

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «КГФУ»



Берг Е.В.

ОТЧЕТ № 232/18

об оценке земельных участков (119 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

ДАТА ОЦЕНКИ: 19.06.2018 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 20.06.2018 г.

ЗАКАЗЧИК:

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «КГФУ»

МОСКВА 2018

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.1.	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	4
1.2.	ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ	4
1.3.	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	4
1.4.	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	4
1.5.	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	4
1.6.	ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.....	4
1.7.	ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ И РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ	5
2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	7
3.	СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	8
4.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	10
4.1.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ.....	10
4.2.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА	10
4.3.	СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	10
5.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	11
5.1.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	11
5.2.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА	11
6.	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	12
6.1.	ДОПУЩЕНИЯ	12
6.2.	ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА	12
7.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	13
7.1.	ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	13
7.2.	МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ.....	13
7.3.	ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	13
7.4.	СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ	13
7.5.	СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
7.6.	ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	13
8.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
8.1.	ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
8.2.	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	26
8.3.	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	29
8.4.	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	32
9.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	38
9.1.	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	38
9.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	46
9.3.	ОБЩЕЕ СОСТОЯНИЕ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ	47
9.4.	АНАЛИЗ ОПТОВОГО РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ.....	49
9.5.	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	56
9.6.	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	59
9.7.	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ	61
10.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	62
11.	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	66

11.1.	Рыночный (сравнительный) подход.....	70
11.2.	Доходный подход	71
11.3.	Затратный подход.....	73
11.4.	Расчет справедливой стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода.....	75
12.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	86
13.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	87
14.	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	88
	ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	89
	1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....	89
	2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....	89
	3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ	89
	ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ	90
	ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В РАСЧЕТАХ	94
	ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ	97

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 14/18 от 15.06.2018 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 (119 ед.) для сельскохозяйственного назначения, 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.
Земельные участки (119 ед.) для сельскохозяйственного назначения, входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».	Не применялся	Не применялся	637 186 000

1.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

637 186 000 (Шестьсот тридцать семь миллионов сто восемьдесят шесть тысяч) рублей, не облагается НДС¹

1.6. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ограничений:

- Согласно целям и задачам оценки в настоящем Отчете определяется стоимость конкретного имущества при конкретном использовании на базе методов и процедур оценки, отражающих характер имущества и обстоятельств, при которых данное имущество наиболее вероятно можно продать на открытом рынке
- Отчет достоверен лишь в полном объеме, любое соотношение частей стоимости, с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право

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.

оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

- Оценщик в процессе подготовки отчета об оценке исходит из достоверности правоустанавливающих документов на объект оценки.
- Экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась. Оценка стоимости проведена, исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых, то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта, фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда;
- Исходные данные о составляющих объекта оценки, используемые при подготовке отчета, получаются, по мнению Оценщика, из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в отчете делаются ссылки на источники информации.
- Оценщик не производит технической и экологической экспертизы оцениваемого имущества. Выводы о состоянии активов делаются на основе информации, предоставленной Заказчиком.
- Содержание Отчета является конфиденциальным для Оценщика, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления отчета в соответствующие органы при возникновении спорных ситуаций.
- В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Оценщик предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления.
- Результаты оценки достоверны лишь в указанных целях оценки и на указанную дату проведения оценки.
- Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки.
- Отчет об оценке не подлежит публикации целиком или по частям без письменного согласия Оценщика. Публикация ссылок на Отчет, данных содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика запрещена без письменного разрешения Оценщика.

1.7. Вид оцениваемой стоимости и результат оценки

Исходя из цели оценки и условий Задания на оценку 14/18 от 15.06.2018г. к Договору № КГФУ-СЗР-1/2016 от «14» июля 2016 года об оценке имущества принят следующий вид оцениваемой стоимости – справедливая стоимость.

Справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть

выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

Цена, действующая на основном (или наиболее выгодном) рынке, использованная для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, не должна корректироваться с учетом затрат по сделке. Затраты по сделке должны отражаться в учете в соответствии с другими МСФО. Затраты по сделке не являются характеристикой актива или обязательства; они скорее являются специфическими для сделки и будут отличаться в зависимости от того, как предприятие вступает в сделку в отношении актива или обязательства.

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

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

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

Справедливая стоимость включает в себя понятие *Рыночной стоимости*. Тем не менее, термин «справедливая стоимость» является родовым термином, используемым в бухгалтерском учете. Понятие *Справедливой стоимости* шире, чем *Рыночная стоимость*, которая специфична для имущества.

Справедливая стоимость и *Рыночная стоимость* могут быть эквивалентными, когда *Справедливая стоимость* удовлетворяет всем требованиям определения *Рыночной стоимости* в Стандарте МСО 1 (раздел 3).

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

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

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

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

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

Объект оценки	Земельные участки (119 ед.) для сельскохозяйственного производства, 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, аренда
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Пообъектно перечень оцениваемого имущества приведен в таблице 8.1-1 настоящего Отчета
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом». На Объект оценки зарегистрированы обременения в виде доверительного управления. Учитывая цель оценки и ее предполагаемое использование – данное обременение не влияет на результат оценки и при проведении оценки данное обременение не учитывается.
Цели и задачи проведения оценки:	Определение справедливой стоимости Объекта оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Определение стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный», в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки. (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" утв. Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 № 106н).
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.
Используемые в Отчете стандарты оценки	<ul style="list-style-type: none"> Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 года. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 года. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 661 от 25 сентября 2014 года. Свод стандартов оценки 2015 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО 2015). Протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
Дата определения стоимости	19.06.2018 г.
Дата осмотра (обследования) объекта оценки:	20.06.2018 г.
Срок проведения работ	15.06.2018 г. – 20.06.2018 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul 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, Кронштадский бульвар, д. 7А, стр. 1, 5 этаж, офис 505 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	10
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор №5 от 01.02.2018 г.
Степень участия оценщика в проведении оценки объекта оценки	сбор информации об объекте оценки; анализ рынка объекта оценки; определение стоимости объекта оценки; формирование отчёта об оценке.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени участия в проведении оценки объекта оценки	Иные специалисты не привлекались.

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

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая группа «Формула успеха»
Место нахождения	125212, г. Москва, Кронштадский бульвар, д. 7А, стр. 1, 5 этаж, офис 505
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 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

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

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

5.2. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

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

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

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

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

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

6.1. Допущения

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

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
2. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
3. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
4. Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.
5. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта..
6. Оценщик исходил из предположения, что физическое состояние объекта на дату оценки соответствовало его состоянию в момент осмотра.
7. 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.
8. 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.
9. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

6.2. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
2. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
3. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий.
4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет отчужден по указанной стоимости.
5. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.

7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

7.1. Обоснование использования стандартов при проведении оценки объекта оценки

В соответствии со ст. 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации оценщик должен соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

7.2. Международные стандарты

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

7.3. Федеральные стандарты оценки

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

7.4. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков

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

7.5. Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки

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

7.6. Используемая терминология

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Термины и определения в соответствии с Гражданским Кодексом РФ:

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

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

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

Термины по данным сайта www.appraiser.ru:

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

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

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

8.1. Идентификация Объекта оценки

Объектом оценки является: Земельные участки (119 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».

Таблица 8.1-1 Характеристика Объекта оценки

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Чижево, северо-западная часть кадастрового квартала 50:05:0000000	50:05:0000000:537	2 201 213,00
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 53698 кв.м., адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Антоново, юго-восточная часть кадастрового квартала 50:05:0020105. Кадастровый (или условный) номер: 50:05:0020105:14	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Антоново, юго-восточная часть кадастрового квартала 50:05:0020105	50:05:0020105:14	53 698,00
3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Селиваново, юго-восточная часть кадастрового квартала 50:05:0020110	50:05:0020110:10	24 312,00
4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Бор, северо-восточная часть кадастрового квартала 50:05:0020110	50:05:0020110:7	2 703 005,00
5	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Бор, южная часть кадастрового квартала 50:05:0020110	50:05:0020110:8	1 166 851,00
6	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Каменки, северо-западная часть кадастрового квартала 50:05:0020203	50:05:0020203:3	46 303,00
7	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Каменки, центральная часть кадастрового квартала 50:05:0020203	50:05:0020203:4	117 857,00
8	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, д. Еремино, юго-западная часть кадастрового квартала 50:05:0020207	50:05:0020207:3	31 161,00
9	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 105424 кв.м., адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Адамово, юго-западная часть кадастрового квартала 50:05:0020214. Кадастровый (или условный) номер: 50:05:0020214:10	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Адамово, юго-западная часть кадастрового квартала 50:05:0020214	50:05:0020214:10	105 424,00

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.
10	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 65851 кв.м., адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Антоново, юго-западная часть кадастрового квартала 50:05:0020214. Кадастровый (или условный) номер: 50:05:0020214:11	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Антоново, юго-западная часть кадастрового квартала 50:05:0020214	50:05:0020214:11	65 851,00
11	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 209725 кв.м., адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Чижево, северная часть кадастрового квартала 50:05:0020214. Кадастровый (или условный) номер: 50:05:0020214:7	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Чижево, северная часть кадастрового квартала 50:05:0020214	50:05:0020214:7	209 725,00
12	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Адамово, северная часть кадастрового квартала 50:05:0020215	50:05:0020215:4	59 038,00
13	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, д. Юдино, центральная часть кадастрового квартала 50:05:0020216	50:05:0020216:3	583 229,00
14	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Чижево, юго-восточная часть кадастрового квартала 50:05:0020226	50:05:0020226:7	191 275,00
15	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Чижево, юго-западная часть кадастрового квартала 50:05:0020226	50:05:0020226:8	24 620,00
16	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Юдино, центральная часть кадастрового квартала 50:05:0020228	50:05:0020228:2	87 487,00
17	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Соснино, центральная часть кадастрового квартала 50:05:0030113	50:05:0030113:3	295 263,00
18	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Соснино, южная часть кадастрового квартала 50:05:0030113	50:05:0030113:4	46 116,00
19	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Соснино, юго-восточная часть кадастрового квартала 50:05:0030122	50:05:0030122:4	533 001,00
20	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Пальчино, центральная часть кадастрового квартала 50:05:0030263. Кадастровый (или условный) номер: 50:05:0030263:2	50:05:0030263:2	684 434,00
21	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Соснино, центральная часть кадастрового квартала 50:05:0030265	50:05:0030265:5	175 568,00
22	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Березняковское, юго-западная часть кад.кв. 50:05:0120214	50:05:0120214:15	216 291,00
23	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Березняковское, юго-западная часть кад.кв. 50:05:0120214	50:05:0120214:17	85 919,00
24	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Березняковское, юго-восточная часть кад.кв. 50:05:0120219	50:05:0120219:16	302 666,00

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.
25	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Березняковское, южная часть кад.кв. 50:05:0130212	50:05:0130212:4	994 029,00
26	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Березняковское, юго-восточная часть кад.кв. 50:05:0130216	50:05:0130216:5	42 784,00
27	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Березняковское, юго-западная часть кад.кв. 50:05:0130221	50:05:0130221:8	272 090,00
28	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Березняковское, западная часть кад.кв. 50:05:0130315	50:05:0130315:14	175 173,00
29	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 100м. по направлению на северо-восток от ориентира п.Белоозерский, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 35	50:29:0030108:110	86 755,00
30	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 430м. по направлению на запад от ориентира д.Цибино, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 5	50:29:0030213:16	241 451,00
31	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 120м. по направлению на восток от ориентира д.Ворщиково, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 10	50:29:0030214:38	290 397,00
32	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 1380м. по направлению на юго-восток от ориентира д.Ворщиково, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 14	50:29:0030214:39	107 219,00
33	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 1600м. по направлению на юго-восток от ориентира д.Ворщиково, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 15	50:29:0030214:40	402 352,00
34	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 360м. по направлению на восток от ориентира д.Ворщиково, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 11	50:29:0030214:48	337 218,00
35	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 650м. по направлению на восток от ориентира д.Ворщиково, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 12	50:29:0030214:49	710 931,00
36	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 680м. по направлению на запад от ориентира с.Михалево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 13	50:29:0030214:50	38 385,00
37	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 810 м. по направлению на юго-запад от ориентира с.Фаустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 69	50:29:0030401:101	190 815,00

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.
38	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 980м. по направлению на юго-восток от ориентира с.Михалево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 41	50:29:0030401:103	288 543,00
39	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, р-н Воскресенский	50:29:0030401:476	941 121,00
40	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, вблизи с. Михалево, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала 50:29:0030401	50:29:0030401:473	386 524,00
41	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 1850м. по направлению на юг от ориентира с.Юрасово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 58	50:29:0030401:159	290 035,00
42	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 1260м. по направлению на юго-запад от ориентира с.Фаустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 61	50:29:0030401:121	268 850,00
43	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 1250м. по направлению на юго-запад от ориентира с.Фаустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 62	50:29:0030401:122	271 310,00
44	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 1080м. по направлению на юго-запад от ориентира с.Фаустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 63	50:29:0030401:123	336 958,00
45	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 3500 м. по направлению на юго-восток от ориентира с.Михалево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 73	50:29:0030401:128	152 368,00
46	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 2140 м. по направлению на юго-запад от ориентира с.Фаустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 75	50:29:0030401:130	285 424,00
47	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 2080 м. по направлению на юго-запад от ориентира с.Фаустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 80	50:29:0030401:135	380 347,00
48	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 1200 м. по направлению на юг от ориентира с.Фаустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 104	50:29:0030401:146	404 731,00
49	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 750 м. по направлению на юго-запад от ориентира с.Фаустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 70	50:29:0030401:148	244 268,00
50	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 375 м по направлению на запад от ориентира дер. Муромцево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское	50:29:0050209:11	1 366 743,00

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.
51	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 1040 м по направлению на юго-запад от ориентира дер. Муромцево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское	50:29:0050209:12	1 859 326,00
52	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, примерно в 220м. по направлению на северо-запад от ориентира д.Городище, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское	50:29:0050210:0015	213 181,00
53	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, примерно в 250м. по направлению на запад от ориентира д.Городище, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское	50:29:0050210:0016	326 121,00
54	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, примерно в 530м. по направлению на юго-запад от ориентира д.Городище, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское	50:29:0050210:0017	204 542,00
55	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, примерно в 295м. по направлению на юг от ориентира д.Городище, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское	50:29:0050210:0018	131 158,00
56	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, примерно в 645м. по направлению на юго-восток от ориентира д.Городище, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское	50:29:0050210:0025	297 511,00
57	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, сельское поселение Фединское	50:29:0050210:1127	571 209,00
58	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское	50:29:0050402:2483	6 694 289,00
59	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 363610 кв.м., адрес объекта: Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 1135 м по направлению на северо-запад от ориентира дер.Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское. Кадастровый (или условный) номер: 50:29:0050402:0057	Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 1135 м по направлению на северо-запад от ориентира дер.Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское.	50:29:0050402:0057	363 610,00
60	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, примерно в 680м. по направлению на восток от ориентира д.Муромцево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское	50:29:0050402:0085	659 409,00
61	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское	50:29:0060221:1941	781 020,00

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.
62	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, примерно в 285м. по направлению на юг от ориентира дер. Грецкая, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское	50:29:0060221:0037	296 414,00
63	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 94442 , адрес объекта: Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 470 м. по направлению на запад от ориентира д.Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское. Кадастровый (или условный) номер: 50:29:0060221:0055	Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 470 м. по направлению на запад от ориентира д.Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское.	50:29:0060221:0055	94 442,00
64	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское	50:29:0060221:1942	665 945,00
65	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства.	Участок находится примерно в 2240м. по направлению на юго-запад от ориентира с. Фаустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район. Участок 76	50:29:0030401:131	194 696,00
66	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства.	Участок находится примерно в 3570м. по направлению на юго-восток от ориентира с. Михалево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район. Участок 79	50:29:0030401:134	171 830,00
67	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства.	Участок находится примерно в 1050м. по направлению на юго-запад от ориентира с. Фаустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район. Участок 81	50:29:0030401:136	490 020,00
68	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства.	Участок находится примерно в 2630м. по направлению на юго-запад от ориентира с. Фаустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район. Участок 82	50:29:0030401:137	605 495,00
69	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, юго-западнее дер. Лашино	50:24:0080212:21	380 245,00
70	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Селковское, северо-западная часть кадастрового квартала 50:05:0090318	50:05:0090318:12	370 587,00
71	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Селковское, северо-восточная часть кадастрового квартала 50:05:0090111	50:05:0090111:4	476 239,00
72	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Шеметовское, центральная часть кадастрового квартала 50:05:0010208	50:05:0010208:3	50 571,00
73	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Шеметовское, в р-не дер. Тарбинское, центральная часть кад. кв. 50:05:0020510	50:05:0020510:45	788 366,00
74	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Шеметовское, в р-не дер. Сахарово, юго-западная часть кад. кв. 0020353	50:05:0020353:141	207 435,00

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.
75	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Шеметовское, в р-не дер. Ченцы, юго-восточная часть кад. кв. 50:05:0020510	50:05:0020510:48	750 206,00
76	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для использования по назначению сельскохозяйственных объектов и угодий	Московская область, Орехово-Зуевский район, юго-западнее пос. Пригородный	50:24:0010409:45	331 901,00
77	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/пос.Селковское, в р-не д.Власово, центральная часть кад.кв.50:05:0090203	50:05:0090203:2	99 304,00
78	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/пос.Селковское, восточная часть кадастрового квартала.50:05:0090223	50:05:0090223:6	110 922,00
79	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Шеметовское, восточная часть кадастрового квартала 50:05:0010317	50:05:0010317:10	704 075,00
80	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Шеметовское, северо-западная часть кадастрового квартала 50:05:0010317	50:05:0010317:11	38 993,00
81	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Шеметовское, северо-западная часть кадастрового квартала 50:05:0010317	50:05:0010317:12	17 759,00
82	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Шеметовское, южная часть кадастрового квартала 50:05:0010317	50:05:0010317:14	25 167,00
83	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Шеметовское, южная часть кадастрового квартала 50:05:0010317	50:05:0010317:15	5 808,00
84	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Шеметовское, центральная часть кадастрового квартала 50:05:0010317	50:05:0010317:17	1 464 499,00
85	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/пос. Шеметовское, в р-не с. Никульское, центральная часть кад.кв. 50:05:0010526	50:05:0010526:153	811 391,00
86	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/пос. Селковское, в р-не д Власово, западная часть кад.кв. 50:05:0090223	50:05:0090223:4	307 326,00
87	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Селковское, северо-восточная часть кадастрового квартала 50:05:0090111	50:05:0090111:9	6 715,00
88	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Шеметовское, в р-не с.Константиново, северная часть кад.кв. 50:05:0020345	50:05:0020345:14	252 004,00
89	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Шеметовское, в р-не д.Селихово, центральная часть кад.кв. 50:05:0100140	50:05:0100140:4	86 548,00
90	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, вблизи д. Золотово, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:29:0030308	50:29:0000000:50582	619 870,00

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.
91	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Соснино, юго-восточная часть кадастрового квартала 50:05:0030118	50:05:0030118:5	675 304,00
92	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д.Опарино, северо-западная часть кадастрового квартала 50:05:0020107	50:05:0020107:9	185 287,00
93	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д.Опарино, юго-западная часть кадастрового квартала 50:05:0020110	50:05:0020110:9	229 594,00
94	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, севернее д. Алексеевская	50:24:0080212:14	200 006,00
95	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Антоново, юго-восточная часть кадастрового квартала 50:05:0020105	50:05:0020105:12	83 143,00
96	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, юго-восточнее дер.Смолево	50:24:0080128:18	560 767,00
97	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, южнее с..Хотеичи	50:24:0080212:17	208 188,00
98	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, южнее с. Хотеичи	50:24:0080212:20	370 849,00
99	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, северо-восточнее с. Хотеичи	50:24:0080213:19	68 110,00
100	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, севернее д. Асташково	50:24:0080105:11	73 122,00
101	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, юго-западнее д. Асташково	50:24:0080105:9	268 426,00
102	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, юго-западнее д. Слободище	50:24:0080213:20	32 027,00
103	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования.	Московская область, Орехово-Зуевский район, юго-западнее д. Слободище	50:24:0080213:24	147 886,00
104	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования.	Московская область, Орехово-Зуевский район, западнее д. Лашино	50:24:0080212:200	548 820,00
105	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования.	Участок находится примерно в 190 м по направлению на юг от ориентира Московской область, Орехово-Зуевский муниципальный район, сельское поселение Соболевское, д.Лопаково, расположенного за пределами участка	50:24:0080128:23	640 290,00
106	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Березняковское, западная часть кад.кв. 50:05:0130207	50:05:0130207:29	44 932,00
107	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 945 м. по направлению на юг от ориентира д.Городище, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское	50:29:0050210:26	250 261,00

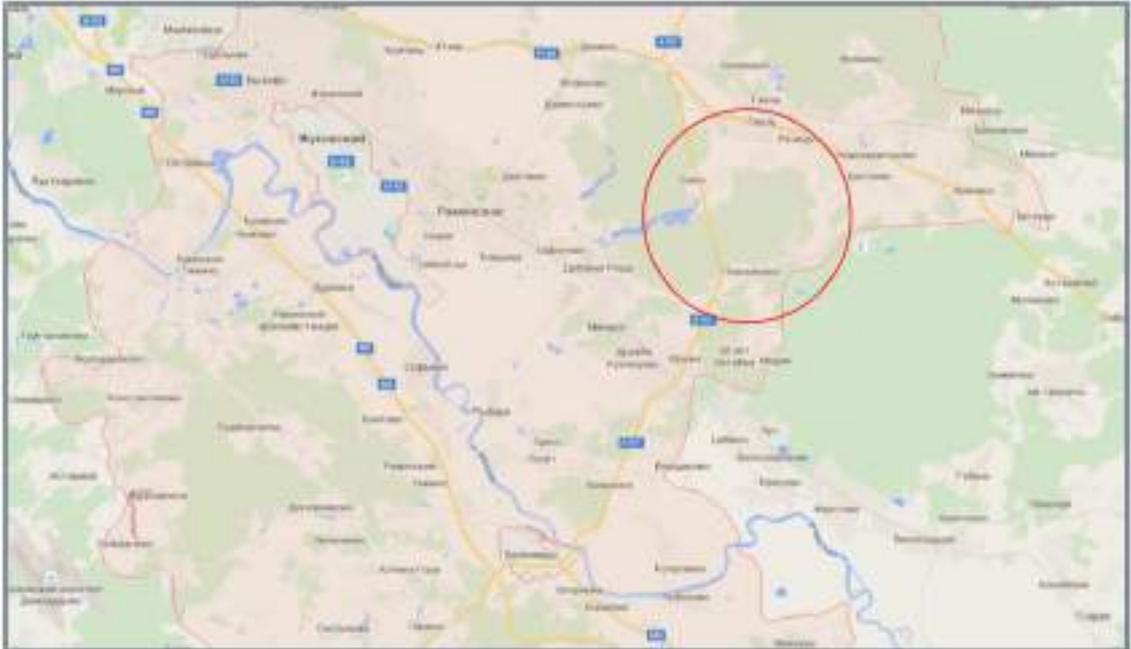
№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.
108	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок находится примерно в 280 м по направлению на юго-восток от ориентира с.Петровское, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское	50:29:0050402:88	247 973,00
109	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок находится примерно в 1700м. по направлению на юго-запад от ориентира дер. Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское	50:29:0060221:51	192 390,00
110	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок находится примерно в 1495м. по направлению на юго-запад от ориентира дер. Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское	50:29:0060221:52	200 232,00
111	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок находится примерно в 1170 м. по направлению на юго-запад от ориентира дер.Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское.	50:29:0060221:53	192 165,00
112	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок находится примерно в 890 м. по направлению на юго-запад от ориентира дер.Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское.	50:29:0060221:54	173 241,00
113	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д.Корытцево, северо-западная часть кадастрового квартала 50:05:0000000	50:05:0000000:536	1 652 069,00
114	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д.Чижево, восточная часть кадастрового квартала 50:05:0020214	50:05:0020214:8	239 023,00
115	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д.Адамово, восточная часть кадастрового квартала 50:05:0020214	50:05:0020214:12	574 130,00
116	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Пальчино, центральная часть кадастрового квартала 50:05:0020201	50:05:0020201:2	89 059,00
117	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Каменки, северо-западная часть кадастрового квартала 50:05:0030262	50:05:0030262:3	394 167,00
118	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Соснино, западная часть кадастрового квартала 50:05:0000000	50:05:0000000:535	1 642 832,00
119	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Российская Федерация, участок находится примерно в 1190м по направлению на северо-восток от ориентира д. Муромцево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское	50:29:0050402:86	833 257,00

Источник: составлено Оценщиком

8.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

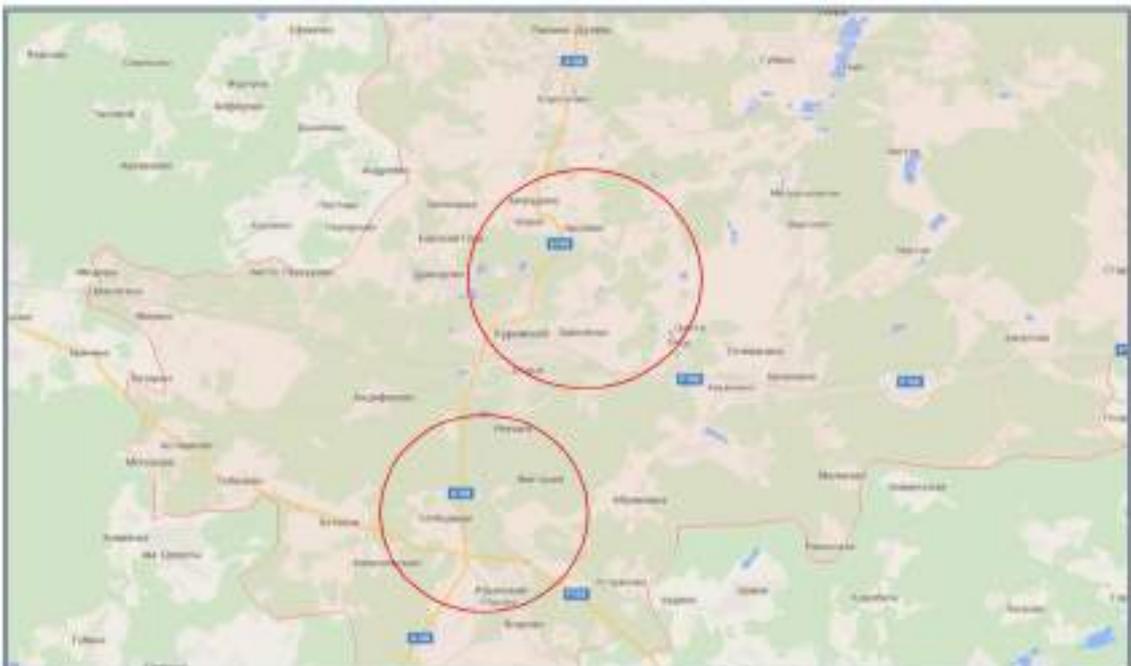
На рисунках представлено расположение оцениваемого земельного участка на карте Московской области.

Рисунок 8-1 Расположение земельного участка относительно МКАД в Раменском районе Московской области



Источник: Яндекс карты² ([https:// yandex.ru/maps](https://yandex.ru/maps))

Рисунок 8-2 Расположение земельного участка относительно МКАД в Орехово-Зуевском районе Московской области

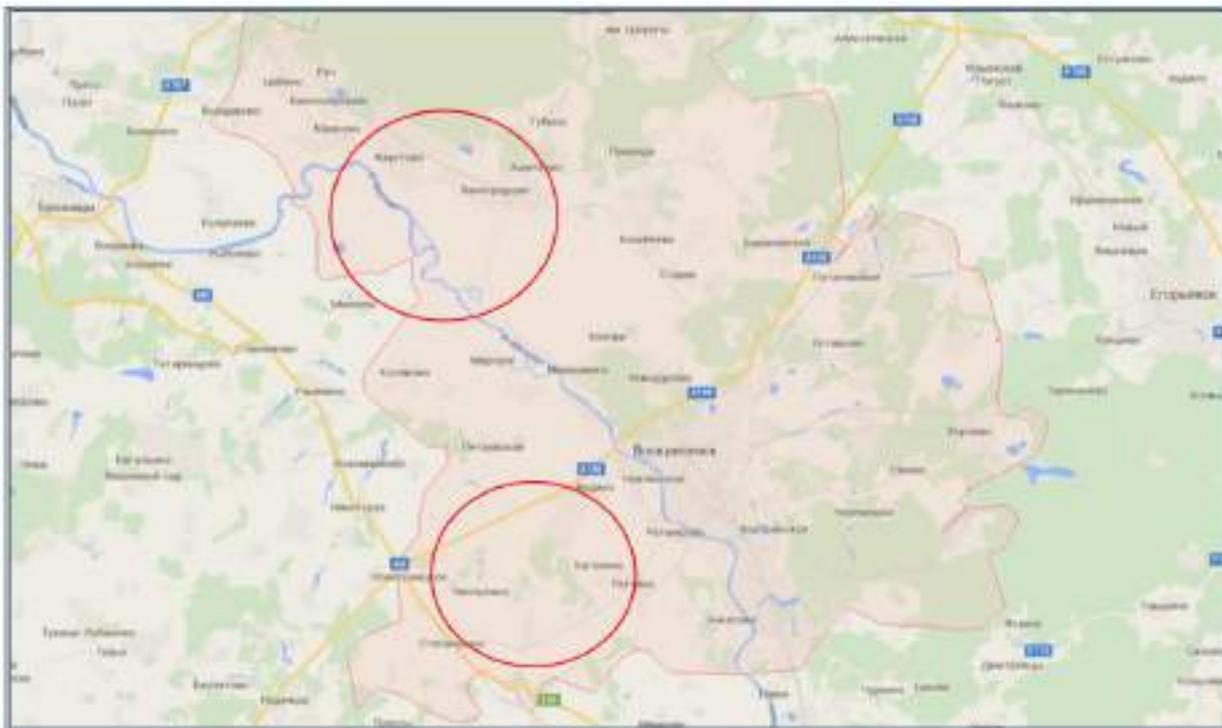


Источник: Яндекс карты³ ([https:// yandex.ru/maps](https://yandex.ru/maps))

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

³ Источник информации: местоположение оцениваемого объекта на местности (карте), определялось по Яндекс. Картам. Яндекс. Карты – это поисково-информационный сервис <http://maps.yandex.ru/>

Рисунок 8-3 Расположение земельного участка относительно МКАД в Орехово-Зуевском районе Московской области



Источник: Яндекс карты⁴ (<https://yandex.ru/maps>)

Раменский район является муниципальным образованием в восточной части Московской области Российской Федерации с административным центром в городе Раменское. Раменский район Московской области был преобразован из Бронницкого уезда РСФСР в 1929 году.

Общая площадь Раменского муниципального района равняется 150 тыс. га. На юге район граничит с Домодедовским и Ступинским районами МО, на востоке – с Воскресенским и Орехово-Зуевским, на севере – с Павло-Посадским, Ногинским и Балашихинским, а на северо-западе – с Ленинским и Люберецким. Административный центр - город Раменское. Город расположен в 46 км к юго-востоку от Москвы.

Воскресенский район расположен в 60—100 км к юго-востоку от Москвы и граничит на северо-западе с Раменским районом, на северо-востоке с Орехово-Зуевским районом, на востоке с Егорьевским районом, на юге с Коломенским районом и на юго-западе со Ступинским районом Московской области. Общая протяжённость границы с другими районами свыше 100 км.⁵

Площадь района составляет 812,48 км², из них под сельскохозяйственные угодья выделено — 285 км², а лесные — 280 км².

