

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «КГФУ»



Берг Е.В.

ОТЧЕТ № 591/20

об оценке

**земельных участков (16 ед.) для производственной застройки,
застройки объектами торгово-складского и иного назначения,
расположенных в Раменском районе Московской области,
входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного
рентного фонда «Своя земля - рентный»**

ДАТА ОЦЕНКИ: 10.03.2020 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 10.03.2020 г.

ЗАКАЗЧИК:

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «КГФУ»

МОСКВА 2020

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	5
1.2. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ	5
1.3. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	5
1.4. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	5
1.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	7
1.6. Вид оцениваемой стоимости и результат оценки.....	9
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ.....	12
3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	13
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	15
4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	15
4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА	15
4.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	15
5. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	16
5.1. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	16
5.2. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА.....	16
6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.....	17
6.1. Допущения.....	17
6.2. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА.....	17
7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	19
7.1. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
7.2. МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ	19
7.3. ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	19
7.4. СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ	19
7.5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
7.6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.....	19
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	24
8.1. Идентификация Объекта оценки.....	24
8.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	25
8.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	28
8.4. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	35
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	37
9.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	37
9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	44
9.3. АНАЛИЗ ОПТОВОГО РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	44
9.4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	50
9.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	52
9.6. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ.....	54
10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	55
11. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	58
11.1. Рыночный (сравнительный) подход.....	62
11.2. Доходный подход	63
11.3. Затратный подход	65

11.4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ РЫНОЧНОГО (СРАВНИТЕЛЬНОГО) ПОДХОДА.....	66
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	80
13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	81
14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	82
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	83
1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ	83
2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ	83
3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....	83
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ.....	84
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	88
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ.....	90
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ.....	94

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 18/20 от 10.03.2020 г. к Договору № КГФУ-СЗР-1/2016 от «14» июля 2016 года на оказание услуг по оценке объекта оценки, заключенный ООО «УК «ТДУ» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», именуемое в дальнейшем «Заказчик» и ООО «КГФУ», именуемым в дальнейшем «Исполнитель».

1.2. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

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

1.3. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки является: Земельные участки (16 ед.) для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения, расположенные в Раменском районе Московской области, входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».

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

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

Объект оценки (категория, кадастровый номер)	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
1 Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения 50:23:0030388:1985	Не применялся	2 025 389	Не применялся
2 Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения 50:23:0030388:1986	Не применялся	4 020 645	Не применялся
3 Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения 50:23:0030388:1987	Не применялся	2 038 012	Не применялся
4 Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения 50:23:0030388:1988	Не применялся	2 038 012	Не применялся

Объект оценки (категория, кадастровый номер)		Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
		Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения 50:23:0030388:1989	Не применялся	2 038 012	Не применялся
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения 50:23:0030388:1990	Не применялся	2 038 012	Не применялся
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения 50:23:0030388:1991	Не применялся	2 038 012	Не применялся
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения 50:23:0030388:1992	Не применялся	2 069 366	Не применялся
9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения 50:23:0030388:1993	Не применялся	4 355 204	Не применялся
10	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения 50:23:0030388:1994	Не применялся	4 275 445	Не применялся
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения 50:23:0030388:1995	Не применялся	4 250 545	Не применялся
12	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения 50:23:0030388:1996	Не применялся	4 226 812	Не применялся
13	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения 50:23:0030388:1997	Не применялся	4 201 912	Не применялся

Объект оценки (категория, кадастровый номер)	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
14 Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения 50:23:0030388:1998	Не применялся	4 107 758	Не применялся
15 Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения 50:23:0030388:1999	Не применялся	28 132 084	Не применялся
16 Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения 50:23:0030388:2000	Не применялся	2 038 012	Не применялся

1.5. ИТОВОГАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

73 893 100 (Семьдесят три миллиона восемьсот девяносто три тысячи сто) рублей, не облагается НДС¹.

В том числе:

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость (округленно), руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	50:23:0030388:1985	4974	2 025 400
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	50:23:0030388:1986	9874	4 020 600
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	50:23:0030388:1987	5005	2 038 000
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	50:23:0030388:1988	5005	2 038 000

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

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость (округленно), руб.
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	50:23:0030388:1989	5005	2 038 000
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	50:23:0030388:1990	5005	2 038 000
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	50:23:0030388:1991	5005	2 038 000
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	50:23:0030388:1992	5082	2 069 400
9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	50:23:0030388:1993	11194	4 355 200
10	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	50:23:0030388:1994	10989	4 275 400
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	50:23:0030388:1995	10925	4 250 500
12	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	50:23:0030388:1996	10864	4 226 800
13	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	50:23:0030388:1997	10800	4 201 900
14	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	50:23:0030388:1998	10558	4 107 800
15	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	50:23:0030388:1999	109710	28 132 100

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость (округленно), руб.
16	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	50:23:0030388:2000	5005	2 038 000

1.6. Вид оцениваемой стоимости и результат оценки

Исходя из цели оценки и условий Задания на оценку № 18/20 от 10.03.2019 г. к Договору № КГФУ-СЗР-1/2016 от «14» июля 2016 года об оценке имущества принят следующий вид оцениваемой стоимости – справедливая стоимость.

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

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

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

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

Справедливая стоимость - сумма, на которую можно обменять актив при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку, независимыми друг от друга сторонами (см. МСФО (IAS) 16 «Основные средства»).

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

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

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

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

рынка.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Согласно Федеральному закону №135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности» в действующей редакции:

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для

аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

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

Установлению подлежит рыночная стоимость объекта оценки и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных Федеральным законом №135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности» в действующей редакции или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов «действительная стоимость», «разумная стоимость», «эквивалентная стоимость», «реальная стоимость» и других (см. Статью 7. Предположение об установлении рыночной стоимости объекта оценки» ФЗ №135 от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности» в действующей редакции).

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

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

Объект оценки	Земельные участки (16 ед.) для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения, расположенные в Раменском районе Московской области, входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».
Имущественные права на объект оценки	Имущественные права на объект оценки – Общая долевая собственность. Субъект права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. Ограничение (обременение) права: доверительное управление.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Пообъектно 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	10.03.2020 г.
Дата осмотра (обследования) объекта оценки:	10.03.2020 г.
Срок проведения работ	10.03.2020 г. – 10.03.2020 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> 1. Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком. 2. 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. 3. От Оценщика не требуется приводить своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость.

3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки включало следующие этапы:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

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

4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

Фамилия Имя Отчество	Давыдов Александр Владимирович
Дополнительные сведения об оценщике	Почтовый адрес: 125212, г. Москва, Кронштадтский бульвар, д. 7А, стр. 2, эт. 3, пом. I, ком. 2 Тел.: 8 (495) 740-99-75; Эл.адрес: formula-uspekha@bk.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Членство в СРО – член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»; включен в реестр оценщиков за регистрационным № 4618. Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», 107078, 1-ый Басманный переулок, д.2А, офис 5. Контактный телефон. (495) 657-8637, Внесена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за рег. № 0003, 09.07.2007 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 983936 от 6 июля 2007 г. Московской финансово – промышленной академии по программе: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»; Свидетельство о повышении квалификации №0304 от 25 сентября 2009 года. Московской финансово-промышленной академии от 2009г., по программе: «Оценочная деятельность». Свидетельство о повышении квалификации №251 от 10 ноября 2012 года. ФГБОУ ВПО «МГЮА имени О.Е. Кутафина» по теме: «Финансово-экономическая судебная экспертиза» от 2012 года. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 003025-1 от 07.02.2018 г.
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	11
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор №5 от 01.02.2018 г.
Степень участия оценщика в проведении оценки объекта оценки	а) сбор информации об объекте оценки; б) анализ рынка объекта оценки; в) определение стоимости объекта оценки; г) формирование отчёта об оценке.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени участия в проведении оценки объекта оценки	Иные специалисты не привлекались.

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

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

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

6.2. Ограничения и пределы применения полученного результата

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ограничений:

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

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

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

7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

7.1. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии со ст. 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 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	<p>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</p>
Действительный валовой доход	<p>Валовые денежные поступления от приносящей доход собственности за вычетом потерь от неиспользования невнесения арендной платы.</p>
Операционные расходы	<p>Расходы на эксплуатацию приносящей доход собственности, не включая обслуживание долга и подоходные налоги</p>
Чистый операционный доход	<p>Действительный валовой доход от объекта собственности за вычетом операционных расходов</p>
Накопленный износ	<p>Это любая потеря полезности, которая приводит к тому, что действительная стоимость собственности становится меньше полной стоимости воспроизводства</p>
Физический износ (устаревание)	<p>Это любая потеря полезности, которая приводит к тому, что действительная стоимость собственности становится меньше полной стоимости воспроизводства</p>
Экономическое устаревание (износ)	<p>Потеря в стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к оцениваемой собственности, таких, как изменения в конкуренции или вариантах использования окружающей земли</p>
Функциональное устаревание (износ)	<p>Снижение мощности или эффективности объекта из-за изменений во вкусах, привычках, предпочтениях, из-за технических нововведений или изменений рыночных стандартов</p>

Термины по данным сайта www.appraiser.ru:

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

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

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

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

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

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

8.1. Идентификация Объекта оценки

Объектом оценки является: Земельные участки (16 ед.) для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения, расположенные в Раменском районе Московской области, входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».

