📄 [Документы](#) 📞 [Позвоните](#) 📧 [E-DE](#)

Расположение

Московская область, город Раменское, Раменский район

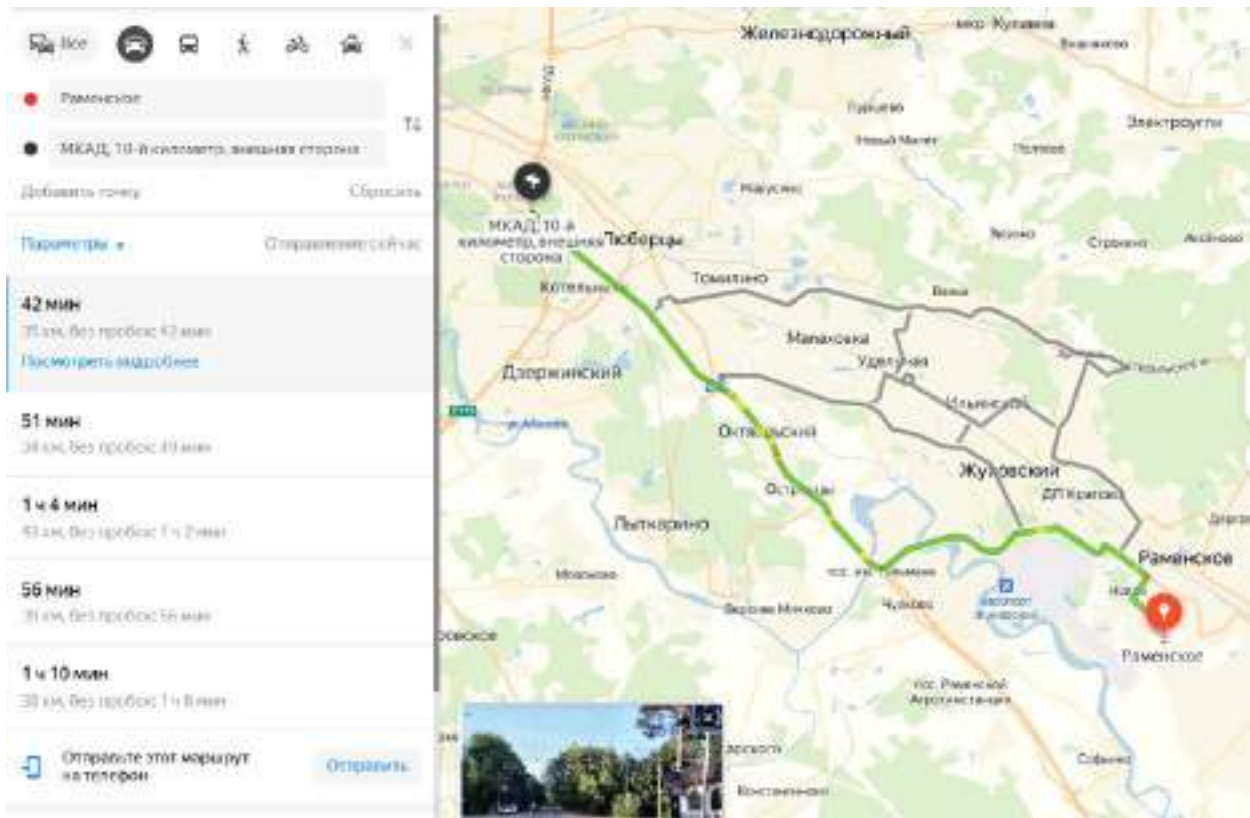
- 📍 г. Раменское (центр) 8 1 км, 2 м от МКАД
- 📍 г. Котельники 10 20 км, 20 м от МКАД
- 📍 г. Жуковский 10 17 км, 10 м от МКАД
- 📍 г. Бронницы 10 20 км, 20 м от МКАД
- 📍 Новороссийское шоссе 10 30 км, 30 м от МКАД



[Свернуть на карте](#)

Ближайшие объекты

072 м	Губинский государственный краеведческо-времяевой институт (ГГХИ), Раменское	140105, Московская область, Раменский р-он, п. Электроинженер, д. 07
~1,2 км	МАТИ - Российский государственный технологический университет имени К.Э. Циолковского, Раменский филиал №5 (МАТИ), Раменское	140101, Московская область, г.Раменское, ул. Мелешкина, д. 25



Аналог 3

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

Участок, 6 сот. в посёлке «Вишневый сад»


Московская область, Раменский городской округ, Клиппа дачная Коттеджный посёлок Вишневый сад, 6 сотки

Новоотрадное шоссе, 18 км от МКАД | Егорьевское шоссе, 14 км от МКАД

Эта история в кредит

Ипотекой от ЦИАН

Получить ипотеку от ЦИАН



6 сот. **Индивидуальное жилищное строительство**

Площадь: **641 кв. м** | Статус земли: **С/З**

Продать 3/у (от 7 сот.) в коттеджном посёлке Раменское дач. Клиппа. Камерный уютный поселок с шикарным садом площадью 6,41 га. Ближе от Москвы 30 км. Электростанция от Казанского вокзала до ж/д платформы - 47 км. 1 час 18 мин. От ж/д платформы - 47 км. до коттеджного посёлка 25 минут ездом. В продаже участок от 6 соток. Инженерное нормирование. Инфраструктура: КЛГ, дворы. Общественки: теннис, спортплощадки и детские площадки. Социальная объекты г. Раменское 10 мин ездом. Класс: комфорт. Продажи участка без подряда под застройку. Категория земель: Земли населенных пунктов. БРН: ИС. Кадастровый номер: 50:25:0030213:04. Количество участков: 43. Площадь участка: от 6 до 12 соток. Инженерное нормирование. Электричество: от 8 до 12 кВт. Интернет. Центральная канализация. Газ: магистральный. Вода: скважина/колодезь. Канализация: септик. Инфраструктура: Выпускная группа: КПП, шагбейн. Фасадное ограждение. Внутренние дороги с твердым покрытием. Освещение: внутреннее/наружное. Благоустроенные пешеходные дорожки. Общественная зона: спортивная и детские площадки. Зеленая зона: тепличное хозяйство, ледовый дворец (зимний), декоративные кустарники, вышитый сад с аллеей площадью 4 000 кв. м. Стоимость: 110 000 руб./сотка. От 660 000 руб. за участок. Поселок находится на юго-востоке от Москвы в окружении подмосковных городов Раменское, Жуковский, Воскресенск с инфраструктурой и сетями обслуживания и развитой школьной, медицинской учреждениями. Доступны торговые и развлекательные объекты, развитый дом, отделены бани, детские сады, супермаркеты и торговые центры, отделены поля, спортивные учреждения, включая фитнес-клубы, садоводческие комплексы, аттрак, кафе, рестораны, школы, красоты. Что является особенно актуальным для будущих жителей поселка, предприниматели регистрация ПИК. Ближайшей к поселку крупной населенной пункт городского округа Раменское. С 2000 года занимает лидирующее место в Московской области и неоднократно был среди лучших 50 Всероссийским журналом Лучший город России. Территория вокруг поселка окружена дубовыми и осиновыми лесами, а также сельское озеро, пруды, реки в которых разрешены купание и рыбалка: это реки Черныш и Москва-река, озера Красное, Пивральское, Вязовка, Воробьевское, Плески. Совсем рядом с поселком озера Чайка и Пивральское.

715 000 Р ↑ 118 507 руб.


Создать заголовки объявлений

+7 967 027-81-18

Позвоните агенту или нажмите на объявление на ЦИАН. И расскажите о нем лично


Написать сообщение

Андрей Савоке
Тел. 3 объекта




Клиппа Дача Вишневый сад
Индивидуальное жилищное строительство от 24,8 км от МКАД
Современный дизайн, отделка премиум-класса
от 47 000 руб.
+7 495 365-34-05

Застройщик: ООО «Солнечный Дворик» - компания, созданная в 17.03.2002. Работает на рынке недвижимости в течение 17 лет.



ЖК «Клиппа» - элит
Обширные территории, КЛГ, парковка 227 мест, от 1 в центре поселка от 40000 руб.
+7 495 365-34-05

Цена от 11,12 кв. Метров - индивидуальное строительство



ЖК «Солнечный Дворик»
Только в элитном поселке Вишневый сад
индивидуальное жилищное строительство
от 47 000 руб.
+7 495 365-34-05

«Вишневый сад» - элитное поселок - индивидуальное строительство
от 47 000 руб. Застройщик: ООО «Солнечный Дворик» - компания, созданная в 17.03.2002. Работает на рынке недвижимости в течение 17 лет.



● деревня Климаки

● МКАД, 10-й километр, восточная сторона

Добавить точку

Параметры

1 ч 34 мин
36 км, без пробки: 31 мин

1 ч 27 мин
35 км, без пробки: 33 мин
[Посмотреть подробности](#)

1 ч 27 мин
36 км, без пробки: 30 мин

1 ч 23 мин
41 км, без пробки: 20 мин

1 ч 21 мин
35 км, без пробки: 1 ч

2 ч
20 км, без пробки: 1 ч 1 мин



Формат 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.
Сведения об объекте недвижимости, кадастровый участок

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.
Сведения об объекте недвижимости, кадастровый участок

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости				
Сведения об объекте недвижимости				
№ кадастрового участка				
Лист №	Листов	Всего листов участка	Всего листов	Всего листов выписки
08.07.2019	1			
Кадастровый номер:		50:01:0030002:010		
Кадастровый номер участка				
Масштаб:		Географические координаты		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ «ФУЛЕР»		Васильев А. Н.		