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

Район расположен на севере мещерской низменности, почти в центре Русской равнины, и богат полезными ископаемыми промышленного значения - торфом, тугоплавкими огнеупорными глинами, песчаниками и известняками, имеются небольшие запасы фосфоритов и железных руд.

⁴ Источник информации: местоположение оцениваемого объекта на местности (карте), определялось по Яндекс. Картам. Яндекс. Карты – это поисково-информационный сервис <http://maps.yandex.ru/>
⁵ <https://ru.wikipedia.org/>

Особое место среди минеральных ресурсов занимают артезианские воды, которые являются основным источником водоснабжения

Сергиево-Посадский муниципальный район - муниципальное образование в Московской области России. Сергиев Посад – крупный административный, промышленный, научный, культурный и туристический центр Подмосковья.

Сергиево-Посадский район расположен на северо-востоке Московской области и занимает выгодное экономико-географическое положение (70 км от столицы России - г Москвы). Через территорию района проходит автотрасса, связывающая столицу России с севером страны, а также третье бетонное кольцо, обеспечивающее выход на все федеральные дороги минуя МКАД. Административный центр - г. Сергиев-Посад является крупным железнодорожным узлом, обеспечивающим железнодорожное сообщение со всеми регионами России. В районе построен и действует крупнейший в Московской области таможенный терминал, через который проходят грузы известных международных корпораций для многочисленных российских клиентов.

Население района – 231 тыс. человек, в том числе 182 тыс. живет в городах и поселках городского типа (79%). Население г. Сергиев Посад составляет 111.2 тыс. человек.

Площадь района составляет 2025 км². Район граничит с Щёлковским, Пушкинским, Дмитровским и Талдомским районами Московской области, а также с Владимирской областью. Основные реки – Кунья, торгоша, Воря, Веля, Кубжа, Дубна.

Характеристика почв Московской области

Территория Московской области подразделяется на пять природно-сельскохозяйственных районов.

По структуре почвенного покрова выделяют подрайоны, отличающиеся особенностями рельефа и распределением почвообразующих пород.

Согласно природно-сельскохозяйственному районированию, почвы Московской области можно отнести к дерново-подзолистым и болотно-подзолистым типам почв.

Дерново-подзолистые почвы формируются под хвойно-широколиственными лесами с травянистым покровом в условиях промывного типа водного режима. По степени подзолообразования выделены две группы:

- 1 – дерново-слабо- и среднеподзолистые почвы
- 2 – сильноподзолистые.

Дерново-слабо- и среднеподзолистые почвы преобладают в Московской области: 1 430,5 тыс. га, из которых около половины (48,4%) находится под сельхозугодиями, в основном под пашней (579,7 тыс. га). Разнообразие почв по механическому составу (от песчаных до тяжелосуглинистых) обусловлено почвообразующими породами, основные из которых – это водноледниковые и древнеаллювиальные песчаные и супесчаные отложения, моренные и покровные суглинки, двучленные отложения

Таблица 8.2-1 Основные свойства преобладающих пахотных дерново-подзолистых легко- и среднесуглинистых почв на покровных суглинках⁶

Показатель	Параметры	
	существующие	реально оптимальные*
Мощность, см	24 – 26	30 – 32
Содержание гумуса, %	1,1 – 1,9	2,0 2,3
Запасы гумуса, т/га	45 – 50	70 – 85
Содержание обменных оснований (Ca ²⁺ , Mg ²⁺), мг-экв/ 100 г почвы рН	10 – 13	15 – 16
	5,0 – 6,2	5,5 – 6,0

⁶ Почвенный покров Московской области (Пояснительная записка к почвенной карте масштаба 1:300 000), Российская АН Пушчинский научный центр Институт почвоведения и фотосинтеза. Пушкино. 1993

Показатель	Параметры	
	существующие	реально оптимальные*
Гидролитическая кислотность, мг-экв/ 100 г почвы	0,9 – 3,3	1,0 1,5
Плотность, г/см ³	1,1 - 1,3	1,2
Порозность, %	50 – 52	54 - 55

* Приводятся реально достижимые оптимальные параметры высокого плодородия, разработанные в Почвенном институте им. В.В. Докучаева и И.И. Кармановым и др. (Региональные эталоны почвенного плодородия. М. 1991)

Таблица 8.2-2 Агроклиматические районы Московской области.



Таблица 8.2-3 Основные характеристики агроклиматических подзон

Агроклиматическая подзона	Земельно-оценочный район	Площадь с/х угодий, тыс. га	Сумма температур >10 С	Агроклиматический потенциал	Гумус, ц из 1 т навоза
1	1	933	1900-1975	7	0,5
2	1, 2	265,2	2000 - 2100	7,2	0,5
3	2, 3	123,9	2125 - 2175	7,3	0,5

Таблица 8.2-4 Структура посевов

Агроклиматическая подзона	Земельно-оценочный район	Структура посевов, %						
		Зерновые		Картофель	Многолетние травы	Однолетние травы	Лён-долгунец	Сахарная свекла
		Озимая пшеница	Ячмень					
1	1	25	25	3,7	35,1	10	1,2	
2	1, 2	25	25	3,7	36,3	10		
3	2, 3	25	25	3,7	33	10		3,3

Источник: Справочник агроклиматического оценочного зонирования субъектов Российской Федерации под редакцией С.И. Носова (Москва, изд-во Маросейка, 2010).

8.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки:

Земельные участки (119 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».

Таблица 8.3-1 Общая характеристика изымаемых земельных участков, расположенных в Раменском районе Московской области

Характеристика	Показатель
Общие сведения	
Место нахождения объекта	Московская область, Раменский район, вблизи деревень Ульянинское, Юрово, Давыдово, Пласкинино
Вид права	Общая долевая собственность
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения

Характеристика	Показатель
Целевое назначение	Для ведения сельскохозяйственного производства
Ограничение (обременение) права собственности на земельные участки	Доверительное управление
Описание	
Рельеф участка	Ровный
Ближайшее радиальное шоссе от МКАД	Новорязанское / Егорьевское шоссе
Расстояние от МКАД, км	50-60
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Нет
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Нет

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 8.3-2 Общая характеристика изымаемых земельных участков, расположенных в Орехово-Зуевском районе Московской области

Характеристика	Показатель
Общие сведения	
Место нахождения объекта	Московская область, Орехово-Зуевский район, около деревень Смолево, Слободище, Хотейчи, Лашино, Пригородный, Алексеевская, Асташково, Лопаково
Вид права	Общая долевая собственность
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Целевое назначение	Для сельскохозяйственного использования
Ограничение (обременение) права собственности на земельные участки	Доверительное управление
Описание	
Рельеф участка	Ровный
Ближайшее радиальное шоссе от МКАД	Горьковское шоссе
Расстояние от МКАД, км	65-70
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Нет
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Нет

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 8.3-3 Общая характеристика изымаемых земельных участков, расположенных в Воскресенском районе Московской области

Характеристика	Показатель
Общие сведения	
Место нахождения объекта	Московская область, Воскресенский район, около деревень Белоозерский, Ворщиково, Фаустово, Михалево, Городище, Гостилово, Муромцево, Грецкая, Цибино, Юрасово, Петровское
Вид права	Общая долевая собственность
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Целевое назначение	Для сельскохозяйственного использования
Ограничение (обременение) права собственности на земельные участки	Доверительное управление
Описание	
Рельеф участка	Ровный
Ближайшее радиальное шоссе от МКАД	Новорязанское/Егорьевское шоссе
Расстояние от МКАД, км	60-70
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Нет
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Нет

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 8.3-4 Общая характеристика изымаемых земельных участков, расположенных в Сергиево-Посадском районе Московской области

Характеристика	Показатель
Общие сведения	
Место нахождения объекта	Московская обл., Сергиево-Посадский район, вблизи д. Адамово, д. Юдино, д. Соснино, д. Каменки, д. Сахарово, д. Антоново, д. Еремино, д. Чижево, с/пос. Селковское, д. Опарино, д. Шеметовское, с.п. Селковское
Вид права	Общая долевая собственность
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Целевое назначение	Для сельскохозяйственного производства
Ограничение (обременение) права собственности на земельные участки:	Доверительное управление
Балансовая стоимость	Нет данных
Описание	
Рельеф участка	Ровный
Ближайшее радиальное шоссе от МКАД	Ярославское шоссе
Расстояние от МКАД, км	75-105
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Нет
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Нет

Источник: составлено Оценщиком

Текущее использование объектов оценки: часть земельных участков сдана в аренду под сельскохозяйственное производство, часть земельных участков не используются.

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

Имущественные права на объект оценки - Общая долевая собственность

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

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

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

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

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

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

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

Инвестиции в недвижимость - земля или здание (либо часть здания, либо и то, и другое), находящаяся в распоряжении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды) с целью получения арендных платежей, доходов от прироста стоимости капитала или того и

другого, но не для производства или поставки товаров, оказания услуг, административных целей или продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности.

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

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

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

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

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

Неспециализированное имущество достаточно широко представлено на открытом конкурентном рынке.

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

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

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

Таблица 8.4-1 Описание полученных от Заказчика документов

№ п/п	Наименование документа	Кадастровый (или условный) номер	Номер документа	Дата выдачи документа
1	Свидетельство о государственной регистрации права	50:05:0090318:12	50-АБН 925683	03.06.2011
2	Кадастровый план земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости)	50:05:0090318:12	5005/203/09-07152	01.04.2009
3	Свидетельство о государственной регистрации права	50:05:0090111:4	50-АБН 925682	03.06.2011
4	Кадастровый план земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости)	50:05:0090111:4	5005/205/09-10781	19.15.2009
5	Свидетельство о государственной регистрации права	50:05:0020510:45	50-АБН 925690	03.06.2011
6	Кадастровый план земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости)	50:05:0020510:45	5005/205/09-10641	16.05.2009
7	Свидетельство о государственной регистрации права	50:05:0020510:48	50-АБН 925670	03.06.2011

№ п/п	Наименование документа	Кадастровый (или условный) номер	Номер документа	Дата выдачи документа
8	Кадастровый план земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости)	50:05:0020510:48	5005/205/09-10781	19.05.2009
9	Свидетельство о государственной регистрации права	50:05:0010208:3	50-АБН 925667	03.06.2011
10	Кадастровый план земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости)	50:05:0010208:3	05/09-2-01039	20.01.2009
11	Свидетельство о государственной регистрации права	50:05:0020353:141	50-АБН 925688	03.06.2011
12	Кадастровый план земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости)	50:05:0020353:141	5005/205/09-10772	19.05.2009
13	Свидетельство о государственной регистрации права	50:24:0080212:200	50-АК 149929	26.12.2014 г.
14	Кадастровый паспорт земельного участка	50:24:0080212:200	МО-14/3В-1938551	19.11.2014 г.
15	Свидетельство о государственной регистрации права	50:29:0060221:1941	50-АК 277830	24.12.2014 г.
16	Кадастровый паспорт земельного участка	50:29:0060221:1941	МО-14/3В-1994693	25.11.2014 г.
17	Свидетельство о государственной регистрации права	50:29:0060221:1942	50-АК 277829	24.12.2014 г.
18	Кадастровый паспорт земельного участка	50:29:0060221:1942	МО-14/3В-1994648	25.11.2014 г.
19	Свидетельство о государственной регистрации права	50:29:0050210:1127	50-АК 092533	31.12.2014 г.
20	Кадастровый паспорт земельного участка	50:29:0050210:1127	МО-14/3В-2036666	01.12.2014 г.
21	Свидетельство о государственной регистрации права	50:29:0030401:473	50-АК 286334	31.12.2014 г.
22	Кадастровый паспорт земельного участка	50:29:0030401:473	МО-14/3В-1997271	25.11.2014 г.
23	Свидетельство о государственной регистрации права	50:29:0000000:50582	50-АК 284164	16.01.2015
24	Кадастровый паспорт земельного участка	50:29:0000000:50582	МО-14/3В-1624339	09.10.2014
25	Свидетельство о государственной регистрации права	50:29:0030401:159	50-ААН 322095	19.08.2010
26	Кадастровый паспорт земельного участка	50:29:0030401:159	5029/201/10-11910	24.06.2010
27	Свидетельство о государственной регистрации права	50:24:0080212:14	50-АГН 802150	24.08.2012 г.
28	Кадастровый паспорт земельного участка	50:24:0080212:14	24.2/08-3293	26.11.2008 г.
29	Свидетельство о государственной регистрации права	50:24:0010409:45	50-АБН 925684	03.06.2011
30	Кадастровый план земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости)	50:24:0010409:45	24.1/08-3550	24.05.2008
31	Свидетельство о государственной регистрации права	50:24:0080212:21	50 – АБ № 950660	27.04.2011
32	Кадастровая выписка о земельном участке (выписка из государственного кадастра недвижимости)	50:24:0080212:21	5024/205/09-8386	18.08.2009
33	Свидетельство о государственной регистрации права	50:24:0080128:18	50- А3Н 535822	17.07.2014
34	Свидетельство о государственной регистрации права	50:24:0080105:11	50- А3Н 535817	17.07.2014
35	Свидетельство о государственной регистрации права	50:24:0080105:9	50- А3Н 534380	17.07.2014
36	Свидетельство о государственной регистрации права	50:24:0080128:23	50- А3Н 531581	17.07.2014
37	Свидетельство о государственной регистрации права	50:05:0010317:10	50 – АБН 285083	15.09.2011
38	Кадастровый паспорт земельного участка	50:05:0010317:10	05/09-2-01044	20.01.2009
39	Свидетельство о государственной регистрации права	50:05:0010317:11	50 – АБН 285085	15.09.2011
40	Кадастровый паспорт земельного участка	50:05:0010317:11	05/09-2-01045	20.01.2009
41	Свидетельство о государственной регистрации права	50:05:0010317:12	50 - АБН 285086	15.09.2011

№ п/п	Наименование документа	Кадастровый (или условный) номер	Номер документа	Дата выдачи документа
	регистрации права			
42	Кадастровый паспорт земельного участка	50:05:0010317:12	05/09-2-01046	29.01.2009
43	Свидетельство о государственной регистрации права	50:05:0010317:14	50 - ABN 285087	15.09.2011
44	Кадастровый паспорт земельного участка	50:05:0010317:14	05/09-2-01048	20.01.2009
45	Свидетельство о государственной регистрации права	50:05:0010317:15	50 - ABN 285088	15.09.2011
46	Кадастровый паспорт земельного участка	50:05:0010317:15	05/09-2-01049	20.01.2009
47	Свидетельство о государственной регистрации права	50:05:0010317:17	50 - ABN 285089	15.09.2011
48	Кадастровый паспорт земельного участка	50:05:0010317:17	5005/207/10-15439	02.07.2010
49	Свидетельство о государственной регистрации права	50:05:0020105:12	Серия 50-HBN 962673	12.08.2009г.
50	Кадастровый паспорт земельного участка	50:05:0020105:12	05/09-2-01350	19.01.2009 г.
51	Свидетельство о государственной регистрации права	50:05:0090223:4	50 - ABN 285090	15.09.2011
52	Кадастровый паспорт земельного участка	50:05:0090223:4	5005/207/10-15463	02.07.2010
53	Свидетельство о государственной регистрации права	50:05:0090111:9	50 - ABN 285102	15.09.2011
54	Кадастровый паспорт земельного участка	50:05:0090111:9	5005/203/09-07131	01.04.2009
55	Свидетельство о государственной регистрации права	50:05:0020345:14	50 - ABN 285101	15.09.2011
56	Кадастровый паспорт земельного участка	50:05:0020345:14	5005/205/09-10758	18.05.2009
57	Свидетельство о государственной регистрации права	50:05:0100140:4	50 - ABN 285098	15.09.2011
58	Кадастровый паспорт земельного участка	50:05:0100140:4	5005/205/09-10794	19.05.2011
59	Свидетельство о государственной регистрации права	50:05:0010526:153	50 - ABN 285097	15.09.2011
60	Кадастровый паспорт земельного участка	50:05:0010526:153	5005/207/10-15461	02.07.2010
61	Свидетельство о государственной регистрации права	50:29:0030108:110	50-НГН 583540	22.07.2009
62	Кадастровый паспорт земельного участка	50:29:0030108:110	29.1/08-4674	20.05.2008
63	Свидетельство о государственной регистрации права	50:29:0030213:16	50-НГН 593980	21.07.2009
64	Кадастровый паспорт земельного участка	50:29:0030213:16	29.1/08-4458	17.05.2008
65	Свидетельство о государственной регистрации права	50:29:0030214:38	50-НГН 593981	21.07.2009
66	Кадастровый паспорт земельного участка	50:29:0030214:38	29.1/08-4460	17.05.2008
67	Свидетельство о государственной регистрации права	50:29:0030214:48	50-НГН 593982	21.07.2009
68	Кадастровый паспорт земельного участка	50:29:0030214:48	29.1/08-4696	21.05.2008
69	Свидетельство о государственной регистрации права	50:29:0030401:101	50-НГН 583518	22.07.2009
70	Кадастровый паспорт земельного участка	50:29:0030401:101	29/1/08-4475	17.05.2008
71	Свидетельство о государственной регистрации права	50:29:0030401:103	50-НГН 942032	06.08.2009
72	Кадастровый паспорт земельного участка	50:29:0030401:103	29.1/08-4621	20.05.2008
73	Свидетельство о государственной регистрации права	50:29:0030401:121	50-НГН 593954	21.07.2009
74	Кадастровый паспорт земельного участка	50:29:0030401:121	29.1/08-4708	22.05.2008
75	Свидетельство о государственной регистрации права	50:29:0030401:122	50-НГН 593958	21.07.2009
76	Кадастровый паспорт земельного участка	50:29:0030401:122	29.1/08-4702	22.05.2008
77	Свидетельство о государственной регистрации права	50:29:0030401:128	50-НГН 583509	22.07.2009
78	Кадастровый паспорт земельного участка	50:29:0030401:128	29.1/08-4646	21.05.2008
79	Свидетельство о государственной регистрации права	50:29:0030401:130	50-НГН 583514	22.07.2009
80	Кадастровый паспорт земельного участка	50:29:0030401:130	29.1/08-4631	21.05.2008
81	Свидетельство о государственной регистрации права	50:29:0030401:135	50-НГН 583515	22.07.2009

№ п/п	Наименование документа	Кадастровый (или условный) номер	Номер документа	Дата выдачи документа
82	Кадастровый паспорт земельного участка	50:29:0030401:135	29.1/08-4636	21.05.2008
83	Свидетельство о государственной регистрации права	50:29:0030401:148	50-НГН 583505	22.07.2009
84	Кадастровый паспорт земельного участка	50:29:0030401:148	29.1/08-4637	22.05.2008
85	Свидетельство о государственной регистрации права	50:29:0050209:11	50-НГН 945180	04.08.2009
86	Свидетельство о государственной регистрации права	50:29:0050209:12	50-НГН 945179	04.08.2009
87	Свидетельство о государственной регистрации права	50:29:0050210:0015	50-НГН 593959	21.07.2009
88	Свидетельство о государственной регистрации права	50:29:0050210:0016	50-НГН 593960	21.07.2009
89	Свидетельство о государственной регистрации права	50:29:0050210:0017	50-НГН 593961	21.07.2009
90	Свидетельство о государственной регистрации права	50:29:0050210:0018	50-НГН 593962	21.07.2009
91	Свидетельство о государственной регистрации права	50:29:0050210:0025	50-НГН 593967	21.07.2009
92	Свидетельство о государственной регистрации права	50:29:0050402:0057	50-НДН 245854	12.11.2009
93	Свидетельство о государственной регистрации права	50:29:0050402:0085	50-НГН 593970	21.07.2009
94	Свидетельство о государственной регистрации права	50:29:0060221:0037	50-НГН 593975	21.07.2009
95	Свидетельство о государственной регистрации права	50:29:0060221:0055	50-НДН 097894	02.11.2009
96	Кадастровый паспорт земельного участка	50:29:0060221:0055	29.1/08-13425	12.11.2008
97	Свидетельство о государственной регистрации права	50:29:0030401:134	50-ААН 059408	21.07.2009
98	Свидетельство о государственной регистрации права	50:29:0030401:136	50-ААН 059409	21.07.2009
99	Свидетельство о государственной регистрации права	50:29:0030401:137	50-ААН 059470	21.07.2009
100	Свидетельство о государственной регистрации права	50:29:0030401:123	50-НГН 583513	22.07.2009
101	Свидетельство о государственной регистрации права	50:24:0080212:17	50-А3Н 534378	17.07.2014
102	Свидетельство о государственной регистрации права	50:24:0080213:19	50-А3Н 534379	17.07.2014
103	Свидетельство о государственной регистрации права	50:24:0080213:20	50-А3Н 535818	17.07.2014
104	Свидетельство о государственной регистрации права	50:24:0080213:24	50-А3Н 531582	17.07.2014
105	Свидетельство о государственной регистрации права	50:05:0130216:5	50-НДН 023410	12.08.2009
106	Кадастровый паспорт земельного участка	50:05:0130216:5	05/08-2-16345	10.10.2008
107	Свидетельство о государственной регистрации права	50:05:0130315:14	50-НДН 023419	12.08.2009
108	Кадастровый паспорт земельного участка	50:05:0130315:14	05/08-2-16369	10.10.2008
109	Свидетельство о государственной регистрации права	50:05:0020105:14	50-НДН 109860	06.11.2009
110	Кадастровый паспорт земельного участка	50:05:0020105:14	05/09-2-01352	12.01.2009
111	Свидетельство о государственной регистрации права	50:05:0020110:10	50-НВН 962697	12.08.2009
112	Кадастровый паспорт земельного участка	50:05:0020110:10	05/09-2-01358	19.01.2009
113	Свидетельство о государственной регистрации права	50:05:0020207:3	50-НВН 962677	12.08.2009
114	Кадастровый паспорт земельного участка	50:05:0020207:3	05/09-2-01364	19.01.2009
115	Свидетельство о государственной регистрации права	50:05:0020215:4	50-НВН 962679	12.08.2009
116	Кадастровый паспорт земельного участка	50:05:0020215:4	05/09-2-01371	19.01.2009
117	Свидетельство о государственной регистрации права	50:05:0020216:3	50-НВН 962676	12.08.2009

№ п/п	Наименование документа	Кадастровый (или условный) номер	Номер документа	Дата выдачи документа
	регистрации права			
118	Кадастровый паспорт земельного участка	50:05:0020216:3	05/09-2-01374	19.01.2009
119	Свидетельство о государственной регистрации права	50:05:0020228:2	50-HBN 962670	12.08.2009
120	Кадастровый паспорт земельного участка	50:05:0020228:2	05/09-2-01379	19.01.2009
121	Свидетельство о государственной регистрации права	50:05:0030113:3	50-HBN 962695	12.08.2009
122	Кадастровый паспорт земельного участка	50:05:0030113:3	05/09-2-01383	19.01.2009
123	Свидетельство о государственной регистрации права	50:05:0030113:4	50-HBN 962696	12.08.2009
124	Кадастровый паспорт земельного участка	50:05:0030113:4	05/09-2-01384	19.01.2009
125	Свидетельство о государственной регистрации права	50:05:0030122:4	50-HBN 962693	12.08.2009
126	Кадастровый паспорт земельного участка	50:05:0030122:4	05/09-2-01388	19.01.2009
127	Свидетельство о государственной регистрации права	50:29:0030401:131	50-AA № 059405	21.07.2010
128	Свидетельство о государственной регистрации права	50:29:0030401:146	Серия 50-HGN 593998	22.07.2009
129	Кадастровый паспорт земельного участка	50:29:0030401:146	29.1/08-4689	21.05.2008
130	Свидетельство о государственной регистрации права	50:29:0030401:476	50 – БА № 545635	15.06.2015
131	Кадастровый паспорт земельного участка	50:29:0030401:476	МО-15/3В-734325	21.04.2015
132	Свидетельство о государственной регистрации права	50:29:0050402:2483	50 – БА № 545635	24.06.2015
133	Кадастровый паспорт земельного участка	50:29:0050402:2483	МО-15/3В-679296	14.04.2015
134	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав	50:05:0000000:535	50-50/001- 50/062/006/2016-7769/2	02.11.2016
135	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав	50:05:0000000:536	50-50/001- 50/062/006/2016-7756/2	02.11.2016
136	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав	50:05:0020201:2	50-50/001- 50/062/006/2016-7766/2	02.11.2016
137	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав	50:29:0050210:26	50-50/001- 50/062/006/2016-6955/2	28.10.2016
138	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав	50:05:0020214:8	50-50/001- 50/062/006/2016-7762/2	02.11.2016
139	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав	50:05:0020214:12	50-50/001- 50/062/006/2016-7764/2	02.11.2016
140	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав	50:29:0060221:51	50-50/001- 50/062/006/2016-6993/2	28.10.2016
141	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав	50:29:0060221:52	50-50/001- 50/062/006/2016-6885/2	28.10.2016

№ п/п	Наименование документа	Кадастровый (или условный) номер	Номер документа	Дата выдачи документа
	регистрацию прав			
142	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав	50:29:0060221:53	50-50/001-50/062/006/2016-6997/2	28.10.2016
143	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав	50:29:0060221:54	50-50/001-50/062/006/2016-6998/2	28.10.2016
144	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав	50:05:0030262:3	50-50/001-50/062/006/2016-7768/2	02.11.2016
145	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав	50:29:0050402:88	50-50/001-50/062/006/2016-6961/2	28.10.2016
146	Договор аренды земельного участка		1-15/ИГ	01.09.2015
147	Акт приема-передачи земельного участка			01.09.2015
148	Договор аренды земельных участков		СЗР-ВС/14	12.09.2014
149	Акт приема-передачи земельных участков			17.09.2014
150	Договор аренды земельных участков		ВС-ДА/15	24.14.2015
151	Акт приема-передачи земельных участков			24.14.2015
152	Договор аренды земельных участков		СТГ-ДА/14	19.04.2014
153	Акт приема-передачи земельных участков			19.04.2014

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

Краткое описание общеэкономического состояния территории Российской Федерации

По оценке Минэкономразвития России, в феврале ВВП увеличился на 1,3 % г/г (уточненная оценка за январь – 1,7 % г/г). Из базовых отраслей основной вклад в рост ВВП по-прежнему вносит промышленность. По оценке Минэкономразвития России, существенный положительный вклад в рост ВВП также продолжают вносить небазовые виды деятельности, в том числе сегмент профессиональных услуг и финансовая деятельность.

в % к соотв. периоду предыдущего года	апр.18	1кв18	мар.18	фев.18	январ.18	2017	4кв17	3кв17	2кв17	1кв17	2016
ВВП	1,7	1,3	1,1	1,4	1,4	1,5	0,9	2,2	2,5	0,6	-0,2
Сельское хозяйство	2,5	2,6	2,7	2,6	2,5	2,4	-0,2	5,4	0,1	0,9	4,8
Строительство	1,4	-4,0	-9,7	-0,2	0,2	-1,4	-0,6	0,0	-2,6	-4,5	-2,2
Розничная торговля	2,4	2,2	2,0	1,8	2,7	1,3	3,3	2,0	0,9	-1,6	-4,6
Грузооборот транспорта	4,8	2,5	4,4	1,9	1,1	5,4	2,0	5,5	8,5	6,1	1,8
Промышленное производство	1,3	1,9	1,0	1,5	2,9	1,0	-1,7	1,4	3,8	0,1	1,3
Добыча полезных ископаемых	1,7	1,0	1,4	0,3	1,1	2,0	-0,7	2,3	4,8	1,2	2,7
добыча угля	4,8	0,0	3,1	0,8	-3,1	3,5	2,2	4,4	3,4	3,7	6,1
добыча сырой нефти и природного газа	1,4	-0,1	0,7	-0,7	-0,2	0,8	-2,2	0,6	3,1	1,7	2,2
добыча металлических руд	2,5	3,0	2,1	3,7	3,1	2,5	1,7	0,3	3,7	4,8	0,6
добыча прочих полезных ископаемых	-1,0	7,5	1,5	7,1	13,8	5,6	2,6	4,8	11,5	3,5	1,5
Обрабатывающие производства	1,1	2,2	-0,2	1,9	4,7	0,2	-2,2	0,4	3,2	-0,8	0,5
пищевая промышленность	5,6	0,3	0,4	-1,6	2,1	2,5	3,5	3,9	1,4	1,0	2,5
легкая промышленность	6,6	6,8	-3,2	8,0	15,6	5,2	6,7	1,7	6,1	6,5	5,6
деревообработка	3,5	5,1	0,1	3,5	11,6	1,9	1,4	0,7	1,6	3,8	1,9
производство кокса и нефтепродуктов	0,5	1,1	0,5	0,9	1,9	0,6	0,2	1,3	2,9	-1,8	-1,7
химический комплекс	2,9	3,8	1,1	6,1	4,1	5,3	3,1	3,2	7,0	7,7	6,4
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-2,7	-2,9	-11,6	1,5	1,5	2,5	3,8	1,4	1,9	2,9	-6,0
металлургия	0,8	5,1	5,0	2,4	7,8	-3,4	-7,9	4,5	-1,5	-8,8	-0,5
машиностроение	9,5	0,3	-7,5	3,7	4,7	1,3	-1,2	0,8	5,3	0,4	1,5
прочие производства	3,0	3,0	-3,3	12,4	-0,1	1,4	7,5	-0,7	-2,1	1,0	-11,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	1,1	2,2	7,8	1,8	-2,2	0,1	-4,7	0,2	3,6	1,3	1,7
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-1,4	-1,6	-1,7	1,4	-4,6	-2,8	-3,6	-3,7	1,0	-5,1	-0,8

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Ситуация на рынке труда в апреле по сравнению с 1 кв. 2018 г. в целом не изменилась. Безработица в апреле сохранилась на уровне 4,8 % от рабочей силы (с устранением сезонности) и остается вблизи естественного уровня. За период с начала года численность рабочей силы не изменилась, численность занятых увеличилась за счет сокращения числа безработных.

Определяющим фактором динамики заработных плат в целом по экономике остается рост оплаты труда отдельных категорий работников бюджетной сферы, подпадающих под «майские» указы Президента Российской Федерации. Рост заработной платы в социальном секторе, в котором реализуются мероприятия по ее повышению, в целом за 1 кв. 2018 г. составил, по оценке, 24,5 % г/г в номинальном выражении. Вместе с тем номинальный темп роста заработных плат в частном секторе также стабилизировался на высоком уровне (около 10 % г/г).

В апреле темп роста розничного товарооборота несколько увеличился (до 2,4 % г/г после 2,0 % г/г в марте), однако остается существенно ниже темпа роста реальных заработных плат. В то же время другие индикаторы динамики потребительского спроса (как полученные в результате опросов, так и основанные на «жестких» данных) свидетельствуют о более уверенном его восстановлении, что, вероятно, связано с изменениями в структуре потребления.

Инвестиции в основной капитал выросли на 3,6 % г/г в 1 кв. 2018 г. Драйвером роста инвестиций остаются закупки предприятиями производственного оборудования – как отечественного, так и импортного. Отрицательный вклад в динамику инвестиций в 1 кв. 2018 г. внесло строительство. Кредит экономике в апреле продолжил расти. Хотя корпоративное кредитование продолжает расширяться, темпы роста розничного кредитного портфеля остаются выше в 3–4 раза и по-прежнему превышают номинальные темпы роста заработных плат. В условиях широких возможностей для рефинансирования населением ранее взятых кредитов доля просроченной задолженности по кредитам населению устойчиво сокращается (6,4 % в апреле) и с февраля находится ниже соответствующего показателя для корпоративного портфеля. В то же время доля просроченных кредитов предприятиям остается стабильной с середины 2016 года.