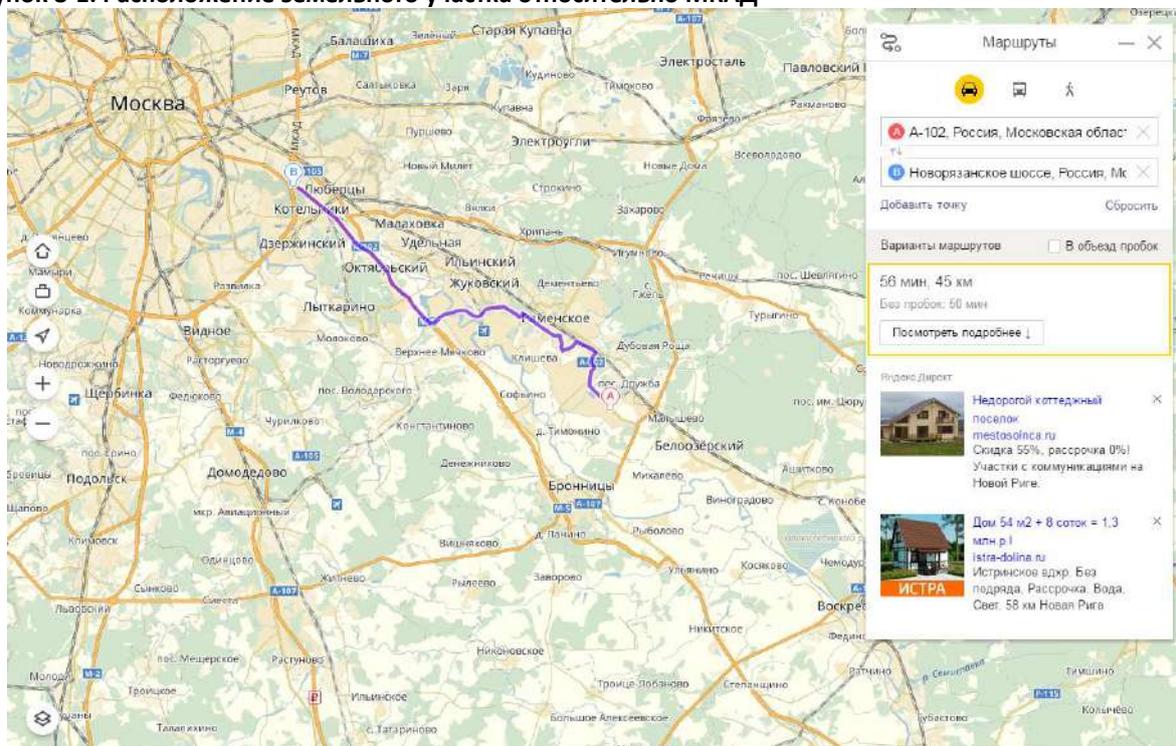
Таблица 8.1-1 Характеристика Объекта оценки

Характеристика	Показатель		Источник информации
Общие сведения			
Кадастровые номера	50:23:0030388:1985; 50:23:0030388:1988; 50:23:0030388:1991; 50:23:0030388:1994; 50:23:0030388:1997; 50:23:0030388:2000	50:23:0030388:1986; 50:23:0030388:1989; 50:23:0030388:1992; 50:23:0030388:1995; 50:23:0030388:1998;	50:23:0030388:1987; 50:23:0030388:1990; 50:23:0030388:1993; 50:23:0030388:1996; 50:23:0030388:1999;
Площадь участков, кв.м.	4974; 9874; 5005; 5082; 11194; 10989; 10925; 10864; 10800; 10558; 109710		Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
Адрес объекта	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское		
Вид права	Общая долевая собственность		Кадастровый паспорт
Субъект права:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев		
Категория земель	Земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования (целевое назначение)	Для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения		
Описание			
Рельеф участка	Ровный		Данные от заказчика
Ближайшие шоссе	Новорязанское		Яндекс карты (https://yandex.ru/maps/)
Удаление от МКАД	45 км.		Данные от заказчика
Инженерные коммуникации	Не заведены на участки		
Подъездные пути	Имеются		
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Нет		Данные от заказчика
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Нет		
Сведения об износе (устаревании)	Отсутствует для земельных участков в силу физической неприменимости		
Балансовая стоимость:	Информация не предоставлена заказчиком. Отсутствие балансовой стоимости не влияет на результаты оценки		

Источник: составлено Оценщиком

8.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Рисунок 8-1. Расположение земельного участка относительно МКАД



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

Рисунок 8-2 Расположение земельных участков на публичной кадастровой карте



Источник: pkk5.rosreestr.ru

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

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

Всего на 2010 год в районе насчитывается 238 населённых пунктов:

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

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

Рисунок 8-3. Расположение Раменского района относительно Московской области



Источник: <https://ru.wikipedia.org>

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

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

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

Новорязанское шоссе

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

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

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

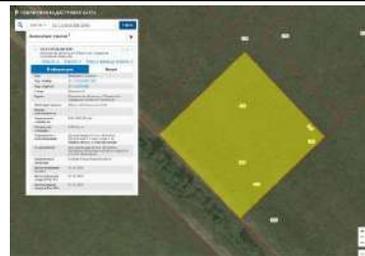
По данному направлению располагаются горнолыжные спуски и частный аэродром.

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

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

8.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 8.3-1 Общая характеристика Объекта оценки

№ п/п	Объект права, категория, вид разрешенного использования ³	Адрес объекта ⁴	Кадастровый номер ⁵	Площадь, кв.м. ⁶	Инженерные коммуникации	Подъездные пути	Индивидуальные особенности участка	План-схема земельного участка ⁷	Осн. виды разрешенного использования ЗУ ⁸
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	50:23:0030388:1985	4974	Не заведены на участок	Асфальтированная дорога	Форма – правильная. Рельеф – спокойный. Ближайшее окружение: поле, трасса А102		участок входит в зону КУРТ-9
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	50:23:0030388:1986	9874	Не заведены на участок	Асфальтированная дорога	Форма – правильная (участок представляет собой дорогу). Рельеф – спокойный. Ближайшее окружение: поле, трасса А102		участок входит в зону КУРТ-9

³ На основании кадастрового паспорта

⁴ На основании кадастрового паспорта

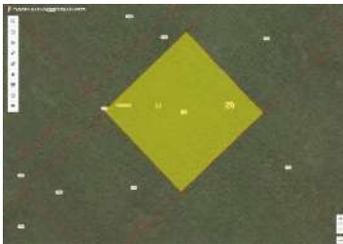
⁵ На основании кадастрового паспорта

⁶ На основании кадастрового паспорта

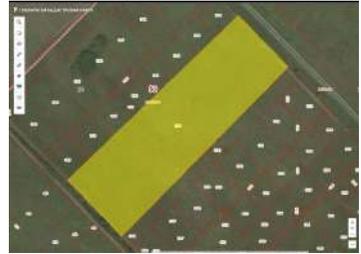
⁷ <http://maps.rosreestr.ru/>

⁸ <https://rgis.mosreg.ru/v3/#/?tab=planning>

№ п/п	Объект права, категория, вид разрешенного использования ³	Адрес объекта ⁴	Кадастровый номер ⁵	Площадь, кв.м. ⁶	Инженерные коммуникации	Подъездные пути	Индивидуальные особенности участка	План-схема земельного участка ⁷	Осн. виды разрешенного использования ЗУ ⁸
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	50:23:0030388:1987	5005	Не заведены на участок	Асфальтированная дорога	Форма – правильная. Рельеф – спокойный. Ближайшее окружение: поле, трасса А102		участок входит в зону КУРТ-9
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	50:23:0030388:1988	5005	Не заведены на участок	Асфальтированная дорога	Форма – правильная. Рельеф – спокойный. Ближайшее окружение: поле, трасса А102		участок входит в зону КУРТ-9
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	50:23:0030388:1989	5005	Не заведены на участок	Асфальтированная дорога	Форма – правильная. Рельеф – спокойный. Ближайшее окружение: поле, трасса А102		участок входит в зону КУРТ-9

№ п/п	Объект права, категория, вид разрешенного использования ³	Адрес объекта ⁴	Кадастровый номер ⁵	Площадь, кв.м. ⁶	Инженерные коммуникации	Подъездные пути	Индивидуальные особенности участка	План-схема земельного участка ⁷	Осн. виды разрешенного использования ЗУ ⁸
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	50:23:0030388:1990	5005	Не заведены на участок	Асфальтированная дорога	Форма – правильная. Рельеф – спокойный. Ближайшее окружение: поле, трасса А102		участок входит в зону КУРТ-9
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	50:23:0030388:1991	5005	Не заведены на участок	Асфальтированная дорога	Форма – правильная. Рельеф – спокойный. Ближайшее окружение: поле, трасса А102		участок входит в зону КУРТ-9
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	50:23:0030388:1992	5082	Не заведены на участок	Асфальтированная дорога	Форма – правильная. Рельеф – спокойный. Ближайшее окружение: поле, трасса А102		участок входит в зону КУРТ-9
9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	50:23:0030388:1993	11194	Не заведены на участок	Асфальтированная дорога	Форма – правильная. Рельеф – спокойный. Ближайшее окружение: поле, трасса А102		участок входит в зону КУРТ-9