М.П.

Формат 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.
Сведения об объекте недвижимости, кадастровый участок

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.
Сведения об объекте недвижимости, кадастровый участок

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости				
Сведения об объекте недвижимости				
№ кадастрового участка				
Лист №	Листов	Всего листов участка	Всего листов	Всего листов выписки
08.07.2019	1			
Кадастровый номер:		50:01:0030002:010		
Номер кадастрового квартала:	50:01:0030002			
Дата проведения кадастрового учета:	09.07.2019			
Регистраторский государственный участок номер:	значит отсутствует			
Адрес:	Московская область, Российская Федерация, Московская область, Раменский район, город Раменское			
Площадь:	1862 кв. м			
Кадастровая стоимость, руб.:	значит отсутствует			
Кадастровый номер ранее принадлежавшего в границах земельного участка объекта недвижимости:	значит отсутствует			
Категория земель:	Земли населенных пунктов			
Вид разрешенного использования:	Для размещения объектов размещения туристов			
Судит ли объект недвижимости:	Судит ли объект недвижимости по делу №19/2019/11			
Сведения об объекте:	Для данного земельного участка объектом учета является земельный участок (земельный участок) с кадастровым номером 50:01:0030002:010/010, 50:01:0030002:010/011			
Получатель выписки:	Инициатором проведения учета - Инициатором учета является индивидуальный предприниматель «Свое земля - рентный», Д.У. ООО "Управление недвижимостью "Тандем" (наименование организации) - далее - Инициатор, осуществляющий на основании договора аренды объект недвижимости кадастровый номер 50:01:0030002:010 в городе Раменском Московской области в аренду для размещения объектов недвижимости.			
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ «ФУЛЕР»	Васильев А. Н.			

М.П.

Рисунок 2

Выписка Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.
Сведения об объекте недвижимости

Информация об объекте		по состоянию на:	
Лист №	Листов №	Листов недвижимости №	Листов недвижимости №
№ Л. №14			
Единственный номер:		50:03:003002:011	
1. Правообладатель (данные об объекте)	5.1	Владельцем инвестиционного фонда «Владение инвестиционными долями (Партнер)» является инвестиционный фонд «Своя земля - рентный», Д.У. ООО «Гарантированная компания "Государство для арендатора недвижимости"» (далее - «Исторический фонд»), который зарегистрирован по основному адресу: город Санкт-Петербург, улица Мухоморова, дом №10, корпус №1 в Едином государственном реестре недвижимости в установленном порядке и состоит из 100 инвестиционных долей (далее - «Доли») и который зарегистрирован по основному адресу: город Санкт-Петербург, улица Мухоморова, дом №10, корпус №1 в Едином государственном реестре недвижимости в установленном порядке.	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	3.1	Объект является субинвестицией, № 50:03:003002:011:0000000001 от 14.07.2019	
3. Документ-основание	3.1	Декларация о покупке-продаже инвестиционного фонда от 27.06.2014 №0000000001. Решение о продаже инвестиционного фонда от 14.07.2019	
Сведения об объекте и обременении объектов недвижимости:			
4.1.1.	вид:	Доверительное управление, Местность/область, город, Республика, край, № 50:03:003002:020 земельный участок, категория земель, вид разрешенного использования, разрешенное использование для размещения объектов недвижимости, категория объектов культурно-бытового и торгового назначения, встроенно-пристроенных, объект незавершенного строительства, объект обременен ипотекой и оговорено преимущественное право покупки, площадь 27,00 кв. м	
	дата государственной регистрации:	14.07.2019	
	номер государственной регистрации:	50:03:003002:011:0000000001	
	дата, на которой зарегистрировано обременение права и обременение объекта:	с 07.11.2017 по 31.03.2024	
	вид, в пользу которого установлено обременение права и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью «ИПРАВЕДИТЕЛЬ КОМПАНИИ» (ИНН 47/03/0302710/03 ОГРН 5017033000001) УПРАВЛЕНИЕ Д.У. ЗПИФ рентный «Своя земля - рентный», ИНН 7702571500	
условия государственной регистрации:	Права доверительного управления имуществом инвестиционных фондов собственности «Своя земля» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «ИПРАВЕДИТЕЛЬ КОМПАНИИ» от 20.01.2009		
5. Сведения о наличии сведений об объекте недвижимости для государственной и муниципальной нужды	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации права без государственной и муниципальной нужды	данные отсутствуют		
ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОДЕКС		Иванов А. И.	
подпись заявителя:		подпись:	
МП.			

Рисунок 3

Выписка Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.
Сведения об объекте недвижимости

Информация об объекте		по состоянию на:	
Лист №	Листов №	Листов недвижимости №	Листов недвижимости №
№ Л. №14			
Единственный номер:		50:03:003002:011	
Вид объекта: земельный участок			
ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОДЕКС		Иванов А. И.	
подпись заявителя:		подпись:	
МП.			

Формат 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и предусмотренных целях земельного участка

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости

Земельный участок

Дата №	Формат 3	Дата окончания срока действия	Дата выдачи	Дата окончания действия
20.07.2019				
Кадастровый номер:		50:25:0030002:012		

Назначение, вид и вид разрешенного использования земельного участка

Назначение:	Использование:

Масштаб: 1:_____

Географические координаты: _____

ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОД: _____

Инициалы: _____

Подпись: _____

МП.

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

Формат 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и предусмотренных целях земельного участка

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости

Земельный участок

Дата №	Формат 3	Дата окончания срока действия	Дата выдачи	Дата окончания действия
20.07.2019				
Кадастровый номер:		50:25:0030002:012		

Номер кадастрового участка:	50:25:0030002
Дата проведения кадастрового учета:	09.07.2019
Решение государственной кадастровой комиссии:	отсутствует
Адрес:	Московская область, Российская Федерация, Московская область, Раменский район, город Раменское
Площадь:	0001 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	отсутствует
Кадастровый номер ранее принадлежавшего в границах земельного участка объекта недвижимости:	отсутствует
Категория земель:	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	для размещения объектов
Судит ли объект недвижимости:	Судит ли объект недвижимости по делу о споре "защиты"
Сведения о кадастровом участке:	Для данного земельного участка обременения отсутствуют (за исключением участка (земельный участок) с кадастровым номером 50:25:0030002:017/012, 50:25:0030002:019/012)
Подлежащий изъятию:	В соответствии с законодательством Российской Федерации - Федеральный закон от 02.07.2017 № 100-ФЗ "Об организации и осуществлении деятельности по изъятию земельных участков для государственных нужд Российской Федерации"

Инициалы: _____

Подпись: _____

МП.

Рисунок 2

Выписка Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости:
Земельный участок государственной собственности

Информация об объекте		по состоянию на:		
Дата №	Регистр №	Дата окончания периода №	Дата регистрации	Дата окончания периода
30.07.2019				
Единственный номер:		50:02:0010062:010		
1. Правообладатель (данные об объекте)	5.1	Выданы инвестиционные акты - Выданы инвестиционные акты Департамент инвестиционной деятельности фонда "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Гарантированная компания "Государство гарантированного управления" акциями о которых не сообщается по состоянию на конец отчетного периода сведения об инвестиционных актах в реестре недвижимости и инвестиционных актах и счетов для выплаты инвестиционных актов акциями и акциями, размещенными на балансовый отчетный счет, выданным в инвестиционной зоне в реестре недвижимости и для выкупаемых акций и счетов для выплаты инвестиционных акций.		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1	Объект является субинвестором, № 50:02:0010062:010:0001:02/19 от 11.07.2019		
3. Документы-основания:	3.1	Декларация о покупке/продаже земельного участка от 23.08.2014 №00034/2014; Решение о передаче земельного участка от 11.08.2014		
Земельный участок государственной собственности:				
4.1.1. Вид:	Доверительное управление, Московская область, г.о. Раменское, адм. М. 50:02:0010062:020 земельный участок, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - для размещения объектов складского назначения, категория объектов - складского назначения и торгового назначения, встроенно-пристроенный, объект незавершенного строительства, объект обременен ипотекой и о государственной регистрации, площадь 27 000 кв. м			
для государственной регистрации:	10.07.2019			
номер государственной регистрации:	50:02:0002625/19-00001/2014-2			
дата, на которой регистрация прекращения права и обременения обременения:	с 07.11.2017 по 31.05.2024			
вид, в пользу которого установлено ограничение права и обременения объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "МИРАКЛЕТИВ И КОМПАНИ" ОГОО "МИРАКЛЕТИВ" ТОО (ООО) 50:02:0010062:010:0001:02/19 Д.У. Земельный участок государственной собственности фонда "Своя земля - рентный", ИНН 5032671190			
условия государственной регистрации:	Привлечение государственного управления Департамента инвестиционной деятельности фонда "Своя земля" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Удальцово - Земельный Менеджмент" от 20.01.2009			
5. Сведения о владельце права на объект недвижимости для государственной и муниципальной земель:	данные отсутствуют			
6. Сведения об государственной регистрации права без обременения и о государственной регистрации ипотеки земельного участка:	данные отсутствуют			
ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОДЕКС		Инициалы, Фамилия, Имя		
		М.П.		