Несмотря на благоприятную конъюнктуру сырьевых рынков, в апреле–мае рубль, как и большинство валют стран с формирующимися рынками, находился под давлением из-за волатильности на мировых финансовых рынках и снижения склонности к риску глобальных инвесторов (и, как следствие, – укрепления доллара США). Еще одним фактором ослабления рубля стал введенный в начале апреля дополнительный санкционный пакет в отношении российских компаний и граждан. Вместе с тем текущая ситуация не создает каких-либо рисков для финансовой стабильности. В этих условиях Банк России в мае проводил операции по покупке иностранной валюты в рамках бюджетного правила в стандартном режиме. Объем покупок с начала мая составил 4,6 млрд. долл. США (в апреле – 3,4 млрд. долл. США).

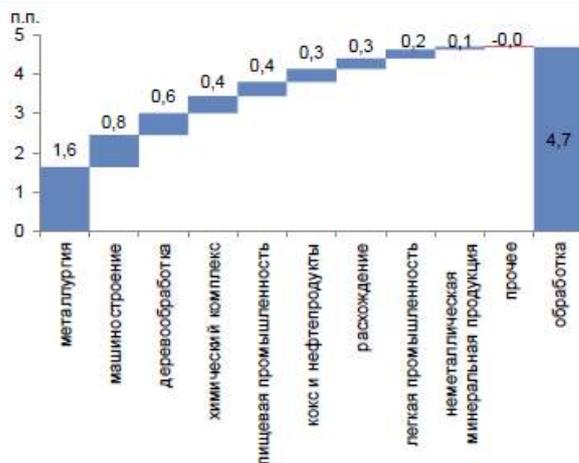
Производственная активность

По оценке Минэкономразвития России, в феврале ВВП увеличился на 1,3 % г/г (уточненная оценка за январь – 1,7 % г/г).

Из базовых отраслей основной вклад в рост ВВП по-прежнему вносит промышленность, которая продолжает восстанавливаться после спада 4кв17. Индекс промышленного производства в январе и феврале вырос на 2,9 % г/г и 1,5 % г/г соответственно (в 4кв17 – снижение на 1,7 % г/г). При этом в феврале впервые с мая прошлого года рост показали одновременно все четыре укрупненных сектора промышленности: добыча, обработка, энергетика и водоснабжение.

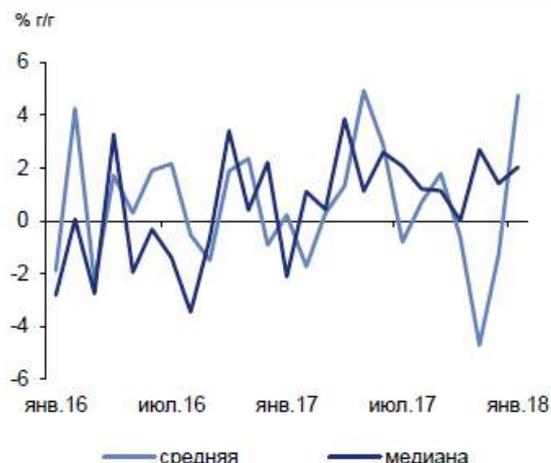
По оценке Минэкономразвития России, существенный положительный вклад в рост ВВП продолжают вносить небазовые виды деятельности, в том числе сегмент профессиональных услуг и финансовая деятельность.

Рис. 1. В январе рост наблюдался во всех укрупнённых обрабатывающих отраслях



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Медианный темп роста обрабатывающей промышленности остается умеренно положительным



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

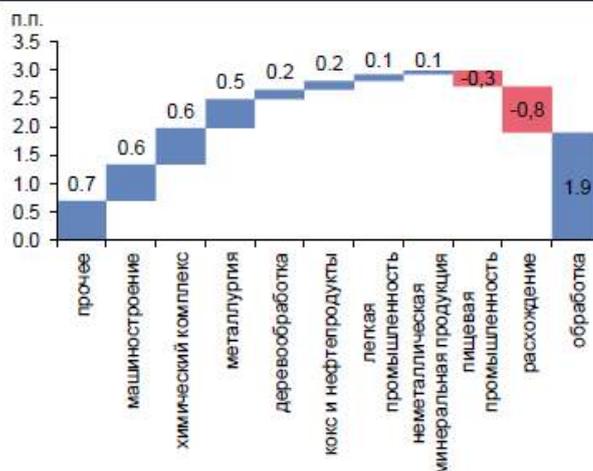
Низкие температуры в России и Европе в конце февраля и марте оказывали поддержку добывающим отраслям и электроэнергетике.

Рис. 3. Низкие температуры в России и Европе оказывают поддержку добывающим отраслям и электроэнергетике



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. В феврале положительную динамику показало большинство обрабатывающих отраслей



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Добыча полезных ископаемых в феврале вновь показала небольшой рост – на 0,3 % г/г после 1,1 % г/г в январе. Показатели нефтяной и газовой отрасли демонстрировали разнонаправленные тенденции. Годовые темпы роста добычи нефти оставались в минусе, что было связано с ответственным выполнением Россией условий сделки ОПЕК+. Газовая отрасль, напротив, демонстрировала позитивную динамику на фоне роста внутреннего и внешнего спроса, обусловленного холодной погодой.

В марте температура на территории России и стран - основных европейских потребителей российского газа также оставалась ниже календарной нормы. В этих условиях активный рост объемов производства газа продолжился. По оперативным данным ЦДУ ТЭК, добыча природного газа в марте выросла на 14,1 % (в феврале – на 1,5 % г/г).

Температурный фактор оказывает положительное влияние и на производство электроэнергии. По оперативным данным СО ЕЭС, в марте рост потребления электроэнергии продолжил ускоряться – до 7,4 % г/г по сравнению с 1,7 % г/г в феврале и -0,1% г/г в январе.

Среднедневная добыча нефти в марте оставалась стабильной в абсолютном выражении. При этом ее годовая динамика продолжает улучшаться по мере исчерпания эффекта высокой базы конца 2016 – начала 2017 года. По данным Минэнерго, масштаб спада добычи сырой нефти в марте сократился до 0,7% г/г после 1,4% г/г в январе и феврале.

Годовая динамика обрабатывающих отраслей в феврале нормализовалась после колебаний последних месяцев.

В марте оперативные индикаторы производственной активности показали позитивную динамику. Совокупный индекс PMI в марте составил 53,2 (в феврале – 55,2) и остается выше порогового уровня 50, сигнализирующего об увеличении экономической активности, хотя и замедляющимися темпами. Продолжает устойчиво расти среднедневная погрузка грузов на железной дороге, при этом положительная годовая динамика наблюдается по всем основным группам грузов, за исключением строительных материалов. Рост потребления электроэнергии, очищенный от сезонного, календарного и температурного фактора, в марте ускорился до 2,9 % г/г после 0,5 % г/г в феврале и 0,2 % г/г в январе.

Таблица 1. Показатели производственной активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	фев.17	январ.18	2017	4кв17	дек.17	ноя.17	окт.17	3кв17	2кв17	1кв17	2016
ВВП	1,5*	1,9*	1,5	0,9	1,4*	0,0*	2,0*	2,2	2,5	0,6	-0,2
Сельское хозяйство	2,6	2,5	2,4	-0,2	3,4	1,4	-2,3	5,4	0,1	0,9	4,8
Строительство	-0,2	0,2	-1,4	-0,6	1,3	-1,1	-3,1	0,0	-2,6	-4,5	-2,2
Розничная торговля	1,8	2,8	1,3	3,0	3,1	2,7	3,1	2,1	1,0	-1,6	-4,6
Оптовая торговля	0,3	1,2	5,9	4,5	2,5	5,1	6,2	6,0	9,2	4,2	2,6
Грузооборот транспорта	1,8	1,1	5,4	2,0	0,1	-0,4	6,2	5,5	9,3	5,3	1,8
Промышленное производство	1,5	2,9	1,0	-1,7	-1,5	-3,6	0,0	1,4	3,8	0,1	1,3
<i>Добыча полезных ископаемых</i>	0,3	1,1	2,0	-0,7	-1,0	-1,0	-0,1	2,3	4,8	1,2	2,7
добыча угля	0,8	-3,1	3,5	2,2	-0,6	2,0	5,2	4,4	3,4	3,7	6,1
добыча сырой нефти и природного газа	-0,7	-0,2	0,8	-2,2	-2,0	-2,2	-2,4	0,6	3,1	1,7	2,2
добыча металлических руд	3,7	3,1	2,5	1,7	1,5	-0,5	4,0	0,3	3,7	4,8	0,6
добыча прочих полезных ископаемых	7,1	13,8	5,6	2,6	3,2	2,4	2,1	4,8	11,5	3,5	1,5
Обрабатывающие производства	1,9	4,7	0,2	-2,2	-2,0	-4,7	0,1	0,4	3,2	-0,8	0,5
пищевая промышленность	-1,6	2,1	2,5	3,5	0,2	4,7	5,6	3,9	1,4	1,0	2,5
легкая промышленность	8,0	15,6	5,2	6,7	11,5	4,2	4,2	1,7	6,1	6,5	5,6
деревообработка	3,5	11,6	1,9	1,4	2,4	2,2	-0,5	0,7	1,6	3,8	1,9
производство кокса и нефтепродуктов	0,9	1,9	0,6	0,2	0,6	1,6	-1,7	1,3	2,9	-1,8	-1,7
химический комплекс	6,1	4,1	5,3	3,1	1,5	1,5	6,2	3,2	7,0	7,7	6,4
производство прочей неметаллической минеральной продукции	1,5	1,5	2,5	3,8	4,9	4,9	1,7	1,4	1,9	2,9	-6,0
металлургия	2,4	7,8	-3,4	-7,9	-3,1	-16,7	-10,1	4,5	-1,5	-8,8	-0,5
машиностроение	3,7	4,7	1,3	-1,2	-8,7	-6,1	7,5	0,8	5,3	0,4	1,5
прочие производства	12,4	-0,1	1,4	7,5	8,3	0,2	14,2	-0,7	-2,1	1,0	11,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	1,8	-2,2	0,1	-4,7	-5,5	-6,4	-2,1	0,2	3,6	1,3	1,7
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	1,4	-4,6	-2,8	-3,6	-4,2	-5,7	-1,0	-3,7	1,0	-5,1	-0,8

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Потребительский спрос

В начале текущего года рост потребительского спроса в целом опережал рост оборота розничной торговли, что продолжает тенденции 2017 года.

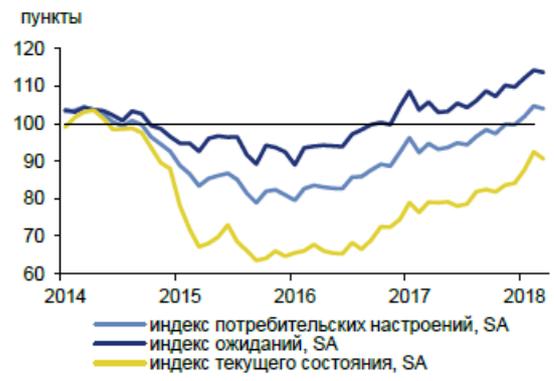


Рис. 9. Рост розничного товарооборота в феврале замедлился...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 10. ...несмотря на высокие показатели потребительской уверенности



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

По данным Росстата, в феврале динамика розничных продаж скорректировалась до 1,8 % г/г после пяти месяцев роста темпом около 3 %. Снижение темпов роста произошло за счёт непродовольственных товаров (январь – 3,3% г/г, февраль – 1,0% г/г), в то время как рост продаж продовольственных товаров ускорился.

Вместе с тем для комплексной оценки динамики потребительского спроса недостаточно обращать только к одному показателю – обороту розничной торговли, поскольку расходы на конечное потребление включают и другие элементы, в том числе расходы на услуги общественного питания и другие услуги, покупки в зарубежных Интернет – магазинах (см. врезку). Из-за опережающего роста в сегментах рынка, которые не учитываются при расчете оборота розничной торговли, в 2017 темпы роста расходов на конечное потребление систематически превышали темпы роста розничных продаж.

На вероятное сохранение данной тенденции в начале текущего года указывает, в частности, активный рост в сфере потребительских услуг. Оборот организаций общественного питания в феврале увеличился на 3,8 % г/г (3,9% г/г в январе). Годовые темпы роста объема платных услуг населению в январе – феврале вышли в положительную область после околонулевой динамики в 2017 году. Продолжается увеличение объема пассажирских авиаперевозок: совокупный пассажирооборот в феврале 2018 года вырос на 13,6 % г/г, в том числе международные перевозки на 16,0 % г/г, внутренние – на 10,3 % г/г.

Позитивные тенденции наблюдаются и на автомобильном рынке. Абсолютные объемы продаж легковых автомобилей (с исключением сезонности) в среднем за январь – март составили 149,1 тыс. штук (по сравнению с 140,5 тыс. штук SA в 4кв17). В годовом выражении рост продаж продемонстрировал еще более существенное ускорение – до 21,7 % г/г в 1кв18 с 15,4 % г/г в 4кв17, что было обусловлено эффектом низкой базы начала 2017 года.

На стабильное расширение спроса населения указывают и высокие показатели потребительского оптимизма. Индекс потребительских настроений, очищенный от сезонности, в начале текущего года вырос до максимальных значений за всю историю наблюдения (104,7 и 104,0 в феврале и марте соответственно). При этом высоких уровней в последние месяцы достигли как оценки респондентами текущего материального положения, так и их ожидания на будущее. Одним из факторов роста потребительского оптимизма, вероятно, стал ускоренный рост заработных плат в январе – феврале (см. раздел «Рынок труда»).

Таблица 2. Показатели потребительской активности

	фев.18	январь.18	2017	4кв17	дек.17	3кв17	2кв17	1кв17	2016
Оборот розничной торговли									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,8	2,8	1,2	3,0	3,1	2,1	1,0	-1,6	-4,6
в % к предыдущему месяцу (SA)	-0,2	0,2			0,1				
Продовольственные товары									
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,7	2,2	0,5	2,9	3,4	1,9	-0,4	-3,0	-5,0
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,1	0,3			0,2				
Непродовольственные товары									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,0	3,3	1,9	3,1	2,8	2,4	2,2	-0,3	-4,2
в % к предыдущему месяцу (SA)	-0,5	0,5			0,0				
Платные услуги									
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,0	2,9	0,2	0,5	0,9	0,2	0,6	0,2	0,7
в % к предыдущему месяцу (SA)	-0,3	0,4			0,8				

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 3. Показатели инвестиционной активности

	фев.18	январь.18	2017	4кв17	дек.17	3кв17	2кв17	1кв17	2016
Инвестиции в основной капитал									
в % к соотв. периоду предыдущего года			4,4	6,4		2,2	5,0	1,4	-0,2
в % к предыдущему периоду (SA)				0,5		-1,0	3,2	0,3	
Строительство									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,2	0,2	-1,4	-0,6	1,3	0,0	-2,6	-4,5	-2,2
в % к предыдущему периоду (SA)	-0,1	-0,2		0	0,4	0,4	-0,4	-0,7	
Производство инвест. товаров³									
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,6	10,9	4,4	7,4	9,0	4,3	5,2	-0,2	-2,2
в % к предыдущему периоду (SA)	-1,1	-4,2		0,4	0,8	0,4	1,8	1,2	
Импорт инвестиционных товаров⁴									
в % к соотв. периоду предыдущего года		35,8	40,7	52,5	58,2	58,8	39,4	5,1	5,5
в % к предыдущему периоду (SA)		-8,2		5,5	24,2	14,3	17,4	7,4	
Грузоперевозки инвест. товаров⁵									
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,5	12,9	-4,8	4,0	10,6	-10,4	-6,4	-3,2	5,2

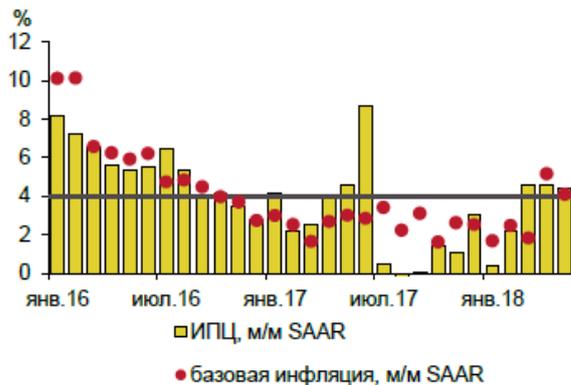
Источник: ФТС, Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

В начале 2018 года сохраняется высокий спрос на машиностроительную продукцию инвестиционного назначения. Продолжается активный рост инвестиционного импорта из стран дальнего зарубежья (35,3 % г/г в феврале после 23,3 % г/г в январе и 26,2 % г/г в 4кв17). Рост выпуска отечественной машиностроительной продукции инвестиционного назначения в начале текущего года ускорился – до 17,1% г/г в январе и 14,6 % в феврале с 8,8 % г/г в 4кв17. В то же время объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», по-прежнему демонстрирует околонулевую динамику, наблюдаемую с середины 2017 года.

Картина инфляции

В марте инфляция ускорилась в годовом выражении впервые после 8 месяцев непрерывного снижения. Темп роста потребительских цен увеличился до 2,4 % г/г в марте с рекордно низких 2,2 % в январе и феврале и оказался несколько выше оценки Минэкономразвития России (2,2–2,3 % г/г). В ежемесячном выражении с устранением сезонности рост потребительских цен в марте ускорился до 0,4% м/м SA с 0,2 % м/м SA месяцем ранее, при этом показатель, приведенный к годовым темпам, впервые с июня прошлого года превысил целевой ориентир Банка России (4,3% м/м SAAR).

Рис. 1. Монетарная инфляция в мае замедлилась



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Основной вклад в майскую инфляцию внесла подакцизная продукция



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Наиболее существенное ускорение в марте показали цены на плодоовощную продукцию (2,9% м/м SA после 1,2% м/м SA в феврале). Основной его причиной стало удорожание овощей, которое в текущем году носит несколько более выраженный характер ввиду более низкого урожая овощей 2017 года по сравнению с 2016 годом. Так, цены на ряд продуктов «борщевого набора» в марте росли высокими темпами (свекла – 18,2 % м/м, капуста белокочанная – 17,8 % м/м, морковь - 12,6 % м/м). В группе фруктов и цитрусовых также наблюдалось увеличение темпов роста цен, которое было связано с преобладанием дорогой импортной продукции в межсезонный период.

Цены на продовольственные товары в мае снизились на 0,1 % м/м SA (после роста на 0,2 % м/м SA в апреле). Продовольственная дефляция была обусловлена динамикой цен на плодоовощную продукцию (-3,0 % м/м SA в мае после роста на 1,0 % м/м SA в апреле). При этом рост цен на продовольственные товары, за исключением плодоовощной продукции, в мае несколько ускорился.

Увеличение темпов непродовольственной инфляции в мае (до 0,9 % м/м SA с 0,4 % м/м SA в апреле) было связано в первую очередь с ситуацией на внутреннем рынке нефтепродуктов. В условиях рекордно высоких рублевых цен на нефть рост цен на бензин в мае существенно ускорился – до 5,6 % м/м SA после 1,0 % м/м SA в апреле и околонулевой динамики в феврале–марте.

В то же время инфляция в группе непродовольственных товаров с исключением подакцизной продукции в мае сохранилась на уровне прошлого месяца (0,3 % м/м SA). Рост цен на большинство товаров, чувствительных к курсовым колебаниям (телерадиотовары, персональные компьютеры, электротовары и другие бытовые приборы), в мае замедлился после апрельского всплеска. Вместе с тем темпы роста цен на автомобили и строительные товары оставались на повышенных уровнях, что связано как с продолжающейся подстройкой к ослаблению рубля, так и с восстановлением потребительского спроса.

Таблица 1. Индикаторы инфляции

	май.18	апр.18	мар.18	фев.18	2017	2016	2015
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,4	2,4	2,4	2,2	2,5	5,4	12,9
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,4	0,3	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,4	0,4	0,2	-	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	1,1	1,3	0,9	1,1	4,6	14,0
в % к предыдущему месяцу	-0,1	0,4	0,5	0,4	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	-0,1	0,2	0,3	0,0	-	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,4	2,7	2,4	2,5	2,8	6,5	13,7
в % к предыдущему месяцу	0,9	0,4	0,2	0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,9	0,4	0,1	0,1	-	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,0	4,0	3,9	3,7	4,4	4,9	10,2
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,3	0,1	0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,4	0,4	0,3	-	-	-
Базовая инфляция (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,0	1,9	1,8	1,9	2,1	6,0	13,7
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,3	0,1	0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,3	0,1	0,1	-	-	-
Инфляция, за исключением продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8	2,7	2,5	2,5	2,6	5,8	12,9
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,3	0,2	0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,4	0,1	0,2	-	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Ослабление рубля в последние месяцы не привело к видимому ускорению роста потребительских цен. В мае инфляция сохранилась на уровне марта и апреля как в годовом выражении (2,4 % г/г), так и в терминах последовательных приростов (0,4% м/м SA). Если в апреле наблюдалось некоторое ускорение роста цен на отдельные компоненты потребительской корзины, которые наиболее чувствительны к курсовым колебаниям, то уже в мае динамика цен на большинство таких товаров и услуг нормализовалась.

По оценке Минэкономразвития России, в июне будет наблюдаться снижение годовых темпов роста потребительских цен на фоне высокой базы прошлого года – до 2,1–2,2 % г/г. В помесечном выражении инфляция составит 0,3–0,4 % м/м. При этом влияние на инфляцию в июне будут оказывать меры по стабилизации ценовой ситуации на рынке нефтепродуктов, а также поступление на российский рынок продовольственной продукции нового урожая.



Источник: <http://www.economy.gov.ru/>

9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕКМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- ✓ рынок жилья;
- ✓ рынок коммерческой недвижимости.

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

Таблица 9.2-1 Классификация рынков недвижимости

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

Источник: составлено Оценщиком

Так как, согласно документам на объект оценки, предоставленным Заказчиком, объектом оценки является право собственности на земельный участок для сельскохозяйственного производства,

Оценщик делает вывод, что объект оценки относится к сегменту земельных участков для сельскохозяйственного производства.

9.3. ОБЩЕЕ СОСТОЯНИЕ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Россия - крупнейший в мире обладатель земельных ресурсов. Земельный фонд РФ составляет 1709,8 млн. га, на ее территории расположены практически все природно-минеральные вещества планеты, в зоне влияния находится около 45 % пресной и около 20 % морской воды, около 70 % территории располагается в сейсмоустойчивых районах.

В течение XX в. курс государственной земельной политики кардинально менялся дважды: в 1917 г. земля была национализирована и полностью исключена из рыночного оборота, в 1993 г. Конституция РФ определила различные виды собственности на землю, включая и частную.

Рыночная трансформация экономики России обусловила направленность земельной реформы на развитие земельного рынка, участие земельных участков - в свободном гражданском обороте. Только в 2001 г. после продолжительных дискуссий Государственной Думой был принят новый вариант Земельного кодекса, соответствующего новым конституционным положениям.

Современный процесс совершенствования земельных отношений и становления механизмов их государственного регулирования можно разделить на следующие этапы:

Первый - осуществлены массовое административное перераспределение и приватизация земли, а также связанная с ними реорганизация бывших колхозов и совхозов (1990-1993 гг.).

Второй - принципиальное изменение характера земельных отношений, в том числе механизмов государственного воздействия на их участников при перераспределении земель (в секторах нетоварного сельскохозяйственного производства - с 1993 по 1997-1998-е гг., товарного производства с 2003г. по настоящее время, в период 1993-2003 гг. рынок формально существовал, но не имел должного правового обеспечения).

Третий - формировавшийся механизм саморегулирования земельных отношений и дальнейшее совершенствование форм и методов его государственного регулирования (только в секторе нетоварного сельскохозяйственного производства - с 1998-1999 гг. по настоящее время).

Споры вокруг Земельного кодекса не прекращаются до сих пор. Тем не менее, процесс формирования института частной собственности на землю в России активно развивается. Показатели государственной отчетности свидетельствуют о том, что земля включена в рыночный оборот, т. е. с земельными участками совершаются сделки, предусмотренные гражданским законодательством. В то же время земля как пространственная основа существования государства и его граждан, как звено экосистемы требует пристального внимания со стороны государства для обеспечения политической, экономической, экологической безопасности, социальной защиты населения, защиты исторических и культурных основ существования страны и ее граждан.

В соответствии со статьей № 7 Земельного Кодекса РФ, земли по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

1. земли сельхоз назначения;
2. земли населенных пунктов;
3. земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
4. земли особо охраняемых территорий и объектов;
5. земли лесного фонда;

6. земли водного фонда;

7. земли запаса.

Сельское хозяйство является одной из крупнейших сфер народного хозяйства страны. Люди тратят более половины своих доходов на продукты питания и другие сельскохозяйственные товары. Кроме того, сельскохозяйственные товаропроизводители поставляют сырьё для перерабатывающих отраслей АПК. Использование земли в сельском хозяйстве как средства и предмета труда имеет специфические особенности, и, прежде всего различия в плодородии, местоположении, правовом статусе, доходности и эффективности, что существенным образом отражается на её полезности, ценности и цене при купле-продаже. В экономической стратегии государства всё большее значение придаётся проблемам восстановления сельского хозяйства и развития собственного сельскохозяйственного производства, сохранения российской деревни и крестьянства, доступности основных продуктов питания широким массам населения, обеспечения продовольственной безопасности страны, увеличение занятости населения и снижение уровня бедности.

Покупка земли сельхоз назначения осуществляется либо:

а) для того чтобы на ней жить (и тогда это земля из категории 2 - "земли населенных пунктов") либо

б) для того, чтобы на ней работать (земли сельхозназначения, земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения).

И есть еще земля в нескольких категориях, которая по решению государства находится в особых "режимах" и не является предметом массовых сделок - это земля из категорий 4, 5, 6 и 7.

Возможность приобретения земель и уровень цен на нее в категориях 2 и 3 напрямую определяется решениями региональной или местной власти. Именно по решению локальных властей определяются перспективы развития территорий, условия реализации различными общественными и элитными группами различных бизнес - и инфраструктурных проектов. От решений власти зависит, какую инфраструктуру, в каком территориальном направлении и с какой степенью интенсивности развивать (дороги, электроэнергия, водоснабжение и канализация, строительство объектов социальной инфраструктуры). Соответственно - развитие земельных рынков для частного проживания (территории, которые либо сразу, либо по истечении некоторого времени оформляются в категорию земель населенных пунктов) напрямую взаимосвязано с решениями власти. И в этом случае рынок возникает скорее лишь как категория борьбы за доступ к власти в получении "оптовых прав" на развитие отдельных крупных участков земельной территории и последующую "розничную продажу" земельных участков под индивидуальное проживание.

Что касается земель сельхоз назначения для категорий 4-7 - то здесь наличие рынка как такового также весьма затруднительно. Профильная власть всегда имеет возможности подобрать себе участки получше и всегда быть "первой в очереди" на их получение, даже соблюдая все официальные процедуры. Поэтому на свободный, открытый рынок купли-продажи, такие категории земельных участков могут попасть уже только после "приближенных посредников". А, следовательно, - они после прохождения "посредников" будут относиться по сути уже к категории 2 или 3.⁷

⁷ https://studwood.ru/2137785/ekonomika/razvitie_rynka_zemli_selhoz_naznacheniya_rossii

9.4. 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.⁸

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

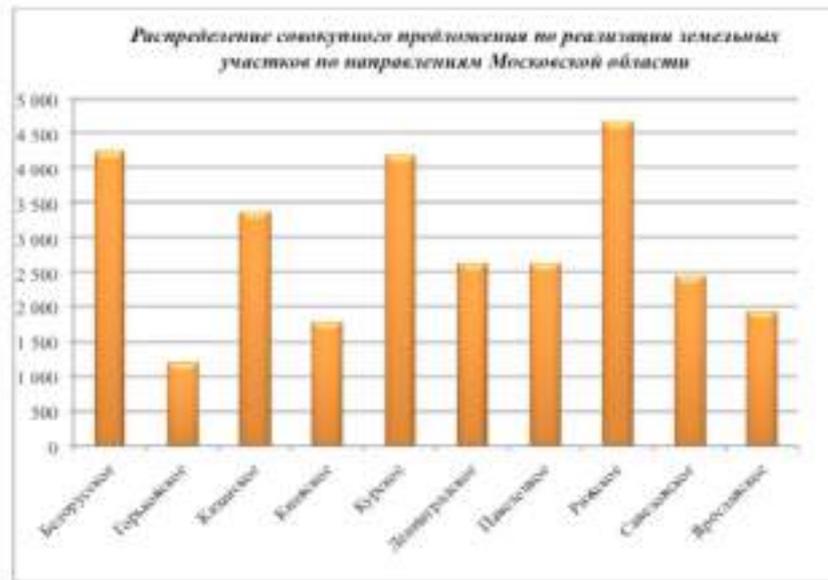
Рисунок 9-1. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков Московской области по категориям



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

⁸ <https://maxyline.ru/analitika/analiz-rynka-zemelnyh-uchastkov-moskovskoj-oblasti-na-konec-pervogo-polugodiya-2017-goda.html>

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



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

Заметно востребованной стала услуга «ленд-девелопмента», задачей которой является маркетинговая, техническая и юридическая проработка земельного участка к началу строительного процесса. В условиях кризиса, сниженного уровня платежеспособного спроса и отсутствия спекулятивного характера сделок на рынке земли, ленд-девелопмент становится обязательной составляющей для продажи участка.