№ п/п	Объект права, категория, вид разрешенного использования ³	Адрес объекта ⁴	Кадастровый номер ⁵	Площадь, кв.м. ⁶	Инженерные коммуникации	Подъездные пути	Индивидуальные особенности участка	План-схема земельного участка ⁷	Осн. виды разрешенного использования ЗУ ⁸
10	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	50:23:0030388:1994	10989	Не заведены на участок	Асфальтированная дорога	Форма – правильная. Рельеф – спокойный. Ближайшее окружение: поле, трасса А102		участок входит в зону КУРТ-9
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	50:23:0030388:1995	10925	Не заведены на участок	Асфальтированная дорога	Форма – правильная. Рельеф – спокойный. Ближайшее окружение: поле, трасса А102		участок входит в зону КУРТ-9
12	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	50:23:0030388:1996	10864	Не заведены на участок	Асфальтированная дорога	Форма – правильная. Рельеф – спокойный. Ближайшее окружение: поле, трасса А102		участок входит в зону КУРТ-9

№ п/п	Объект права, категория, вид разрешенного использования ³	Адрес объекта ⁴	Кадастровый номер ⁵	Площадь, кв.м. ⁶	Инженерные коммуникации	Подъездные пути	Индивидуальные особенности участка	План-схема земельного участка ⁷	Осн. виды разрешенного использования ЗУ ⁸
13	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	50:23:0030388:1997	10800	Не заведены на участок	Асфальтированная дорога	Форма – правильная. Рельеф – спокойный. Ближайшее окружение: поле, трасса А102		участок входит в зону КУРТ-9
14	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	50:23:0030388:1998	10558	Не заведены на участок	Асфальтированная дорога	Форма – правильная. Рельеф – спокойный. Ближайшее окружение: поле, трасса А102		участок входит в зону КУРТ-9
15	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	50:23:0030388:1999	109710	Не заведены на участок	Асфальтированная дорога	Форма – правильная. Рельеф – спокойный. Ближайшее окружение: поле, трасса А102		участок входит в зону КУРТ-9

№ п/п	Объект права, категория, вид разрешенного использования ³	Адрес объекта ⁴	Кадастровый номер ⁵	Площадь, кв.м. ⁶	Инженерные коммуникации	Подъездные пути	Индивидуальные особенности участка	План-схема земельного участка ⁷	Осн. виды разрешенного использования ЗУ ⁸
16	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	50:23:0030388:2000	5005	Не заведены на участок	Асфальтированная дорога	Форма – правильная. Рельеф – спокойный. Ближайшее окружение: поле, трасса А102		участок входит в зону КУРТ-9

Источник: составлено Оценщиком

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

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

Имущественные права на объект оценки: Общая долевая собственность

Наличие обременений: Доверительное управление.

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. Объект оценки имеет низкую ликвидность т.к. входят в зону КУРТ-9.

Зоны, в которых осуществляется деятельность по комплексному устойчивому развитию территории (КУРТ) – это части населенного пункта, градостроительное развитие которых планируется путем застройки (или реконструкции) значительных площадей объектами различного назначения (как жилыми, так и нежилыми) в комплексе с сопутствующей инфраструктурой – транспортной, коммунальной, социальной и т.д.

На практике данный институт часто превращается в средство контроля нового строительства со стороны чиновников. Что становится особенно актуально, если для иных территориальных зон устанавливается градостроительный регламент, исключающий или жестко ограничивающий новое строительство. Так в Подмосковье жилищное строительство, вне рамок комплексного развития территории не допускается на участках менее трёх гектар.

Во многих случаях зона КУРТ устанавливается в отношении незастроенных участков, имеющих собственника или арендатора, у которых не остаётся иных вариантов застройки своей земли. Также в рамках данного механизма во многих случаях возможно изъятие недвижимости у собственников.⁹

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

⁹ <https://www.2m.ru/uslugi/voprosy-gradostroitelnoj-deyatelnosti/kurt>

использования объекта основных средств в административных целях), относятся не только к объекту основных средств, но и к другим активам, используемым в процессе производства или поставки товаров (услуг).

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

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

Неспециализированное имущество достаточно широко представлено на открытом конкурентном рынке.

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

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

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

Таблица 8.4-1 Описание полученных от Заказчика документов

№ п/п	Наименование документа	Кадастровый (или условный) номер	Номер документа	Дата выдачи документа
1.	Кадастровый паспорт		МО-15-3В-2163104	26.10.2015
2.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:23:0030388:1985	б/н	26.09.2016
3.	Кадастровый паспорт		МО-15-3В-2163119	26.10.2015
4.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:23:0030388:1986	б/н	26.09.2016
5.	Кадастровый паспорт		МО-15-3В-2163106	26.10.2015
6.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:23:0030388:1987	б/н	27.09.2016
7.	Кадастровый паспорт		МО-15-3В-2163107	26.10.2015
8.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:23:0030388:1988	б/н	26.09.2016
9.	Кадастровый паспорт		МО-15-3В-2163108	26.10.2015
10.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:23:0030388:1989	б/н	26.09.2016
11.	Кадастровый паспорт		МО-15-3В-2163109	26.10.2015
12.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:23:0030388:1990	б/н	26.09.2016
13.	Кадастровый паспорт		МО-15-3В-2163110	26.10.2015
14.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:23:0030388:1991	б/н	26.09.2016
15.	Кадастровый паспорт		МО-15-3В-2163111	26.10.2015
16.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:23:0030388:1992	б/н	26.09.2016
17.	Кадастровый паспорт		МО-15-3В-2163112	26.10.2015
18.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:23:0030388:1993	б/н	26.09.2016
19.	Кадастровый паспорт	50:23:0030388:1994	МО-15-3В-2163113	26.10.2015

№ п/п	Наименование документа	Кадастровый (или условный) номер	Номер документа	Дата выдачи документа
20.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним		б/н	26.09.2016
21.	Кадастровый паспорт		МО-15-3В-2163114	26.10.2015
22.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:23:0030388:1995	б/н	26.09.2016
23.	Кадастровый паспорт		МО-15-3В-2163115	26.10.2015
24.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:23:0030388:1996	б/н	26.09.2016
25.	Кадастровый паспорт		МО-15-3В-2163116	26.10.2015
26.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:23:0030388:1997	б/н	26.09.2016
27.	Кадастровый паспорт		МО-15-3В-2163117	26.10.2015
28.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:23:0030388:1998	б/н	26.09.2016
29.	Кадастровый паспорт		МО-15-3В-2163118	26.10.2015
30.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:23:0030388:1999	б/н	26.09.2016
31.	Кадастровый паспорт		МО-15-3В-2163105	26.10.2015
32.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:23:0030388:2000	б/н	26.09.2016

Источник: документы получены от Заказчика

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

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

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

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

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

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

Основные экономические показатели Российской Федерации

(по данным Росстата, в сопоставимых ценах)

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

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

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

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

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

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

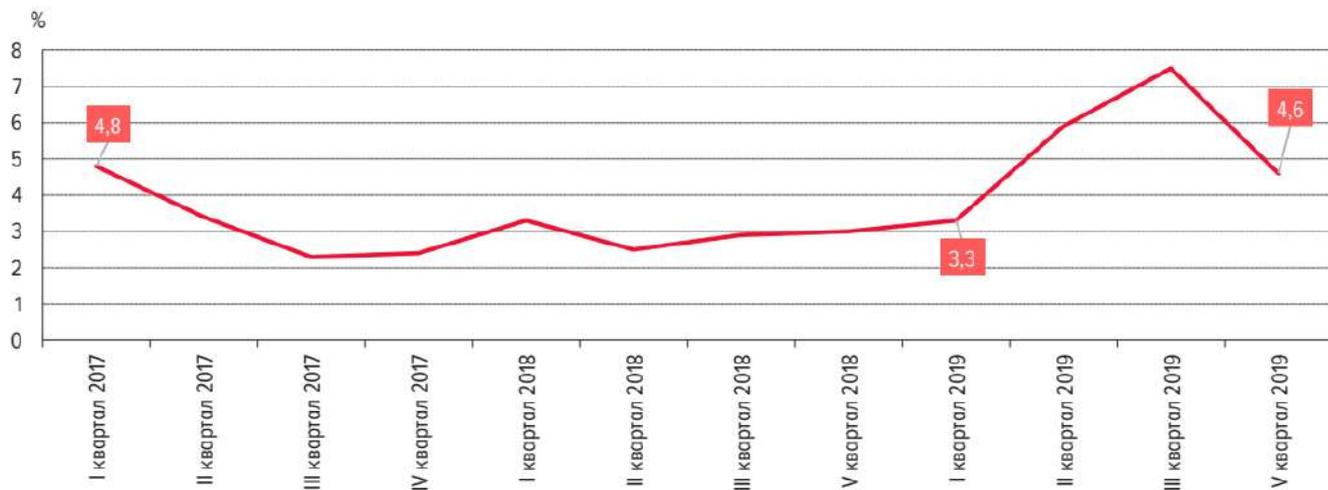
Такая в целом отрицательная динамика финансового состояния организаций наблюдается с 2016 года, что, на фоне закредитованности компаний, может отрицательно отразится на их финансовой устойчивости в ближайшем будущем.