Рисунок 3

Выписка Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости:
Земельный участок государственной собственности

Информация об объекте		по состоянию на:		
Дата №	Регистр №	Дата окончания периода №	Дата регистрации	Дата окончания периода
30.07.2019				
Единственный номер:		50:02:0010062:010		
Вид участка, видный земельного участка				
Инициалы, Фамилия, Имя		Инициалы, Фамилия, Имя		
ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОДЕКС		Инициалы, Фамилия, Имя		
		М.П.		

Формат 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и предусмотренных целях земельного участка

Сведения об объекте недвижимости земельного участка

Информация об объекте недвижимости				
Лист № _____	Формат 1	Высота здания (рубли) 1)	Высота здания м:	Высота здания вышележа:
№ 01/2019		Кадастровый номер: 50:01/0030002:011		
Кадастровый номер: 50:01/0030002:011				
Лист 1 из 1 листа земельного участка				
Масштаб: 1:	Географические координаты:			
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		подпись:		Васильев А. Н.

М.П.

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

Уполномоченный орган исполнительной власти Московской области

Формат 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и предусмотренных целях земельного участка

Сведения об объекте недвижимости земельного участка

В Единый государственный реестр недвижимости вносится информация об объекте недвижимости

Информация об объекте недвижимости	
Лист № _____	Формат 1
№ 01/2019	Кадастровый номер: 50:01/0030002:011
Кадастровый номер: 50:01/0030002:011	
Номер кадастрового листа:	50:01/0030002
Дата приема кадастрового листа:	09.07.2019
Регистраторский государственный участок номер:	информация отсутствует
Адрес:	Московская область, Российская Федерация, Московская область, Раменский район, город Раменское
Площадь:	161 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	информация отсутствует
Кадастровая стоимость, руб. по кадастровому номеру земельного участка объекта недвижимости:	информация отсутствует
Категория земель:	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	для размещения объектов размещения туристов
Сфера использования объекта недвижимости:	Сфера использования объектов размещения туристов "туризм"
Сведения о кадастровом номере:	Для земельного участка объект документа кадастровый номер земельного участка (кадастровый номер) с кадастровым номером кадастрового участка 50:01/0030002:011/011, 50:01/0030002:011/014
Подпись заявителя:	Информация отсутствует - Индивидуальный предприниматель Александр Александрович Васильев, Д.У. ООО "Управление недвижимостью в сфере туризма и рекреации" - договор аренды земельного участка № 01/2019 от 09.07.2019г. за земельным участком кадастровый номер 50:01/0030002:011/011 в городе Раменском Московской области в аренду для размещения объектов размещения туристов
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Васильев А. Н.

М.П.

Рисунг 2

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

Информация об объекте		по состоянию на:		
Лист №	Листов 2	Всего листов страниц 2	Всего страниц	Всего листов выписки
№ 01/2019				
Единственный номер:		50:01/0010062/012		
1. Правообладатель (данные об объекте)	5.1	Выданами инвестиционных или - Выданами инвестиционных или (Сбербанк) выдан инвестиционной долевой фонд "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Гарантированная компания "Государство доверительного управления" долями о которых не упоминается по основным данным данных выдаными инвестиционными или в реестре недвижимости и инвестиционных или в отчете дело выдаными инвестиционными или данные и который упоминается на основном данные, данные отчеты выдаными инвестиционных или в реестре недвижимости и дел выдаными или в отчете дело выдаными инвестиционных или.		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Объект долевой собственности, № 50:01/0010062/012/001/2019/01 от 14.07.2019		
3. Документ основания:	3.1	Декларация о покупке земельного участка от 23.08.2014 № 00034/2014. Решение о разделе земельного участка от 14.08.2017		
Сведения о правах и ограничениях объектов недвижимости:				
4.1.1.	4.1.1.1.	Доверительное управление. Московская область, г.о. Раменское, ад. № 50:01/0010062/020 земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов складского назначения, категория объектов: складского назначения в торговом комплексе, встроенно-пристроенный, объект незавершенного строительства, объект обременения ипотекой и в залоге, площадь 27 480 кв. м		
	4.1.1.2.	дата государственной регистрации: 14.07.2019		
	4.1.1.3.	номер государственной регистрации: 50:01/00026/2012-00/001/2014-2		
	4.1.1.4.	дата, на которой зарегистрировано ограничение права и обременение объекта: с 07.11.2017 по 31.03.2024		
	4.1.1.5.	дата, в пользу которой установлено ограничение права и обременение объекта: отсутствует ограничение ответственности "МИРАКОНОВА И КОМПАНИИ" "МИРАКОНОВА ТИО ДОНАТОРИО АМОНИО МИРАКОНОВА" Д.У. Зарегистрирована выданами инвестиционной фондом "Своя земля - рентный", ИНН 7702671150.		
	4.1.1.6.	Провали договорительного управления Земельным участком инвестиционной фондом ответственности "Своя земля" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Удальцово Земельное Управление" от 20.01.2009.		
5.	5.1.	Сведения о наличии сведений об объекте недвижимости для государственной и муниципальной нужды: данные отсутствуют		
6.	6.1.	Сведения об осуществлении государственной регистрации права без объявления в силу закона ограничения права на объект недвижимости: данные отсутствуют		
ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОДЕКС		Иванов А. И.		
ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОДЕКС		Иванов А. И.		

МП.

Рисунг 3

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

Информация об объекте		по состоянию на:		
Лист №	Листов 2	Всего листов страниц 2	Всего страниц	Всего листов выписки
№ 01/2019				
Единственный номер:		50:01/0010062/012		
Вид объекта: земельный участок				
ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОДЕКС		Иванов А. И.		
ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОДЕКС		Иванов А. И.		

МП.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
Управление государственной регистрации недвижимости Московской области

Формат

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированной площади объектов недвижимости:
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

6 Единый государственной реестр недвижимости является государственным имуществом

Владельца участка				
<small>наименование</small>				
Лист №	Регистр Д.	Виды зонирования (Д.)	Виды зонирования	Виды зонирования
08.01.2019				
Кадастровый номер:			50:09/008/2014	
Номер документа в архиве:	50-09/008/2014			
Дата государственной регистрации документа:	09.07.2019			
Регистратор государственной регистрации документа:	ИПШ 08/07/08/01			
Адрес:	Московская область, Российская Федерация, Московская область, Раменский район, город Раменское			
Площадь:	112 кв. м.			
Категория земель, вид:	земли населенных пунктов			
Категория земель, вид, вид разрешенного использования:	земли населенных пунктов			
Категория земель:	земли населенных пунктов			
Вид разрешенного использования:	для размещения объектов складского назначения			
Статус объекта недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Свойства объекта:	Для данного земельного участка объектом допустимости размещения земельного участка (земельный участок) с кадастровым номером 50:09/008/2014 являются кадастровые номера: 50:09/008/177316, 50:09/008/179294			
Получены выписки:	Выписка об основных характеристиках земельного участка с кадастровым номером 50:09/008/2014: "Своя земля - рентный", Д.У. (ООО "УК «ТДУ»)", информация об объекте недвижимости: "Информация о зарегистрированных документах, которые устанавливаются на объект недвижимости, включая сведения о наличии в собственности лица в отношении данного земельного участка и сведений об объекте недвижимости."			
ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОД			Выписка А. И.	

ИП.

Формат

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированной площади объектов недвижимости:
Сведения о зарегистрированной площади объектов недвижимости

Владельца участка				
<small>наименование</small>				
Лист №	Регистр Д.	Виды зонирования (Д.)	Виды зонирования	Виды зонирования
08.01.2019				
Кадастровый номер:			50:09/008/2014	
1. Приобретение (для недвижимости)	3.1	Выписки о зарегистрированной площади: Выписка об основных характеристиках объекта недвижимости: "Своя земля - рентный", Д.У. (ООО "УК «ТДУ»)", информация об объекте недвижимости: "Информация о зарегистрированных документах, которые устанавливаются на объект недвижимости, включая сведения о наличии в собственности лица в отношении данного земельного участка и сведений об объекте недвижимости."		
2. Вид, вид, вид государственной регистрации документа:	2.1	Объект недвижимости: 50:09/008/2014-008/008/01 от 09.07.2019		
3. Дата регистрации документа:	3.1	Дата регистрации документа: 09.07.2019		
4. Категория земель и вид разрешенного использования:	Информация об объекте недвижимости: "Информация о зарегистрированных документах, которые устанавливаются на объект недвижимости, включая сведения о наличии в собственности лица в отношении данного земельного участка и сведений об объекте недвижимости."			
5. Сведения о наличии сведений об объекте недвижимости для государственной регистрации документа:	Сведения об объекте недвижимости: "Информация о зарегистрированных документах, которые устанавливаются на объект недвижимости, включая сведения о наличии в собственности лица в отношении данного земельного участка и сведений об объекте недвижимости."			
6. Сведения об основных характеристиках государственной регистрации документа:	Сведения об объекте недвижимости: "Информация о зарегистрированных документах, которые устанавливаются на объект недвижимости, включая сведения о наличии в собственности лица в отношении данного земельного участка и сведений об объекте недвижимости."			
ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОД			Выписка А. И.	

ИП.