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

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

Таблица 9.4-1 Средневзвешенная стоимость 1 сотки земли по категориям земельных участков в зависимости от направления Московской области и удаленности от МКАД

№ п/п	Направление	Средняя стоимость руб./сот. С/Х			Средняя стоимость руб./сот. ИЖС			Средняя стоимость руб./сот. Пром. назначения		
		до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД
1	Белорусское	681 284	106 484	68 128	1 391 943	681 544	144 650	1 493 861	645 302	118 834
2	Горьковское	525 795	104 825	75 817	864 165	383 324	81 962	668 761	249 203	108 881
3	Житское	489 654	139 084	48 125	495 487	119 840	23 816	505 896	143 618	108 898
4	Киевское	619 083	227 257	67 211	591 152	314 813	114 882	618 263	315 825	183 392
5	Курское	488 194	477 880	64 242	654 826	368 539	22 474	719 877	238 952	83 403
6	Ленинградское	678 385	137 737	34 723	828 911	349 817	79 089	662 389	318 942	138 848
7	Владимирское	385 447	147 288	64 374	359 891	118 879	47 818	413 786	168 814	87 984
8	Рижское	772 843	425 889	98 662	1 362 333	441 648	62 866	816 316	328 134	67 123
9	Самовское	645 281	168 427	44 562	898 248	268 722	68 761	988 896	168 148	84 203
10	Ярцевское	484 612	189 584	68 873	907 429	197 838	79 834	642 289	198 858	38 848

Как видно из Таблицы 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 9.4-2 Диапазоны стоимости 1 сотки земли по категориям земельных участков в зависимости от направления Московской области и удаленности от МКАД

№ п/п	Направление	Диапазон	Диапазон руб./сот. с/х			Диапазон руб./сот. ИЖС			Диапазон руб./сот. Проч. назначения		
			до 15 км от МКАД	от 15 км до 30 км от МКАД	от 30 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 30 км от МКАД	от 30 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 30 км от МКАД	от 30 км от МКАД
1	Белорусское	млн	118 750	21 853	1 582	258 333	73 800	34 285	13 580	1 647	32 287
		млн	4 085 690	800 000	118 800	7 189 277	2 906 000	2 611 379	4 393 000	2 509 800	280 000
2	Гарьинское	млн	188 800	3 878	3 689	380 000	47 417	22 222	25 570	52 632	51 653
		млн	2 188 000	400 000	308 800	1 689 800	811 111	278 000	2 906 977	823 885	221 000
3	Калужское	млн	82 508	2 208	1 787	78 167	18 800	8 594	131 378	10 893	28 455
		млн	882 353	550 000	158 302	1 431 718	538 922	192 231	2 180 000	588 800	350 000
4	Клинское	млн	233 333	2 608	3 333	327 273	100 000	28 758	330 000	43 308	140 000
		млн	1 688 857	856 184	233 333	2 486 762	1 000 000	783 333	1 798 872	788 800	288 889
5	Курское	млн	173 333	18 438	8 272	383 333	7 917	7 008	12 880	18 784	2 800
		млн	1 327 273	750 000	188 800	2 689 100	758 000	77 091	1 831 832	708 333	184 908
6	Ленинградское	млн	121 840	12 414	1 875	16 000	25 883	13 800	25 463	11 000	4 887
		млн	1 388 873	642 714	107 167	4 080 900	582 333	313 043	1 300 000	1 088 800	357 143
7	Павловское	млн	76 333	8 008	4 451	108 768	9 588	8 798	118 000	21 123	8 160
		млн	875 800	530 000	438 800	880 000	758 000	138 000	1 367 321	1 189 333	280 000
8	Рязанское	млн	182 500	21 853	2 682	277 778	5 098	7 008	169 217	30 803	17 678
		млн	3 217 500	2 250 000	238 800	17 898 920	3 877 688	594 184	2 457 000	1 307 420	162 857
9	Самарское	млн	121 429	1 538	1 189	384 288	28 333	28 800	388 000	81 798	25 926
		млн	973 831	1 828 071	198 800	2 325 333	1 404 000	222 222	1 859 278	684 851	290 000
10	Ярославское	млн	57 508	8 667	1 925	48 000	13 800	2 408	82 357	82 500	28 000
		млн	3 038 333	1 390 000	1 068 800	2 438 168	828 714	418 687	2 382 688	988 200	98 880

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

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

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

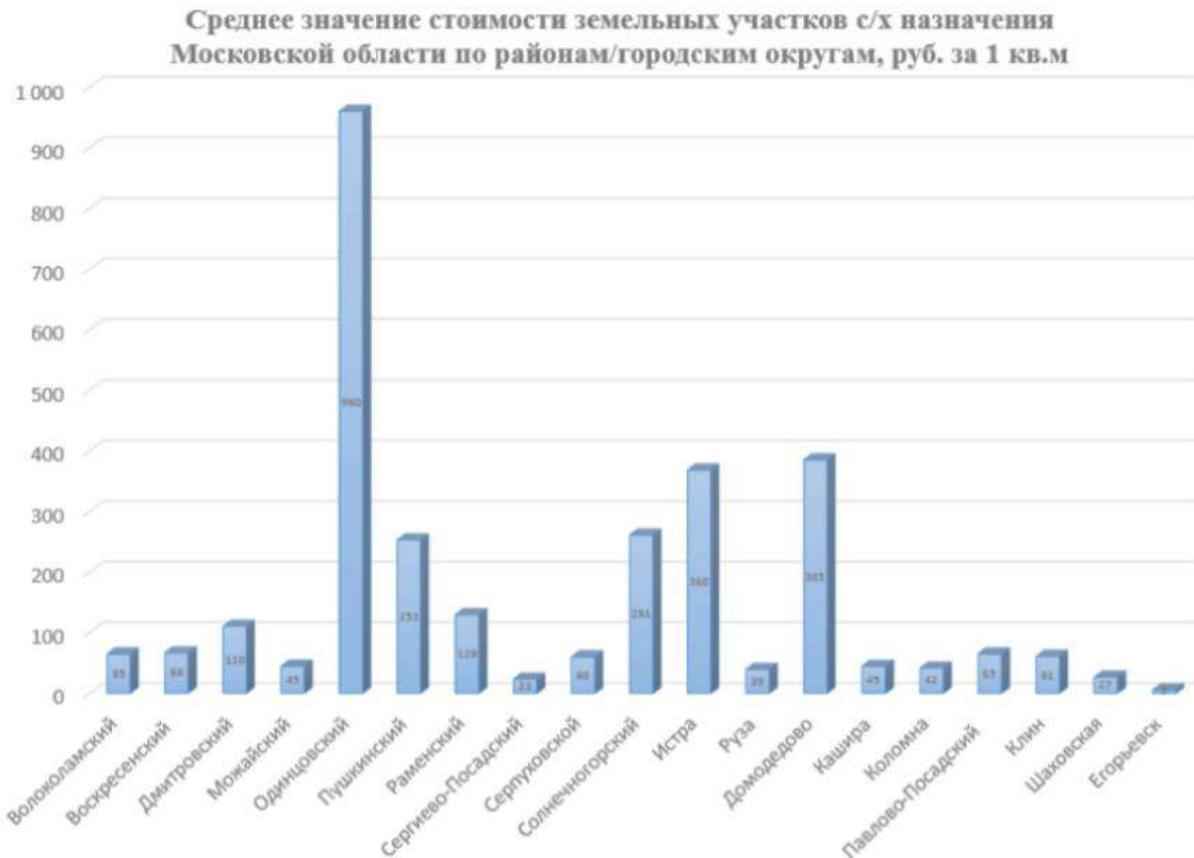
- для ведения сельскохозяйственного производства;
- под крестьянско-фермерское хозяйство;
- для личного подсобного хозяйства, садоводства, животноводства, огородничества;
- для осуществления подготовки кадров в области сельского хозяйства;
- для сохранения и развития традиционного образа жизни, хозяйствования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

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

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

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

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



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

Таким образом, можно сказать, что на сегодняшний день рынок земельных участков сельскохозяйственного назначения из-за большого влияния политической и в следствие социально-экономической ситуации показывает значительное превышение предложений над спросом и относительно не высокие стоимости реальных сделок. Сроки экспозиции данных земельных участков варьируются от 6 месяцев до 1 года. В недалеком будущем при отсутствии значительного улучшения в состоянии экономики данные тенденции будут ухудшаться, при этом земельные участки вблизи Московской области (в зоне до 30 км от города) будут все также актуальны и востребованы из-за возможности перевода их в другую категорию земель и использование под набирающие популярность коттеджные поселки.⁹

⁹<https://atlant-mos.com/images/analytic/stroitelstvo/Обзор%20рынка%20земель%20сельскохозяйственного%20назначения%20Московской%20области%20по%20состоянию%20на%20январь%202018%20года.pdf>

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

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

При определении справедливой стоимости исследуемых земельных участков Оценщиком были проанализированы открытые источники информации о ценах предложений к продаже земельных участков на дату определения справедливой стоимости.

Таблица 9.5-1 Предложения по продаже земельных участков для сельскохозяйственного производства

№ п/п	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Разрешенное использование	Шоссе	Площадь участка, га	Цена предложения за 1 сотку, руб.	Источник информации	Контакт
1	Московская область, Сергиево-Посадский район, Филимоново деревня	49	для сельскохозяйственного производства	Ярославское	13,66	730	https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/suburban/167372651/	985 222-00-84
2	Московская область, Сергиево-Посадский район, Филимоново деревня	49	для сельскохозяйственного производства	Ярославское	33,67	88 803	https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/suburban/12283103/	495 222-00-84
3	Московская область, Сергиево-Посадский район, Кулебякино деревня	90	КФХ	Ярославское	55,32	343 456	https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/suburban/2316718/	495 229-00-33
4	Московская область, Сергиево-Посадский район, Краснозаводск	83	Фермерское хозяйство	Ярославское	2,1	5 238	https://krasnozavodsk.cian.ru/sale/suburban/155750327/	496 541-77-50
5	Московская область, Сергиево-Посадский район, Стройково деревня	60	для сельскохозяйственного производства	Ярославское	3,85	4 026	https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/suburban/148800376/	909 923-09-54
6	Московская область, Сергиево-Посадский район, Жучки деревня	55	для сельскохозяйственного производства	Ярославское	3,8	7 895	https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/suburban/4309444/	926 677-23-35
7	Московская область, Сергиево-Посадский район, Морозово деревня	60	КФХ	Ярославское	8,4	5 952	https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/suburban/155008468/	926 677-23-35
8	Московская область, Сергиево-Посадский район, Рогачево деревня	70	для сельскохозяйственного производства	Ярославское	5	2 000	https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/suburban/168081335/	926 718-10-23

№ п/п	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Разрешенное использование	Шоссе	Площадь участка, га	Цена предложения за 1 сотку, руб.	Источник информации	Контакт
9	Московская область, Сергиево-Посадский район, Шапилово деревня	45	для сельскохозяйственного производства	Ярославское	25,5	3 647	https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/suburban/150731761/	963 638-71-19
10	Московская область, Раменский район, Зеленая миля СНТ	53	для сельскохозяйственного производства	Новорязанское	17,15	6 898	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/165263729/	916 653-48-55
11	Московская область, Раменский район, Никоновское с/пос, Никоновское село	48	для сельскохозяйственного производства	Новорязанское	4,9	9 388	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/6860632/	915 027-10-55
12	Московская область, Раменский район, д. Слободино	51	для сельскохозяйственного производства	Новорязанское	11,31	4 000	https://www.geodevelopment.ru/catalog/Slobodino_231501/	(495) 788-80-90
13	Московская область, Раменский район, д. Петровское	38	для сельскохозяйственного производства	Новорязанское	5	6 000	https://www.geodevelopment.ru/catalog/Petrovskoe_159364/	(495) 788-80-90
14	Московская область, Раменский район, д. Васильево	35	для сельскохозяйственного производства	Новорязанское	19	6 000	https://www.geodevelopment.ru/catalog/Vasilevo_159369/	(495) 788-80-90
15	Московская область, Раменский район, д. Давыдово	58	для сельскохозяйственного производства	Новорязанское	47,31	4 000	https://www.geodevelopment.ru/catalog/Davydovo_173983/	(495) 788-80-90
16	Московская область, Воскресенский район, Потаповское деревня	90	для сельскохозяйственного производства	Новорязанское	7	4 286	https://voskresensk.cian.ru/sale/suburban/162978137/	926 023-09-34
17	Московская область, Воскресенский район, Белоозерский пгт	50	для сельскохозяйственного производства	Новорязанское	7	5 000	https://voskresensk.cian.ru/sale/suburban/150194747/	965 177-87-00
18	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Авсюнино	94	для сельскохозяйственного производства	Егорьевское	22	543	https://orekhovozuyev.cian.ru/sale/suburban/137733020/	915 317-73-40
19	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Авсюнино	96	для сельскохозяйственного производства	Егорьевское	4,2	3 339	https://orekhovozuyev.cian.ru/sale/suburban/137755549/	915 317-73-40
20	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Авсюнино	100	для сельскохозяйственного производства	Егорьевское	18	785	https://orekhovozuyev.cian.ru/sale/suburban/137746143/	915 317-73-40
21	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Авсюнино	100	для сельскохозяйственного производства	Егорьевское	32	555	https://orekhovozuyev.cian.ru/sale/suburban/137638556/	915 317-73-40

№ п/п	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Разрешенное использование	Шоссе	Площадь участка, га	Цена предложения за 1 сотку, руб.	Источник информации	Контакт
22	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Авсюнино	96	для сельскохозяйственного производства	Егорьевское	29	699	https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/suburban/137805058/	915 317-73-40
23	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Авсюнино	95	для сельскохозяйственного производства	Егорьевское	109	700	https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/commercial/137713325/	915 317-73-40
24	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Авсюнино	100	для сельскохозяйственного производства	Егорьевское	188	661	https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/commercial/137794923/	915 317-73-40
25	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Авсюнино	100	для сельскохозяйственного производства	Егорьевское	104	1425	https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/commercial/137776031/	915 317-73-40
26	Московская область, Орехово-Зуевский район, Ликино-Дулево	72	для сельскохозяйственного производства	Егорьевское	72	3000	https://likino-dulyovo.cian.ru/sale/suburban/157301947/	926 732-36-29

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

Таблица 9.5-2 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения.

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	543
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	343 456
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	19 963

Источник: расчет Оценщика

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

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

Чем определяется уровень цен спроса и предложения на земли сельхоз назначения? Здесь основным ценообразующим фактором является возможная величина рентного дохода, который может быть получен от использования земли сельхоз назначения. А рентный доход зависит от а) производительности/урожайности выращиваемых культур, б) уровня текущих оптовых/закупочных цен у сельхозпроизводителей и в) структуры собственных текущих и капитальных издержек сельхозпроизводителей. Так как успешность сельскохозяйственного бизнеса в очень незначительной степени зависит от планов региональных властей, то в этой категории земли сельхозназначения как раз возможен как минимум региональный, а как максимум - федеральный или даже международный рынок.

Соответственно - если где и будет в перспективе основной рынок земли в России - то это будет рынок земли сельхоз назначения. На нем уже активным ходом идет формирование крупных агрохолдингов, которые являются игроками федерального масштаба и возможностей, а значит - в меньшей степени зависят от "благоприятного режима" со стороны властей отдельных российских территорий.¹⁰

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 нежилой 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 ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», (результаты которого приведены в «Справочнике оценщика недвижимости-2016. Том 3. Земельные участки. Издание четвертое. Нижний Новгород, 2016 год), скидки на торг для земельных участков сельскохозяйственного назначения находится в интервале указанном в таблице ниже:

Таблица 9.6-1 Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

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

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

¹⁰ https://studwood.ru/2137785/ekonomika/razvitiye_rynka_zemli_selhoz_naznacheniya_rossii

Удаление от МКАД

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

Согласно аналитическим исследованиям ООО «РусБизнесПрайсИнформ», опубликованным в «Справочнике корректировок для оценки стоимости земельных участков Московской области. Часть 1», Москва, 2014г., приводится следующая зависимость стоимости земельных участков, предназначенных под земли сельскохозяйственного назначения, расположенных в Северо-Восточное направлении (Ярославское и Щелковское шоссе) Московской области, в зависимости от фактора удаленности от МКАД:

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%	-32%	-54%	-68%	-78%	-85%	-90%	-93%
21 - 40	48%	0%	-32%	-53%	-68%	-78%	-85%	-90%
41 - 60	> 100%	46%	0%	-32%	-52%	-68%	-78%	-85%
61 - 80	> 100%	> 100%	46%	0%	-32%	-53%	-68%	-78%
81 - 100	> 100%	> 100%	> 100%	46%	0%	-32%	-53%	-68%
101 - 120	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	46%	0%	-32%	-53%
121 - 140	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	46%	0%	-32%
141 - 160	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	46%	0%

Источник: ООО «РусБизнесПрайсИнформ» справочник корректировок для оценки стоимости земельных участков Московской области. Часть 1», Москва, 2014 год

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.

Согласно исследованиям, проведенным ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», результаты которого приведены в «Справочнике оценщика недвижимости». Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Издание третье, актуализированное и расширенное, Нижний Новгород, 2016, корректировка на площадь для земельных участков сельскохозяйственного назначения имеет следующие значения:

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

Источник: «Справочник оценщика недвижимости». Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. (Нижний Новгород, 2016)

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

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

Подъезд к участку		Асфальт, грейдер	Грунтовая... - 5 % Нет подъезда...- 10 %	Яскевич Е.Е. "Практика оценки недвижимости" изд-во Техносфера, М., 2011 г. раздел П.5.5.
-------------------	--	------------------	--	--

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

Оцениваемые земельные участки относятся к землям сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства.

Оценщиком были найдены предложения по продаже земельных участков в Московской области, на их основе можно сделать выводы о максимальной, минимальной и средней удельной стоимости 1 сотки.

Таблица 9.7-1 Диапазон цен предложений за 1 сотку земельных участков сельскохозяйственного назначения

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	543
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	343 456
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	19 963

Источник: составлено Оценщиком

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

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

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Общие положения анализа

В соответствии со Стандартами оценки, 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 земельных участков как свободных

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

Объекты оценки представляют собой не застроенные земельные участки, относящиеся к категории земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства.

Критерий юридической допустимости

Земельные участки, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства/ для сельскохозяйственного использования.

В соответствии со свидетельствами о государственной регистрации права, земельные участки относятся к категории земель «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства/ для сельскохозяйственного использования.

В соответствии с Градостроительным кодексом (ст. 35) в результате градостроительного зонирования могут определяться жилые, общественно-деловые, производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур, зоны сельскохозяйственного использования, зоны рекреационного назначения, зоны особо охраняемых территорий, зоны специального назначения, зоны размещения военных объектов и иные виды территориальных зон.

В состав зон сельскохозяйственного использования могут включаться:

- 1) зоны сельскохозяйственных угодий - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими);
- 2) зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

В соответствии с представленными документами, разрешенным использованием земельных участков является их использование для сельскохозяйственного производства/ для сельскохозяйственного использования.

Так, же с 1 июля 2011 года вступили в силу поправки к ст. 6 Закона, касающиеся принудительного изъятия и прекращения прав на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения

(Федеральный закон от 29 декабря 2010 г. № 435-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования оборота земель сельскохозяйственного назначения")¹¹. Возможность принудительного изъятия у собственника таких земель существовала и раньше, но поправки значительно конкретизировали существующие основания для этого:

Неиспользование земельного участка определяется на основании одного из следующих признаков:

- на пашне не производятся работы по возделыванию сельскохозяйственных культур и обработке почвы;
- на сенокосах не производится сенокошение;
- на культурных сенокосах содержание сорных трав в структуре травостоя превышает 30% площади земельного участка;
- на пастбищах не производится выпас скота;
- на многолетних насаждениях не производятся работы по уходу и уборке урожая многолетних насаждений и не осуществляется раскорчевка списанных многолетних насаждений;
- залесенность и (или) закустаренность составляет на пашне свыше 15% площади земельного участка;
- залесенность и (или) закустаренность на иных видах сельскохозяйственных угодий составляет свыше 30%;
- заочкаренность и (или) заболачивание составляет свыше 20% площади земельного участка.

(Постановление Правительства РФ от 23 апреля 2012 г. № 369 "О признаках неиспользования земельных участков с учетом особенностей ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности в субъектах Российской Федерации")

До принятия этого документа региональным управлениям Россельхознадзора с целью установления факта неиспользования участка приходилось проводить ежегодные проверки в течение трех лет. В противном случае суд мог посчитать факт неиспользования земельного участка в течение требуемого периода недоказанным и отказать в требовании о его изъятии. Сейчас норма об изъятии заброшенной земли работает, но еще несколько лет назад суды иногда признавали неиспользование земли в течение пяти лет со дня возникновения права собственности "малозначительным нарушением".

Объектом оценки является земельный участок сельскохозяйственного назначения, который не используется, часть земельных участков сдается в аренду под сельскохозяйственное производство.

Исходя из того, что неиспользование земельного участка по его назначению, грозит Собственнику изъятием земельного участка и участок, имеющий вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного производства/ для сельскохозяйственного использования, будет так или иначе использован для выращивания сельхозкультур, в согласовании используются результаты доходного подхода.

Таким образом, юридически допустимо использовать земельный участок для сельскохозяйственного производства/ для сельскохозяйственного использования.

¹¹ <http://www.garant.ru/article/493286/#ixzz3RRF9n6Df>

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 участка спокойный, форма неправильная. Ближайшее окружение – земли сельскохозяйственного назначения. Транспортная доступность удовлетворительная.

Таким образом, местоположение и характеристики (вдали от скоростных автомагистралей, окруженный лесным массивом, рельеф и форма участка, площадь) земельных участков позволяют использовать их для сельскохозяйственного производства/ для сельскохозяйственного использования.

Критерий максимальной продуктивности

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

Анализ НЭИ для земельного участка с существующими улучшениями

Земельные участки не застроены.

Вывод

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

11. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

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

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

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

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

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

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

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

Оценка справедливой стоимости предполагает проведение операции по продаже актива или

передаче обязательства:

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

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

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

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

Для того чтобы добиться наибольшей последовательности и сопоставимости оценок справедливой стоимости и раскрытия соответствующей информации, IFRS 13 устанавливает иерархию справедливой стоимости, которая делит исходные данные для метода оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, на три уровня. Иерархия справедливой стоимости отдает наибольший приоритет котируемым ценам (некорректируемым) на активных рынках для идентичных активов или обязательств (исходные данные 1 Уровня) и наименьший приоритет ненаблюдаемым исходным данным (исходные данные 3 Уровня).

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

Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

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

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

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

данного рынка на дату оценки.

Исходные данные 1 Уровня должны корректироваться только в следующих случаях:

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

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

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

- подтверждаемые рынком исходные данные.

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

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

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

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

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

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

Методы оценки

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

Три 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 рынком¹².

- 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 истечения¹³.

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

¹² Источник: данные интернет-портала «Economicportal»: Модель Блэка-Шоулза (http://www.economicportal.ru/ponyatiya-all/black_scholes_model.html)

¹³ Источники: Лоренс Дж. МакМиллан. МакМиллан «Об опционах» — М.: «ИК «Аналитика», 2002 г. (<http://economy.ru.com/forex-treyding/binomialnaya-model.html>); Большая Энциклопедия Нефти Газа (<http://www.ngpedia.ru/id159752p1.html>)

этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатил бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива.

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

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

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

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

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

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

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 24 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить метод капитализации земельной ренты доходного подхода при расчете справедливой стоимости объекта оценки.

11.4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Последовательность реализации методом капитализации земельной ренты

При оценке справедливой стоимости сельскохозяйственных угодий методом капитализации земельной ренты существуют особенности расчета земельной ренты, связанные с принятой системой учета плодородия земельного участка.

Земельная рента рассчитывается как разность между валовым доходом и затратами на ведение сельскохозяйственного производства с учетом прибыли предпринимателя. Валовой доход рассчитывается для единицы площади земельного участка как произведение нормативной урожайности сельскохозяйственной культуры на ее рыночную цену.

Нормативная урожайность сельскохозяйственной культуры определяется плодородием земельного участка, измеряемым в баллах бонитета.

Выбор основных и сопутствующих сельскохозяйственных культур, по которым производится расчет земельной ренты, осуществляется из набора культур типичных или традиционно возделываемых в месте расположения земельного участка. При этом критериями выбора культур и их чередования являются обеспечение наибольшего дохода и сохранение плодородия почв.

Материальные издержки на производство сельскохозяйственной продукции определяются на основе технологических карт, устанавливающих нормативные затраты семян, горюче - смазочных материалов, удобрений и т.п. в натуральном выражении.

Расчет издержек в денежном выражении осуществляется исходя из сложившихся в районе расположения земельного участка рыночных цен.

При расчете издержек учитываются уровень инженерного обустройства земельного участка, в том числе плотность дорожной сети, классность дорог, близость к транспортным магистралям, пунктам переработки сельскохозяйственного сырья и центрам материально - технического снабжения.

При расчете валового дохода с пашни может быть учтена возможность получения нескольких урожаев в течение одного сезона по овощной продукции и продукции лекарственных растений.

Залежь оценивается методом предполагаемого использования с учетом экономической целесообразности ее перевода в иной вид (виды) сельскохозяйственных угодий.

При расчете валового дохода сенокосов и пастбищ следует исходить из их нормативной урожайности. Нормативная урожайность сенокосов и пастбищ определяется ее пересчетом в центнеры кормовых единиц (1 центнер кормовых единиц равняется 1 центнеру овса). При этом величина валового дохода определяется на основе рыночной цены овса.

При расчете валового дохода многолетних насаждений рекомендуется исходить из периодичности их плодоношения и нормативной урожайности плодово-ягодной продукции. При этом учитывается:

- возраст многолетних насаждений;
- породно-сортовой состав многолетних насаждений;
- особенности пространственного размещения многолетних насаждений в границах земельного участка;
- возможность получения дохода от дополнительной продукции, получаемой с междурядий садов и виноградников.

Определение справедливой стоимости земельного участка методом капитализации земельной ренты

При оценке справедливой стоимости продуктивных сельскохозяйственных угодий метод предполагает следующую последовательность действий:

- Выбор типа севооборота;
- Определение нормативной урожайности, расчет выхода товарной продукции;
- Определение цены реализации товарной продукции;
- Расчет валового дохода на 1 га площади каждого поля севооборота;
- Расчет себестоимости на 1 га площади каждого поля севооборота;
- Расчет чистого операционного дохода, приходящегося на землю;
- Определение ставки капитализации;

Расчет справедливой стоимости земли.

Выбор севооборота

По своему хозяйственному назначению – производству главного вида продукции – севообороты подразделяются на: полевые, кормовые и специальные.

Таблица 11.4-1 Основные типы и виды севооборотов

Типы севооборотов	Культуры, определяющие виды севооборотов	Виды севооборотов
<i>Полевые</i>	Зерновые, зерновые бобовые и крупяные, картофель, технические	Зернотравяные, зернопаровые, зернопропашные,
<i>Кормовые:</i>		
прифермерские	Силосные, кормовые корнеплоды, картофель на корм, культуры на зеленый корм (озимая рожь, рапс, кукуруза, однолетние травы и др.)	Плодосеменные, пропашные, травяно-пропашные
сенокосно-пастбищные	Многолетние травы 4 – 6 лет и более	Травопольные (в том числе почвозащитные), травяно-пропашные
<i>Специальные:</i>		
овощные	Овощные	Травяно-пропашные, пропашные
овощекормовые	Овощные и кормовые культуры	То же
почвозащитные	Многолетние травы, зерновые	Травопольные, зернотравяные

Источник: «Справочник агронома Нечерноземной зоны» под редакцией академика ВАСХНИЛ Г.В. Гуляева Москва ВО «АГРОПРОМИЗДАТ», 1990

Помимо типа и вида севооборот характеризуют еще и по количеству полей, указывают площадь поля и общую площадь пашни, которую занимает севооборот. Количество полей в севообороте устанавливаются, исходя из структуры посевных площадей, организационно-хозяйственных условий, особенностей рельефа и землепользования конкретного хозяйства. В севообороте может быть от 2—3 до 10—12 полей.

При решении вопроса о видах, количестве севооборотов и размещении посевных площадей в хозяйстве в них необходимо учитывать уже существующие севообороты. При изменении специализации хозяйства проектируют новую систему севооборотов.

Количество, размеры и площади специальных севооборотов определяются в зависимости от потребности в продукции их главных культур, специфичных требований к местам их выращивания. Размещают их при наличии необходимых условий вблизи населенных пунктов, дорог с твердым покрытием и водоемов. При определении количества и размеров специальных севооборотов необходимо предусматривать возможность рационального чередования культур, введения севооборотов, способствующих индустриализации производства и высокопроизводительному использованию техники. Если площади специальных культур недостаточны для введения севооборотов, то целесообразно проектировать комбинированные

севообороты, например, овощекормовые.¹⁴

Согласно природно-сельскохозяйственному районированию в почвенном покрове Московской области преобладают дерново-подзолистые почвы.

Дерново-подзолистые почвы формируются под хвойно-широколиственными лесами с травянистым покровом в условиях промывного типа водного режима. По степени подзолообразования выделены две группы:

1 – дерново-слабо- и среднеподзолистые почвы

2 – сильноподзолистые.

Дерново-слабо- и среднеподзолистые почвы преобладают в Московской области: 1 430,5 тыс. га, из которых около половины (48,4%) находится под сельхозугодьями, в основном под пашней (579,7 тыс. га). Разнообразие почв по механическому составу (от песчаных до тяжелосуглинистых) обусловлено почвообразующими породами, основные из которых – это водноледниковые и древнеаллювиальные песчаные и супесчаные отложения, моренные и покровные суглинки, двучленные отложения.

Таблица 11.4-2 Основные свойства преобладающих пахотных дерново-подзолистых легко- и среднесуглинистых почв на покровных суглинках¹⁵

Показатель	Параметры Апах	
	существующие	реально оптимальные*
Мощность, см	24 – 26	30 – 32
Содержание гумуса, %	1,1 – 1,9	2,0 2,3
Запасы гумуса, т/га	45 – 50	70 – 85
Содержание обменных оснований (Ca ²⁺ , Mg ²⁺), мг-экв/ 100 г почвы рН	10 – 13 5,0 – 6,2	15 – 16 5,5 – 6,0
Гидролитическая кислотность, мг-экв/ 100 г почвы	0,9 – 3,3	1,0 1,5
Плотность, г/см ³	1,1 - 1,3	1,2
Порозность, %	50 – 52	54 - 55

* Приводятся реально достижимые оптимальные параметры высокого плодородия, разработанные в Почвенном институте им. В.В. Докучаева и И.И. Кармановым и др. (Региональные эталоны почвенного плодородия. М. 1991)

Источник: рассчитано Оценщиком

По механическому составу почвы Московской области относят к песчаному и супесчаному составу.

Дерново-подзолистые почвы песчаного и супесчаного механического состава имеют меньшие запасы гумуса (17 – 51 т/га), плотность 1,4 – 1,65 г/см³ и более низкий уровень плодородия по сравнению с легко- и среднесуглинистыми.

Основные отрасли земледелия, возможные в Московской области, исходя из агроклиматических условий, – овощеводство и картофелеводство, могут выращиваться зерновые культуры.

Исходя из типовой структуры посевов и типовых наборов севооборотов для различных агроклиматических зон Московской области, для оцениваемых земельных участков принята самая распространенная восьмипольная схема севооборота: поле № 1 – картофель, поле № 2 – ячмень, поле №№ 3,4 – многолетние травы, поле № 5 – картофель, поле № 6 – ячмень, поле №№ 7,8 – многолетние травы.

Таблица 11.4-3 Структура посевов в принятом севообороте

№ п/п	Культура	Количество полей по каждой культуре	Структура, %
1	Картофель	2	25
2	Ячмень	2	25
3	Многолетние травы	4	50

Источник: рассчитано Оценщиком

¹⁴ <http://eclib.net/30/22.html>

¹⁵ Почвенный покров Московской области (Пояснительная записка к почвенной карте масштаба 1:300 000), Российская АН Пушчинский научный центр Институт почвоведения и фотосинтеза. Пушкино. 1993

Определение нормативной урожайности, расчет выхода товарной продукции

Многолетние травы

Таблица 11.4-4 Качественные показатели сельскохозяйственных угодий субъектов Российской Федерации¹⁶

Федеральный округ, субъект РФ	Зерновой эквивалент, ц/га	Нормативная урожайность сельскохозяйственных культур, ц/га		
		зерновые	картофель	многолетние травы
Московская обл.	30	19,9	146	42,6

Источник: Справочник агроклиматического оценочного зонирования субъектов Российской Федерации под редакцией С.И. Носова (Москва, изд-во Маросейка, 2010).

Нормативная урожайность по Московской области для кормовых культур – многолетних трав составляет 42,6 ц/га или 4 260 кг/га.

Многолетние травы не являются товарной продукцией растениеводства, поэтому для удобства дальнейшего расчета валового дохода, нормативный урожай многолетних трав будет пересчитан по его кормовой питательности в кормовые единицы. Кормовая единица - количество корма, соответствующее по своей питательности 1 кг зерна овса среднего качества. В 1 кг сена бобового посевного из клевера содержится 0,52 к. ед. (Источник: "Нормы и рацион кормления животных", ТСХА, 1992. Таблица "Состав и питательность кормов" на стр. 83)

Таким образом, нормативная урожайность с 1 га многолетних трав по своей питательности в к. ед. составит:

$$4\ 260\ \text{кг/га} * 0,52\ \text{к.ед.} = 2\ 215,2\ \text{к. ед.}$$

В экономике сельского хозяйства практикуется пересчет урожая, не являющегося товарной продукцией растениеводства, по содержанию в ней кормовых единиц в товарную продукцию животноводства. Поэтому будет проведен пересчет количества кормовых единиц в прибавку молока, образующегося при скормливании 1 к.ед. молочному стаду КРС при годовом удое 6 000 кг, где выход молока из 1 к. ед. = 1 кг. молока 4% жирности.¹⁷

Следовательно, урожай кормовых единиц с 1 га многолетних трав эквивалентен прибавке 2 215,2 кг молока 4% жирности. Количество молока 4% должно быть пересчитано в зачетное молоко по базисной жирности, которая для Московской области составляет 3,4%.¹⁸

$$2\ 215,2\ \text{кг молока 4\% жирности} * 4\%/3,4\% = 2\ 606,12\ \text{кг молока 3,4\% жирности}$$

Зерновые и картофель

Нормативная урожайность по Московской области составляет¹⁹:

зерновые культуры - 19,9 ц/га или 1 990 кг/га.;

картофель – 146 ц/га или 14 600 кг/га.