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

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

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

Рост реальной среднемесячной заработной платы снизился с +8,5% 2018/2017 до +2,9% 2019/2018, По оценке Банка России, прирост номинальных располагаемых денежных доходов населения (квартал к кварталу в годовом выражении):



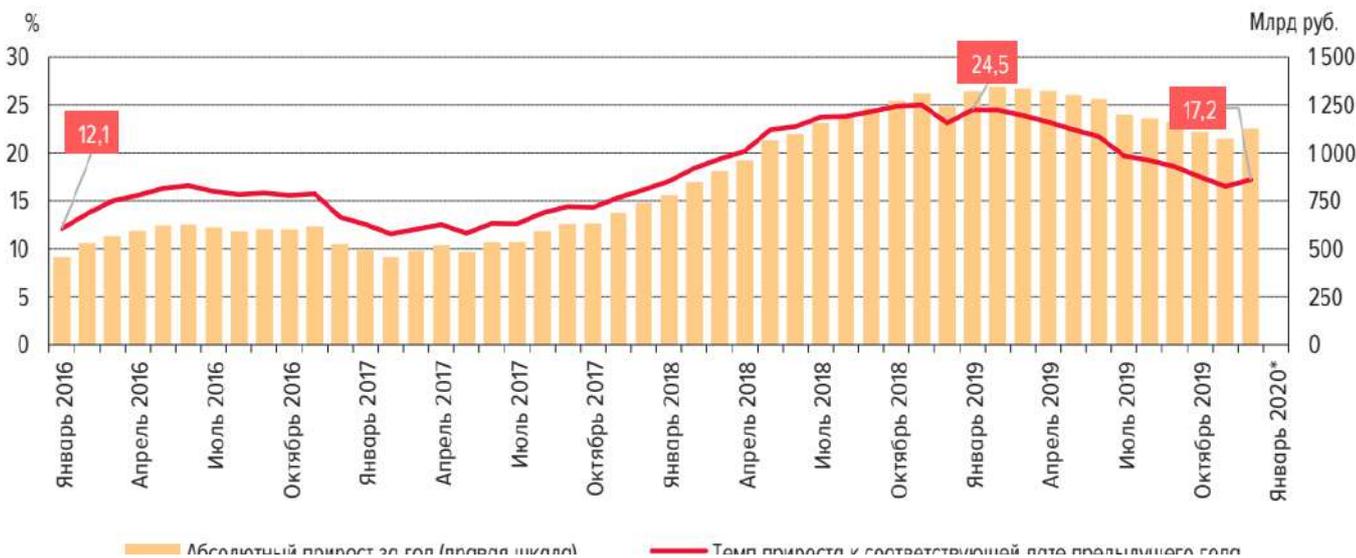
Источник: оценка Банка России.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Выводы и перспективы российской экономики

Общие экономические показатели положительны: до благоприятного уровня снижена инфляция, растет промышленное и сельскохозяйственное производство, восстановилось строительство,

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

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

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

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

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

сырьевыми ресурсами, создают у себя новые высокотехнологичные производства. Эти закономерные для мирового развития циклические процессы, а также полный отказ России от государственного директивного планирования экономики, учитывая её высокую зависимость от внешних финансово-экономических факторов, обусловили с 2014 года по настоящее время снижение темпов экономического роста. Именно с этим связаны резкие инфраструктурные перекосы (снижение роста отдельных отраслей и падение производств), временные провалы социального характера (снижение темпов роста доходов населения и спроса).

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Отрицательно реагирует и курс рубля:

Динамика курса доллара США к рублю (USDTOM_UTS, MOEX)



Перспективы рынка недвижимости

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

Сегодня рынок жилой и нежилой недвижимости вполне сбалансирован, стабильно развивается и активизируется, цены на рынке (относительно себестоимости строительства) минимальные, но начали расти. Внедрение с 2019 года эскроу-счетов и переход от долевого строительства к банковскому кредитованию поэтапно решит проблему «обманутых дольщиков». Это незначительно повысит уровень цен недвижимости за счет включения банков и страховых компаний в схему финансирования. Уход с рынка неэффективных застройщиков и финансовый контроль банков сделают этот рынок менее рискованным и в дальнейшем снизят ставки банковского финансирования строительства.

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

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

Источники:

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

9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- ✓ рынок жилья;
- ✓ рынок коммерческой недвижимости.

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

Таблица 9.2-1 Классификация рынков недвижимости

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

Источник: составлено Оценщиком

Так как, согласно документам на объект оценки, предоставленным Заказчиком, объектом оценки является право собственности на земельные участки (16 ед.) для производственной застройки, Оценщик делает вывод, что объект оценки относится к сегменту земельных участков для промышленного производства.

9.3. АНАЛИЗ ОПТОВОГО РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

На сегодняшний день рынок земли в Московском регионе все еще находится в стадии становления и достаточно слабо развит по сравнению с западными странами. Зачастую лоты, выставленные на продажу или долгосрочную аренду, являются «сырыми» и не представляют собой конечный продукт. Значительным изменением за последние несколько лет в данном сегменте стало то, что земельные участки постепенно перестали быть инвестиционным продуктом. В то же время они продолжают оставаться необходимой составляющей любого девелоперского проекта. Но горизонт планирования получается очень большим: пока объект будет построен, пока будут реализованы его площади – в российских реалиях за это время может успеть пронестись не один кризис.

В целом большинством участников рынка констатируется, что текущая система функционирования рынка земли тормозит развитие рынка недвижимости региона и его отдельных районов. К этому стоит добавить, что земельный рынок Московской области является одной из самых закрытых сфер бизнеса в области недвижимости.

Законодательной основой для этого стал ряд нормативных документов, регулирующих образование земельных участков, а также установление и изменение их характеристик. В результате их применения в руках коммерческих структур оказалось большое количество земель различного назначения.

Прежде всего стоит отметить, что в 2001 году был принят к исполнению Земельный кодекс – №136-ФЗ от 25 октября 2001 г. Другой важнейшей вехой стал федеральный закон о переводе земель из одной категории в другую – №172-ФЗ от 21.12.2004 г. В дальнейшем в данные документы вносились различные изменения и дополнения, однако в целом данные законы заложили фундамент будущего развития земельного рынка.

Оглядываясь назад, можно выделить несколько этапов развития рынка земельных участков.

Этап 1 начался примерно с середины 2000-х годов – это время зарождения современного рынка коммерческой недвижимости в целом. В этот период был бум «бумажных» проектов и земельные участки рассматривались как возможность выгодных вложений наравне с объектами капитального строительства. В это время создавались многие земельные банки. От инвестора при этом практически ничего не требовалось, земля сама по себе тогда дорожала по 20% и более в год. В дополнение в этот период начали намечаться процессы децентрализации: активно рассматривались различные проекты у МКАД и за его пределами в сфере офисной, торговой и складской недвижимости. Шел бум коттеджного строительства. Также заявлялись один за одним проекты комплексного освоения территорий (КОТ).

Этап 2 пришелся на острую фазу кризиса 2008-2009 годов. В это время рынок земли сильно просел, цены на участки ползли вниз, спекулятивные покупки сошли практически на нет.

Этап 3 – с 2010 года по вторую половину 2014 года. В это время шло плавное восстановление рынка недвижимости, а вместе с этим и рост рынка. Продолжили активно развиваться жилые проекты и промышленные земли (происходила активная экспансия торговых сетей).

Однако рынок земельных участков так и не восстановился до докризисного уровня. С рынком складской недвижимости его роднило снижение спекулятивной части спроса.

Этап 4 – с начала 2015 года и по настоящее время – можно назвать «новой реальностью». Спекулятивный спрос сошел на нет. Нужно вкладывать в землю, так как просто держать ее на балансе достаточно затратное дело. Вдобавок к этому законодательные инициативы обязывают осваивать земельные участки в собственности по назначению. При этом произошло значительное повышение налоговых отчислений.

Таким образом, рынок земли подвержен тем же самым законам и влияниям рынка, что и различные сегменты недвижимости, – кризисам, перепадам спроса, возросшей налоговой нагрузке.

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.¹⁰

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

¹⁰ <https://maxyline.ru/analitika/analiz-rynka-zemelnyh-uchastkov-moskovskoj-oblasti-na-konec-pervogo-polugodiya-2017-goda.html>

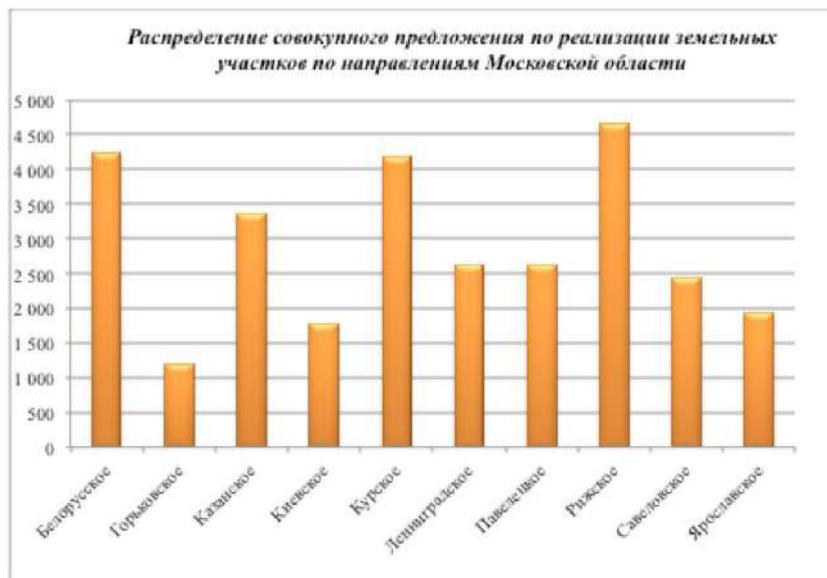
сельскохозяйственного назначения – 26%, далее следуют земельные участки промышленного назначения – 3%.