Формы 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.
Сведения об объекте недвижимости, кадастровый участок

Земельный участок				
информация о земельном участке				
Лист № _____	Формат Д	Виды землепользования Д	Виды разрешений	Виды залога недвижимости
30.07.2019				
Кадастровый номер:			50:01:0030002:014	
Площадь, вид и видовой признак участка				
Масштаб: 1:	Географические координаты			
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ «ФУЛЕР»	_____	Васильев А. И.	_____	

М.П.

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

Формы 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.
Сведения об объекте недвижимости, кадастровый участок

Земельный участок	
информация о земельном участке	
Лист № _____	Формат Д
30.07.2019	
Кадастровый номер:	50:01:0030002:014
Номер кадастрового описания:	50:01:0030002
Дата проведения кадастрового описания:	30.07.2019
Регистраторский государственный участок номер:	отсутствует
Адрес:	Московская область, Российская Федерация, Московская область, Раменский район, город Раменское
Площадь:	047 кв. кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	отсутствует
Кадастровый номер ранее существовавшего в границах земельного участка объекта недвижимости:	отсутствует
Категория земель:	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	для размещения объектов размещения туристов
Судит ли объект недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости по делу № 44/2019/44
Сведения об объекте:	Для данного земельного участка обременения отсутствуют (за исключением участка (земельного участка) с кадастровым номером 50:01:0030002:017/013, 50:01:0030002:019/014)
Получатель выписки:	Выписка сформирована в соответствии с заявкой заявителя (индивидуальный предприниматель «Свое земья - рентная», Д.У. ООО "Управление недвижимостью и инвестициями директ-стратегический партнер" Limited) в соответствии с требованиями к информации о недвижимости, сведения об объекте недвижимости, вид и видовой признак земельного участка, кадастровый номер земельного участка, кадастровый номер земельного участка
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ «ФУЛЕР»	_____
_____	Васильев А. И.

М.П.

Рисунок 2

Выписка Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.
Сведения об объекте недвижимости: участок

Информация об объекте		по состоянию на:		
Лист №	Формат Д	Вектор координат (Д)	Вектор проекции	Вектор датум вычисления
№ Л.Т. 2019				
Единственный номер:		50:25:0030062-016		
1. Правообладатель (данные об объекте)	5.1	Выданы инвестиционные акты - Выданы инвестиционные акты (Сбербанк России) инвестиционной рентной фонд "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Гарантированная компания "Государство гарантированного управления" акциями о которых не сообщается по состоянию данных данных сведений инвестиционных актов в реестре недвижимости и инвестиционных актов и счетов депо инвестиционных инвестиционных акций и векселей, размещенных на основании данных сведений сведений сведений в инвестиционных актов в реестре недвижимости и депозитных акций и счетов депо инвестиционных инвестиционных акций.		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1	Объект является субинвестором, № 50:25:0030062-016-МОН/02/19 от 14.07.2019		
3. Документы-основания:	3.1	Декларация о покупке-продаже земельного участка от 27.08.2014 № 00034/2014; Решение о разделе земельного участка от 14.08.2017		
Сведения о правах и обременениях объектов недвижимости:				
4.1.1.	вид:	Доверительное управление, Московская область, г.о. Реутовское, ад. № 50:25:0030062-020 земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов складского назначения, категория объектов: складского назначения в торговом комплексе, встроенно-пристроенный, объект незавершенного строительства, объект обременен ипотекой и о государственном залоге, площадь 27 000 кв. м		
	дата государственной регистрации:	10.07.2019		
	номер государственной регистрации:	50:25:0030062-016-30/001/2019-2		
	дата, на которой зарегистрировано обременение права и обременение объекта:	с 07.11.2017 по 31.03.2024		
	вид, в пользу которого установлено обременение права и обременение объекта:	Обременение и ограничение ответственности "ИПРАВЛЕНИЕ И АХО КОМПАНИИ "ИПРАВЛЕНИЕ ТИПО ДОКЛАДОВ ЗАЩИТЫ УПРАВЛЕНИЯ" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля - рентный", ИНН 7702571500		
	условия государственной регистрации:	Права доверительного управления Земельным участком инвестиционной фондом ответственности "Своя земля" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Удальцово Земельное Управление" от 20.01.2009.		
5.	Сведения о наличии сведений об объекте недвижимости для государственной и муниципальной нужды:	данных нет/отсутствуют		
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации права без уведомления в Едином государственном реестре недвижимости:	данных нет/отсутствуют		
ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОДЕКС		Инициалы, фамилия		
		Инициалы, фамилия		

МП.

Рисунок 3

Выписка Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.
Сведения об объекте недвижимости: земельный участок

Информация об объекте		по состоянию на:		
Лист №	Формат Д	Вектор координат (Д)	Вектор проекции	Вектор датум вычисления
№ Л.Т. 2019				
Единственный номер:		50:25:0030062-016		
Вид участка, земельный кадастровый участок				
Инициалы, фамилия		Инициалы, фамилия		
ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОДЕКС		Инициалы, фамилия		
		Инициалы, фамилия		

МП.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
Управление государственного кадастра недвижимости (УКН)

Рисунок 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированной площади земельного участка в области недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок				
Лист №	Рисунок №	Высота здания (этажа) Д, м	Высота здания, м	Высота здания надземная, м
30.01.2019				
Кадастровый номер: 50:05/0030602/017				
Номер государственного реестра недвижимости: 50:05/0030602/017 Дата государственной регистрации: 09.07.2019 Рисунок государственной регистрации: 30.01.2019 Адрес: Московская область, Российская Федерация, Московская область, Раменский район, город Раменское Площадь: 120 кв. м Категория земель: земли населенных пунктов Вид разрешенного использования: земли населенных пунктов Категория земель: Земли населенных пунктов Вид разрешенного использования: Для размещения объектов складского назначения Сведения об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости по форме «Формы №1» Сведения об объекте недвижимости: Для размещения объектов складского назначения в границах земельного участка объекта недвижимости с кадастровым номером 50:05/0030602/017/018, 50:05/0030602/017/014. Назначение земельного участка: Земельный участок государственной регистрации «Своя земля - рентный», Д.У. ЗПИФ "Управление недвижимостью в сфере аренды земельных участков" создан и передан в пользование на основании договора аренды с ООО «Своя земля - рентный» от 07.11.2017 № 31.01.2019.				
ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОД		ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОД		ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОД

ИП.

Рисунок 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированной площади земельного участка в области недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок				
Лист №	Рисунок №	Высота здания (этажа) Д, м	Высота здания, м	Высота здания надземная, м
30.01.2019				
Кадастровый номер: 50:05/0030602/017				
1. Принадлежность (аренда/ипотека) 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права 3. Дата регистрации права 4. Сведения о праве и обременении объектов недвижимости 5. Сведения о системе регистрации объектов недвижимости 6. Сведения об организации государственной регистрации прав на недвижимость и о государственном реестре недвижимости				
1.1. Земельный участок государственной регистрации «Своя земля - рентный», Д.У. ЗПИФ "Управление недвижимостью в сфере аренды земельных участков" создан и передан в пользование на основании договора аренды с ООО «Своя земля - рентный» от 07.11.2017 № 31.01.2019.				
2.1. Объект недвижимости зарегистрирован в Едином государственном реестре недвижимости с кадастровым номером 50:05/0030602/017/018/014 от 09.07.2019. 2.2. Договор аренды земельного участка от 07.11.2017 № 31.01.2019.				
4.1.1. Договор аренды земельного участка государственной регистрации «Своя земля - рентный», Д.У. ЗПИФ "Управление недвижимостью в сфере аренды земельных участков" создан и передан в пользование на основании договора аренды с ООО «Своя земля - рентный» от 07.11.2017 № 31.01.2019.				
5. Система государственной регистрации объектов недвижимости в области недвижимости: Единый государственный реестр недвижимости.				
6. Система государственной регистрации прав на недвижимость: Единый государственный реестр недвижимости.				
ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОД		ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОД		ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОД

ИП.

Формы 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.
Сведения об объекте недвижимости, кадастровый участок

Кадастровый участок

Лист №	Формы 1	Высота здания (рубли) Д	Высота здания м	Высота здания вышележа
№ЛП/2019				
Кадастровый номер:	50:25:0030002:017			

Кадастровый номер кадастрового участка

Кадастровый номер:	50:25:0030002:017			
--------------------	-------------------	--	--	--

Масштаб: 1: _____

Географические координаты: _____

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ: _____

Иванов А. И.

М.П.

Формы 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.
Сведения об объекте недвижимости, кадастровый участок

Кадастровый участок

Лист №	Формы 1	Высота здания (рубли) Д	Высота здания м	Высота здания вышележа
№ЛП/2019				
Кадастровый номер:	50:25:0030002:040			

Номер кадастрового участка:	50:25:0030002
Дата проведения кадастрового учета:	09.07.2019
Регистраторский государственный участок номер:	отсутствует
Адрес:	Московская область, Российская Федерация, Московская область, Раменский район, город Раменское
Площадь:	142 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	отсутствует
Кадастровый номер ранее принадлежавшего в границах земельного участка объекта недвижимости:	отсутствует
Виды разрешенного использования:	земельный участок
Вид разрешенного использования:	для размещения объектов недвижимости
Вид разрешенного использования:	для размещения объектов недвижимости
Судебный номер об объекте недвижимости:	Судебный номер об объекте недвижимости отсутствует
Сведения об объекте:	Для данного земельного участка отсутствуют сведения о зарегистрированных правах (архивная выписка из Единого государственного реестра недвижимости №25:0040004:17923, №25:0040004:19954)
Получатель выписки:	Индивидуальный предприниматель Иванова Татьяна Владимировна, ОГРН/ИНН: 50:25:0030002:017, ОГРН/ИНН: 50:25:0030002:017

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ: _____

Иванов А. И.