Определение цены реализации товарной продукции

Цены реализации товарной продукции определены с использованием портала департамента Министерства сельского хозяйства РФ (<http://mcx.ru/ministry/departments/departament-ekonomiki-investitsiy-i-regulirovaniya-rynkov/industry-information/info-obzor-rynkov-za-11-06-2018/> /)

¹⁶ Справочник агроклиматического оценочного зонирования субъектов Российской Федерации под редакцией С.И. Носова (Москва, изд-во Маросейка, 2010)

¹⁷ "Справочник по планированию и экономике сельского хозяйства" Н.А. Окунь, Ю.М. Пехтерев, Россельхозиздат. 1987. Таблица 4.25 на стр. 305

¹⁸ "Справочник по планированию и экономике сельского хозяйства" Н.А. Окунь, Ю.М. Пехтерев, Россельхозиздат. 1987. Таблица 4.6 на стр. 271

¹⁹ Справочник агроклиматического оценочного зонирования субъектов Российской Федерации под редакцией С.И. Носова (Москва, изд-во Маросейка, 2010)

Таблица 11.4-5 Средние цены сельскохозяйственных товаропроизводителей на 11.06.2018

		Говядина (Сельхозпроизводителей в убо	Гречиха (Сельскохозяйственные производители)	Капуста белокочанная (Сельскохозяйственные производители)	Картофель (Сельскохозяйственные производители)	Консервы рыбные (Промышленные производители)	Крупа гречневая (Промышленные производители)	Лук репчатый (Сельскохозяйственные производители)	Масло сливочное 72,5% (Промышленные производители)	Масло сливочное 82,5% (Промышленные производители)	Молоко сухое обезжиренное (Промышленные производители)
Российская Федерация	Цена на 08.06.2017	204 495,46	13 842,19	13 778,76	16 227,79	154 757,16	39 328,25	13 229,42	364 299,79	408 286,74	184 095
	Цена на 07.06.2018	203 823,01	8 302,23	12 697,48	14 054,5	177 401,66	27 557,17	12 479,22	377 829,22	417 292,14	174 784,55
	Изменение цены, %	99,7	60,0	92,2	86,6	114,6	70,1	94,3	103,7	102,2	94,9
Центральный ФО	Цена на 08.06.2017	214 941,4	16 523,7	15 097,77	18 387,79	182 290	30 907,97	18 007,02	364 343,32	405 287,73	150 000
	Цена на 07.06.2018	212 407,57	7 923,91	17 000,97	14 248,35	182 900	19 109,11	17 031,58	391 353,48	448 197,56	150 000
	Изменение цены, %	98,8	48,0	112,6	77,5	100,3	61,8	94,6	107,4	110,6	100,0

Источник: Министерство сельского хозяйства РФ

Таблица 11.4-6 Продолжение «Средние цены сельскохозяйственных товаропроизводителей на 11.06.2018»

		Молоко сухое цельное (Промышленные производители)	Молоко сырое (Сельскохозяйственные производители)	Молоко цельное пастеризованное 3,2% (Промышленные производители)	Морковь (Сельскохозяйственные производители)	Мука пшеничная (Промышленные производители)	Мясо птицы (Сельхозпроизводителей в убойном весе)	Продовольственная пшеница 3 класса (Сельскохозяйственные производители)	Продовольственная пшеница 4 класса (Сельскохозяйственные производители)	Пшеница фуражная (Сельскохозяйственные производители)
Российская Федерация	Цена на 08.06.2017	233 516,52	23 716,79	41 590,68	17 125,63	15 963,12	99 647,58	9 364,18	8 326,22	7 451,37
	Цена на 07.06.2018	227 247,43	21 385,92	41 122,27	16 765,24	14 340,71	96 095,87	8 866,29	8 199,73	7 123,95
	Изменение цены, %	97,3	90,2	98,9	97,9	89,8	96,4	94,7	98,5	95,6
Центральный ФО	Цена на 08.06.2017		24 629,45	41 289,64	19 068,3	14 744,12	100 090,06	9 428,11	7 941,98	7 298,43
	Цена на 07.06.2018		22 898,18	41 148,12	19 018,04	14 270,34	95 654,37	9 558,64	8 426,79	7 914,14
	Изменение цены, %		93,0	99,7	99,7	96,8	95,6	101,4	106,1	108,4

Источник: Министерство сельского хозяйства РФ

В дальнейших расчетах использованы цены на 11.06.2018 г. для Центрального федерального округа, как ближайшие цены к дате оценки:

- Картофель – 14,24835 руб. / кг;
- Пшеница фуражная – 7,91414 руб. / кг;
- Молоко 3,4% жирности (Молоко сырое)– 22,89818 руб. / кг.

Расчет валового дохода с 1 га каждого поля севооборота

Валовой доход определяется как произведение нормативной урожайности товарной продукции и рыночной цены сельскохозяйственной продукции.

Таблица 11.4-7 Расчет валового дохода с 1 га каждого поля севооборота

№ п/п	Товарная продукция	Средние рыночные цены на сельскохозяйственную продукцию, руб. / кг	Нормативная урожайность сельскохозяйственных культур, кг/га	Валовой доход, руб./га
1	Картофель	14,24835	14 600,00	208 026
2	Ячмень	7,91414	1 990,00	15 749
3	Молоко 3,4% жирности	22,89818	2 606,12	59 675

Источник: рассчитано Оценщиком

Расчет себестоимости (издержек) с 1 га каждого поля севооборота

Уровень рентабельности представляет собой процентное отношение прибыли к себестоимости, а прибыль определяется как разница между выручкой и себестоимостью. После преобразования получается формула связи уровня рентабельности с себестоимостью продукции.

$$R = 100 * (\frac{C}{C} - 1), \text{ где}$$

R - уровень рентабельности, %

C - цена реализации, руб.

C - себестоимость продукции, руб.

Следовательно, зная уровень рентабельности и цены реализации, можно рассчитать себестоимость, необходимую для заданного уровня рентабельности:

$$C = \frac{C}{(R / 100 + 1)}, \text{ где}$$

R - уровень рентабельности, %

C - цена реализации, руб.

C - себестоимость продукции, руб.

При эффективном менеджменте, уровень рентабельности сельскохозяйственного производства будет равен рентабельности, достаточной для ведения расширенного воспроизводства **30 - 40%** (Источник: стр. 83 "Рентное регулирование сельскохозяйственного производства в условиях рынка" Сагайдак А.Э., Лукьянчикова А.А. Государственный университет землеустройства, 2005 г.)

Таким образом, для дальнейших расчетов использована величина **35%**.

Затраты (издержки) на производство сельскохозяйственной продукции определяются с учетом прибыли предпринимателя. Принимается, что прибыль предпринимателя содержится в размере величины, равной уровню рентабельности.

Таблица 11.4-8 Расчет себестоимости с 1 га каждого поля севооборота

№ п/п	Товарная продукция	Валовой доход, руб./га	Рентабельность, %	Себестоимость (издержки), руб./га
1	Картофель	208 026	35	154 093
2	Ячмень	15 749	35	11 666
3	Многолетние травы	59 675	35	44 204

Источник: рассчитано Оценщиком

Расчет чистого операционного дохода, приходящегося на землю с 1 га каждого поля севооборота

Чистый операционный доход, приходящийся на землю с 1 га каждого поля севооборота, рассчитывается как разница между валовым доходом и издержками.

Таблица 11.4-9 Расчет чистого операционного дохода

№ п/п	Товарная продукция	Валовой доход, руб./га	Издержки (себестоимость), руб./га	Чистый операционный доход, руб./га	Структура севооборота, %	Чистый операционный доход с учетом севооборота, руб./га
1	Картофель	208 026	154 093	53 933	25%	13 483
2	Ячмень	15 749	11 666	4 083	25%	1 021
3	Многолетние травы	59 675	44 204	15 471	50%	7 736
Чистый операционный доход с учетом севооборота, руб./га						22 240

Источник: рассчитано Оценщиком

Расчет коэффициента капитализации

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

Поскольку получить информацию о ценах продаж сельскохозяйственных угодий в Московской области и о величине земельной ренты в объеме и качестве, достаточных для обоснованного расчета коэффициента капитализации, не представляется возможным, Исполнитель произвел расчет коэффициента капитализации способом увеличения безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

1) Ставки доходности инвестиций (капитала), представляющей собой компенсацию, которую инвестор ожидает получить в результате вложения денежных средств в оцениваемый земельный участок. При этом учитывается риск вложения и другие факторы, связанные с конкретными инвестициями.

2) Нормы возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений. Эта составляющая коэффициента капитализации применяется только к амортизируемой части активов. Земля по определению представляет собой неподверженный износу актив, поэтому норма возврата капитала при расчете коэффициента капитализации земельного участка не учитывается.

Безрисковое вложение средств подразумевает, что инвестор независимо ни от чего получит на вложенный капитал именно тот доход, на который он рассчитывал в момент инвестирования средств.

Имеется в виду лишь относительное, а не абсолютное отсутствие риска. Безрисковое вложение приносит, как правило, какой-то минимальный (фиксированный) уровень дохода, достаточный для покрытия уровня инфляции в стране, и риска, связанного с вложением в данную страну (так называемого странового риска).

Как показатель доходности безрисковых операций нами была выбрана ставка доходности к погашению эффективная, равная 8,11% (по данным Министерства финансов)²⁰.

Надбавка за низкую ликвидность (поправка на неликвидность) учитывает невозможность

²⁰ http://www.cbr.ru/hd_base/zycyc_params/

немедленного возврата вложенных в земельный участок инвестиций.

Поправка на неликвидность представляет собой поправку на длительную экспозицию при продаже объекта и время по поиску нового арендатора в случае отказа от аренды существующего арендатора.

Поправка на неликвидность может быть рассчитана по следующей формуле:

$$P_{нл} = \frac{C_{эк} * R_f}{12}, \text{ где:}$$

$C_{эк}$ – срок экспозиции объекта недвижимости, т.е. период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним (в месяцах);

R_f – безрисковая ставка, %.

Исследование на тему времени ликвидности для объектов недвижимости проводилось ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)». Согласно данным, опубликованным в «Справочник расчетных данных. СРД-20» под ред. к.т.н. Е.Е. Яскевича, Москва, 2017), Средние сроки экспозиции земельных участков под производство в Московской области составляет 6-10 месяцев.

Срок экспозиции был принят как среднее значение диапазона на май 2017 г. и составил 8 месяцев.

СРД-20, май 2017 г.

1.4. Время ликвидности объектов недвижимости в 2007 - 2017 гг.

Использование: при учете ликвидности недвижимости в расчетах.

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети

Интернет, из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.4.1).

Таблица 1.4.1

Время ликвидности объектов недвижимости на территории РФ

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.					
		2007 г.	2014 г.	2015 г.	май 2016 г.	ноябрь 2016 г.	май 2017 г.
Земельные участки							
1	Под личное строительство						
	Московская область	1,5...4,5	3...7		4...9	4...6	3...5
	Тульская область		5...9		5...11		
2	Под офисные и торговые цели						
	Москва		3...7		2...5	2...4	2...4
	Московская область (торговые цели)		4...8		6...9	6...8	5...6
3	Под производственно-складские цели						
	Москва		3...5		4...8	4...6	4...7
	Московская область		6...10		8...12	7...10	6...10

Таким образом, поправка на неликвидность составит:

$$P_{нл} = 8,11\% * 8 / 12 = 5,41\%.$$

Надбавка за риск утраты или повреждения имущества учитывает возможность случайной потери потребительских свойств объекта. Для земельных участков вероятность потери потребительских свойств незначительна, поэтому данная надбавка за риск в расчетах не учитывается.

Для активов, представляющих собой земельные участки для сельскохозяйственного производства, учитываются прочие риски, специфические для данного вида имущества. Расчет величины надбавки за прочие специфические риски представлен ниже.

Таблица 11.4-10 Расчет надбавки за прочие специфические риски

Уровень риска	Низкий		Средний			Высокий			
	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%	12,50%	15,00%	17,50%	20,00%
Прочие специфические риски									
Природно-климатические факторы				1					
Качество управления инвестициями			1						
Прогнозируемость доходов		1							
Расчет надбавки за прочие риски									
Количество наблюдений	0	1	1	1	0	0	0	0	0
Взвешенный итог	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого					15,00%				
Количество факторов					3				
Средневзвешенное значение					5,00%				

Таблица 11.4-11 Расчет коэффициента капитализации

Наименование показателя	Значение, %
Безрисковая ставка	8,11%
Надбавка за низкую ликвидность	5,41%
Надбавка за риск ведения сельского хозяйства	5,00%
Коэффициент капитализации	18,52%

Источник: рассчитано Оценщиком

Таблица 11.4-12 Определение удельной стоимости 1 сотки земельного участка по доходному подходу

Наименование показателя	Значение
Чистый доход с 1 га оцениваемых сельскохозяйственных угодий, руб.	22 240
Коэффициент капитализации	18,52%
Удельная величина стоимости 1 га объекта оценки, рассчитанная методом капитализации земельной ренты, руб.	120 086,39
Удельная величина стоимости 1 сотки объекта оценки, рассчитанная методом капитализации земельной ренты, руб.	1 200,86

Источник: рассчитано Оценщиком

В таблице 11.4-12 представлена справедливая стоимость оцениваемого участка по доходному подходу.

Таблица 11.4-13 Расчет стоимости земельного участка для сельскохозяйственного производства

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, сот.	Удельная стоимость 1 сотки, руб.	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, (округленно), руб.
1	50:05:0000000:537	22 012,13	1 200,86	26 433 486	26 433 000
2	50:05:0020105:14	536,98	1 200,86	644 838	645 000
3	50:05:0020110:10	243,12	1 200,86	291 953	292 000
4	50:05:0020110:7	27 030,05	1 200,86	32 459 306	32 459 000
5	50:05:0020110:8	11 668,51	1 200,86	14 012 247	14 012 000
6	50:05:0020203:3	463,03	1 200,86	556 034	556 000
7	50:05:0020203:4	1 178,57	1 200,86	1 415 298	1 415 000
8	50:05:0020207:3	311,61	1 200,86	374 200	374 000
9	50:05:0020214:10	1 054,24	1 200,86	1 265 995	1 266 000
10	50:05:0020214:11	658,51	1 200,86	790 778	791 000
11	50:05:0020214:7	2 097,25	1 200,86	2 518 504	2 519 000
12	50:05:0020215:4	590,38	1 200,86	708 964	709 000
13	50:05:0020216:3	5 832,29	1 200,86	7 003 764	7 004 000

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, сот.	Удельная стоимость 1 сотки, руб.	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, (округленно), руб.
14	50:05:0020226:7	1 912,75	1 200,86	2 296 945	2 297 000
15	50:05:0020226:8	246,20	1 200,86	295 652	296 000
16	50:05:0020228:2	874,87	1 200,86	1 050 596	1 051 000
17	50:05:0030113:3	2 952,63	1 200,86	3 545 695	3 546 000
18	50:05:0030113:4	461,16	1 200,86	553 789	554 000
19	50:05:0030122:4	5 330,01	1 200,86	6 400 596	6 401 000
20	50:05:0030263:2	6 844,34	1 200,86	8 219 094	8 219 000
21	50:05:0030265:5	1 755,68	1 200,86	2 108 326	2 108 000
22	50:05:0120214:15	2 162,91	1 200,86	2 597 352	2 597 000
23	50:05:0120214:17	859,19	1 200,86	1 031 767	1 032 000
24	50:05:0120219:16	3 026,66	1 200,86	3 634 595	3 635 000
25	50:05:0130212:4	9 940,29	1 200,86	11 936 897	11 937 000
26	50:05:0130216:5	427,84	1 200,86	513 776	514 000
27	50:05:0130221:8	2 720,90	1 200,86	3 267 420	3 267 000
28	50:05:0130315:14	1 751,73	1 200,86	2 103 582	2 104 000
29	50:29:0030108:110	867,55	1 200,86	1 041 806	1 042 000
30	50:29:0030213:16	2 414,51	1 200,86	2 899 488	2 899 000
31	50:29:0030214:38	2 903,97	1 200,86	3 487 261	3 487 000
32	50:29:0030214:39	1 072,19	1 200,86	1 287 550	1 288 000
33	50:29:0030214:40	4 023,52	1 200,86	4 831 684	4 832 000
34	50:29:0030214:48	3 372,18	1 200,86	4 049 516	4 050 000
35	50:29:0030214:49	7 109,31	1 200,86	8 537 286	8 537 000
36	50:29:0030214:50	383,85	1 200,86	460 950	461 000
37	50:29:0030401:101	1 908,15	1 200,86	2 291 421	2 291 000
38	50:29:0030401:103	2 885,43	1 200,86	3 464 997	3 465 000
39	50:29:0030401:476	9 411,21	1 200,86	11 301 546	11 302 000
40	50:29:0030401:473	3 865,24	1 200,86	4 641 612	4 642 000
41	50:29:0030401:159	2 900,35	1 200,86	3 482 914	3 483 000
42	50:29:0030401:121	2 688,50	1 200,86	3 228 512	3 229 000
43	50:29:0030401:122	2 713,10	1 200,86	3 258 053	3 258 000
44	50:29:0030401:123	3 369,58	1 200,86	4 046 394	4 046 000
45	50:29:0030401:128	1 523,68	1 200,86	1 829 726	1 830 000
46	50:29:0030401:130	2 854,24	1 200,86	3 427 543	3 428 000
47	50:29:0030401:135	3 803,47	1 200,86	4 567 435	4 567 000
48	50:29:0030401:146	4 047,31	1 200,86	4 860 253	4 860 000
49	50:29:0030401:148	2 442,68	1 200,86	2 933 317	2 933 000
50	50:29:0050209:11	13 667,43	1 200,86	16 412 670	16 413 000
51	50:29:0050209:12	18 593,26	1 200,86	22 327 902	22 328 000
52	50:29:0050210:0015	2 131,81	1 200,86	2 560 005	2 560 000
53	50:29:0050210:0016	3 261,21	1 200,86	3 916 257	3 916 000
54	50:29:0050210:0017	2 045,42	1 200,86	2 456 263	2 456 000
55	50:29:0050210:0018	1 311,58	1 200,86	1 575 024	1 575 000
56	50:29:0050210:0025	2 975,11	1 200,86	3 572 691	3 573 000
57	50:29:0050210:1127	5 712,09	1 200,86	6 859 420	6 859 000
58	50:29:0050402:2483	66 942,89	1 200,86	80 389 039	80 389 000
59	50:29:0050402:0057	3 636,10	1 200,86	4 366 447	4 366 000
60	50:29:0050402:0085	6 594,09	1 200,86	7 918 579	7 919 000
61	50:29:0060221:1941	7 810,20	1 200,86	9 378 957	9 379 000
62	50:29:0060221:0037	2 964,14	1 200,86	3 559 517	3 560 000
63	50:29:0060221:0055	944,42	1 200,86	1 134 116	1 134 000
64	50:29:0060221:1942	6 659,45	1 200,86	7 997 067	7 997 000
65	50:29:0030401:131	1 946,96	1 200,86	2 338 026	2 338 000
66	50:29:0030401:134	1 718,30	1 200,86	2 063 438	2 063 000
67	50:29:0030401:136	4 900,20	1 200,86	5 884 454	5 884 000
68	50:29:0030401:137	6 054,95	1 200,86	7 271 147	7 271 000
69	50:24:0080212:21	3 802,45	1 200,86	4 566 210	4 566 000
70	50:05:0090318:12	3 705,87	1 200,86	4 450 231	4 450 000
71	50:05:0090111:4	4 762,39	1 200,86	5 718 964	5 719 000
72	50:05:0010208:3	505,71	1 200,86	607 287	607 000
73	50:05:0020510:45	7 883,66	1 200,86	9 467 172	9 467 000
74	50:05:0020353:141	2 074,35	1 200,86	2 491 004	2 491 000
75	50:05:0020510:48	7 502,06	1 200,86	9 008 924	9 009 000
76	50:24:0010409:45	3 319,01	1 200,86	3 985 666	3 986 000
77	50:05:0090203:2	993,04	1 200,86	1 192 502	1 193 000

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, сот.	Удельная стоимость 1 сотки, руб.	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, (округленно), руб.
78	50:05:0090223:6	1 109,22	1 200,86	1 332 018	1 332 000
79	50:05:0010317:10	7 040,75	1 200,86	8 454 955	8 455 000
80	50:05:0010317:11	389,93	1 200,86	468 251	468 000
81	50:05:0010317:12	177,59	1 200,86	213 261	213 000
82	50:05:0010317:14	251,67	1 200,86	302 220	302 000
83	50:05:0010317:15	58,08	1 200,86	69 746	70 000
84	50:05:0010317:17	14 644,99	1 200,86	17 586 583	17 587 000
85	50:05:0010526:153	8 113,91	1 200,86	9 743 670	9 744 000
86	50:05:0090223:4	3 073,26	1 200,86	3 690 555	3 691 000
87	50:05:0090111:9	67,15	1 200,86	80 638	81 000
88	50:05:0020345:14	2 520,04	1 200,86	3 026 215	3 026 000
89	50:05:0100140:4	865,48	1 200,86	1 039 320	1 039 000
90	50:29:0000000:50582	6 198,70	1 200,86	7 443 771	7 444 000
91	50:05:0030118:5	6 753,04	1 200,86	8 109 456	8 109 000
92	50:05:0020107:9	1 852,87	1 200,86	2 225 037	2 225 000
93	50:05:0020110:9	2 295,94	1 200,86	2 757 103	2 757 000
94	50:24:0080212:14	2 000,06	1 200,86	2 401 792	2 402 000
95	50:05:0020105:12	831,43	1 200,86	998 431	998 000
96	50:24:0080128:18	5 607,67	1 200,86	6 734 027	6 734 000
97	50:24:0080212:17	2 081,88	1 200,86	2 500 046	2 500 000
98	50:24:0080212:20	3 708,49	1 200,86	4 453 377	4 453 000
99	50:24:0080213:19	681,10	1 200,86	817 906	818 000
100	50:24:0080105:11	731,22	1 200,86	878 093	878 000
101	50:24:0080105:9	2 684,26	1 200,86	3 223 420	3 223 000
102	50:24:0080213:20	320,27	1 200,86	384 599	385 000
103	50:24:0080213:24	1 478,86	1 200,86	1 775 904	1 776 000
104	50:24:0080212:200	5 488,20	1 200,86	6 590 560	6 591 000
105	50:24:0080128:23	6 402,90	1 200,86	7 688 986	7 689 000
106	50:05:0130207:29	449,32	1 200,86	539 570	540 000
107	50:29:0050210:26	2 502,61	1 200,86	3 005 284	3 005 000
108	50:29:0050402:88	2 479,73	1 200,86	2 977 809	2 978 000
109	50:29:0060221:51	1 923,90	1 200,86	2 310 335	2 310 000
110	50:29:0060221:52	2 002,32	1 200,86	2 404 506	2 405 000
111	50:29:0060221:53	1 921,65	1 200,86	2 307 633	2 308 000
112	50:29:0060221:54	1 732,41	1 200,86	2 080 382	2 080 000
113	50:05:0000000:536	16 520,69	1 200,86	19 839 036	19 839 000
114	50:05:0020214:8	2 390,23	1 200,86	2 870 332	2 870 000
115	50:05:0020214:12	5 741,30	1 200,86	6 894 498	6 894 000
116	50:05:0020201:2	890,59	1 200,86	1 069 474	1 069 000
117	50:05:0030262:3	3 941,67	1 200,86	4 733 394	4 733 000
118	50:05:0000000:535	16 428,32	1 200,86	19 728 112	19 728 000
119	50:29:0050402:86	8 332,57	1 200,86	10 006 250	10 006 000
ИТОГО					637 186 000

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

В рамках настоящего Отчета Оценщиком для определения стоимости земельного участка был использован только доходный подход. Согласование не требуется

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

637 186 000 (Шестьсот тридцать семь миллионов сто восемьдесят шесть тысяч) рублей, не облагается НДС

13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

637 186 000 (Шестьсот тридцать семь миллионов сто восемьдесят шесть тысяч) рублей, не облагается НДС²¹

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.

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

14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

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

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

Давыдов А.В., оценщик



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

1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

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

2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. «Сборник расчетных данных. СРД № 20» под ред. к.т.н. Е.Е. Яскевича, Москва, 2017 г.
2. «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» Нижний Новгород, 2016г., под ред. Лейфер Л.А
3. ООО «РусБизнесПрайсИнформ», «Справочник корректировок для оценки стоимости земельных участков Московской области. Часть 1», Москва, 2014г.

3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Интернет-сайты:

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ





ДОГОВОР СТРАХОВОЙ ПОЛИС

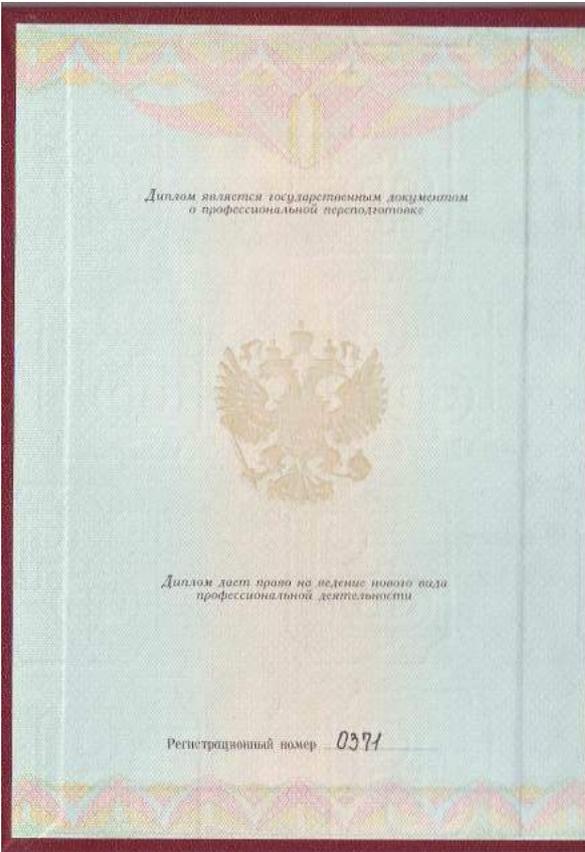
№ 43-111117/0318/70000017-00018 от 06 апреля 2017 г.

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТКЛЮЧЕННОСТИ СОБИРАТЕЛЯ

Настоящий Договор (далее - Договор) заключен в соответствии с условиями и условиями Договора страхования в соответствии с условиями Договора страхования...
1.1. Договор заключен в соответствии с условиями Договора страхования...
1.2. Страхователь обязуется уплачивать страховые взносы...
1.3. Страхователь обязуется соблюдать условия Договора страхования...
1.4. Страхователь обязуется предоставлять достоверные сведения...
1.5. Страхователь обязуется уведомлять Страхователя о наступлении страхового случая...

1.6. Страхователь обязуется соблюдать условия Договора страхования...
1.7. Страхователь обязуется предоставлять достоверные сведения...
1.8. Страхователь обязуется уведомлять Страхователя о наступлении страхового случая...
1.9. Страхователь обязуется соблюдать условия Договора страхования...
1.10. Страхователь обязуется предоставлять достоверные сведения...
1.11. Страхователь обязуется уведомлять Страхователя о наступлении страхового случая...
1.12. Страхователь обязуется соблюдать условия Договора страхования...
1.13. Страхователь обязуется предоставлять достоверные сведения...
1.14. Страхователь обязуется уведомлять Страхователя о наступлении страхового случая...
1.15. Страхователь обязуется соблюдать условия Договора страхования...
1.16. Страхователь обязуется предоставлять достоверные сведения...
1.17. Страхователь обязуется уведомлять Страхователя о наступлении страхового случая...
1.18. Страхователь обязуется соблюдать условия Договора страхования...
1.19. Страхователь обязуется предоставлять достоверные сведения...
1.20. Страхователь обязуется уведомлять Страхователя о наступлении страхового случая...

1.21. Страхователь обязуется соблюдать условия Договора страхования...
1.22. Страхователь обязуется предоставлять достоверные сведения...
1.23. Страхователь обязуется уведомлять Страхователя о наступлении страхового случая...
1.24. Страхователь обязуется соблюдать условия Договора страхования...
1.25. Страхователь обязуется предоставлять достоверные сведения...
1.26. Страхователь обязуется уведомлять Страхователя о наступлении страхового случая...
1.27. Страхователь обязуется соблюдать условия Договора страхования...
1.28. Страхователь обязуется предоставлять достоверные сведения...
1.29. Страхователь обязуется уведомлять Страхователя о наступлении страхового случая...
1.30. Страхователь обязуется соблюдать условия Договора страхования...





ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В РАСЧЕТАХ

СПРАВОЧНИК

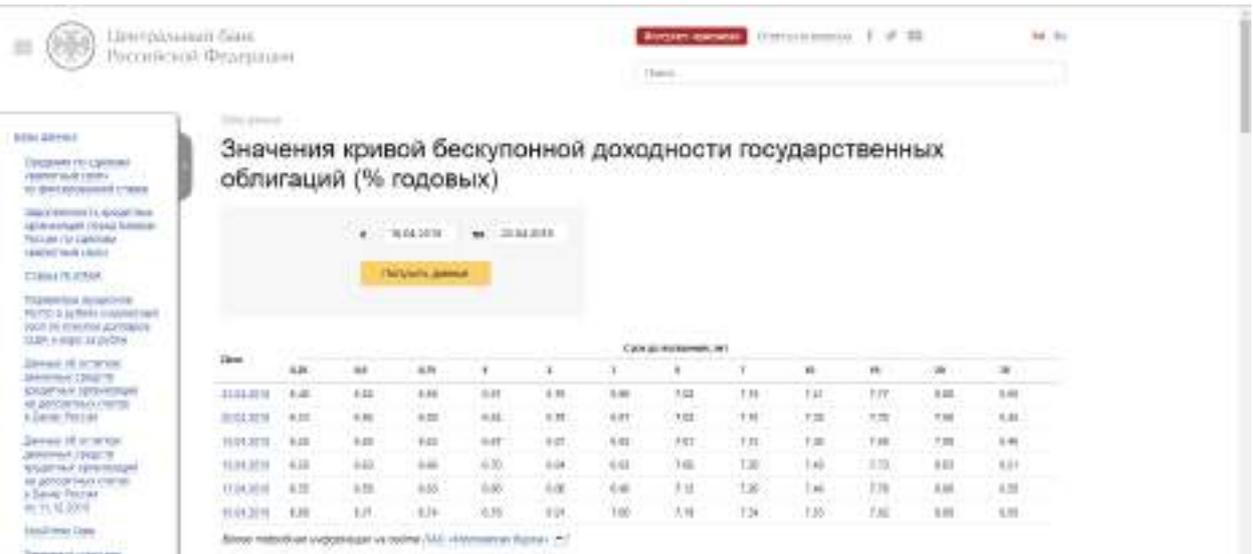
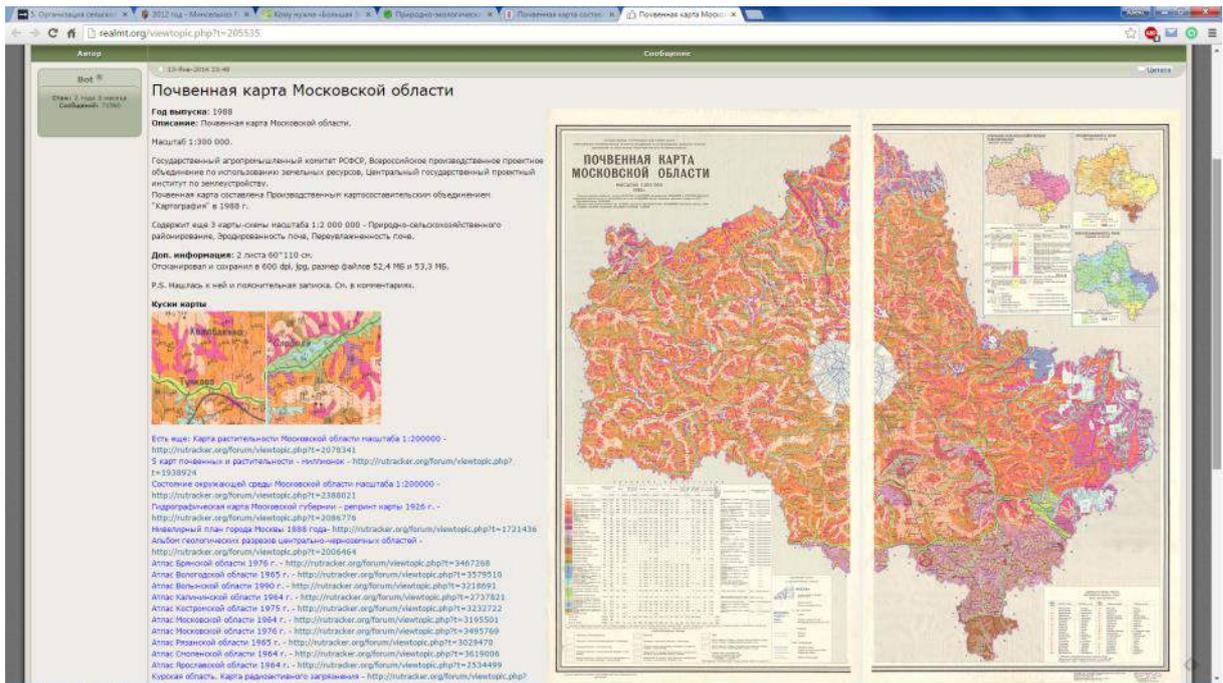


Аграрный подрайон	Зем.-осадк. район	Площадь с.-х. угодий, тыс га	Сумма температур >10 °С	KV	AP	KK	Гумус, % из 1 т почвы	Минерализация гумуса в год, ц/га	Стоимость земли, руб./га	БК
1	1	602,0	1986-1975	1,1	7,0	193	0,30	-	235	98
2	1,2	265,2	2030-2100	1,1	7,2	198	0,30	-	235	93
3	2,3	123,3	2125-2175	1,06-1,08	7,3	193	0,30	-	235	95

Аграрный подрайон	Зем.-осадк. район	Структура почвы, %								
		Зерновые	Картофель	Многолетние травы	Однолетние травы	Пш.-дог.-луцк.	Соломенная с/б/с	Подсолнечник	Соя	Тех. с/п
1	1	90,0	3,7	36,1	19,3	1,2	-	-	-	-
2	1,2	90,0	3,7	36,3	19,3	-	-	-	-	-
3	2,3	90,0	3,7	33,6	19,3	-	3,3	-	-	-

Аграрный подрайон	Зем.-осадк. район	Коэффициенты к зерновым					
		Картофель	Многолетние травы	Однолетние травы	Клуроса на с/б/с	Пш.-дог.-луцк.	Соломенная с/б/с
1	1	7,21	1,06	1,68	-	1,00	-
2	1,2	7,15	1,54	1,68	-	-	-
3	2,3	7,54	1,36	1,62	-	-	9,37

Аграрный подрайон	Зем.-осадк. район	Структура земель, %				
		Однокл. пашки	Рощи	Россы пашки	Рощи	Клуроса из зерно
1	1	50	50	-	-	-
2	1,2	50	50	-	-	-
3	2,3	50	50	-	-	-



Российская Федерация	Цена на 20.04.2017	204 279,16	16 946,79	9 065,9	12 407,58	153 915,49	431 017,9	13 154,69	374 652,28	409 354	24 745,76	22 455,37	22 455,37	41 616,11	14 552,28	16 216,67	100 811,76	9 557,03	8 420,35	7 535,65
	Цена на 19.04.2018	204 285,53	5 975,33	9 116,47	13 820,28	159 986,27	273 262,81	11 776,93	374 944,11	394 116,97	22 455,37	22 455,37	22 455,37	41 233,35	11 342,31	13 982,96	94 094,02	8 011,58	7 311,07	6 388,05
Центральный ФО	Изменение цены, %	100,0	33,3	100,6	108,8	104,0	63,6	89,5	100,2	96,3	90,7	90,7	90,7	99,1	77,9	86,1	93,4	83,6	86,8	84,8
	Цена на 20.04.2017	214 425,63	18 756,23	10 086,05	11 997,2	182 280	384 445,45	13 865,75	384 823,99	409 469,53	25 528,45	25 528,45	25 528,45	41 692,38	11 963,83	15 207,66	101 460,93	9 901,7	8 047,46	7 060,9
Центральный ФО	Цена на 19.04.2018	216 924,24	7 282,07	5 510,29	12 875,71	181 310	169 166,83	6 848,04	387 101,82	441 915,11	24 280,76	24 280,76	24 280,76	41 088,71	5 553,97	13 136,87	93 873,15	8 346,62	7 459,37	7 021,56
	Изменение цены, %	101,2	38,7	55,1	115,0	99,5	42,9	50,3	108,5	108,5	95,0	95,0	95,0	98,5	46,4	86,4	92,5	86,3	92,7	89,4
	Говядина (Сельхозпроизводители в Убойном весе)																			
	Гречка (Сельскохозяйственные производители)																			
	Капуста белокочанная (Сельскохозяйственные производители)																			
	Картофель (Сельскохозяйственные производители)																			
	Консервы рыбные (Промышленные производители)																			
	Крупа гречневая (Промышленные производители)																			
	Лук репчатый (Сельскохозяйственные производители)																			
	Масло сливочное 72,5% (Промышленные производители)																			
	Масло сливочное 82,5% (Промышленные производители)																			
	Молоко сырое (Сельскохозяйственные производители)																			
	Молоко цельное пастеризованное 3,2% (Промышленные производители)																			
	Морковь (Сельскохозяйственные производители)																			
	Мука пшеничная (Промышленные производители)																			
	Мясо птицы (Сельхозпроизводители в Убойном весе)																			
	Продовольственная пшеница 3 класса (Сельскохозяйственные производители)																			
	Продовольственная пшеница 4 класса (Сельскохозяйственные производители)																			
	Пшеница фуражная (Сельскохозяйственные производители)																			

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ
ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ
«ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ»

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
ИМУЩЕСТВО ИЛИ ДРУГОЙ ОБЪЕКТ**

№ 50/005/001/2016-2/001
На основании запроса от 25.11.2016 г., поступившего на рассмотрение 25.11.2016 г.
содержащем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с
ним зарегистрированы:

1. Категория земель (вид разрешенного использования)	объекта недвижимости
Классификационный номер объекта недвижимости	50/015/001/11/4
Категория земель (вид разрешенного использования)	земельный участок
наименование объекта	земельный участок площадью, для сельскохозяйственного производства
площадь объекта	0,715 кв. м
наименование участка	
инвентарный номер участка	
главный номер участка	
номер земельного участка	
адрес (местонахождение) объекта	Ростовская область, Морозовский район, сельское поселение С.Светловское, с/поселок «Северно-восточная часть - сельское поселение Морозовский»
2. Право собственности (аренды)	2.1. Владелец недвижимых вещей - юридическое лицо - рентный фонд «Своя земля-рентный» является владельцем указанного земельного участка на основании данных данных сведений Единого государственного реестра недвижимости и сведений Единого государственного реестра недвижимости
3. Вид, номер государственной регистрации права	3.1. Вид государственной регистрации права: аренда 3.2. Номер государственной регистрации права: 50/015/001/11/4/76 3.3. Дата государственной регистрации права: 13.09.2011 по 31.03.2024 3.4. Основание государственной регистрации права: Договор аренды земельного участка от 26.08.2016 №1433-04/150/151
4. Организация (обременение права)	4.1. Вид государственной регистрации права: ипотека 4.2. Номер государственной регистрации права: 50/015/001/11/4/76 4.3. Дата государственной регистрации права: 13.09.2011 по 31.03.2024 4.4. Основание государственной регистрации права: Договор ипотеки от 26.08.2016 №1433-04/150/151
5. Доля в праве собственности	100%
6. Дата окончания срока действия права	31.03.2024
7. Дата окончания срока действия права	31.03.2024

8. Отметка о наличии ограничений в праве собственности	нет
9. Отметка о наличии ограничений в праве собственности для государственных или муниципальных нужд	нет

Выписка выдана: Морозовск Эдуард Иванович
Сведения, содержащиеся в настоящей выписке, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса о выписке, осуществленном государственным реестровым учреждением в соответствии со статьей 7 Федерального закона от 31 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", а также сведения, содержащиеся в настоящей выписке, соответствуют информации, содержащейся в Едином государственном реестре недвижимости и Едином государственном реестре недвижимости.



Выдана в количестве _____ экземпляров.
Специалист-эксперт
Иванов И.И.

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НЕМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ

Дата выдачи: 02.11.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый номер объекта	50-05/003/2016-2
Объект недвижимости:	Земельный участок, категория земель - «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования - «для размещения объектов складского назначения» площадью 0,14 кв.метра 89059 кв.м. (общий кадастровый номер (идентификационный) объекта - Российская Федерация, Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в/п/е д.Павлово, центральный земельный участок № 50-05/003/2016)
2. Состав объекта недвижимости:	2.1. Индивидуальный инвестиционный счет «Зарплатный» (индивидуальный расчетный фонд «Своё дело» - расчетный документ, являющийся частью индивидуального инвестиционного счета и состоящий из совокупности прав в отношении ценных бумаг, обращающихся на организованном рынке в соответствии с законодательством Российской Федерации)
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права	3.1. Обычный вклад, субъектность - И, № 01-01/ИИ-50-05/003/2016-77662 от 02.11.2016
4. Документ(ы)-основание	4.1. Договор купли-продажи земельных участков от 28.06.2016 № СЗ-СР/СЗ/ИИ/16
5. Основание (обременение) права:	
5.1.1) вид:	Договорное управление, Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в/п/е д.Павлово, земельный участок № 50-05/003/2016-77662 от 02.11.2016, кадастровый номер земельного участка 50-05/003/2016-77663
5.1.2) вид:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания "Генеральство земельных участков" Д.У. ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный» ИНН: 7705877530
5.1.3) вид:	Правом аренды на управление имуществом (земельным участком) Фонда «Своё дело» - ЗПИФ рентный по управлению объектами с ограниченной ответственностью «РосТДУ» (ЗПИФ «Своя земля-рентный» от 22.04.2016

Выписка выдана подлинная (подпись государственного регистратора прав на недвижимое имущество и сделок с ним) [подпись]

Генеральный директор [подпись]

Итого: 1 л. д. [подпись]

1) Ответ на возражения и иные отступают от решения государственного регистратора

2) Ответ на возражения и иные отступают от решения государственного регистратора

Выписка выдана: Минорты Зураб Иванович

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются истинными (исключительно) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 1 Федерального закона от 21 июня 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способный или в форме, которые имеют значение для и законных интересов правообладателей, является ответственностью преемственной законности Российской Федерации.

Итого: 1 л. д.

Сторона: [подпись]

Итого: 1 л. д.

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

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

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СЛЕДЛОК С НИМ О ПЕРЕХОДЕ ПРАВ НА
ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

Дата: 20.11.2016

№50/00/001/2016-2565

На основании запроса от 25.11.2016 г., исполненного на рассмотрение 25.11.2016 г., сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

Характеристики объекта недвижимости:	
Кадастровый (инвентарный) номер объекта:	50:05/009/2015/2
наименование объекта:	Земельный участок
наименование объекта:	Часть сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства
1. кадастровый номер участка:	50:05/009/2015/2
2. кадастровый номер участка:	50:05/009/2015/2
3. кадастровый номер участка:	50:05/009/2015/2
4. кадастровый номер участка:	50:05/009/2015/2
5. кадастровый номер участка:	50:05/009/2015/2
6. кадастровый номер участка:	50:05/009/2015/2
7. кадастровый номер участка:	50:05/009/2015/2
8. кадастровый номер участка:	50:05/009/2015/2
9. кадастровый номер участка:	50:05/009/2015/2
10. кадастровый номер участка:	50:05/009/2015/2
11. кадастровый номер участка:	50:05/009/2015/2
12. кадастровый номер участка:	50:05/009/2015/2
13. кадастровый номер участка:	50:05/009/2015/2
14. кадастровый номер участка:	50:05/009/2015/2
15. кадастровый номер участка:	50:05/009/2015/2
16. кадастровый номер участка:	50:05/009/2015/2
17. кадастровый номер участка:	50:05/009/2015/2
18. кадастровый номер участка:	50:05/009/2015/2
19. кадастровый номер участка:	50:05/009/2015/2
20. кадастровый номер участка:	50:05/009/2015/2
21. кадастровый номер участка:	50:05/009/2015/2
22. кадастровый номер участка:	50:05/009/2015/2
23. кадастровый номер участка:	50:05/009/2015/2
24. кадастровый номер участка:	50:05/009/2015/2
25. кадастровый номер участка:	50:05/009/2015/2
26. кадастровый номер участка:	50:05/009/2015/2
27. кадастровый номер участка:	50:05/009/2015/2
28. кадастровый номер участка:	50:05/009/2015/2
29. кадастровый номер участка:	50:05/009/2015/2
30. кадастровый номер участка:	50:05/009/2015/2
31. кадастровый номер участка:	50:05/009/2015/2
32. кадастровый номер участка:	50:05/009/2015/2
33. кадастровый номер участка:	50:05/009/2015/2
34. кадастровый номер участка:	50:05/009/2015/2
35. кадастровый номер участка:	50:05/009/2015/2
36. кадастровый номер участка:	50:05/009/2015/2
37. кадастровый номер участка:	50:05/009/2015/2
38. кадастровый номер участка:	50:05/009/2015/2
39. кадастровый номер участка:	50:05/009/2015/2
40. кадастровый номер участка:	50:05/009/2015/2
41. кадастровый номер участка:	50:05/009/2015/2
42. кадастровый номер участка:	50:05/009/2015/2
43. кадастровый номер участка:	50:05/009/2015/2
44. кадастровый номер участка:	50:05/009/2015/2
45. кадастровый номер участка:	50:05/009/2015/2
46. кадастровый номер участка:	50:05/009/2015/2
47. кадастровый номер участка:	50:05/009/2015/2
48. кадастровый номер участка:	50:05/009/2015/2
49. кадастровый номер участка:	50:05/009/2015/2
50. кадастровый номер участка:	50:05/009/2015/2
51. кадастровый номер участка:	50:05/009/2015/2
52. кадастровый номер участка:	50:05/009/2015/2
53. кадастровый номер участка:	50:05/009/2015/2
54. кадастровый номер участка:	50:05/009/2015/2
55. кадастровый номер участка:	50:05/009/2015/2
56. кадастровый номер участка:	50:05/009/2015/2
57. кадастровый номер участка:	50:05/009/2015/2
58. кадастровый номер участка:	50:05/009/2015/2
59. кадастровый номер участка:	50:05/009/2015/2
60. кадастровый номер участка:	50:05/009/2015/2
61. кадастровый номер участка:	50:05/009/2015/2
62. кадастровый номер участка:	50:05/009/2015/2
63. кадастровый номер участка:	50:05/009/2015/2
64. кадастровый номер участка:	50:05/009/2015/2
65. кадастровый номер участка:	50:05/009/2015/2
66. кадастровый номер участка:	50:05/009/2015/2
67. кадастровый номер участка:	50:05/009/2015/2
68. кадастровый номер участка:	50:05/009/2015/2
69. кадастровый номер участка:	50:05/009/2015/2
70. кадастровый номер участка:	50:05/009/2015/2
71. кадастровый номер участка:	50:05/009/2015/2
72. кадастровый номер участка:	50:05/009/2015/2
73. кадастровый номер участка:	50:05/009/2015/2
74. кадастровый номер участка:	50:05/009/2015/2
75. кадастровый номер участка:	50:05/009/2015/2
76. кадастровый номер участка:	50:05/009/2015/2
77. кадастровый номер участка:	50:05/009/2015/2
78. кадастровый номер участка:	50:05/009/2015/2
79. кадастровый номер участка:	50:05/009/2015/2
80. кадастровый номер участка:	50:05/009/2015/2
81. кадастровый номер участка:	50:05/009/2015/2
82. кадастровый номер участка:	50:05/009/2015/2
83. кадастровый номер участка:	50:05/009/2015/2
84. кадастровый номер участка:	50:05/009/2015/2
85. кадастровый номер участка:	50:05/009/2015/2
86. кадастровый номер участка:	50:05/009/2015/2
87. кадастровый номер участка:	50:05/009/2015/2
88. кадастровый номер участка:	50:05/009/2015/2
89. кадастровый номер участка:	50:05/009/2015/2
90. кадастровый номер участка:	50:05/009/2015/2
91. кадастровый номер участка:	50:05/009/2015/2
92. кадастровый номер участка:	50:05/009/2015/2
93. кадастровый номер участка:	50:05/009/2015/2
94. кадастровый номер участка:	50:05/009/2015/2
95. кадастровый номер участка:	50:05/009/2015/2
96. кадастровый номер участка:	50:05/009/2015/2
97. кадастровый номер участка:	50:05/009/2015/2
98. кадастровый номер участка:	50:05/009/2015/2
99. кадастровый номер участка:	50:05/009/2015/2
100. кадастровый номер участка:	50:05/009/2015/2

государственный номер регистрации:	50-00/008/2011-063
государственный номер регистрации:	50-00/008/2011-063
срок, на который установлен срок действия (обременения) права:	с 08.08.2011 по 31.03.2024
наименование государственной регистрации:	Земельный участок инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный" находится в Д.У. Общества с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОВАРИШЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ", ИНН: 7703037530
наименование государственной регистрации:	Правка доверительного управления Земельным участком инвестиционного рентного фонда "Своя земля - рентный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ТрастБизнес Эстейт Менеджмент" от 26.03.2009 №1438-04156131
Действителен ли в данном государстве:	не зарегистрировано
Приватизация:	осуществлена
Выявлены ли в судебном порядке права, требующие отмены и прекращения государственного права:	такие отсутствуют
Уточнены ли сведения о наличии государственного права:	такие отсутствуют
Уточнены ли сведения о наличии государственного права:	такие отсутствуют

Выписка выдана: Молодцовым Эдуардом Ивановичем

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №172-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" изданные сведения содержат информацию в исключительной компетенции лица в сфере, которая несет ущерб правам и законным интересам правообладателя, является противозаконной, предостерегает от совершения действий Российской Федерацией.

СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ
Курочкин М.С.
Подпись: _____

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ
«ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА, РОСРЕЕСТРА» ПО МОСКОВСКОЙ
ОБЛАСТИ

ВЫПИСКА РЕЗУЛЬТАТОВ ДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СЛЕДОВ С НИМ

Дата: 24.11.2016 № 50/009/001/2016/6-364

На основании заявки от 22.11.2016 г., поданной на рассмотрение 22.11.2016 г.
собственником, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с
ним зарегистрированы:

1. Характеристики объекта недвижимости: Кадастровый номер объекта: 50-29-07502/10/15 шипованная обрешетка высота откоса: 211181 кв. м	Земельный участок Земли сельскохозяйственного назначения, 319 сельскохозяйственного назначения 211181 кв. м
2.1. Назначение, адрес (местонахождение) объекта: 2204, 00 (направлено на содержание и эксплуатацию) адрес: ориентир: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Виноземье	2.1. Земельный участок, категория земель - Земельный участок сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования - для размещения объектов сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер - 50-29-07502/10-003, земельный участок, категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, общая площадь - 211181 кв. м
2. Вид, номер государственной регистрации права	2.1. Земельный участок, категория земель - Земельный участок сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования - для размещения объектов сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер - 50-29-07502/10-003, земельный участок, категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, общая площадь - 211181 кв. м
3. Дата, номер государственной регистрации права	3.1. 21.07.2009
4. Описание (обременение) права	4.1. Вид: аренда государственной собственности № 50/009/001/2016/6-364
5.1. Вид, номер государственной регистрации права	5.1. Земельный участок, категория земель - Земельный участок сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования - для размещения объектов сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер - 50-29-07502/10-003, земельный участок, категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, общая площадь - 211181 кв. м
5.2. Дата, номер государственной регистрации права	5.2. 21.07.2009
5.3. Описание (обременение) права	5.3. Земельный участок, категория земель - Земельный участок сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования - для размещения объектов сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер - 50-29-07502/10-003, земельный участок, категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, общая площадь - 211181 кв. м

Основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Трибунал Лесотехнический» от 22.04.2009
5. Договор участия в долевом строительстве:	не зарегистрирован
6. Договор купли-продажи:	50/009/001/2016/6-364
7. Договор ипотеки в силу закона:	данные отсутствуют
8. Юридическое возмещение неисполнения обязательства:	данные отсутствуют
9. Юника и наличие реальных обязательств объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Министерством Зарубежных Импортов
Сведения, содержащиеся в настоящей выписке, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса о выписке, осуществленном государственному регистрирующему органу. Не оспариваются со стороны Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, содержащиеся в настоящей выписке, сведения, которые являются достоверными и законными, и являются неопровержимыми, подлежат ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации.

Исполнитель: **Коручевская М.С.**
Секретарь-регистратор
Подпись: 
Должность: **Должность: И.О.**

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТООБРАБОТКИ
ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ
«ФЕДЕРАЛЬНЫЙ КАДАСТРОВЫЙ ПЛАТФОРМНЫЙ ЦЕНТР ПО МОСКОВСКОЙ
ОБЛАСТИ»

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
ИМУЩЕСТВО ИЛИ ОБЪЕКТЫ ИМУЩЕСТВА

Дата: 24.11.2016 г. №: 40/20/003/2016-943

На основании запроса от 22.11.2016 г., направленного на рассмотрение 23.11.2016 г., сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости (или уполномоченный номер объекта): Кадастровый номер объекта: 50/20/003/01/02/16 Муниципальный район: Косовский район Местное самоуправительное образование: Земли сельско-хозяйственного назначения, 219 муниципальные образования	2.1. Категория земель (или уполномоченный номер объекта): 326 12 1 кв. м	3. Вид, номер государственной регистрации права: 3.1. Вид: 01/01/01 3.2. Номер государственной регистрации права: 50/018/2009-062 от 21.07.2009	4. Сведения об объекте недвижимости: 4.1. Вид: Земельный участок, участок, площадью 350 кв. м, расположенный на кадастровом номере 50/018/2009-062, принадлежащий на праве собственности ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный», расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. «Резинское»
2. Адрес (местонахождение) объекта: Адрес (или иной адрес): Российская Федерация, участок земельной территории площадью 350 кв. м, расположенный на кадастровом номере 50/018/2009-062, принадлежащий на праве собственности ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный», расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. «Резинское»	3. Вид, номер государственной регистрации права: 3.1. Вид: 01/01/01 3.2. Номер государственной регистрации права: 50/018/2009-062 от 21.07.2009	4. Сведения об объекте недвижимости: 4.1. Вид: Земельный участок, участок, площадью 350 кв. м, расположенный на кадастровом номере 50/018/2009-062, принадлежащий на праве собственности ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный», расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. «Резинское»	5. Сведения об объекте недвижимости: 5.1. Вид: Земельный участок, участок, площадью 350 кв. м, расположенный на кадастровом номере 50/018/2009-062, принадлежащий на праве собственности ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный», расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. «Резинское»

основание государственной регистрации:	Права собственности учредителя Земельный участок площадью 350 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. «Резинское» № 50/018/2009-062 от 21.07.2009
3. Действие участка в деле: зарегистрировано	
4. Сведения о государственной регистрации:	50/018/2009-062
5. Сведения о государственной регистрации:	Земельный участок
6. Сведения о государственной регистрации:	Земельный участок
7. Сведения о государственной регистрации:	Земельный участок
8. Сведения о государственной регистрации:	Земельный участок
9. Сведения о государственной регистрации:	Земельный участок
10. Сведения о государственной регистрации:	Земельный участок

Выписка выдана Министерством Земельных Истринский район
Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом государственной регистрации, зарегистрированном в соответствии со статьями 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в соответствии с требованиями, содержащимися в законодательных актах Российской Федерации, которые имеют юридическую силу на дату выдачи выписки. Подлинник выписки, заверенный печатью государственного кадастрового инженера, является достоверным документом, подтверждающим достоверность сведений, содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Выдана в количестве _____ экземпляров.
Специалист-эксперт: [Подпись] [Печать]
[Подпись] [Печать]

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата: 16.05.2018 № 50/017/005/2016-1/08

На основании запроса от 11.05.2018 г., поступившего из рассылочника 11.05.2018 г.
с сообщением, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и
сделок с ним зарегистрировано:

Корыстьевская область подрайонные: Кадастровый номер объекта:	63-24-008012-14
административный объект:	Земельный участок
категория объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного использования
кадастровый номер участка:	200/006 кв. м
инвентарный номер, литер:	
площадь (показ):	
номер на поэтажном плане:	
адрес (используемые):	Истринская Федерация, Московская область, Орехово- Зуевский район, с/поселок д. Александровая
ОСЗЕН:	История инвестиций права - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля-рентный» 2.1 данные о которых устанавливаются на основании данных кадастровых сведений и/или иных указ в реестре являются инвестиционными паев и счетов или кадастровых инвестиционных паев.
2. Преобладающая правообладатель:	2.1
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1 Мбана долевая собственность, № 50-50-09/065/2012- 426 от 24.08.2012
4. Другичные субъекты права:	Доверительное управление, Доверительное управление
4.1.1.	
дата государственной регистрации права:	24.08.2012
номер государственной регистрации:	50-50-09/065/2012-426
срок, на который	с 08.08.2019 по 31.03.2024

Основание для регистрации (обременения) права:	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля- рентный» созданный в Д.У. Общества с ограниченной ответственностью «УПР/ВЛК/ЗПИФ/КАДАСТРОВАЯ КОМПАНИЯ «ТОПАРШИС» (ИО) ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ», ИНН: 705/07528
основание государственной регистрации:	Правка записей Единого государственного реестра недвижимого имущества Московской области с ограниченной ответственностью «УПР/ВЛК/ЗПИФ/КАДАСТРОВАЯ КОМПАНИЯ «ТОПАРШИС» (ИО) «Своя Земля-Рентный» от 26.05.2018 №1413- 44/16/131
1. Категория земельного участка в Едином государственном реестре:	не зарегистрировано
2. Категория земельного участка в Едином государственном реестре:	не зарегистрировано
3. Категория земельного участка в Едином государственном реестре:	земельный участок
4. Категория земельного участка в Едином государственном реестре:	земельный участок
5. Категория земельного участка в Едином государственном реестре:	земельный участок

Выписка выдана: Матвеев Андрей Иванович

Сведения, содержащиеся в данном документе, являются актуальными (действительными) на
дату получения данного документа, опубликованы государственными органами при
исполнении со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О
государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» исполнение
государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» исполнение
сведения, содержащиеся в данном документе, являются актуальными, достоверными, полными
и законными сведениями, подтверждающими права и законность, достоверности
информации Российской Федерации.



исключено (обременение) право:	Закрытый паевой инвестиционный реальный фонд «Своя земля - рентный» расположенный в Д.У. Обществе с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНО УПРАВЛЕНИЯ", ИНН: 7905877530
ипотека	Права доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным реальным фондом «Своя земля - рентный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания» от 26.04.2009 №6438-04156151
4. Договоры участия в долевой собственности:	не зарегистрировано
5. Претензии:	отсутствуют
6. Заявленные в суде:	данные отсутствуют
7. Арбитражные иски:	данные отсутствуют
8. Исполнительные листы:	данные отсутствуют
9. Исполнительные акты:	данные отсутствуют
10. Исполнительные постановления:	данные отсутствуют
11. Исполнительные акты:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Малерия Эдуард Вячеславович

Сведения, содержащиеся в настоящей выписке, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 1 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» исключены сведения, содержащиеся в настоящей выписке, сведения о документах, которые имеют законную силу и являются авторскими произведениями, созданными в соответствии с законодательством Российской Федерации.



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ФОНД НАЦИОНАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Дата: 06.12.2018. №: 50/04/2018/06-009
На основании запроса от 29.11.2018 г., поступившего на регистрацию 28.11.2018 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрированы:

1. Характеристики объекта недвижимости:	объект недвижимости	50/04/00801/21/7
Кадастровый номер объекта:	Земельный участок	
длина/ширина объекта:	Земельный участок	
назначение объекта:	земельный участок для размещения объектов	
площадь объекта:	208 183 кв. м	
инвентарный номер, литер (этажность, этаж):		
номер записи в Едином государственном реестре недвижимости:		
адрес (местонахождение) объекта:	Рязанская область, Милославская область, Орловский район, село С.Антони	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный реальный фонд «Своя земля - рентный» на основании данных открытых сведений Единого государственного реестра недвижимости, созданных в соответствии с законодательством Российской Федерации.	
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Вид государственной регистрации: 3.2.061.2016-177 от 17.07.2014	№ 50/04/00801/21/7
4. Описание (обременение) права:	4.1. Вид: Закрытый паевой инвестиционный реальный фонд «Своя земля - рентный» расположенный в Д.У. Обществе с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНО УПРАВЛЕНИЯ", ИНН: 7905877530	
дата государственной регистрации:	17.07.2014	
номер государственной регистрации:	50/04/02/008/2016-345	
дата государственной регистрации:	25.08.2016 по 31.05.2024	
5. Исполнительные акты:		
ипотека, в пользу которого зарегистрировано обременение (обременение) права:	Закрытый паевой инвестиционный реальный фонд «Своя земля - рентный» расположенный в Д.У. Обществе с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНО УПРАВЛЕНИЯ", ИНН: 7905877530	
ипотека, в пользу которого зарегистрировано обременение (обременение) права:	Права доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным реальным фондом «Своя земля - рентный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания» от 26.04.2009 №6438-04156151	

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ГОСУДАРСТВЕННОГО КРЕДИТНОГО РЕГИСТРА И
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА РЕГИСТРАЦИИ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ПРАВ И
ОБЯЗАННОСТЕЙ ОБЛАСТИ

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
ИМУЩЕСТВО И ОБЯЗАННОСТИ**

Дата: 06.12.2016 №: 50/017/005/2016-001

На основании запроса от 28.11.2016 г., подлинного на рассмотрение 28.11.2016 г.
сведения, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок
с ним зарегистрировано:

1. Характеристика составляющих	объект
Кадастровый номер объекта	66-31-0106012-20
выделенная область	Земельный участок
выделенная область	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного использования
площадь участка	170 649 кв. м
интерпретация повор. угол.	
площадь (квадр.)	
адрес (ссылка на объект) объекта	Российская Федерация, Московская область, Орехово- Зыбский район, д. Вязье с/пос.п.
система (ссылка на объект)	2.1 Владельцем инвестиционного фонда «Земельный фонд «Росгослизд»» является региональный фонд «Лига земля-рентный» данные о котором установлены на основании данных Единого государственного реестра недвижимости в реестре кадастровых недвижимостей и объектов недвижимости. ИНН: 50/017/005/2016-001
3. Вид, номер государственной регистрации права	3.1 Общедолевой собственности, № 50/01- 62/2011/2014-174 от 17.07.2014
4. Ссылки на документы (обременение)	4.1.1 акт Земельное управление, Московская область, Орехово-Зыбский район, д. Вязье с/пос.п., кадастр. номер 66-31-0106012-20 Земельный участок, выделенный для размещения объектов недвижимого имущества для сельскохозяйственного использования, общая площадь 370649 кв. м 17.07.2014
или регистрация	50/01-62/061/2014-178
регистрация	30.12.2013 от 31.03.2014
заявка на государственную регистрацию права	Заявка на государственную регистрацию права «Своя земля-рентный» подлинного на рассмотрение в Д.У. Облгосре- гистр Московской области государственное учреждение КОМПАНИИ «ТОПРАФИЦИТИВО ДОБРОУПРАВЛЕНИЕ» УТД АРХИВЕР, ИНН: 7703673530
основание государственной регистрации	Принцип доверительного управления Земельным участком инвестиционного фонда «Лига земля-рентный» с/пос.п. реестра под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Трибуналы Элиты Московской» от 22.04.2009

3. Договор участия в долевом строительстве гражданстве	долевое строительство
4. Передача в залог	ипотека
5. Завяточные в судебном порядке зачинаются	зачинаются
6. Сделки о передаче в залог государственной собственности	зачинаются
7. Сделки о передаче в залог государственной собственности	зачинаются

Выписка выдана: Милорадом Зауром Названовым
Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действующими) на
дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию (регистрацию)
в соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственном
реестре недвижимости» право на недвижимое имущество и сделки с ним, которые являются
эквивалентными в части своей информации, содержащейся в Едином государственном реестре
права и обязательности государственной регистрации.