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, лидирует Рижское направление, на втором месте Белорусское, далее следуют Курское, Казанское и Ленинградское. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков по направлениям Московской области, выглядит следующим образом:

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



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

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

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

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

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

№ п/п	Направление	Средняя стоимость руб./сот. С/Х			Средняя стоимость руб./сот. ИЖС			Средняя стоимость руб./сот. Пром. назначения		
		до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД
1	Белорусское	881 284	316 464	68 126	1 395 943	681 544	144 050	1 493 083	645 302	110 634
2	Горьковское	523 795	114 525	75 837	564 145	183 324	81 942	868 761	249 203	109 851
3	Казанское	409 694	139 094	48 155	405 447	119 845	55 916	505 896	143 638	108 098
4	Киевское	614 083	227 257	67 277	701 132	324 913	114 982	958 265	315 025	185 392
5	Курское	468 196	477 560	64 242	554 820	168 535	22 474	735 077	230 952	83 403
6	Ленинградское	478 385	137 717	56 723	620 311	149 017	75 193	462 385	219 942	104 960
7	Павеловское	383 447	147 208	64 374	355 801	115 875	47 910	413 756	165 614	67 584
8	Рижское	772 892	425 888	99 662	1 162 335	441 649	82 986	910 316	328 139	67 127
9	Савельевское	445 261	148 427	44 362	686 260	209 772	68 741	589 896	165 149	99 203
10	Ярославское	484 812	189 384	60 873	507 429	197 830	79 934	642 289	190 038	56 846

Как видно из Таблицы 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, которая представлена ниже, указаны диапазоны стоимости 1 сотки земли по направлениям в зависимости от категории участка, а так же удаленности от МКАД.

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

№ п/п	Направление	Диапазон	Диапазон руб./сот. С/Х			Диапазон руб./сот. ИЖС			Диапазон руб./сот. 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	min	118 750	21 053	1 500	258 333	70 000	14 286	13 500	7 647	22 267
		max	4 095 000	900 000	310 000	7 199 277	3 900 000	2 631 579	4 095 000	2 500 000	290 000
2	Горьковское	min	100 000	3 870	3 000	100 000	47 417	22 222	23 579	52 632	51 653
		max	2 100 000	400 000	300 000	1 000 000	811 111	270 000	2 906 977	825 688	225 000
3	Казанское	min	62 500	2 200	1 757	79 167	18 000	5 594	131 579	10 891	20 455
		max	882 353	550 000	150 302	1 431 718	538 922	192 231	2 180 000	500 000	330 000
4	Киевское	min	233 333	2 606	3 333	127 273	100 000	15 773	350 000	65 306	160 000
		max	1 666 667	836 364	233 333	2 404 762	1 065 000	783 333	1 794 872	780 000	288 889
5	Курское	min	133 333	18 438	6 272	105 333	7 917	7 000	13 965	18 784	2 400
		max	1 227 273	750 000	180 000	2 609 100	750 000	77 193	1 851 852	708 333	184 906
6	Ленинградское	min	111 940	12 414	1 875	10 000	25 993	13 000	25 463	11 000	4 987
		max	1 598 875	642 714	307 167	4 000 000	583 333	313 043	1 300 000	1 080 000	357 143
7	Павелецкое	min	74 333	4 000	4 471	118 750	9 500	8 750	110 000	21 127	8 140
		max	875 000	530 000	430 000	800 000	750 000	150 000	1 367 521	1 193 333	100 000
8	Рижское	min	162 500	21 053	2 692	277 778	5 098	7 000	165 217	30 303	17 678
		max	3 217 500	2 250 000	530 000	17 896 920	3 877 666	594 184	2 457 000	1 307 420	142 857
9	Савеловское	min	121 429	1 538	1 100	164 286	28 333	20 000	380 000	61 798	25 926
		max	973 631	1 628 571	190 000	3 333 333	1 404 000	222 222	1 449 275	694 981	200 000
10	Ярославское	min	37 500	6 667	1 935	40 000	13 000	2 450	92 357	62 500	30 000
		max	3 030 303	1 500 000	1 000 000	2 454 545	835 714	416 667	2 063 600	906 250	90 000

Стоимость земельных участков в районе Подмосковья, впрочем, как и по остальным районам, зависит от целого списка различных факторов. Все же, от каких именно параметров может изменяться ценовой показатель на землю, расположенную в пределах Московской области: с учетом дальности расположения от столицы.

Перспективными для строительства складов и логистических центров считаются земельные участки промышленного назначения на территории Московской области в Ленинградском направлении (определяющими факторами являются близость к аэропорту Шереметьево и прямая трасса М10 на Санкт-Петербург).

Сохраняется стабильно высокий интерес покупателей к землям промышленного назначения в Истринском и соседних с ним районах к юго-западу от Москвы (здесь проходят трассы М9 и М1, связывающие Москву с Калининградской областью, Республикой Беларусь, Прибалтикой). Непосредственная близость к развитым аграрным территориям обеспечивает привлекательность земельных участков под застройку и размещение здесь агропромышленных парков (АПП), складов, овощехранилищ, производств по переработке сельскохозяйственного сырья и других элементов инфраструктуры агропромышленного сектора.

Лучше них продаются разве что близкие к Москве небольшие участки (20–30 соток) под промышленное использование – индустриальные парки, например Участки под производственно-складские цели в Московской области предлагаются по 150 000–200 000 руб. за сотку.

Источник: <https://legallup.ru/analiz-rynka-zemel-promyshlennogo-naznacheniya-v-leningradskoj-oblasti-2020.html>

В году средневзвешенная цена продажи 1 га земли промышленного назначения составила 13 млн рублей без учёта подключения коммуникаций. Обзор рынка земли промышленного назначения Московского региона

У ПСН земля под индустриальные проекты или, например, под бензоколонку может стоить от до 0,5 млн руб. Причина, по его словам, в разных подходах к ее оценке собственниками, которые

планируют продать участки из расчета 3—5-кратного увеличения их себестоимости, и покупателями, которые готовы их брать лишь в том случае, если собственник пойдет на фиксацию убытка

Лидерами по продажам земли по-прежнему являются Дмитриевское, Киевское, Новорижское, Ярославское и Симферопольское направления. Продолжили активно развиваться жилые проекты и промышленные земли происходила активная экспансия торговых сетей. Однако рынок земельных участков так и не восстановился до докризисного уровня. Анализ рынка земельных участков Московской области на конец первого полугодия года 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.

Источник: <https://thehushnow.com/trudovoe-pravo/obzor-rinka-zemel-promnaznacheniya-2019.php>

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

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

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

Таблица 9.4-1 Предложения по продаже земельных участков для промышленного производства

№	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Шоссе	Площадь участка, сот.	Инженерные коммуникации	Наличие подъездных путей	Цена предложения, руб.	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	Источник информации
1	Московская область, р-н Раменский, городское поселение Раменское	55	Новорязанское	131,95	По границе	Есть	6 597 500	50 000	https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_132_kv_m_ploschadyu_3200_sotok_moskva_moskovskaya_oblast_ramenskoe_ramenskoe_moskovskaya_oblast_terri_68198986_91/
2	Московская область, Раменский г.о., с. Игумново, ул. Перспектива	45	Новорязанское	500,00	По границе	Есть	17 500 000	35 000	https://www.avito.ru/ramenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_promnaznacheniya_755400766
3	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское, д. Морозово	53	Новорязанское	3 345,00	По границе	Есть	100 350 000	30 000	https://www.geodevelopment.ru/catalog/Morozovo_81208/
4	Московская область, Раменский городской округ, д. Жуково, ш. Каширское	25	Новорязанское	150	по границе	есть	14 000 000,00	93 333	https://www.cian.ru/sale/commercial/227164447
5	Московская область, Раменский городской округ, д. Кузнецово, ш. Новорязанское	47	Новорязанское	124,78	по границе	есть	11 000 000,00	88 155	https://www.cian.ru/sale/commercial/224503785

№	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Шоссе	Площадь участка, сот.	Инженерные коммуникации	Наличие подъездных путей	Цена предложения, руб.	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	Источник информации
6	Московская область, Раменский городской округ, д. Пласкинино, улица Центральная, ш. Егорьевское	64,3	Егорьевское	400	по границе	есть	8 300 000,00	20 750	https://www.cian.ru/sale/commercial/206720931

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

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

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	20 750
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	93 333

Источник: расчет Оценщика

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

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

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

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

Функциональное назначение (категория земель, разрешенное использование).

Проведенный Swiss Appraisal анализ показал, что на рынке объектов промышленной недвижимости Московской области отсутствуют различия в продажах по фактору «Расположение объекта в черте населенного пункта» с функциональным использованием - под промышленную застройку, или «Расположение объекта на землях промышленности, транспорта, связи...»¹¹.