М.П.

Рисунок 2

Выписка Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.
Сведения об объекте недвижимости: земельный участок

Земельный участок		по кадастровому		
Лист №	Формат Д	Виды использования Д	Виды назначения	Виды кадастровых объектов
30.07.2019				
Кадастровый номер:		50:03:0030602:020		
1. Правообладатель (данные об объекте)	5.1	Выданы инвестиционные акты - Выданы инвестиционные акты Департамент инвестиционной политики Фонда "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Гарантированная компания "Государство гарантированного управления" акциям о которых не сообщается по состоянию данных данных сведений инвестиционных актов в реестре недвижимости и инвестиционных актов в сведениях кадастровых объектов сведений акциях и акциях, зарегистрированных на основании данных сведений сведений кадастровых объектов сведений акциях в реестре недвижимости и сведений акциях в сведениях кадастровых объектов сведений акциях.		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	3.1	Объект является субинвентарем, № 50:03:0030602:020:0001:001 от 14.07.2019		
3. Дата окончания срока	3.1	Декретом купли-продажи земельного участка от 27.08.2014 №00034/2014/РЗ/02/Решение о разделе земельного участка от 14.08.2014		
Сведения о правах и ограничениях объектов недвижимости:				
4.1.1.	вид:	Доверительное управление, Московская область, г.о. Реутовское, ад.к. № 50:03:0030602:020:0001:001 земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов складского назначения, категория объектов: складского назначения в торговом комплексе, встроенно-пристроенный, объект незавершенного строительства, объект обременен ипотекой и о государственном залоге, площадь 27,480 кв. м		
	дата государственной регистрации:	10.07.2019		
	номер государственной регистрации:	50:03:0030602:020:0001:001:02		
	срок, на который зарегистрировано ограничение права и обременение объекта:	с 07.11.2007 по 31.03.2024		
вид, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "ИПРАВЕДИВАЯ КОМПАНИЯ" "ИПРАВЕДИВАЯ ТРАСТ ДИВИДЕНДОВАЯ КОМПАНИЯ" Д.У. Зарегистрирована в Едином государственном реестре недвижимости "Своя земля - рентный", ИНН 7702571590			
условия государственной регистрации:	Провал договорного управления Земельным участком инвестиционной фирмы собственности "Своя земля" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ИПРАВЕДИВАЯ КОМПАНИЯ" от 20.01.2009			
5. Сведения о наличии сведений об объекте недвижимости для государственной и муниципальной нужды	данных нет			
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без объявления в силу закона ограничений прав на объект недвижимости	данных нет			
ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОДЕКС		Введен А. И.		
ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОДЕКС		ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОДЕКС		

МП.

Рисунок 3

Выписка Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.
Сведения об объекте недвижимости: земельный участок

Земельный участок		по кадастровому		
Лист №	Формат Д	Виды использования Д	Виды назначения	Виды кадастровых объектов
30.07.2019				
Кадастровый номер:		50:03:0030602:020		
Виды объектов недвижимости: земельный участок				
ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОДЕКС		Введен А. И.		
ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОДЕКС		ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОДЕКС		

МП.

Формат 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и предусмотренных правах на объект недвижимости.
Сведения об объекте недвижимости, кадастровый участок

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости				
Выписка №	Формат	Дата выдачи выписки	Дата выдачи	Дата окончания выписки
09.01.2020				
Кадастровый номер:			50:25:0030002-011	
Кадастровый номер участка				
Масштаб:	Географические координаты			
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-КАДАСТР		Васильев А. Н.		

МП.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
Сведения об объекте недвижимости

Формат 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и предусмотренных правах на объект недвижимости.
Сведения об объекте недвижимости, кадастровый участок

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости	
Выписка №	Формат
09.01.2020	
Кадастровый номер:	
50:25:0030002-011	
Номер кадастрового квартала:	50:25:0030002
Дата проведения кадастрового учета:	09.07.2019
Регистраторский государственный участок номер:	отсутствует
Адрес:	Московская область, Российская Федерация, Московская область, Раменский район, город Раменское
Площадь:	100 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	отсутствует
Кадастровый номер ранее принадлежавшего в границах земельного участка объекта недвижимости:	отсутствует
Категория земель:	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	для размещения объектов размещения туристов
Судит ли объект недвижимости:	Судится об объекте недвижимости по делу №19/0000000/2019
Сведения об объекте:	Для данного земельного участка объектом учета является земельный участок (земельный участок) с кадастровым номером 50:25:0030002-011/010, 50:25:0030002-011/011
Получатель выписки:	Индивидуальный предприниматель - Васильев Александр Александрович, индивидуальный предприниматель, «Свое дело - дело мое», Д.У. ООО "Управление недвижимостью и земельными ресурсами" (ИНН 50/0000000/2019) (ИНН 50/0000000/2019) (ИНН 50/0000000/2019)
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-КАДАСТР	Васильев А. Н.

МП.

Рисунок 2

Выписка Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.
Сведения об объекте недвижимости: земельный участок

Земельный участок		по кадастровому		
Лист №	Формат Д	Виды землепользования Д	Виды разрешений	Виды сделок недвижимости
№ 01/014		№ 01/014		
Кадастровый номер:		58-23-003062-011		
1. Правообладатель (данные об объекте)	5.1	Выданы инвестиционные акты - Выданы инвестиционные акты (Справочный адрес: инвестиционный земельный фонд "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Гарантированная компания "Государство гарантирует управление") сделки о покупке (не оплаченной по условиям сделки) земельной доли инвестиционного участка в реестре недвижимости и инвестиционный план в отношении земельной доли инвестиционного участка и который зарегистрирован на земельной доли, земельный участок и инвестиционный план в реестре недвижимости в отношении земельной доли и земельного участка в отношении земельного участка инвестиционного фонда		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1	Объект является субинвестором, № 58-23-003062-011-0001-01/014 от 14.07.2019		
3. Дата окончания срока:	3.1.	Декларация аренды земельного участка от 27.08.2014 № 08034/20-02; Решение о передаче земельного участка от 14.08.2017		
Сведения о праве и оформлении объектов недвижимости:				
4.1.1.		Доверительное управление, Московская область, гор. Реутовское, адм. М. № 58-23-003062-020 земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов складского назначения, категория объектов: складского назначения в торговом комплексе, встроенно-пристроенный, объект незавершенного строительства, объект обременен ипотекой и с ограничением ипотеки, площадь 27 480 кв. м		
		дата государственной регистрации: 10.07.2019		
		номер государственной регистрации: 58-23-003062-025-0001/2019-2		
		срок, на который зарегистрировано ограничение права и обременение объекта: с 07.11.2017 по 31.03.2024		
		вид, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта: Обязательство управленческой деятельности "УПРАВЛЕНЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ "УПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВОМ НЕОПЛАЧЕННЫХ ЧЛЕНОВ ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "Своя земля - рентный", ИНН 7702571190		
		условия государственной регистрации: Правильно оформленные документы Товарищества неоплаченных членов общества с ограниченной ответственностью "Своя земля" под управлением Общества с управленческой ответственностью "Удальцов Александр Михайлович" от 20.01.2009.		
5. Сведения о наличии сведений об объекте недвижимости для государственной и муниципальной нужды:		данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации права без государственной и муниципальной нужды:		данные отсутствуют		
ИНТЕРЕСОВАНЫ ЛИ ВЫ?		Васильев А. И.		
подпись заявителя		подпись		
МП.				

Рисунок 3

Выписка Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.
Сведения об объекте недвижимости: земельный участок

Земельный участок		по кадастровому		
Лист №	Формат Д	Виды землепользования Д	Виды разрешений	Виды сделок недвижимости
№ 01/014		№ 01/014		
Кадастровый номер:		58-23-003062-011		
Наименование объекта недвижимости:				
Масштаб 1:		Полное наименование:		
ИНТЕРЕСОВАНЫ ЛИ ВЫ?		Васильев А. И.		
подпись заявителя		подпись		
МП.				

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
Уполномоченный орган исполнительной власти Московской области

Рисунок 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированной площади объектов недвижимости:
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
в Единой государственной реестровой информации объектов недвижимости Московской области

Вводный участок				
на кадастровом участке				
Лист № _____	Рамка № _____	Высота здания (этажа) _____	Высота размещения _____	Высота здания надземной _____
№ ФУ.2019				
Кадастровый номер: 50:23:0040302-024				
Номер государственного реестра:		50-23:0040302		
Дата государственной кадастровой оценки:		09.07.2019		
Риски государственной кадастровой оценки:		значимых отсутствуют		
Адрес:		Московская область, Российская Федерация, Московская область, Раменский район, город Раменское		
Площадь:		1105 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:		значимых отсутствуют		
Кадастровые стоимость земель, объектов в границах участка и участка объектов недвижимости:		значимых отсутствуют		
Категория земель:		земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования:		для размещения объектов недвижимости		
Судебные споры об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости не имеют статуса "заблокированы"		
Сведения об объекте:		Для данного земельного участка объектом допустимости размещения земельного участка (земельного участка) с кадастровым номером кадастрового участка (земельного участка) 50:23:0040302-177316, 50:23:0040302-179314.		
Получены выписки:		Выданы следующие выписки: выписка об основных характеристиках земельного участка "Своя земля - рентный", Д.У. ЗПИФ "Управление недвижимостью "Тридевотка" инвестиционная компания" и выписка о зарегистрированных объектах недвижимости на кадастровом участке, кадастровый номер 50:23:0040302-024 в Едином государственном реестре недвижимости Московской области		
ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОД		Выписка № _____		

МП.