Исполнитель: Милорадом Зауром Названовым
Подпись: Милорадом Зауром Названовым
М.П. Орехово-Зыбский районный отдел государственной регистрации, кадастра и картографии
Орехово-Зыбский район, Московская область

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
"ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ СЛУЖБА" ПО МОСКОВСКОЙ
ОБЛАСТИ

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛКАХ С НИМ**

Дата: 30.11.2016. № 50:04/2016/2016-8/1
На основании запроса от 25.11.2016 г., поступившего на рассмотрение 25.11.2016 г.
с сообщением, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с
ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости: Квартал (или участок) № 04.01880212/1 п/п № 01/02 наименование объекта: Земельный участок наименование объекта: Земельный участок площадь объекта: 380,24 кв. м Адрес объекта: Московская область, Истринский район, с/пос. Истринское, д. 100/1	объекта недвижимости
2. Информация о регистрации права: регистрационный номер документа: 50:05/2011-077 от 15.04.2011, дата в праве.	Российская Федерация, Московская область, Истринский район, с/пос. Истринское, д. 100/1
3. Информация о регистрации права: длина, номер государственной регистрации права: 50:05/2011-077 от 15.04.2011, дата в праве.	2.1. Видом недвижимого имущества по кадастровому номеру 50:05/2011-077 от 15.04.2011, дата в праве. Земельный участок площадью 380,24 кв. м, кадастровый номер 50:05/2011-077 от 15.04.2011, дата в праве. Земельный участок площадью 380,24 кв. м, кадастровый номер 50:05/2011-077 от 15.04.2011, дата в праве.
4. Описание (обременение) права: 4.1. Вид: Договорное управление.	Доверительное управление. Московская область, Истринский район, с/пос. Истринское, д. 100/1, кадастровый номер 50:05/2011-077 от 15.04.2011, дата в праве. Земельный участок площадью 380,24 кв. м, кадастровый номер 50:05/2011-077 от 15.04.2011, дата в праве.
дата государственной регистрации: 15.04.2011	
номер государственной регистрации: 50:05/2011-077	
дата в праве: 15.04.2011 по 31.03.2024	
реквизиты государственной регистрации права: регистрационный номер документа: 50:05/2011-077 от 15.04.2011, дата в праве.	
наименование государственной регистрации права: КОНПАНИЯ "ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ" ИНН: 770557550	
наименование государственной регистрации права: Исполнительное управление Земельным участком площадью 380,24 кв. м, кадастровый номер 50:05/2011-077 от 15.04.2011, дата в праве.	

6. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрированы
7. Заключения в судебном порядке:	отсутствуют
8. Отчеты о выполнении обязательств по долевому строительству:	отсутствуют
9. Отчеты о выполнении обязательств по долевому строительству:	отсутствуют

Выписка выдана: Матвеев Андрей Иванович
Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, в соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним". Информация, содержащаяся в настоящей выписке, получена из Единого государственного реестра прав и Единого государственного кадастра недвижимости, а также из Единого государственного реестра недвижимости.

Исполнитель: **Специальное учреждение**
Исполнитель: **Специальное учреждение**
Исполнитель: **Специальное учреждение**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ**

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

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата: 24.11.2018

№ 50:05/002/18/016/2009

На основании запроса от 22.11.2018 г., полученного на рассмотрение 22.11.2018 г. в связи с тем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

Субъект Российской Федерации (область):	Московская область
Кладовый (инвентарный) номер объекта:	50:05/002/18/016/2009
наименование объекта:	Земельный участок
категория объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для ведения сельского хозяйства
категория земель:	209 725 кв. м
площадь (гектар):	
номер и дата государственной регистрации права:	50:05/002/18/016/2009
субъект Российской Федерации (область):	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р.п.г. Чеховы, совхозная часть административного квартала 50:05/002/18/016/2009
субъект Российской Федерации (область):	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р.п.г. Чеховы, совхозная часть административного квартала 50:05/002/18/016/2009
вид, номер и дата государственной регистрации права:	1.1. Юридическая собственность, № 50:05/002/18/016/2009-047 от 06.11.2009
документы (обременения):	
документы (обременения):	Доверительное управление, Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р.п.г. Чеховы, совхозная часть административного квартала 50:05/002/18/016/2009
вид, номер и дата государственной регистрации права:	1.1. Юридическая собственность, № 50:05/002/18/016/2009-047 от 06.11.2009
документы (обременения):	
документы (обременения):	Доверительное управление, Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р.п.г. Чеховы, совхозная часть административного квартала 50:05/002/18/016/2009
вид, номер и дата государственной регистрации права:	1.1. Юридическая собственность, № 50:05/002/18/016/2009-047 от 06.11.2009
документы (обременения):	
документы (обременения):	Доверительное управление, Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р.п.г. Чеховы, совхозная часть административного квартала 50:05/002/18/016/2009

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ
ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВА**

Дата выдачи: 20.09.2018

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

Кладовый (или инвентарный) номер объекта:	50:24/002/13/24
наименование объекта:	Земельный участок, категория земель, земли населенных пунктов, для размещения объектов складского назначения, для сельскохозяйственного использования, общей площадью 147846 кв. м, адрес (местонахождение) участка: Российская Федерация, Московская область, Орехово-Зуевский район, село-поселок д.С.Лавочки
субъект Российской Федерации (область):	Московская область
субъект Российской Федерации (область):	Московская область, Орехово-Зуевский район, село-поселок д.С.Лавочки
вид, номер и дата государственной регистрации права:	1.1. Юридическая собственность, № 50:24/002/13/24-184 от 17.07.2014
документы (обременения):	4.1. Договор купли-продажи земельных участков от 09.06.2014 №НП/СЗР-3
документы (обременения):	Доверительное управление, Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, село-поселок д.С.Лавочки, кадастровый номер 50:24/002/13/24, Земельный участок, категория земель, земли сельскохозяйственного назначения, расположенный на территории д.п.п.г. Чеховы, совхозная часть административного квартала, кадастровый номер 50:24/002/13/24-184
вид, номер и дата государственной регистрации права:	1.1. Юридическая собственность, № 50:24/002/13/24-184 от 17.07.2014
документы (обременения):	4.1. Договор купли-продажи земельных участков от 09.06.2014 №НП/СЗР-3
документы (обременения):	Доверительное управление, Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, село-поселок д.С.Лавочки, кадастровый номер 50:24/002/13/24, Земельный участок, категория земель, земли сельскохозяйственного назначения, расположенный на территории д.п.п.г. Чеховы, совхозная часть административного квартала, кадастровый номер 50:24/002/13/24-184
вид, номер и дата государственной регистрации права:	1.1. Юридическая собственность, № 50:24/002/13/24-184 от 17.07.2014
документы (обременения):	4.1. Договор купли-продажи земельных участков от 09.06.2014 №НП/СЗР-3
документы (обременения):	Доверительное управление, Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, село-поселок д.С.Лавочки, кадастровый номер 50:24/002/13/24, Земельный участок, категория земель, земли сельскохозяйственного назначения, расположенный на территории д.п.п.г. Чеховы, совхозная часть административного квартала, кадастровый номер 50:24/002/13/24-184
вид, номер и дата государственной регистрации права:	1.1. Юридическая собственность, № 50:24/002/13/24-184 от 17.07.2014
документы (обременения):	4.1. Договор купли-продажи земельных участков от 09.06.2014 №НП/СЗР-3
документы (обременения):	Доверительное управление, Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, село-поселок д.С.Лавочки, кадастровый номер 50:24/002/13/24, Земельный участок, категория земель, земли сельскохозяйственного назначения, расположенный на территории д.п.п.г. Чеховы, совхозная часть административного квартала, кадастровый номер 50:24/002/13/24-184

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права Промообладатель: Закрытый паевой инвестиционный фонд «Своя земля-рентный»

Генеральный директор ООО «УК «ТДУ» Александров М.С.

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ**

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

**ИСПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СЛЕДОК С НИМ**

№: 00/005/001/2016-040

Дата: 24.11.2016

На основании запроса от 22.11.2016 г., изложенного на регистрацию 22.11.2016 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрированы:

Административный объект недвижимости:	
Кадастровый (регистрационный) номер объекта:	50:28:003/021/1/00
Земельный участок:	Земельный участок
находящийся в области:	Земля сельскохозяйственного назначения, для ведения сельскохозяйственного производства
наименование области:	МО: 152 кв. м
площадь области:	
инвентарный номер, литер, литера (этаж):	
номер на кадастровом плане:	
адрес (инвентарный) области:	Московская область, участок принадлежит гражданину в 100% и по адресу: Московская область, Воскресенский район, с/пос. д. Воронцово, земельный л. 1/1, кадастровый номер: 50:28:003/021/1/00
ссылка:	Испыскан инвестиционный лизинг - Земельный участок инвестиционный (регистрационный) фонд "Своя земля-рентный" (далее - участок) учтен в Едином государственном реестре недвижимости на основании данных Единого государственного реестра недвижимости (далее - Единый реестр недвижимости) в соответствии с кадастровым номером 50:28:003/021/1/00 и с учетом даты кадастрового инвестирования лизинга.
Приниматель (арендодатель):	ИП: 50:28:003/021/1/00
Дата, номер и дата государственной регистрации:	01.11.2016, № 50:50:00008/2009-008 от 21.07.2009
Организация (субъект) права:	Домаркетинговое управление, участок находится примерно в 1600 м от перекрестка на авто-дорожке от ориентира д. Воронцово, расположенного на кадастровом участке, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, Участок 15, кв. № 50:28:003/021/1/00, Земельный участок, инвентарный номер: земельно-кадастрового назначения, для ведения сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:28:003/021/1/00, площадь: 402152 кв. м
дата государственной регистрации:	21.07.2009
номер государственной регистрации:	50:50:00008/2009-008

Срок, на который установлен срок регистрации (отсрочка) права:	с 21.07.2009 по 31.01.2028
вид, в пользу которого установлен срок регистрации (отсрочка) права:	Земельный участок инвестиционный (регистрационный) фонд "Своя земля-рентный" создается в Д.У. Области с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ", ИНН: 783817310
полномочия государственной регистрации:	Полномочия государственной регистрации Земельного участка инвестиционного реального фонда "Своя земля-рентный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Товарищество "Эксперт Менеджмент" от 22.06.2009
1. Действителен ли данный документ:	на регистрацию
2. Уточнение:	отсутствует
3. Наличие в судебном порядке право требования:	данные отсутствуют
4. Наличие вступивших в законную силу судебных решений:	данные отсутствуют
5. Наличие в Едином государственном реестре недвижимости:	данные отсутствуют
6. Наличие в Едином государственном реестре недвижимости:	данные отсутствуют

Наименование: Мосгоримущество

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органами, осуществляющими государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" изложенные сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными на дату получения запроса и являются достоверными, действительными, надлежащими, полными и корректными.



СЕРВИС ЦЕНТРА РАБОТАЕТ

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ**

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

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата: 24.11.2018

№: 03/005/001/2016-2024

На основании запроса от 22.11.2016 г., составленного на рассмотрение 22.11.2016 г., сообщается, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрированы:

Характеристики объекта недвижимости: Кадастровый (идентификационный) номер объекта недвижимости: наименование объекта: категория объекта: площадь объекта: инвентарный номер, литер, площадь (этажа): номер записи в Едином государственном реестре недвижимости: область:	50:05:0110221:8 Земельный участок Земля сельскохозяйственного назначения, для ведения сельскохозяйственного производства 272 100 кв. м инвентарный номер, литер, площадь (этажа) номер записи в Едином государственном реестре недвижимости Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Карповское, 600-й кадастровый лист кадастровый номер 50:05:0110221
Праваобладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный реентный фонд "Своя земля-рентный" (далее - и вкратце - Фонд) зарегистрирован в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним в Московской области, кадастровый номер участка, категория земель, вид разрешенного использования земельного участка, разрешенный вид использования: 03/05/01/30021:8, Земельный участок, категория земель: 03/05/01/30021:8, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства, общедоступная зона 272090 кв. м
Вид, номер и дата государственной регистрации права:	1.1 Общая долевая собственность, № 36-36-01/05/01/006-208 от 22.08.2009
О регистрации (обременении) права:	Земельный участок, Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Карповское, 600-й кадастровый лист кадастровый номер 50:05:0110221:8, вид разрешенного использования: 03/05/01/30021:8, Земельный участок, категория земель: 03/05/01/30021:8, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства, общедоступная зона 272090 кв. м
Итого:	2.08.2009
Дата государственной регистрации обременения:	10-36-05/05/01/006-208
Срок, на который установлена	с 20.05.2009 по 31.01.2024

Исходные (обременительные) права: вид, в пользу которого установлен в отношении: обременительные права: код выданы код государственной регистрации:	Закрытый паевой инвестиционный реентный фонд "Своя земля-рентный" (далее - и вкратце - Фонд) зарегистрирован в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним в Московской области, кадастровый номер участка, категория земель, вид разрешенного использования: 03/05/01/30021:8, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства, общедоступная зона 272090 кв. м
1. Договор участия в долевом строительстве:	№ 36-36-01/05/01/006-208
2. Удостоверение:	№ 36-36-01/05/01/006-208
3. Выданные в субаренду договоры права требования:	данные государственного реестра
4. Отсутствуют обременения в отношении:	данные государственного реестра
5. Отсутствуют обременения в отношении:	данные государственного реестра
6. Иные государственные права:	данные государственного реестра
7. Иные государственные права:	данные государственного реестра
8. Иные государственные права:	данные государственного реестра
9. Иные государственные права:	данные государственного реестра
10. Иные государственные права:	данные государственного реестра

Выписка выдана: Мухометов-Заурат (Иванов)

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органами, осуществляющими государственную регистрацию прав, в соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21.06.2002 № 52-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" и постановлением Правительства Российской Федерации от 26.05.2008 № 1138.



СЕРГИЕВО-ПОСАДСКИЙ РАЙОН
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛКИ С НИМ, УЧАСТНИКОВ РЫНКА ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННОЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ

Дата выдачи: 28.10.2018
В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый номер объекта	50:20:0040201:54
Объект недвижимости:	Земельный участок, категория земель - сельское хозяйство, вид разрешенного использования - для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 172,241 кв. м, адрес (местонахождение) - Московская область, Воскресенский район, участок площадью 840 м кв (используется на территории участка, адрес ориентира: д.Гостинское, расположенный в границах участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Бельское
2. Система объектов недвижимости:	2.1. Владелец инвестиционных прав - Закрытый паевой инвестиционный реентный фонд "Своя земля-рентный" данные о котором устанавливаются на основании данных архивных копий реестра недвижимости, архивных копий кадастровых инвестиционных планов и ресурса владельцев инвестиционных прав в Едином государственном реестре недвижимости
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Юридическое лицо, № 50-30/001-01/002/000/2016-09987 от 28.10.2016
4. Документ-основание:	4.1. Договор купли-продажи земельного участка от 28.08.2016 № 35-39-001/16
5. Ограничения (обременения):	5.1.1. Вид: Закрытый паевой инвестиционный реентный фонд "Своя земля-рентный" Московская область, Воскресенский район, участок площадью 840 м кв (используется на территории участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Бельское, кадастровый номер участка - 50:20:0040201:54, кадастровый номер земельного участка - 50:20:0040201:54/001/16, кадастровый номер участка - 50:20:0040201:54/001/16
дата государственной регистрации:	28.10.2016
номер государственной регистрации:	50-30/001-09987/2016-09987
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 26.05.2009 по 31.03.2024
ссылка на ограничение (обременение) права:	Объект с ограничением установленной ответственности за нарушение установленных ограничений по адресу: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Бельское, кадастровый номер участка - 50:20:0040201:54/001/16
наименование государственной регистрации:	Земельный участок площадью 840 кв. м

Настоящая выписка подготовлена в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.07.2007 № 207-ФЗ "Об информации, относящейся к государственной тайне" и является достоверной. Подпись: [подпись] Исполнитель: [подпись] И.А. [подпись]

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛКИ С НИМ, УЧАСТНИКОВ РЫНКА ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННОЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ

Дата выдачи: 21.10.2018
В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый номер объекта	50:20:0040201:53
Объект недвижимости:	Земельный участок, категория земель - сельское хозяйство, вид разрешенного использования - для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 04442 кв. м, адрес (местонахождение) - Московская область, Воскресенский район, участок площадью 470 метров кв (используется на территории участка, адрес ориентира: д.Гостинское, расположенный в границах участка, адрес ориентира: Московская обл., с/пос. Бельское, кадастровый номер участка - 50:20:0040201:53, кадастровый номер земельного участка - 50:20:0040201:53/001/16, кадастровый номер участка - 50:20:0040201:53/001/16
2. Система объектов недвижимости:	2.1. Владелец инвестиционных прав - Закрытый паевой инвестиционный реентный фонд "Своя земля-рентный" данные о котором устанавливаются на основании данных архивных копий реестра недвижимости, архивных копий кадастровых инвестиционных планов и ресурса владельцев инвестиционных прав в Едином государственном реестре недвижимости
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Юридическое лицо, № 50-30-48/033/2009-436 от 02.11.2009
4. Документ-основание:	4.1. Публичное предложение управления Закрытым паевым инвестиционным реентным фондом "Своя земля-рентный" от 22.04.2009, Трест (Общество с ограниченной ответственностью) "Тристан" № 50-30-48/033/2009-436 от 02.11.2009
5. Ограничения (обременения):	5.1.1. Вид: Доверительное управление, Московская область, Воскресенский район, участок площадью 470 метров кв (используется на территории участка, адрес ориентира: Московская обл., Воскресенский район, с/пос. Бельское, кадастровый номер участка - 50:20:0040201:53, кадастровый номер земельного участка - 50:20:0040201:53/001/16, кадастровый номер участка - 50:20:0040201:53/001/16
дата государственной регистрации:	02.11.2009
номер государственной регистрации:	50-30-48/033/2009-436
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 02.11.2009 по 31.03.2024
ссылка на ограничение (обременение) права:	Объект с ограничением установленной ответственности по адресу: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Бельское, кадастровый номер участка - 50:20:0040201:53/001/16

Копию заверенного заявления Зарплата получена инвестпринципалом рентным фондом "Своя земля-рентный" для участия в Обществе. Утвержденный ответственным Грассбюро Эссет Менеджмент от 22.04.2018г.

Копию заверенной государственной регистрация.

Настоящая выписка подтверждает принадлежность государственной регистрации права. Правообладатель: Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный".

Государственный регистрационный номер: 50:50-2018/2014-465



ВИДИСКА ИЗ ЕДИНОВОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛКАХ С НИМ, УТВЕРЖДЕННАЯ ПРОИЗВЕДЕНИЕМ ГОСУДАРСТВЕННОЮ РЕГИСТРАЦИОНЫМ ПРАВА

Дата выдачи: 21.10.2018.

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый номер объекта (для земельных участков): 50:29:0606021:1942	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов производственного назначения, общая площадь 665 945 кв. м, адрес (местонахождение): объект: Российская Федерация, Московская область, Покровский район, с/пос.Бездново
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владелец инвестиционных прав - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный" данные и координаты устанавливаются на основании данных кадастрового учета, выданных инвестиционными актами в реестре кадастровых инвестиционных актов в системе кадастровых инвестиционных прав.
3. Вид, номер государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 30-50-2010762014-065 от 24.12.2014
4. Документ(ы)-основание:	4.1. Заявка на приобретение инвестиционных прав для юридических лиц от 26.06.2018 №СР-02. Заявка принята департаментом управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" под управлением Грассбюро Эссет Менеджмент от 22.04.2018. Акт приема-передачи недвижимого имущества от 02.07.2018г. - передача недвижимого имущества от Рентного об. управляющим обществом земельных участков от 02.12.2014
5. Структурные (обременения) права:	Доверительное управление, Московская область, Покровский район, с/пос.Бездново, кат.№ 50:29:0606021:1942, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 665 945 кв. м
5.1.1. Вид:	24.12.2014
дата государственной регистрации:	50:50-2018/2014-465
номер государственной регистрации:	с 22.04.2018 по 31.03.2024
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Госархивно-инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный", ИНН: 7705817238

основание государственной регистрации:

Принята доверенность уполномоченным органом государственной власти Московской области «Своя земля-рентный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Тристанья Эстейт Менеджмент» от 22.04.2018г.

Исполнительная надпись государственной регистрации лица:

Принимается: Закрытый паевой инвестиционный фонд «Своя земля-рентный»

Исполнитель:  Исполнитель: М.С. 

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И
СТАНДАРТИЗАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА ПО МОСКОВСКОЙ
ОБЛАСТИ

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛКАХ С НИМ

Дата: 20.11.2016. №: 50/005/001/2016-2955
На основании запроса от 25.11.2016 г., исполненного на регистрацию: 25.11.2016 г.
содержим, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с
ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости: Кадстровый номер объекта: 50/05/001/022/4 Адрес объекта: Земельный участок наименование участка: Земельный участок площадью 307,326 кв. м	2.1. Вид, номер и дата государственной регистрации права: 50/05/201/072 от 13.09.2011
2.1. Вид, номер и дата государственной регистрации права: 50/05/201/072 от 13.09.2011	2.1. Вид, номер и дата государственной регистрации права: 50/05/201/072 от 13.09.2011
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права: 50/05/201/072 от 13.09.2011	3. Вид, номер и дата государственной регистрации права: 50/05/201/072 от 13.09.2011
4. Структурные (обремененные) права: 4.1.1. Вид: аренда государственной регистрации: 50/05/001/022/4 номер государственной регистрации: 50/05/001/022/4 срок, на который установлено ограничение права: 31.03.2024 лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный»	4.1.1. Вид: аренда государственной регистрации: 50/05/001/022/4 номер государственной регистрации: 50/05/001/022/4 срок, на который установлено ограничение права: 31.03.2024 лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный»
5. Описание участка в Едином государственном реестре недвижимости: 6. Информация о кадастровом объекте: 7. Данные о государственном кадастре недвижимости: 8. Дата выписки: 20.11.2016	5. Описание участка в Едином государственном реестре недвижимости: 6. Информация о кадастровом объекте: 7. Данные о государственном кадастре недвижимости: 8. Дата выписки: 20.11.2016

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ФОНДАЗ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО УЧРЕЖДЕНИЯ УЧРЕЖДЕНИЯ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ИЮРСКИЙ ЦЕНТР ПО МОСКОВСКОЙ
ОБЛАСТИ

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СЛЕДОК С НЕМ

Дата: 20.11.2016 № 50/005/001/2016-2/020

На основании запроса от 25.11.2016 г., поступившего на рассмотрение 25.11.2016 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрированы:

1. Характеристики недвижимого имущества:	объекты недвижимости
Кадастровый номер, объект	50/05/001/001/17/12
наименование объекта	Земельный участок
наименование объекта	Земля сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного назначения
площадь объекта	17,759 кв. м
инвентарный номер, этаж	
площадь (этаж)	
номер по постановке на учет (на кадастровый объект)	
адрес (на кадастровый объект)	Московская область, Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Шенгунское, с/пос. Шенгунское, кадастровый номер 50/05/001/001/17
данные:	
2. Права собственности (правообладатель)	2.1. Иными инвестированными или привлеченными средствами созданный фонд «Своя земля-рентный» земель и участков земли, находящихся на основании закона Липецкой области в соответствии с инвестиционным планом в розницу земельных участков, созданным планом и с целью для проведения инвестиционных планов.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Вид государственной регистрации права: № 50/05/001/001/17/12 от 15.09.2011
4. Описание (обременение):	
4.1.1. Вид государственной регистрации права:	Доверительное управление, Доверительное управление
4.1.2. Вид государственной регистрации права:	15.09.2011
4.1.3. Вид государственной регистрации права:	№ 50/05/001/001/17/12
4.1.4. Вид государственной регистрации права:	с 15.09.2011 по 31.03.2024
4.1.5. Вид государственной регистрации права:	Земельный участок инвестиционный земельный фонд «Своя земля-рентный» земель и участков земли, находящихся в Д.У. Общества с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЮЩАЯ КОМПАНИЯ - ТОВАРИЩЕСТВО ДОБЕРИТЕЛЬНО-УПРАВЛЕНИЕ» ИНН 7705877336
4.1.6. Вид государственной регистрации права:	Иными зарегистрированными управлениями от 26.05.2009 №143/044136151
5. Доля в праве собственности:	Доля зарегистрирована
6.1. Права собственности:	отсутствуют
7. Лица, в отношении которых зарегистрированы права собственности:	лицами отсутствуют

И. Отметка о внесении изменений в Единый государственный реестр недвижимости	Изменения отсутствуют
О. Отметка о наличии реальных обременений государственной регистрации права:	реальных обременений отсутствуют

Выписка выдана: Мухоморов Эдуард Иванович
Сведения, содержащиеся в настоящей выписке, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию. В соответствии со статьей 1 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» изложенные сведения, содержащиеся в настоящей выписке, являются достоверными и являются единственным источником информации о зарегистрированных правах и законных интересах правообладателей, имеют обязательную юридическую силу.

Штамп: **Национальный кадастр**
Национальный кадастр
Служба государственной регистрации недвижимости
Служба государственной регистрации недвижимости
Служба государственной регистрации недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ
ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ
«ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА» ПО МОСКОВСКОЙ
ОБЛАСТИ

**ВЫПИСКА ИЗ ФЕДЕЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НЕМ**

Дата: 29.11.2016 № 50/005/001/2016/2964
На основании запроса от 29.11.2016 г., поступившего на рассмотрение 25.11.2016 г., сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрированы:

1. Характеристика недвижимого имущества:	объект
Кадастровый номер объекта:	50:05:005/001/45/14
Кадастровый номер участка:	Земельный участок
наименование объекта:	Земельный участок сельскохозяйственного назначения, для размещения объектов
площадь объекта:	252,004 кв. м
вид объекта:	земельный участок
адрес (исключительно) объекта:	Российская Федерация, Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Ивановское, в/п/с с/к/поселенного, с/поселенного участка 50:05:005/001/45
2. Правовая информация (правообладатели):	2.1. Владелец инвестиционных прав - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля-рентный» далее о котором упоминается на основании данных кадастровых сведений инвестиционные права в рентном инвестиционном плане в статусе лица владеющего инвестиционными правами.
3. Вид, номер государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность № 50/05/005/001/45/14 от 13.09.2011
4. Ограничения (обременения) права:	4.1.1. Вид государственной регистрации: Договорные удержания, договорные удержания номер государственной регистрации: 50/05/005/2011-077 делегация: с 15.09.2011 по 31.05.2024 условие ограничения (обременения) права: Переходный налоговый рентный фонд «Своя земля-рентный» паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля-рентный» далее о котором упоминается на основании данных кадастровых сведений инвестиционные права в рентном инвестиционном плане в статусе лица владеющего инвестиционными правами.
5. Долевая часть в долевом участии:	Права долевого участника управления от 26.05.2009 №1438-04136151
6. Примечание:	заключено
7. Заключены в судебном порядке (примечание):	заключено

8. Отметка о наличии отмененных регистрационных данных:	нет
9. Отметка о наличии жилищной субсидии:	нет

Выписка выдана Макоорнтет Эдурт Ивановт
Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату запроса информации о государственном кадастре недвижимости (далее - ГКН) в соответствии со статьей 16 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" при условии отсутствия в ГКН информации о прекращении действия сведений, содержащихся в настоящей выписке, сведений или в форме, в которой выдана выписка, и наличии информации о государственном кадастре недвижимости, являющейся ответственностью государственного кадастрового инженера.

Макоорнтет Эдурт Ивановт
Должность: И.О.

Макоорнтет Эдурт Ивановт
Должность: И.О.

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТЫ ТЕРРИТОРИИ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТЫ ТЕРРИТОРИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

№ 50:05/008/2018-052

Дата: 21.11.2016

На основании запроса от 21.11.2016 г., поступающего на рассмотрение 23.11.2016 г. сообщаем, что
в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним

Кадастровый номер объекта недвижимости:	50:05/008/2018-052
Кадастровый (инвентарный) номер объекта:	50:05/008/2018-052
наименование объекта:	Земельный участок
наименование объекта:	Земля сельскохозяйственного назначения, для ведения сельского хозяйства
1. кадастровый номер, литер, площадь (кв. м):	50:05/008/2018-052
кадастровый номер, литер, площадь (кв. м):	
кадастровый номер, литер, площадь (кв. м):	
адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, участок находится примерно в 1000 м по прямой линии от автозаезда от ориентира с адресом: расположенного на территории участка, адрес ориентира: Московская обл., Воскресенский р-н, Устье д/п
состав:	Земельный участок, принадлежащий на праве собственности ООО «УК «ТДУ» (ИНН 50/05/008/2018-052)
2. Права/обязанности (правообладатели):	ООО «УК «ТДУ» (ИНН 50/05/008/2018-052)
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. 22.07.2009
4. 3.1.1.	Держатель земельного участка, участок площадью примерно в 1000 м ² (находящего на территории от ориентира с адресом: расположенного на территории участка, адрес ориентира: Московская обл., Воскресенский р-н, Устье д/п, кадастровый номер 50:05/008/2018-052), земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:05/008/2018-052
дата государственной регистрации:	22.07.2009
номер государственной регистрации:	50:05/008/2018-052

Срок, на который зарегистрировано право:	с 22.07.2009 по 21.01.2025
вид, в пользу которого зарегистрировано право:	Земельный участок, принадлежащий на праве собственности ООО «УК «ТДУ» (ИНН 50/05/008/2018-052)
архивная информация:	Информация о государственной регистрации права: Единый государственный реестр недвижимости, дата регистрации: 22.07.2009
1. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	1. 22.07.2009
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2. 22.07.2009
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3. 22.07.2009
4. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	4. 22.07.2009
5. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	5. 22.07.2009
6. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	6. 22.07.2009
7. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	7. 22.07.2009
8. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	8. 22.07.2009
9. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	9. 22.07.2009
10. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	10. 22.07.2009
11. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	11. 22.07.2009
12. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	12. 22.07.2009
13. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	13. 22.07.2009
14. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	14. 22.07.2009
15. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	15. 22.07.2009
16. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	16. 22.07.2009
17. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	17. 22.07.2009
18. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	18. 22.07.2009
19. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	19. 22.07.2009
20. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	20. 22.07.2009
21. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	21. 22.07.2009
22. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	22. 22.07.2009
23. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	23. 22.07.2009
24. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	24. 22.07.2009
25. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	25. 22.07.2009
26. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	26. 22.07.2009
27. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	27. 22.07.2009
28. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	28. 22.07.2009
29. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	29. 22.07.2009
30. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	30. 22.07.2009
31. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	31. 22.07.2009
32. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	32. 22.07.2009
33. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	33. 22.07.2009
34. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	34. 22.07.2009
35. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	35. 22.07.2009
36. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	36. 22.07.2009
37. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	37. 22.07.2009
38. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	38. 22.07.2009
39. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	39. 22.07.2009
40. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	40. 22.07.2009
41. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	41. 22.07.2009
42. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	42. 22.07.2009
43. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	43. 22.07.2009
44. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	44. 22.07.2009
45. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	45. 22.07.2009
46. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	46. 22.07.2009
47. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	47. 22.07.2009
48. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	48. 22.07.2009
49. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	49. 22.07.2009
50. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	50. 22.07.2009
51. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	51. 22.07.2009
52. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	52. 22.07.2009
53. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	53. 22.07.2009
54. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	54. 22.07.2009
55. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	55. 22.07.2009
56. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	56. 22.07.2009
57. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	57. 22.07.2009
58. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	58. 22.07.2009
59. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	59. 22.07.2009
60. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	60. 22.07.2009
61. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	61. 22.07.2009
62. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	62. 22.07.2009
63. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	63. 22.07.2009
64. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	64. 22.07.2009
65. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	65. 22.07.2009
66. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	66. 22.07.2009
67. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	67. 22.07.2009
68. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	68. 22.07.2009
69. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	69. 22.07.2009
70. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	70. 22.07.2009
71. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	71. 22.07.2009
72. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	72. 22.07.2009
73. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	73. 22.07.2009
74. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	74. 22.07.2009
75. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	75. 22.07.2009
76. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	76. 22.07.2009
77. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	77. 22.07.2009
78. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	78. 22.07.2009
79. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	79. 22.07.2009
80. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	80. 22.07.2009
81. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	81. 22.07.2009
82. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	82. 22.07.2009
83. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	83. 22.07.2009
84. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	84. 22.07.2009
85. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	85. 22.07.2009
86. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	86. 22.07.2009
87. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	87. 22.07.2009
88. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	88. 22.07.2009
89. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	89. 22.07.2009
90. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	90. 22.07.2009
91. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	91. 22.07.2009
92. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	92. 22.07.2009
93. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	93. 22.07.2009
94. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	94. 22.07.2009
95. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	95. 22.07.2009
96. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	96. 22.07.2009
97. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	97. 22.07.2009
98. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	98. 22.07.2009
99. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	99. 22.07.2009
100. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	100. 22.07.2009

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (субъективными) на дату получения запроса сведений, содержащихся в государственном реестре недвижимости. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 172-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» информация, содержащаяся в настоящем документе, предоставляется в форме, которая не имеет юридической силы и не может использоваться для подтверждения прав на недвижимое имущество, полученных в результате государственной регистрации.