Это объясняется тем, что вторичный рынок индустриальной недвижимости представлен объектами, бывшими в эксплуатации. Соответственно, все они обеспечены инфраструктурой, как те, что расположены в границах населенных пунктов и предназначенных под промышленную застройку. Зачастую участки, расположенные на землях промышленности примыкают к промзоне, расположенной в городской черте. В связи с этим ценообразование на вторичном рынке индустриальной недвижимости изначально формировалось без отнесения к категории земли, так как не требовало выделения новых земель для освоения, а включало в оборот уже построенные объекты. Это подтверждается приведенной выше выборкой объектов-аналогов, подобранных для исследования рынка, к которому относится объект оценки.

Такую же тенденцию можно проследить и для других земельных участков. Многие объявления о предложении по продаже земельных участков под промышленную застройку вовсе не содержат данные о категории земель, а лишь вид разрешенного использования - под промышленную застройку. Кроме того, многие продавцы, как показывают результаты интервью, смешивают понятия категории и вида разрешенного использования участков, называя их общей фразой «промышленные земли». На основании проведенного анализа рынка и интервью с продавцами земельных участков Подмосковья, предназначенных под промышленную застройку. Оценщик сделал вывод, что цены предложений данных земельных участков, как в категории «земли населенных пунктов», так и в категории «земли промышленности» сопоставимы.

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

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

Согласно аналитическим исследованиям ООО «РусБизнесПрайсИнформ», опубликованным в «Справочник оценщика. Корректировки для оценки стоимости земельных участков Московской области», Москва, 2017 г. корректировки на торг имеют следующие значения:

¹¹ http://7statey.ru/marketingovyy_analiz/obzor_rynka_promyshlennoy_industrialnoy/ 2011 год.

Таблица 9.5-1 Значения скидки на торг

Корректировка на торг	Минимальное значение диапазона, %	Максимальное значение диапазона, %	Среднее значение диапазона, %
Коммерческое назначение	9%	25%	17%
Промышленное назначение	6%	25%	16%
Жилищное строительство	2%	17%	10%
Коттеджное строительство и СНТ	6%	15%	11%

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 «Справочник оценщика. Корректировки для оценки стоимости земельных участков Московской области», Москва, 2017 г., приводится следующая зависимость стоимости земельных участков, предназначенных под строительство административных, промышленных и складских объектов расположенных в Юго-Восточном направлении (Новорязанское, Рязанское и Егорьевское шоссе) Московской области, в зависимости от фактора удаленности от МКАД:

Земли, предназначенные под строительство промышленных и складских объектов

Юго-Восточное направление

Таблица 53

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%	-21%	-37%	-50%	-61%	< -67%	< -67%	< -67%
21 - 40	27%	0%	-21%	-37%	-50%	-60%	< -67%	< -67%
41 - 60	60%	26%	0%	-21%	-37%	-50%	-60%	< -67%
61 - 80	102%	59%	26%	0%	-21%	-37%	-50%	-60%
81 - 100	154%	101%	59%	26%	0%	-21%	-37%	-50%
101 - 120	> 200%	153%	101%	59%	26%	0%	-21%	-37%
121 - 140	> 200%	> 200%	153%	101%	59%	26%	0%	-21%
141 - 160	> 200%	> 200%	> 200%	153%	101%	59%	26%	0%

Площадь земельного участка.

При прочих равных условиях, большие по площади земельные участки могут продаваться по более низкой в пересчете на единицу площади цене, что обуславливается большим сроком экспозиции.

Согласно исследованиям, проведенным ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», результаты которого приведены в «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2. Нижний Новгород, 2018 год, разница в площади земельных участков имеет следующие корректировки:

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России						
объект оценки	Площадь, га	аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
	<1	1,00	1,11	1,28	1,46	1,54
	1-2,5	0,90	1,00	1,15	1,31	1,39
	2,5-5	0,78	0,87	1,00	1,14	1,20
	5-10	0,68	0,76	0,88	1,00	1,06
	>10	0,65	0,72	0,83	0,95	1,00



Наличие коммуникаций.

Большое влияние на стоимость участков оказывает степень развитости инфраструктуры. Согласно исследованиям, проведенным ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», (результаты которого приведены в «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2. Нижний Новгород, 2018 год), корректировка на наличие коммуникаций для земельных участков под индустриальное строительство имеет следующие значения:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,19	1,17	1,21
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,19	1,15	1,24
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,16	1,13	1,19

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2. Нижний Новгород, 2018 год

Транспортная доступность.

Для данного сегмента рынка земли наличие и качество транспортной доступности объекта является одним из значимых ценообразующих факторов. Размер корректировки рассчитывался исходя из следующих данных:

Таблица 9.5-2 Величина корректировки на качество подъездных путей

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.

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

Оцениваемые земельные участки относятся к землям населенных пунктов для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения.

Участки расположены в Юго-Восточном направлении Московской области по Новорязанскому шоссе на удалении 45 км от МКАД.

Таблица 9.6-1 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков.

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	20 750
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	93 333

Источник: расчет Оценщика

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

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

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Общие положения анализа

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

Для определения наиболее эффективного использования необходимо следовать четырем критериям:

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

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

Под стоимостью, максимизации которой следует достичь, понимается справедливая 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 населенных пунктов, разрешенное использование – для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения.

Критерий юридической допустимости

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

- 1) жилым;
- 2) общественно-деловым;
- 3) производственным;
- 4) инженерных и транспортных инфраструктур;
- 5) рекреационным;
- 6) сельскохозяйственного использования;
- 7) специального назначения;
- 8) военных объектов;
- 9) иным территориальным зонам.

Таким образом, юридически допустимо использовать земельный участок для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения.

Критерии физической возможности и экономической оправданности

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

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

Рельеф участков спокойный, форма правильная. Транспортная доступность хорошая.

Таким образом, местоположение и характеристики (окружение, рельеф и форма участка, площадь)

земельных участков позволяют использовать их для производственной застройки, застройки объектами торгово- складского и иного назначения.

Критерий максимальной продуктивности

Исходя из вышеперечисленных факторов, Оценщик выбрал максимально эффективный вариант использования земельных участков как свободных – для производственной застройки, застройки объектами торгово- складского и иного назначения.

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 производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения.

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.

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

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

11.1. Рыночный (сравнительный) подход

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.2. Доходный подход

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

Методы оценки доходным подходом:

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

Методы оценки по приведенной стоимости

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

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

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

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

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

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

Модели оценки опциона:

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

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

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-treiding/binomialnaya-model.html>); Большая Энциклопедия Нефти Газа (<http://www.ngpedia.ru/id159752p1.html>)

оценки.

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

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

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

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

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 только рыночный (сравнительный) подход при определении справедливой стоимости объекта оценки.

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

Определение стоимости земельных участков сравнительным подходом (методом сравнения продаж)

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

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

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

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

Выбор единицы сравнения

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

При продажах земель используются следующие единицы сравнения:

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

При анализе продаж застроенных участков используются следующие единицы сравнения:

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

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

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

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

Были проанализированные данные интернет ресурса: <http://www.cian.ru/>.

Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов

Подбор объектов-аналогов происходил по следующим критериям:

- ✓ Местоположение: Московская область, Раменский р-н.
- ✓ Разрешенное использование: для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения.

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

Было выявлено 6 предложений¹⁴ по продаже земельных участков промышленного назначения в Раменском районе Московской области. Подбор аналогов из числа предложений осуществлялся с учетом основных ценообразующих факторов и назначения: для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения.

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

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

При применении сравнительного подхода оцениваемые земельные участки были разделены на группы по площади.

Деление участков по площади осуществлялось согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2018» Земельные участки. Часть 2. Нижний Новгород, 2018 год, под ред. Лейфер Л.А. Согласно данным справочника участки были разделены на 3 группы:

- <1 га. (< 100 соток)
- 1-2,5 га. (100-250 соток)
- >10 га. (>1 000 соток)

Таблица 9.6-1 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета стоимости земельных участков

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Источник информации	-	https://move.ru/objects/prodatsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_132_kvm_ploschadyu_3200_sotok_moskva_moskovskaya_oblast_ramenskoe_ramenskoe_moskovskaya_oblast_terri_6819898691/	https://www.avito.ru/ramenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_promnaznacheniya_755400766	https://www.geodevelopment.ru/catalog/Morozovo_81208/
Дата предложения	Март 2020	Март 2020	28 февраля 2020	04 марта 2020
Место нахождения	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	Московская область, р-н Раменский, городское поселение Раменское	Московская область, Раменский г.о., с. Игумново, ул. Перспектива	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское, д. морозово
Удаленность от МКАД, км	45	55	45	53
Шоссе	Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское
Категория земель	земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения.	Для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения	для промышленной застройки	для размещения объектов промышленного, складского и иного производственного назначения.
Передаваемые права	Собственность	собственность	собственность	собственность
Площадь участка, сот.	100,00	131,95	500,00	3 345,00
Инженерные коммуникации	По границе	По границе	По границе	По границе
Наличие подъездных путей	Есть	Есть	Есть	Есть
Цена предложения, руб.	-	6 597 500,00	17 500 000,00	100 350 000,00