Рисунок 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированной площади объектов недвижимости:
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
в Единой государственной реестровой информации объектов недвижимости Московской области

Вводный участок				
на кадастровом участке				
Лист № _____	Рамка № _____	Высота здания (этажа) _____	Высота размещения _____	Высота здания надземной _____
№ ФУ.2019				
Кадастровый номер: 50:23:0010302-025				
1. Принадлежность (дворовый/общедворовый)	3.1	Выданы следующие выписки: выписка об основных характеристиках земельного участка "Своя земля - рентный", Д.У. ЗПИФ "Управление недвижимостью "Тридевотка" инвестиционная компания" и выписка о зарегистрированных объектах недвижимости на кадастровом участке, кадастровый номер 50:23:0010302-025 в Едином государственном реестре недвижимости Московской области		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1	Объект должен быть зарегистрирован в Едином государственном реестре недвижимости Московской области на дату 11.07.2019		
3. Дата регистрации права	3.1	Действителен до 23.08.2014		
4. Сведения о праве и обременении объектов недвижимости:				
а) вид		Доверительное управление, Московская область, г.о. Раменское, д.д. № 50:23:0010302-025 земельный участок, кадастровый номер: земельный участок, расположенный на территории дачного земельного участка, категория земель: "земли населенных пунктов", вид разрешенного использования: "для размещения объектов недвижимости", объект недвижимого имущества, обремененный ипотекой в пользу государственной регистрации, площадь 27 400 кв. м		
б) дата государственной регистрации		10.07.2019		
в) номер государственной регистрации		50:23:0010302-025-001/2014-2		
г) срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта		с 07.11.2017 по 31.03.2024		
д) вид и форму ипотеки установленного ограничения права и обременения объекта		Объект с ограничением ответственности "СТРАХОВАТЕЛЬСКАЯ КОМПАНИЯ "РИЕНТИ" (ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОД) Д.У. ЗПИФ "Управление недвижимостью "Тридевотка" инвестиционная компания" "Своя земля - рентный", Д.У. ЗПИФ "Управление недвижимостью "Тридевотка" инвестиционная компания" и выписка об основных характеристиках земельного участка "Своя земля - рентный", Д.У. ЗПИФ "Управление недвижимостью "Тридевотка" инвестиционная компания" от 26.01.2020г.		
е) основание государственной регистрации		Правила доверительного управления имуществом инвестиционной компании "Тридевотка" от 26.01.2020г.		
5. Сведения о наличии сведений об объекте недвижимости для государственной и муниципальной нужды		значимых отсутствуют		
6. Сведения об ограничениях государственной регистрации прав на недвижимость и о запрете ипотеки на объекты недвижимости		значимых отсутствуют		
ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОД		Выписка № _____		

МП.

Формат 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.
Сведения об объекте недвижимости, кадастровый участок

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости				
Выписка №	Формат	Дата выдачи выписки	Дата выдачи	Дата окончания выписки
09.01.2020				
Кадастровый номер:		50:25:0030002-025		
Кадастровый номер земельного участка				
Масштаб:	Географические координаты			
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Васильев А. Н.		

М.П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
Управление государственного реестра недвижимости

Формат 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.
Сведения об объекте недвижимости, кадастровый участок

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости	
Выписка №	Формат
09.01.2020	
Кадастровый номер:	
50:25:0030002-025	
Номер кадастрового квартала:	50:25:0030002
Дата проведения кадастрового учета:	09.07.2019
Регистраторский государственный участок номер:	отсутствует
Адрес:	Московская область, Российская Федерация, Московская область, Раменский район, город Раменское
Площадь:	0,07 кв. кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	отсутствует
Кадастровый номер ранее принадлежавшего в границах земельного участка объекта недвижимости:	отсутствует
Вид права владения:	земельный участок
Вид разрешенного использования:	для размещения объектов недвижимости
Судит ли объект недвижимости:	Судится ли объект недвижимости по делу № 50/25/0030002-025
Сведения об объекте:	Для данного земельного участка объектом учета государственного земельного участка (земельный участок) с кадастровым номером 50:25:0030002-025/025, 50:25:0030002-025/025
Получатель выписки:	Индивидуальный предприниматель - Васильев Александр Александрович, индивидуальный предприниматель, «Свое дело - дело мое», Д.У. ООО "Управление недвижимостью "Триумф" на доверительном управлении" является владельцем земельного участка, кадастровый номер которого 50:25:0030002-025/025, 50:25:0030002-025/025
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Васильев А. Н.

М.П.

Рисунок 2

Выписка Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.
Сведения об объекте недвижимости: земельный участок

Земельный участок		по кадастровому		
Лист №	Формат Д	Виды использования Д	Виды назначения	Виды кадастровых объектов
38.07.2019				
Кадастровый номер:		58-23-0030062-026		
1. Правообладатель (данные об объекте)	5.1	Выданы инвестиционные или - Выданы инвестиционные или Справочный выписки инвестиционной долевой фонд "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Гарантированная компания "Государство доверительного управления" долями о которых не упоминается по основным данным земельный участок земельный участок в реестре недвижимости и инвестиционный план и отчеты деловых операций инвестиционные земельные участки и отчеты деловых операций на основании данных земельных участков в реестре недвижимости и отчеты деловых операций в деловых операциях земельный участок в реестре недвижимости и деловых операциях земельный участок в реестре недвижимости земельный участок		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	3.1	Объект является субинвестором, № 58-23-0030062-026-0001/2019 от 14.07.2019		
3. Документ-основание	3.1	Декрет муниципальной власти от 27.08.2014 №00034/2014, Решение о передаче земельного участка от 14.08.2017		
Сведения о правах и ограничениях объектов недвижимости:				
4.1.1.	вид:	Доверительное управление, Московская область, гор. Реутовское, адм. М. 58-23-0030062-026 земельный участок, категория земель: земельный участок, разрешенное использование: для размещения объектов складского назначения, категория объектов: складского назначения в торговом комплексе, встроенно-пристроенный, объект незавершенного строительства, объект обремененный и оговоренного назначения, площадь 27 480 кв. м		
	дата государственной регистрации:	10.07.2019		
	номер государственной регистрации:	58-23-0030062-026-0001/2019-2		
	дата, на которой зарегистрировано ограничение права и обременение объекта:	с 07.11.2007 по 31.03.2024		
вид, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "ИПРАВЕДИВАЯ КОМПАНИЯ" "ИПРАВЕДИВАЯ ТИО ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ" Д.У. Земельный участок инвестиционной долевой фонд "Своя земля - рентный", ИНН: 7702571590			
условия государственной регистрации:	Проведен договор купли-продажи земельного участка земельный инвестиционный фонд собственности "Своя земля" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Удальцово Земельная компания" от 20.01.2009			
5. Сведения о наличии сведений об объекте недвижимости для государственной и муниципальной кадастровой	данные отсутствуют			
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без кадастрового и/или кадастровых объектов недвижимости	данные отсутствуют			
ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОДЕКС		Выписка 2. ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОДЕКС		

МП.

Рисунок 3

Выписка Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.
Сведения об объекте недвижимости: земельный участок

Земельный участок		по кадастровому		
Лист №	Формат Д	Виды использования Д	Виды назначения	Виды кадастровых объектов
38.07.2019				
Кадастровый номер:		58-23-0030062-026		
Виды объектов недвижимости: земельный участок				
ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОДЕКС		Выписка 3. ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОДЕКС		

МП.

Рисунок 2

Выписка Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.
Сведения об объекте недвижимости: земельный участок

Земельный участок		по кадастровому		
Лист №	Формат Д	Виды использования Д	Виды назначения	Виды кадастровых объектов
38.01.2019				
Кадастровый номер:		58-23-0030062-030		
1. Правообладатель (данные об объекте)	5.1	Выданы инвестиционные акты - Выданы инвестиционные акты Департамент земельно-имущественной политики города Москвы "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Гарантированная компания "Государство гарантированного управления" акциями в интересах, принадлежащих по основным данным земельному участку земельно-имущественный лист в реестре недвижимости и инвестиционный лист в счете депо взыскания, принадлежащих земельному участку и который зарегистрированы на основные данные, указанные в счете депо взыскания в инвестиционный лист в реестре недвижимости и для инвестиционных сделок и счетов депо взыскания инвестиционных сделок.		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1	Объект является субинвентарем, № 58-23-0030062-030-0001/2019 от 14.07.2019		
3. Документ основания:	3.1	Декрет мэрии-проектировщика земельного участка от 27.08.2014 №08034/2014. Решение о разделе земельного участка от 14.08.2017		
Земельный участок образован объектом недвижимости:				
4.1.1.	4.1.1.	Доверительное управление, Московская область, гор. Реутовское, адм. М. 58-23-0030062-030-0001/2019 земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов складского назначения, хранения общепольных культурно-бытового и торгового назначения, хранения для нужд здравоохранения, объектов регионального значения, объектов образования и в соответствии с подкатегорией, площадью 27 480 кв. м		
		дата государственной регистрации: 14.07.2019		
		номер государственной регистрации: 58-23-0030062-030-0001/2019-2		
		дата, на которой зарегистрировано право образования объекта: 07.11.2017 по 31.03.2020		
		дата, в пользу которой установлено доверительное право образования объекта: 07.11.2017 по 31.03.2020		
		условия государственной регистрации: 07.11.2017 по 31.03.2020		
5.		Сведения о владельце сведений об объекте недвижимости для государственной и муниципальной нужды: данные отсутствуют		
6.		Сведения об организации государственной регистрации права без государственной и муниципальной нужды: данные отсутствуют		
ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОДЕКС		Восков А. И.		
ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОДЕКС		ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОДЕКС		

МП.