СЕРВИСНАЯ СЛУЖБА

ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТЫ ТЕРРИТОРИИ

МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ИНН 50/05/008/2018-052

20.06.2018 г.

Москва

И.И.И.

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СЛЕДОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ

Дата выдачи: 02.11.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый номер объекта	50:05:0080000-533
Объект недвижимости	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения сельского хозяйства, расположенный по адресу: Московская область, район: Истринский, с/поселение: Фролово (местное самоуправление), объект: Фроловский муниципальный район, в р-не: Корытково, кадастровый номер участка: 50:05:0080000
Сфера объекта недвижимости	2.1. Недвижимое имущество
3. Вид, номер государственной регистрации права	3.1. Общая доля в собственности, № 50:50/001-50/002/006/2016-77062 от 02.11.2016
4. Документ-основание	4.1. Договор купли-продажи земельных участков от 28.08.2016 № СЗ-СЗРСПР16
5. Основание (обременение) права	5.1.1. акт: Доверительное управление, Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не: Корытково, кадастровый номер участка: 50:05:0080000-533, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения сельского хозяйства, кадастровый номер участка: 50:05:0080000
6.1.1. акт: дата государственной регистрации	50:50/001-50/002/006/2016-77062
6.1.2. акт: дата государственной регистрации	с 28.05.2009 по 31.03.2024
6.1.3. акт: дата государственной регистрации	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Доверительное управление рентным фондом "Своя земля-рентный", ИНН: 7705877550
6.1.4. акт: дата государственной регистрации	Доверительное управление рентным фондом "Своя земля-рентный" от 28.05.2009 № СЗ-СЗРСПР16

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации прав в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Генеральный директор ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный»



ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СЛЕДОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ

Дата выдачи: 02.11.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый номер объекта	50:05:0080000-533
Объект недвижимости	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения сельского хозяйства, расположенный по адресу: Московская область, район: Истринский, с/поселение: Фролово (местное самоуправление), объект: Фроловский муниципальный район, в р-не: Корытково, кадастровый номер участка: 50:05:0080000
Сфера объекта недвижимости	2.1. Недвижимое имущество
3. Вид, номер государственной регистрации права	3.1. Общая доля в собственности, № 50:50/001-50/002/006/2016-77062 от 02.11.2016
4. Документ-основание	4.1. Договор купли-продажи земельных участков от 28.08.2016 № СЗ-СЗРСПР16
5. Основание (обременение) права	5.1.1. акт: Доверительное управление, Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не: Корытково, кадастровый номер участка: 50:05:0080000-533, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения сельского хозяйства, кадастровый номер участка: 50:05:0080000
6.1.1. акт: дата государственной регистрации	50:50/001-50/002/006/2016-77062
6.1.2. акт: дата государственной регистрации	с 28.05.2009 по 31.03.2024
6.1.3. акт: дата государственной регистрации	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Доверительное управление рентным фондом "Своя земля-рентный", ИНН: 7705877550
6.1.4. акт: дата государственной регистрации	Доверительное управление рентным фондом "Своя земля-рентный" от 28.05.2009 № СЗ-СЗРСПР16

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации прав в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Генеральный директор ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный»





ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ
ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ
«ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РЕГИСТРА» ПО МОСКОВСКОЙ
ОБЛАСТИ
ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
ИМУЩЕСТВО ИЛИ ДОЛЖНОСТЕЙ № _____ от 20.06.2018 № 50/02/001/2018/000

Дата 20.11.2016 г.
На основании запроса от 25.11.2016 г., поступившего на рассмотрение 25.11.2016 г.
ссылкой на Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок
с ним зарегистрирован:

1	Кадастровая выписка №: 50/02/001/2016/000	область Московская	50/02/001/2016/000	Земельный участок Земля сель.хозназначенного назначения, для ведения сельскохозяйственного производства 619 КТН кв. м инвентарный номер, литер: дополнительно: адрес (населенная) объект: Босайская фермерская, Московская область, Воскресенский район, с/пос. д. Земляни, земельный участок площадью 619 кв. м кадастровый номер 50/02/001/2016/000
2	2.1 Видомы инвестиционных прав: инвестиционных прав 2.2 Правообладатели (правообладатели): 3 Вид, номер и дата государственной регистрации права: 4 Организация (обременение) 4.1.1 Вид: 4.1.2 Дата:	2.1 Видомы инвестиционных прав - Закрытый паевой инвестиционный фонд «Своя земля-рентный» акция о котором учредителями на основании данных данных счетов владельцев инвестиционных прав в расчёт акционных инвестиционных прав в счетом деноминации инвестиционных прав 3 Вид, номер и дата государственной регистрации № 50/02- 20/001/2014-449 от 24.12.2014 4 Организация (обременение) 4.1.1 Вид: 4.1.2 Дата:	2.1 Видомы инвестиционных прав - Закрытый паевой инвестиционный фонд «Своя земля-рентный» акция о котором учредителями на основании данных данных счетов владельцев инвестиционных прав в расчёт акционных инвестиционных прав в счетом деноминации инвестиционных прав 3 Вид, номер и дата государственной регистрации № 50/02- 20/001/2014-449 от 24.12.2014 4 Организация (обременение) 4.1.1 Вид: 4.1.2 Дата:	2.1 Видомы инвестиционных прав - Закрытый паевой инвестиционный фонд «Своя земля-рентный» акция о котором учредителями на основании данных данных счетов владельцев инвестиционных прав в расчёт акционных инвестиционных прав в счетом деноминации инвестиционных прав 3 Вид, номер и дата государственной регистрации № 50/02- 20/001/2014-449 от 24.12.2014 4 Организация (обременение) 4.1.1 Вид: 4.1.2 Дата:

4.1.2 Вид:	Доверительное управление. Московская область, Воскресенский район, с/пос. д. Земляни, земельный участок площадью 619 кв. м кадастровый номер 50/02/001/2016/000, акт № 50/02/001/2016/000/0001/2016/000 Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, предназначенного для ведения сельского хозяйства, для ведения сельского хозяйства, опись № 001/001/001/001/001/001/001 дата 24.12.2014	
1	по номеру государственной регистрации: 50/02-20/046/2011-240 дата, в которую заключено ограничение обременения права: 16.09.2011 по 31.03.2024 Основание ограничения обременения права: Закрытый паевой инвестиционный фонд «Своя земля-рентный» акция о котором учредителями на основании данных данных счетов владельцев инвестиционных прав в расчёт акционных инвестиционных прав в счетом деноминации инвестиционных прав инвентарный номер, литер: дополнительно: адрес (населенная) объект: Босайская фермерская, Московская область, Воскресенский район, с/пос. д. Земляни, земельный участок площадью 619 кв. м кадастровый номер 50/02/001/2016/000	
4.1.3. Вид:	Земельный	
1	дата государственной регистрации: 06.10.2016 номер государственной регистрации: 50/02/001/2016/000/2016/001/22 дата, в которую заключено ограничение обременения права: 06.10.2016 по 31.03.2024 Основание ограничения обременения права: Закрытый паевой инвестиционный фонд «Своя земля-рентный» акция о котором учредителями на основании данных данных счетов владельцев инвестиционных прав в расчёт акционных инвестиционных прав в счетом деноминации инвестиционных прав инвентарный номер, литер: дополнительно: адрес (населенная) объект: Босайская фермерская, Московская область, Воскресенский район, с/пос. д. Земляни, земельный участок площадью 619 кв. м кадастровый номер 50/02/001/2016/000	
2	договор, заключенный в долевом участии: 3 Видомы инвестиционных прав: 4 Организация (обременение) 4.1.1 Вид: 4.1.2 Дата:	договор, заключенный в долевом участии от 21.08.2016 № СЗР-КТИ-ДА1/16, дата регистрации 06.10.2016, № 50/ 001/2016/001/2016/001/22 4 Организация (обременение) 4.1.1 Вид: 4.1.2 Дата:

Выписка выдана: Магарицкая Элеонора Евановна
Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными)
на дату получения выписки, если не указано иное, с учетом даты государственной регистрации права.
В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О
государственном реестре недвижимости" в случаях, связанных с созданием или использованием
сведений, содержащихся в настоящей выписке, ответственность за достоверность информации
несет лицо, предоставившее сведения в Единый государственный реестр недвижимости, а также
предоставляющая информацию о недвижимости в Единый государственный реестр недвижимости.
ВЫДАЮЩИЙ ОУЧРЕЖДЕНИЕ: _____ Филиал, г. М. _____
ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ
«ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РЕГИСТРА» ПО МОСКОВСКОЙ
ОБЛАСТИ
Специалист-эксперт: _____

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

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

ВЫПИСКА ИЗ РЕГИСТРА ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СЛЕДОК С НИМ

Дата: 02.12.2016. №: 50/023/001/2016-4692

На основании запроса от 02.12.2016 г., осуществленного на рассмотрение 02.12.2016 г., сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики недвижимости:	объекта
Кадастровый номер объекта:	50/023/0010000/150692
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земельный участок, предназначенный для индивидуального жилищного строительства, застроенный объектами административного, общественного, культурно-бытового и иного назначения, объектами коммунального, государственного, муниципального образования, объектами жилищного и социального назначения.
площадь объекта:	30,000 кв. м
инвентарный номер здания:	
этажность (этаж):	
адрес (местонахождение) объекта:	Росийская Федерация, Московская область, Раменский район, parcelный номер: 50/023/0010000/150692
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Индивидуальное инвестиционное лицо - Закрытый паевой инвестиционный фонд «Своя земля-рентный» (далее - фонд). Сведения о составе участников фонда, а также о выданных им акциях, размещенных на основании данных сведений, содержащихся в государственном реестре, размещены на официальном сайте в открытом доступе инвестиционного лица и счетов, данных владельцами инвестиционных лиц, в Едином государственном реестре недвижимости.
3. Вид, номер государственного регистрационного права:	3.1. Юридическая действительность, №: 50/01/01/501061/002/2015-8561 от 26.05.2015
4. Описание (обременение) права:	
4.1. Вид, дата государственного регистрационного права:	Доверительное управление, договорное управление, 28.05.2015
номер государственного регистрационного права, на который установлена ипотека (государственный номер):	50/05/01/084/2014-004
срок, на который установлена ипотека (государственный номер):	не определен
вид, в пользу которого установлена ипотека (государственный номер):	Закрытый паевой инвестиционный фонд «Своя земля-рентный» (далее - фонд). Сведения о составе участников фонда, а также о выданных им акциях, размещенных на основании данных сведений, содержащихся в государственном реестре, размещены на официальном сайте в открытом доступе инвестиционного лица и счетов, данных владельцами инвестиционных лиц, в Едином государственном реестре недвижимости.
исполнитель государственного регистрационного права:	Правом доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом владеют: ООО «УК «ТДУ» ЗПИФ РЕНТНЫЙ «СВОЯ ЗЕМЛЯ-РЕНТНЫЙ», ОГРН/ИНН: 50/05/01/084/2014-004, ОГРН/ИНН: 50/05/01/084/2014-004
исполнитель государственного регистрационного права:	Правом доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом владеют: ООО «УК «ТДУ» ЗПИФ РЕНТНЫЙ «СВОЯ ЗЕМЛЯ-РЕНТНЫЙ», ОГРН/ИНН: 50/05/01/084/2014-004, ОГРН/ИНН: 50/05/01/084/2014-004
5. Договор, участие в котором установлено:	не зарегистрировано
6. Лицевой счет:	не установлен
7. Земельный участок в собственности:	земельный участок

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ
ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И
МЕТРОЛОГИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

ВЫПИСКА ИЗ РЕГИСТРА ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Дата: 06.12.2016 № 50/047/015/2016-016
На основании запроса от 29.11.2016 г., исполненного на регистрацию 20.12.2016 г.
состоит, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок
с ним зарегистрированы:

1. Характеристика объекта недвижимости:	Кадастровый номер (или условный): 50-24/0080105-5
наименование объекта:	Земельный участок
наименование объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для размещения объектов складского назначения
площадь участка, кв. м:	268 436 кв. м
площадь участка, кв. м:	
форма земельного участка:	
адрес (местонахождение) объекта:	Республика Татарстан, Мускомский район, агро-поселок 3-й сельпоселок
система координат (применяемая):	3.1 Национальная информационная система «Единая информационная система государственного кадастра недвижимости»
3. Вид, номер государственной регистрации права:	3.1.1. Юридическое лицо, обладающее правом собственности, № 50-31/012/001/2014-182 от 17.07.2014
4. Юридические (обременения) права:	Бремя залога, установленное в пользу государственного агентства «ТДЮ» Д.У. ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный» от 08.04.2016 № 50-05/008/2014-132
4.1.1 Вид:	Земельный участок, Мускомский район, Республика Татарстан, агро-поселок 3-й сельпоселок, кадастровый номер 50-24/0080105-5, земельный участок, категория земель - «земли сельскохозяйственного назначения», вид разрешенного использования - «для размещения объектов складского назначения»
номер государственной регистрации:	50-05/008/2014-132
дата, на которой установленно ограничение (обременение) права:	30.12.2013 по 31.03.2024
в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытый паевой инвестиционный фонд «Своя земля-рентный» (составлен в Д.У. Обществе с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЕНИЕ КОМПАНИЯ «ГОВАРНИЦЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНО УПРАВЛЕНИЕ» ИИИ: 170527530
содержание государственной регистрации:	Правом управления имуществом паевой инвестиционной системы «Своя земля-рентный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «ГосФонд Эвст Маней» от 12.04.2009

1. Вид информации:	1. Вид информации: 1. Вид информации
2. Вид информации:	2. Вид информации: 2. Вид информации
3. Вид информации:	3. Вид информации: 3. Вид информации

Выписка выдана Мособлрег. Электронно
Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются достоверными (подлинными) на дату получения запроса органами, осуществляющими государственную регистрацию прав, и соответствуют со сведениям Единого государственного реестра недвижимости от 21 июля 1997 г. №132-ФЗ от государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (использование сведений, содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним) в форме, которые имеют юридическую силу и являются достоверными (подлинными) в соответствии с законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛЬНЫЙ АГЕНТ
ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ
Куркина М. С.
Подпись: _____
М.П. _____

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ
ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ
«ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ» ПО МОСКОВСКОЙ
ОБЛАСТИ

**ВЫПИСКА ИЗ Единого государственного реестра прав на
недвижимое имущество и сделок с ним**

Дата: 06.12.2016. № 50/047/005/2016-084
На основании запроса от 29.11.2016 г., исполненного на основании 20.11.2016 г.
сообщения, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок
с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:	объекта недвижимости
Кадастровый номер объекта	(по указанию) 50-24/008/005/11
наименование объекта недвижимости	Земельный участок
наименование объекта	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного использования
площадь объекта	13 172 кв. м
инвентарный номер, литер	
адрес (указан)	
адрес на поэтажном плане:	
адрес (с кадастровой областью)	Московская область, Московская область, Пречинский район, севернее д. Астринское
ЭЛСДЖ	
2. Информация (правоблагочиние):	
3. Вид, номер государственной регистрации	3.1. Владение недвижимым имуществом на праве собственности
4. Основание (обременение):	
4.1. Вид:	4.1.1. Удочеренная государственная собственность
дата государственной регистрации:	17.07.2014
номер государственной регистрации:	50-50-02/005/2014-11
срок, на который установлено ограничение права:	30.12.2015 по 31.03.2024
вид, в пользу которого установлено ограничение права:	Земельный участок государственной регистрации № 50-24/008/005/11, Земельный участок, категория земель - сельское хозяйство, назначение - для размещения объектов складского назначения, для размещения объектов складского назначения, общая площадь - 13 172 кв. м
основание государственной регистрации:	Земельный участок государственной регистрации № 50-24/008/005/11, Земельный участок, категория земель - сельское хозяйство, назначение - для размещения объектов складского назначения, для размещения объектов складского назначения, общая площадь - 13 172 кв. м

3. Договоры участия в долевой собственности:	не зарегистрированы
6. Требования:	требований нет
7. Наличие в судебном порядке заданных обременений:	заданных обременений нет
8. Оценка с возмещением затрат по делу:	оценки нет
9. Оценка с возмещением затрат по делу:	оценки нет
10. Оценка с возмещением затрат по делу:	оценки нет
11. Оценка с возмещением затрат по делу:	оценки нет
12. Оценка с возмещением затрат по делу:	оценки нет
13. Оценка с возмещением затрат по делу:	оценки нет
14. Оценка с возмещением затрат по делу:	оценки нет
15. Оценка с возмещением затрат по делу:	оценки нет
16. Оценка с возмещением затрат по делу:	оценки нет
17. Оценка с возмещением затрат по делу:	оценки нет
18. Оценка с возмещением затрат по делу:	оценки нет
19. Оценка с возмещением затрат по делу:	оценки нет
20. Оценка с возмещением затрат по делу:	оценки нет
21. Оценка с возмещением затрат по делу:	оценки нет
22. Оценка с возмещением затрат по делу:	оценки нет
23. Оценка с возмещением затрат по делу:	оценки нет
24. Оценка с возмещением затрат по делу:	оценки нет
25. Оценка с возмещением затрат по делу:	оценки нет
26. Оценка с возмещением затрат по делу:	оценки нет
27. Оценка с возмещением затрат по делу:	оценки нет
28. Оценка с возмещением затрат по делу:	оценки нет
29. Оценка с возмещением затрат по делу:	оценки нет
30. Оценка с возмещением затрат по делу:	оценки нет
31. Оценка с возмещением затрат по делу:	оценки нет
32. Оценка с возмещением затрат по делу:	оценки нет
33. Оценка с возмещением затрат по делу:	оценки нет
34. Оценка с возмещением затрат по делу:	оценки нет
35. Оценка с возмещением затрат по делу:	оценки нет
36. Оценка с возмещением затрат по делу:	оценки нет
37. Оценка с возмещением затрат по делу:	оценки нет
38. Оценка с возмещением затрат по делу:	оценки нет
39. Оценка с возмещением затрат по делу:	оценки нет
40. Оценка с возмещением затрат по делу:	оценки нет
41. Оценка с возмещением затрат по делу:	оценки нет
42. Оценка с возмещением затрат по делу:	оценки нет
43. Оценка с возмещением затрат по делу:	оценки нет
44. Оценка с возмещением затрат по делу:	оценки нет
45. Оценка с возмещением затрат по делу:	оценки нет
46. Оценка с возмещением затрат по делу:	оценки нет
47. Оценка с возмещением затрат по делу:	оценки нет
48. Оценка с возмещением затрат по делу:	оценки нет
49. Оценка с возмещением затрат по делу:	оценки нет
50. Оценка с возмещением затрат по делу:	оценки нет
51. Оценка с возмещением затрат по делу:	оценки нет
52. Оценка с возмещением затрат по делу:	оценки нет
53. Оценка с возмещением затрат по делу:	оценки нет
54. Оценка с возмещением затрат по делу:	оценки нет
55. Оценка с возмещением затрат по делу:	оценки нет
56. Оценка с возмещением затрат по делу:	оценки нет
57. Оценка с возмещением затрат по делу:	оценки нет
58. Оценка с возмещением затрат по делу:	оценки нет
59. Оценка с возмещением затрат по делу:	оценки нет
60. Оценка с возмещением затрат по делу:	оценки нет
61. Оценка с возмещением затрат по делу:	оценки нет
62. Оценка с возмещением затрат по делу:	оценки нет
63. Оценка с возмещением затрат по делу:	оценки нет
64. Оценка с возмещением затрат по делу:	оценки нет
65. Оценка с возмещением затрат по делу:	оценки нет
66. Оценка с возмещением затрат по делу:	оценки нет
67. Оценка с возмещением затрат по делу:	оценки нет
68. Оценка с возмещением затрат по делу:	оценки нет
69. Оценка с возмещением затрат по делу:	оценки нет
70. Оценка с возмещением затрат по делу:	оценки нет
71. Оценка с возмещением затрат по делу:	оценки нет
72. Оценка с возмещением затрат по делу:	оценки нет
73. Оценка с возмещением затрат по делу:	оценки нет
74. Оценка с возмещением затрат по делу:	оценки нет
75. Оценка с возмещением затрат по делу:	оценки нет
76. Оценка с возмещением затрат по делу:	оценки нет
77. Оценка с возмещением затрат по делу:	оценки нет
78. Оценка с возмещением затрат по делу:	оценки нет
79. Оценка с возмещением затрат по делу:	оценки нет
80. Оценка с возмещением затрат по делу:	оценки нет
81. Оценка с возмещением затрат по делу:	оценки нет
82. Оценка с возмещением затрат по делу:	оценки нет
83. Оценка с возмещением затрат по делу:	оценки нет
84. Оценка с возмещением затрат по делу:	оценки нет
85. Оценка с возмещением затрат по делу:	оценки нет
86. Оценка с возмещением затрат по делу:	оценки нет
87. Оценка с возмещением затрат по делу:	оценки нет
88. Оценка с возмещением затрат по делу:	оценки нет
89. Оценка с возмещением затрат по делу:	оценки нет
90. Оценка с возмещением затрат по делу:	оценки нет
91. Оценка с возмещением затрат по делу:	оценки нет
92. Оценка с возмещением затрат по делу:	оценки нет
93. Оценка с возмещением затрат по делу:	оценки нет
94. Оценка с возмещением затрат по делу:	оценки нет
95. Оценка с возмещением затрат по делу:	оценки нет
96. Оценка с возмещением затрат по делу:	оценки нет
97. Оценка с возмещением затрат по делу:	оценки нет
98. Оценка с возмещением затрат по делу:	оценки нет
99. Оценка с возмещением затрат по делу:	оценки нет
100. Оценка с возмещением затрат по делу:	оценки нет

Выписка выдана Министерством Экономического развития Московской области в соответствии с требованиями Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" и Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости".

Исполнитель: **Министерство экономического развития Московской области**
Степанович Александр Владимирович
 Подпись: М.П. _____
 Должность: _____

Данная выписка является копией оригинала, хранящегося в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ**

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ЯНТИНСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата: 24.11.2016 № 50/005/001/2016/328

На основании запроса от 22.11.2016 г., поступившего на рассмотрение 22.11.2016 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

Территориальный объект недвижимости	50/05/002/01/05/14
Кадастровый (полусекционный) номер объекта	Земельный участок
находящийся в области	Земля сельскохозяйственного назначения, для ведения сельского хозяйства/земельный угодья/земельный участок
находящийся в области	51 698 кв. м
Классификация объекта	земельный участок, категория земель: «земельный участок, категория земель: «земельный участок, категория земель: «земельный участок»
Площадь (кв. м)	51 698 кв. м
номер по плану/книжка	Республика Франция, Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, в р/н д. Антоновское, кадастровый номер земельного участка 50/05/002/01/05/14
номер (высотностроительный) объект	Земельный участок, категория земель: «земельный участок, категория земель: «земельный участок»
состояние	Имеется информация о том, что земельный участок находится в ипотеке в пользу ООО «Своя земля-рентный» в пользу ипотечного кредитования на основании данных Единого государственного реестра недвижимости, кадастровый номер земельного участка 50/05/002/01/05/14
Приобретатель (правообладатель)	ООО «Своя земля-рентный», ОГРН 50/05/002/01/05/14
Дата, номер и дата государственной регистрации права	24.11.2009
Организация (образовательное учреждение)	Департамент урбанистики, Московской области, Сергиево-Подольский муниципальный район, в р/н д. Антоновское, кадастровый номер земельного участка 50/05/002/01/05/14, кадастровый номер земельного участка 50/05/002/01/05/14
№ 1.1.	Земельный участок, категория земель: «земельный участок, категория земель: «земельный участок»
Дата государственной регистрации	24.11.2009
номер государственной регистрации	50/05/002/01/05/14
номер государственной регистрации	50/05/002/01/05/14

1. Действителен ли документ, подтверждающий право собственности на объект недвижимости?	Да, документ действителен.
2. Действителен ли документ, подтверждающий право аренды на объект недвижимости?	Да, документ действителен.
3. Действителен ли документ, подтверждающий право ипотеки на объект недвижимости?	Да, документ действителен.
4. Действителен ли документ, подтверждающий право залога на объект недвижимости?	Да, документ действителен.
5. Действителен ли документ, подтверждающий право пожизненного наследуемого владения на объект недвижимости?	Да, документ действителен.
6. Действителен ли документ, подтверждающий право постоянного проживания на объект недвижимости?	Да, документ действителен.
7. Действителен ли документ, подтверждающий право собственности на объект недвижимости, приобретенный в результате приватизации?	Да, документ действителен.
8. Действителен ли документ, подтверждающий право собственности на объект недвижимости, приобретенный в результате наследования?	Да, документ действителен.
9. Действителен ли документ, подтверждающий право собственности на объект недвижимости, приобретенный в результате дарения?	Да, документ действителен.
10. Действителен ли документ, подтверждающий право собственности на объект недвижимости, приобретенный в результате купли-продажи?	Да, документ действителен.

Выписка выдана: Мастерных Зарема Ивановна
Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату выдачи запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию недвижимости в соответствии со статьей 1 Федерального закона от 21 июня 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», и подлежат обновлению в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации. Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными на дату выдачи документа, содержащего информацию о государственной регистрации недвижимости, и подлежат обновлению в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

М.П. Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Янтинской области
М.П. Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Янтинской области
М.П. Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Янтинской области
М.П. Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Янтинской области
М.П. Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Янтинской области
М.П. Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Янтинской области
М.П. Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Янтинской области
М.П. Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Янтинской области
М.П. Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Янтинской области
М.П. Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Янтинской области

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ**

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

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛКИ С НИМ**

Дата: 21.11.2018 №: 50/003/001/2018/292

На основании запроса от 22.11.2018 г., составленного на регистрацию 22.11.2018 г. собствен, кто в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрирован.

Характеристики объекта недвижимости:	
Кадастровый (инвентарный) номер объекта:	50/003/001/008
Инвентарный объект:	Эксплуатационный объект
Категория объекта:	Земля государственного назначения для ведения деятельности по управлению имуществом
Уникальный номер документа на государственном языке:	7166/011/01/0
Адрес (наименование) объекта:	Россия, г. Москва, Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в/п от д.п.р. южная часть кадастровый номер: 50/05/003/01/0
Состояние:	В Едином государственном реестре недвижимости зарегистрирован объект недвижимости "земельный участок с кадастровым номером 50/05/003/01/0"
1. Права собственности:	2.1. Земельный участок, принадлежащий на праве собственности ООО "УК "ТДУ" (ИНН 50/05/003/01/0)
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Земельный участок, № 50-05/003/01/0/001-007 от 11.08.2009
3. Сведения об обременении:	
4.1.1.	Договорные обязательства. Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в/п от д.п.р. южная часть кадастровый номер: 50/05/003/01/0, кадастровый номер: 50/05/003/01/0/001-007
Дата государственной регистрации:	11.08.2009
Номер государственной регистрации:	50-05/003/01/0/001-007
Срок, на который зарегистрирован:	в 2018 г. (2018/11/01 - 2073)

ОСНК, на который заключено право собственности (обременение):	№ 50/05/2009 от 31.01.2014
Имя, в котором зарегистрировано государственное имущество (обременение):	Земельный участок государственной регистрации права "Своя земля-рентный" принадлежит в Д.У. Обладателем государственной собственности "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОПОГНЕЩЕСТВО ДОЛЖИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ", ИНН: 7702477230
Адрес (наименование) объекта:	Центральное государственное управление "Земельный участок государственной регистрации права "Своя земля-рентный" на территории Области с организационно-структурными подразделениями "Траст" (Земельный участок) от 26.01.2009 №1438-54124151
1. Договор участия в долевом строительстве:	не зарегистрирован
2. Переустройство:	не зарегистрировано
3. Завершение в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
4. Уплата за оформление и содержание:	данные отсутствуют
5. Арбитражные споры:	
6. Оценка и включение в Единый государственный реестр недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Мосгортел Земельный Кадастр

Сведения, содержащиеся в извлечении документа, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, в соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", исключая сведения, отменяемые в настоящее время, подлежащие к факту, которые являются ущербными и являются интересом правообладателя, субъекта государственной регистрации недвижимости Российской Федерации.



ООО, на который зарегистрированы борщевые доли;	от 25.05.2009 по 31.03.2024
лиц, в пользу которых заключено договоры аренды (арендаторы);	Земельный участок государственной собственности "Своя земля - рентный", расположенный в Д.У. Община с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЕНИЕ БИЗНЕСА И СОПРОВОЖДЕНИЯ ПРОМЫШЛЕННОСТИ И НЕДВИЖИМОСТИ" (ИНН 790307538)
осложнение государственной регистрации;	Договор долевого участия "Земельный участок государственной собственности "Своя земля - рентный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ГрадБизнес Эстейт Москва" от 25.05.2009 №1439-04-548131
Договоры участия в долевой собственности;	на зарегистрировано
Занос регистрации;	отсутствует
Требования в судебно-исполнительном производстве;	данные отсутствуют
Отсутствия и возврата в пользование;	данные отсутствуют
Отсутствия и возврата в государственного права;	данные отсутствуют
Отсутствия и возврата в государственного права в иных случаях;	данные отсутствуют

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса, однако, осуществляются государственное регулирование права. В соответствии со статьей 1 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" актуальность сведений, содержащихся в настоящей выписке, подтверждается в форме, которая является частью государственного реестра недвижимости, предоставляется, посредством государственного информационного ресурса Единого государственного реестра недвижимости.

СЕРИЯ ИС 1842/2018

Формула И.С.