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

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	
Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	-	50 000	35 000	30 000	
Источник: составлено Оценщиком					
Таблица 9.6-2 Расчет удельной стоимости 1 сотки для участка в диапазоне площади до 100 сот.					
Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		50 000	35 000	30 000
Общая площадь	сот.	100,00	131,95	500,00	3 345,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Качество прав		Собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
			50 000	35 000	30 000
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		50 000	35 000	30 000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		50 000	35 000	30 000
Условия продажи					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		50 000	35 000	30 000
Расходы, производимые непосредственно после покупки					
Особые расходы		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		50 000	35 000	30 000
Условия рынка					
Время продажи		Март 2020	Март 2020	28 февраля 2020	04 марта 2020
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена			50 000	35 000	30 000
Наличие торго			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-21,0%	-21,0%	-21,0%
Скорректированная цена	руб./сот.		39 500	27 650	23 700
Местоположение и окружение объекта					
Место нахождения		Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	Московская область, р-н Раменский, городское поселение Раменское	Московская область, Раменский г.о., с. Игумново, ул. Перспектива	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское, д. морозово
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		39 500	27 650	23 700
Направление/шоссе		Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		39 500	27 650	23 700
Удаленность от МКАД	км	45	55	45	53

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		39 500	27 650	23 700
Использование или зонирование					
Категория земли		земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		39 500	27 650	23 700
Вид разрешенного использования		для производственной застройки, застройки объектами торгового-складского и иного назначения.	Для производственной застройки, застройки объектами торгового-складского и иного назначения	для промышленной застройки	для размещения объектов промышленного, складского и иного производственного назначения.
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		39 500	27 650	23 700
Физические характеристики					
Площадь земельного участка	сот.	100,00	131,95	500,00	3345,00
Корректировка	%		11,00%	28,00%	54,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		43 845	35 392	36 498
Экономические характеристики					
Доступные инженерные коммуникации		По границе	По границе	По границе	По границе
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		43 845	35 392	36 498
Качество подъездных путей		Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		43 845	35 392	36 498
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость					
Индивидуальные особенности земельного участка		Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		43 845	35 392	36 498
Выводы					
Общая валовая коррекция	%		11,00	28,00	54,00
Весовой коэффициент			0,61276	0,25355	0,13369
Средневзвешенная рыночная стоимость	руб./сот.	40 720			

Источник: Расчеты Оценщика

Таблица 9.6-3 Расчет удельной стоимости 1 сотки для участков в диапазоне площади от 100 до 250 сот.

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		50 000	35 000	30 000
Общая площадь	сот.	250,00	131,95	500,00	3 345,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Качество прав		Собственность	собственность	собственность	собственность

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
			50 000	35 000	30 000
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		50 000	35 000	30 000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		50 000	35 000	30 000
Условия продажи					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		50 000	35 000	30 000
Расходы, производимые непосредственно после покупки					
Особые расходы		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		50 000	35 000	30 000
Условия рынка					
Время продажи		Март 2019	Март 2020	28 февраля 2020	04 марта 2020
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена			50 000	35 000	30 000
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-21,0%	-21,0%	-21,0%
Скорректированная цена	руб./сот.		39 500	27 650	23 700
Местоположение и окружение объекта					
Место нахождения		Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	Московская область, р-н Раменский, городское поселение Раменское	Московская область, Раменский г.о., с. Игумново, ул. Перспектива	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское, д. морозово
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		39 500	27 650	23 700
Направление/шоссе		Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		39 500	27 650	23 700
Удаленность от МКАД	км	45	55	45	53
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		39 500	27 650	23 700
Использование или зонирование					
Категория земли		земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		39 500	27 650	23 700
Вид разрешенного использования		для производственной застройки, застройки объектами торгового-складского и иного назначения.	Для производственной застройки, застройки объектами торгового-складского и иного назначения	для промышленной застройки	для размещения объектов складского и иного производственного назначения.
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		39 500	27 650	23 700

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Физические характеристики					
Площадь земельного участка	сот.	250,00	131,95	500,00	3345,00
Корректировка	%		0,00%	15,00%	39,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		39 500	31 798	32 943
Экономические характеристики					
Доступные инженерные коммуникации		По границе	По границе	По границе	По границе
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		39 500	31 798	32 943
Качество подъездных путей		Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		39 500	31 798	32 943
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость					
Индивидуальные особенности земельного участка		Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		39 500	31 798	32 943
Выводы					
Общая валовая коррекция	%		0,00	15,00	39,00
Весовой коэффициент			0,91954	0,05747	0,02299
Средневзвешенная рыночная стоимость	руб./сот.	38 907			

Источник: Расчеты Оценщика

Таблица 9.6-4 Расчет удельной стоимости 1 сотки для участков в диапазоне площади более 1 000 сот.

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		50 000	35 000	30 000
Общая площадь	сот.	1 000,00	131,95	500,00	3 345,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Качество прав		Собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
			50 000	35 000	30 000
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		50 000	35 000	30 000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		50 000	35 000	30 000
Условия продажи					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		50 000	35 000	30 000
Расходы, производимые непосредственно после покупки					
Особые расходы		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Скорректированная цена	руб./сот.		50 000	35 000	30 000
Условия рынка					
Время продажи		Март 2019	Март 2020	28 февраля 2020	04 марта 2020
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена			50 000	35 000	30 000
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-21,0%	-21,0%	-21,0%
Скорректированная цена	руб./сот.		39 500	27 650	23 700
Местоположение и окружение объекта					
Место нахождения		Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	Московская область, р-н Раменский, городское поселение Раменское	Московская область, Раменский г.о., с. Игумново, ул. Перспектива	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское, д. морозово
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		39 500	27 650	23 700
Направление/шоссе		Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		39 500	27 650	23 700
Удаленность от МКАД	км	45	55	45	53
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		39 500	27 650	23 700
Использование или зонирование					
Категория земли		земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		39 500	27 650	23 700
Вид разрешенного использования		для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения.	Для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения	для промышленной застройки	для размещения объектов промышленного, складского и иного производственного назначения.
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		39 500	27 650	23 700
Физические характеристики					
Площадь земельного участка	сот.	1 000,00	131,95	500,00	3345,00
Корректировка	%		-24,00%	-12,00%	6,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		30 020	24 332	25 122
Экономические характеристики					
Доступные инженерные коммуникации		По границе	По границе	По границе	По границе
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		30 020	24 332	25 122
Качество подъездных путей		Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		30 020	24 332	25 122
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость					
Индивидуальные особенности земельного участка		Нет	Нет	Нет	Нет

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		30 020	24 332	25 122
Выводы					
Общая валовая коррекция	%		24,00	12,00	6,00
Весовой коэффициент			0,15398	0,29611	0,54992
Средневзвешенная рыночная стоимость	руб./сот.	25 642			

Источник: Расчеты Оценщика

Комментарии к таблицам:

Функциональное назначение

Проведенный Swiss Appraisal анализ показал, что на рынке объектов промышленной недвижимости Московской области отсутствуют различия в продажах по фактору «Расположение объекта в черте населенного пункта» с функциональным использованием - под промышленную застройку, или «Расположение объекта на землях промышленности, транспорта, связи...»¹⁵.

Это объясняется тем, что вторичный рынок индустриальной недвижимости представлен объектами, бывшими в эксплуатации. Соответственно, все они обеспечены инфраструктурой, как те, что расположены в границах населенных пунктов и предназначенных под промышленную застройку. Зачастую участки, расположенные на землях промышленности примыкают к промзоне, расположенной в городской черте. В связи с этим ценообразование на вторичном рынке индустриальной недвижимости изначально формировалось без отнесения к категории земли, так как не требовало выделения новых земель для освоения, а включало в оборот уже построенные объекты. Это подтверждается приведенной выше выборкой объектов-аналогов, подобранных для исследования рынка, к которому относится объект оценки.

Такую же тенденцию можно проследить и для других земельных участков. Многие объявления о предложении по продаже земельных участков под промышленную застройку вовсе не содержат данные о категории земель, а лишь вид разрешенного использования - под промышленную застройку. Кроме того, многие продавцы, как показывают результаты интервью, смешивают понятия категории и вида разрешенного использования участков, называя их обшей фразой «промышленные земли». На основании проведенного анализа рынка и интервью с продавцами земельных участков Подмосковья, предназначенных под промышленную застройку. Оценщик сделал вывод, что цены предложений данных земельных участков, как в категории «земли населенных пунктов», так и в категории «земли промышленности» сопоставимы.

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

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

Согласно аналитическим данным сайта Статриелт корректировки на торг имеют следующие значения:

¹⁵ http://7statey.ru/marketingovyy_analiz/obzor_rynka_promyshlennoy_industrialnoy/2011 rod.

Таблица 9.6-5 Значения скидки на торг

Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.01.2020 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 17.01.2020 г.)**

Кoeffициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и регион
Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представител
проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте **Statrielt**

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой застройки (офисные, торговые, коммунальные) - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,88	0,98	0,93
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,98	0,93
3	Земли населенных пунктов под ИЖС ¹ , ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,86	0,95	0,90
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,79	0,92	0,85
5	Земли промышленности, транспорта, связи и много специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,79	0,94	0,86
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному Центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,72	0,90	0,80
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,76	0,91	0,83

- нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения,

- верхняя граница – участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.

Объект оценки имеет низкую ликвидность т.к. находятся в зоне КУРТ-9.