Рисунок 3

Выписка Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.
Сведения об объекте недвижимости: земельный участок

Земельный участок		по кадастровому		
Лист №	Формат Д	Виды использования Д	Виды назначения	Виды кадастровых объектов
38.01.2019				
Кадастровый номер:		58-23-0030062-030		
Виды земель, земельный кадастровый участок				
ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОДЕКС		Восков А. И.		
ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОДЕКС		ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОДЕКС		

МП.

Формат 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.
Сведения об объекте недвижимости, кадастровый участок

Выписка об объекте				
№ выписки: _____				
Лист № _____	Формат 3	Высота здания (рубли) 1	Высота здания м	Высота здания вышелем
Дата: 09.01.2020		Кадастровый номер: 50:25:0030002-012		
Кадастровый номер: _____				
Дата выдачи: _____				
Масштаб: _____				
Географические координаты: _____				
ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОД: _____				
Инициалы: _____				

М.П.

Формат 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.
Сведения об объекте недвижимости, кадастровый участок

Выписка об объекте	
№ выписки: _____	
Лист № _____	Формат 3
Дата: 09.01.2020	Кадастровый номер: 50:25:0030002-012
Кадастровый номер: _____	
Дата выдачи: _____	
Масштаб: _____	
Географические координаты: _____	
ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОД: _____	
Инициалы: _____	

Номер кадастрового участка:	50-25-0030002
Дата государственного кадастрового учета:	09.07.2019
Регистраторский государственный учётный номер:	отсутствует
Адрес:	Московская область, Российская Федерация, Московская область, Раменский район, город Раменское
Площадь:	725 кв. кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	отсутствует
Кадастровый номер ранее принадлежавшего в границах земельного участка объекта недвижимости:	отсутствует
Категория земель:	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	для размещения объектов размещения туристов
Судит ли объект недвижимости:	Судится об объекте недвижимости по делу №19-01/2019/100
Сведения об объекте:	Для данного земельного участка обременены двумя гиревыми залогами участка (кадастровый номер) с кадастровой стоимостью без учета процентов 50:25:0030002-012/012, 50:25:0030002-012/014
Получатель выписки:	Инициалы: _____

М.П.

Рисунок 2

Выписка Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.
Сведения об объекте недвижимости: земельный участок

Земельный участок		по кадастровому		
Лист №	Формат Д	Виды использования Д	Виды назначения	Виды кадастровых объектов
38.01.2019				
Кадастровый номер:		58-23-0030062-036		
1. Правообладатель (данные об объекте)	5.1	Выданы инвестиционные акты - Выданы инвестиционные акты (Справочный адрес: инвестиционный земельный фонд "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Гарантированная компания "Государство гарантированного управления") актами о выдании (не выданы) по основным данным земельный участок (земельный участок) кадастровый номер 58-23-0030062-036 и сведения об объекте недвижимости (земельный участок) кадастровый номер 58-23-0030062-036 в Едином государственном реестре недвижимости и сведения об объекте недвижимости (земельный участок) кадастровый номер 58-23-0030062-036 в Едином государственном реестре недвижимости.		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	3.1	Объект является субинвентарем, № 58-23-0030062-036-58-0030062-036 от 14.07.2019		
3. Дата окончания срока	3.1	Декретом выданы инвестиционные акты от 27.08.2014 № 00034/20-2. Решением о выдании земельного участка от 14.08.2017		
Сведения о правах и ограничениях объектов недвижимости:				
4.1.1.	4.1.1.1.	Доверительное управление, Московская область, г.о. Реутов, ад. № 58-23-0030062-036 земельный участок, кадастровый номер 58-23-0030062-036, референтное наименование для кадастрового учета 58-23-0030062-036, категория объектов культуры-бытового и торгового назначения, устройство для размещения объектов недвижимого имущества, объекты размещения и размещения объектов размещения и размещения имущества, площадь 27 480 кв. м		
	4.1.1.2.	дата государственной регистрации: 14.07.2019		
	4.1.1.3.	номер государственной регистрации: 58-23-0030062-036-58-0030062-036		
	4.1.1.4.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: с 07.11.2017 по 31.03.2024		
	4.1.1.5.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: Общество с ограниченной ответственностью "ИПРАВЕДИВАЯ КОМПАНИЯ" "ИПРАВЕДИВАЯ ТРИ ДИВЕРСИФИКАЦИОННАЯ УПРАВЛЯЮЩАЯ Д.У. Земельный кадастровый номер земельного участка "Своя земля - рентный", ИИН: 732571500		
	4.1.1.6.	установлен государственной регистрации: Правом доверительного управления Земельным участком инвестиционный фонд собственности "Своя земля" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Удальцово-Земельный Фонд" от 20.01.2009		
5.	5.1.	Сведения о наличии сведений об объекте недвижимости для государственной и муниципальной кадастровой регистрации		
6.	6.1.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без кадастрового и/или кадастрового назначения земель, права		
ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОДЕКС		Иванов А. И.		
ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОДЕКС		Иванов А. И.		

МП.

Рисунок 3

Выписка Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.
Сведения о земельном участке: земельный участок

Земельный участок		по кадастровому		
Лист №	Формат Д	Виды использования Д	Виды назначения	Виды кадастровых объектов
38.01.2019				
Кадастровый номер:		58-23-0030062-036		
Виды земель, кадастровый номер участка				
ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОДЕКС		Иванов А. И.		
ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОДЕКС		Иванов А. И.		

МП.

Рисунок 2

Выписка Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.
Сведения об объекте недвижимости: земельный участок

Земельный участок		по кадастровому		
Лист №	Формат	Векторная модель (Д)	Векторная	Векторная выжимка
38.01.2019				
Кадастровый номер:		58-23-0030062-038		
1. Правообладатель (данные об объекте)	5.1	Выданы инвестиционные акты - Выданы инвестиционные акты Департамент инвестиционной политики Фонда "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Гарантированная компания "Государство гарантированного управления" акциями о которых сообщается по состоянию данных данных сведений земельный участок в реестре недвижимости и инвестиционный план в котором даны сведения об инвестиционном плане земель и который размещен на земельном участке, земельный участок в котором даны сведения об объекте в реестре недвижимости и земельный участок в котором даны сведения об объекте в реестре недвижимости.		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1	Объект является субинвестором, № 58-23-0030062-038-0001/2019 от 18.07.2019		
3. Документ-основание:	3.1	Декларация о покупке земельного участка от 27.08.2014 №00034/2014. Решение о передаче земельного участка от 18.08.2014		
Сведения о правах и ограничениях объектов недвижимости:				
4.1.1.	вид:	Доверительное управление, Московская область, г.о. Реутовское, ад.к. № 58-23-0030062-038-0001/2019 земельный участок, категория земель: земель населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов складского назначения, для размещения объектов складского назначения и торгового назначения, устройство для размещения объектов складского назначения, объекты складского назначения, объекты складского назначения и складского назначения, площадь 27 480 кв. м		
	дата государственной регистрации:	18.07.2019		
	номер государственной регистрации:	58-23-0030062-038-0001/2019-2		
	дата, на которой регистрация прекращена или ограничена:	с 07.11.2017 по 31.03.2024		
	вид, в пользу которого установлено ограничение прав и ограничение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "ИПРАВЕДИВАЯ КОМПАНИЯ" "ИПРАВЕДИВАЯ ТИО ДОНАТОРИО АМОНИО УПРАВЛЕНИЕ" Д.У. Земельный участок инвестиционный земельный участок "Своя земля - рентный", ИНН 7702571190		
	условия государственной регистрации:	Правом доверительного управления Земельным участком инвестиционный земельный участок "Своя земля" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ИПРАВЕДИВАЯ КОМПАНИЯ" от 20.01.2009		
5.	Сведения о наличии сведений об объекте недвижимости для государственной и муниципальной нужды:	данные отсутствуют		
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без объявления в силу закона ограничений прав на объект недвижимости:	данные отсутствуют		
ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОДЕКС		Вектор 3.0		
ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОДЕКС		ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОДЕКС		

МП.

Рисунок 3

Выписка Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.
Сведения об объекте недвижимости: земельный участок

Земельный участок		по кадастровому		
Лист №	Формат	Векторная модель (Д)	Векторная	Векторная выжимка
38.01.2019				
Кадастровый номер:		58-23-0030062-038		
Вид участка: земельный участок				
ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОДЕКС		Вектор 3.0		
ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОДЕКС		ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОДЕКС		

МП.

Формат 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.
Сведения об объекте недвижимости, кадастровый участок

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости				
Сведения об объекте недвижимости, кадастровый участок				
ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ				
Лист №	Листов	Высота здания (рубли)	Высота здания (м)	Высота здания (этажи)
38.07.2019				
Кадастровый номер:		50:01:0030002:019		
Кадастровый номер участка				
Масштаб:	Географические координаты			
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЮРИСТ		Васильев А. Н.		

МП.

Формат 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.
Сведения об объекте недвижимости, кадастровый участок

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости				
Сведения об объекте недвижимости, кадастровый участок				
ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ				
Лист №	Листов	Высота здания (рубли)	Высота здания (м)	Высота здания (этажи)
38.07.2019				
Кадастровый номер:		50:01:0030002:041		
Кадастровый номер участка				
Номер кадастрового квартала:	50:01:0030002			
Дата проведения кадастрового описания:	30.07.2019			
Регистраторский государственный участок номер:	отсутствует			
Адрес:	Московская область, Российская Федерация, Московская область, Раменский район, город Раменское			
Почтовый индекс:	150101-001			
Кадастровая стоимость, рубль:	отсутствует			
Кадастровый номер ранее принадлежавшего в границах земельного участка объекта недвижимости:	отсутствует			
Вид права владения:	земельный участок			
Вид разрешенного использования:	для размещения объектов размещения средств размещения			
Судит ли объект недвижимости:	Судит ли объект недвижимости по делу №19/0030002/2019			
Сведения об объекте:	Для данного земельного участка объектом учета является земельный участок (земельный участок) с кадастровым номером 50:01:0030002:019/019, 50:01:0030002:019/014			
Получатель выписки:	Инициатором выписки является ООО «Иркутский центр недвижимости и риэлторский центр "Своё дело - своё дело"», Д.У. ООО "Управление недвижимостью "Триумф" на доверительном основании" (далее - "Инициатор"), Д.У. ООО "Управление недвижимостью "Триумф" на доверительном основании" (далее - "Управляющий") на основании договора аренды, составленного и подписанного Инициатором и Управляющим, в соответствии с которым Инициатору предоставлено право вносить для кадастрового учета сведения об объекте недвижимости.			
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЮРИСТ		Васильев А. Н.		

МП.



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
Федеральное государственное учреждение «Управление»

Лист № 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированной площади земельного участка

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок				
на территории				
Лист №	Раздел №	Виды земельных участков (№)	Виды участков	Виды земель водного фонда
08.01.2019				
Кадастровый номер:			50:23:0010602/046	
Номер кадастрового квартала:	50:23:0010602			
Дата государственной кадастровой описи:	09.07.2019			
Родовое государственное кадастровое учётное дело:	линия существует			
Адрес:	Московская область, Российская Федерация, Московская область, Раменский район, город Раменское			
Площадь:	160 кв. м, кв			
Кадастровый вид земель:	земли населённых пунктов			
Кадастровые номера ранее существовавших в границах земельного участка объектов недвижимости:	линия существует			
Кадастровый вид:	земли населённых пунктов			
Вид разрешённого использования:	для размещения объектов складского назначения			
Степень обременения земельного участка:	Сведения об объекте недвижимости не имеют статуса "аррестовано"			
Сведения об объекте:	Для данного земельного участка объектом для залога по ипотеке является земельный участок (земельный участок) с кадастровым номером Московской области (номером) 50:23:0010602/17703, 50:23:0010602/17694, 50:23:0010602/17694.			
Подлежит ли ипотеке:	Земельный участок является залогом в пользу ипотечной кредитной организации "Сбербанк - рентвалд", Д.У. ООО "Управление недвижимостью Гипермаркет Логистика" ипотечный кредит и ипотека устанавливается на основании данных Единого государственного реестра недвижимости и в соответствии с условиями ипотечного кредитования.			
РЕГИСТРАЦИОННЫЕ ДЕЙСТВИЯ			Выписка № 01	
на территории			кадастровый номер	

М.П.

Лист № 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированной площади земельного участка

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок				
на территории				
Лист №	Раздел №	Виды земельных участков (№)	Виды участков	Виды земель водного фонда
08.01.2019				
Кадастровый номер:			50:23:0010602/046	
1. Принадлежность (данные об объекте)	Владельцем земельного участка - Земельный участок является физическое лицо - "Сбербанк - рентвалд", Д.У. ООО "Управление недвижимостью Гипермаркет Логистика" ипотечный кредит и ипотека устанавливается на основании данных Единого государственного реестра недвижимости и в соответствии с условиями ипотечного кредитования.			
2. Вид, категория и вид государственной регистрации земель	2.1. Объект является объектом недвижимости, № 50:23:0010602/046/001/001/01/01/07/2019			
3. Дата регистрации	3.1. Дата регистрации - 09.07.2019			
4. Описание права и обременения объектов недвижимости:				
участок	Доверительное управление. Московская область, город Раменское, кадастровый номер: 50:23:0010602/046/001/001/01/01/07/2019			
дата государственной регистрации:	09.07.2019			
номер государственной регистрации:	50:23:0010602/046/001/001/01/01/07/2019			
земельный участок, на котором установлено доверительное управление:	с 07.11.2017 по 31.03.2024			
лица, в пользу которых установлено доверительное управление:	Общество с ограниченной ответственностью "НИРАС ТЕРАПИЯ КОМПАНИ" "НИРАС ТЕРАПИЯ КОМПАНИ" Д.У. "Закрытое общество с ограниченной ответственностью "Сбербанк - рентвалд", ИНН: 7702677100			
основание государственной регистрации:	Прямая договорная регистрация. Земельный участок является объектом недвижимости ипотеки ипотечного кредита, предоставленного ипотечной организацией "Сбербанк - рентвалд" Д.У. ООО "Управление недвижимостью Гипермаркет Логистика" ипотечный кредит и ипотека устанавливается на основании данных Единого государственного реестра недвижимости и в соответствии с условиями ипотечного кредитования.			
5. Сведения об объекте ранее обремененном объекте недвижимости или государственной и муниципальной власти:	линия существует			
6. Сведения об обременении государственной регистрацией при наличии ограничения в титульном документе земельного участка, права:	линия существует			
РЕГИСТРАЦИОННЫЕ ДЕЙСТВИЯ			Выписка № 01	
на территории			кадастровый номер	

М.П.

Рисунок 2

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

Информация об объекте		по состоянию на:		
Лист №	Формат Д	Вектор информации Д	Вектор информации	Вектор даты публикации
30.01.2019				
Единственный номер:		50:03:0030002:047		
1. Правообладатель (данные об объекте)	5.1	Выданы инвестиционные или - Выданы инвестиционные или (Справочный номер инвестиционной декларации "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Гарантированная компания "Государство гарантированного управления") сделки о покупке, не являющиеся по существу сделкой купли-продажи, инвестиционной или иной сделкой, в реестре недвижимости и инвестиционной или в системе деловых сведений, инвестиционной или сделки и договор, установленный на основании данных сведений системы сведений инвестиционной или в реестре недвижимости и деловых сведений или в системе деловых сведений инвестиционной или.		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1	Объект является субинвестором, № 50:03:0030002:047/0001/2019 от 14.07.2019		
3. Договор-основание:	3.1	Договор купли-продажи земельного участка от 27.06.2014 №00034/2014/РЗ/001 и договор купли-продажи участка от 14.08.2017		
Сведения о правах и ограничениях объектов недвижимости:				
4.1.1.	вид:	Доверительное управление, Московская область, гор. Реутовское, адм. М. 50:03:0030002:020 земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов складского назначения, категория объектов: складского назначения и торгового назначения, устройство для размещения объектов складского назначения, объекты складского назначения, объекты размещения и в соответствии с планировкой, площадью 27 000 кв. м		
	дата государственной регистрации:	10.07.2019		
	номер государственной регистрации:	50:03:0030002:047/0001/2019-2		
	дата, на которой зарегистрировано ограничение прав и обременение объекта:	с 07.11.2017 по 31.03.2024		
	вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "МИРАКЛЕНОВА КОМПАНИИ" ОГРН/ОГРНИП/ОГРЮЛ "МИРАКЛЕНОВА" Д.У. Зарегистрирована в Едином государственном реестре фирменных "Своя земля - рентный", ИНН: 7702571500		
	условия государственной регистрации:	Права доверительного управления Земельным участком инвестиционной фирмы собственности "Своя земля" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "УК «Вектор Земель Менеджмент» от 20.01.2009.		
5.	Сведения о наличии сведений об объекте недвижимости для государственной и муниципальной нужд:	данные отсутствуют		
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без государственного кадастрового номера при наличии сведений об объекте:	данные отсутствуют		
ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОДЕКС		Вектор А. И.		
ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОДЕКС		ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОДЕКС		

МП.

Рисунок 3

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

Информация об объекте		по состоянию на:		
Лист №	Формат Д	Вектор информации Д	Вектор информации	Вектор даты публикации
30.01.2019				
Единственный номер:		50:03:0030002:047		
Вид объекта: земельный участок				
Масштаб: 1:	Планировка объектов:			
ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОДЕКС		Вектор А. И.		
ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОДЕКС		ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОДЕКС		

МП.