Зоны, в которых осуществляется деятельность по комплексному устойчивому развитию территории (КУРТ) – это части населенного пункта, градостроительное развитие которых планируется путем застройки (или реконструкции) значительных площадей объектами различного назначения (как жилыми, так и нежилыми) в комплексе с сопутствующей инфраструктурой – транспортной, коммунальной, социальной и т.д.

На практике данный институт часто превращается в средство контроля нового строительства со стороны чиновников. Что становится особенно актуально, если для иных территориальных зон устанавливается градостроительный регламент, исключающий или жестко ограничивающий новое строительство. Так в Подмосковье жилищное строительство, вне рамок комплексного развития территории не допускается на участках менее трёх гектар.

Во многих случаях зона КУРТ устанавливается в отношении незастроенных участков, имеющих собственника или арендатора, у которых не остаётся иных вариантов застройки своей земли. Также в рамках данного механизма во многих случаях возможно изъятие недвижимости у собственников.¹⁶

Скидка на торг была определена как максимальное значение из представленного интервала, -21%.

¹⁶ <https://www.2m.ru/uslugi/voprosy-gradostroitelnoj-deyatelnosti/kurt>

Местоположение.

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

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

Удаление от МКАД.

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

Согласно аналитическим исследованиям ООО «РусБизнесПрайсИнформ», опубликованным в «Справочник оценщика. Корректировки для оценки стоимости земельных участков Московской области», Москва, 2017 г., приводится следующая зависимость стоимости земельных участков, предназначенных под строительство административных, промышленных и складских объектов расположенных в Юго-Восточном направлении (Новорязанское, Рязанское и Егорьевское шоссе) Московской области, в зависимости от фактора удаленности от МКАД:

Таблица 9.6-6 Диапазон корректировок на удаление от МКАД

Земли, предназначенные под строительство промышленных и складских объектов

Юго-Восточное направление

Таблица 53

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%	-21%	-37%	-50%	-61%	< -67%	< -67%	< -67%
21 - 40	27%	0%	-21%	-37%	-50%	-60%	< -67%	< -67%
41 - 60	60%	26%	0%	-21%	-37%	-50%	-60%	< -67%
61 - 80	102%	59%	26%	0%	-21%	-37%	-50%	-60%
81 - 100	154%	101%	59%	26%	0%	-21%	-37%	-50%
101 - 120	> 200%	153%	101%	59%	26%	0%	-21%	-37%
121 - 140	> 200%	> 200%	153%	101%	59%	26%	0%	-21%
141 - 160	> 200%	> 200%	> 200%	153%	101%	59%	26%	0%

Таблица 9.6-7 Корректировка на удаление от МКАД

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Удаленность от МКАД	45	55	45	53
Корректировка на удаленность		0,00%	0,00%	0,00%

Источник: Составлено Оценщиком

Площадь земельного участка.

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

При прочих равных условиях, большие по площади земельные участки могут продаваться по более низкой в пересчете на единицу площади цене, что обуславливается большим сроком экспозиции. В данном случае корректировка рассчитана на основании исследования зависимости цены участков от их площади.

Согласно исследованиям, проведенным ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», результаты которого приведены в «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2. Нижний Новгород, 2018 год, разница в площади земельных участков под индустриальную застройку имеет следующие корректировки:

Таблица 9.6-8 Диапазон корректировок на площадь

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки	<1	1,00	1,11	1,28	1,46	1,54
	1-2,5	0,90	1,00	1,15	1,31	1,39
	2,5-5	0,78	0,87	1,00	1,14	1,20
	5-10	0,68	0,76	0,88	1,00	1,06
	>10	0,65	0,72	0,83	0,95	1,00

Таблица 9.6-9 Корректировка на площадь для участков в диапазоне площади до 100 соток

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь соток	<100	131,95	500,00	3345,00
Площадь гектар	<1	1,32	5,00	33,45
Корректирующий коэффициент		1,11	1,28	1,54
Корректировка на площадь		11,00%	28,00%	54,00%

Источник: Составлено Оценщиком

Таблица 9.6-10 Корректировка на площадь для участков в диапазоне площади от 100 до 250 соток

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь соток	100-250	100,00	373,00	1 115,00
Площадь гектар	1-2,5	1,32	5,00	33,45
Корректирующий коэффициент	1-2,5	1,00	1,15	1,39
Корректировка на площадь		0,00%	15,00%	39,00%

Источник: Составлено Оценщиком

Таблица 9.6-11 Корректировка на площадь для участка в диапазоне площади более 1 000 соток

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь соток	>1000	100,00	373,00	1 115,00
Площадь гектар	>10	1,32	5,00	33,45
Корректирующий коэффициент	>10	0,76	0,88	1,06
Корректировка на площадь		-24,00%	-12,00%	6,00%

Источник: Составлено Оценщиком

Транспортная доступность.

Для данного сегмента рынка земли наличие и качество транспортной доступности объекта является одним из значимых ценообразующих факторов. Объекты оценки схожи по данному критерию, введение корректировки не требуется.

Внесение весовых коэффициентов

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

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

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

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

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

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

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

Таким образом, справедливая стоимость земельных участков составляет:

Таблица 9.6-12 Итоговый расчет стоимости земельных участков

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь, сотка	Удельная стоимость за 1 сотку, рублей	Справедливая стоимость, рублей
1	50:23:0030388:1985	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	49,74	40 720	2 025 389
2	50:23:0030388:1986	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	98,74	40 720	4 020 645
3	50:23:0030388:1987	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	50,05	40 720	2 038 012
4	50:23:0030388:1988	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	50,05	40 720	2 038 012
5	50:23:0030388:1989	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	50,05	40 720	2 038 012
6	50:23:0030388:1990	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	50,05	40 720	2 038 012
7	50:23:0030388:1991	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	50,05	40 720	2 038 012
8	50:23:0030388:1992	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	50,82	40 720	2 069 366
9	50:23:0030388:1993	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	111,94	38 907	4 355 204
10	50:23:0030388:1994	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	109,89	38 907	4 275 445
11	50:23:0030388:1995	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	109,25	38 907	4 250 545
12	50:23:0030388:1996	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	108,64	38 907	4 226 812
13	50:23:0030388:1997	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	108	38 907	4 201 912
14	50:23:0030388:1998	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	105,58	38 907	4 107 758

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь, сотка	Удельная стоимость за 1 сотку, рублей	Справедливая стоимость, рублей
15	50:23:0030388:1999	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	1 097,1	25 642	28 132 084
16	50:23:0030388:2000	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	50,05	40 720	2 038 012

Источник: рассчитано Оценщиком

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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:

73 893 100 (Семьдесят три миллиона восемьсот девяносто три тысячи сто) рублей, не облагается НДС.

В том числе:

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь, сотка	Справедливая стоимость (округленно), рублей
1	50:23:0030388:1985	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	49,74	2 025 400
2	50:23:0030388:1986	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	98,74	4 020 600
3	50:23:0030388:1987	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	50,05	2 038 000
4	50:23:0030388:1988	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	50,05	2 038 000
5	50:23:0030388:1989	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	50,05	2 038 000
6	50:23:0030388:1990	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	50,05	2 038 000
7	50:23:0030388:1991	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	50,05	2 038 000
8	50:23:0030388:1992	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	50,82	2 069 400
9	50:23:0030388:1993	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	111,94	4 355 200
10	50:23:0030388:1994	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	109,89	4 275 400
11	50:23:0030388:1995	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	109,25	4 250 500
12	50:23:0030388:1996	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	108,64	4 226 800
13	50:23:0030388:1997	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	108	4 201 900
14	50:23:0030388:1998	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	105,58	4 107 800
15	50:23:0030388:1999	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	1 097,1	28 132 100
16	50:23:0030388:2000	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	50,05	2 038 000
Итого				73 893 100

13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

73 893 100 (Семьдесят три миллиона восемьсот девяносто три тысячи сто) рублей, не облагается НДС.¹⁷

В том числе:

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь, сотка	Справедливая стоимость (округленно), рублей
1	50:23:0030388:1985	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	49,74	2 025 400
2	50:23:0030388:1986	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	98,74	4 020 600
3	50:23:0030388:1987	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	50,05	2 038 000
4	50:23:0030388:1988	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	50,05	2 038 000
5	50:23:0030388:1989	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	50,05	2 038 000
6	50:23:0030388:1990	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	50,05	2 038 000
7	50:23:0030388:1991	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	50,05	2 038 000
8	50:23:0030388:1992	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	50,82	2 069 400
9	50:23:0030388:1993	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	111,94	4 355 200
10	50:23:0030388:1994	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	109,89	4 275 400
11	50:23:0030388:1995	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	109,25	4 250 500
12	50:23:0030388:1996	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	108,64	4 226 800
13	50:23:0030388:1997	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	108	4 201 900
14	50:23:0030388:1998	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	105,58	4 107 800
15	50:23:0030388:1999	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	1 097,1	28 132 100
16	50:23:0030388:2000	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	50,05	2 038 000
Итого				73 893 100

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.

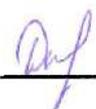
¹⁷ В соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 главы 21 «Налог на добавленную стоимость» Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются налогом на добавленную стоимость.

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;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;

Давыдов А.В., оценщик



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

1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

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

2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2. Нижний Новгород, 2018 год, под ред. Лейфер Л.А
2. ООО «РусБизнесПрайсИнформ», «Справочник оценщика. Корректировки для оценки стоимости земельных участков Московской области», Москва, 2017 г..

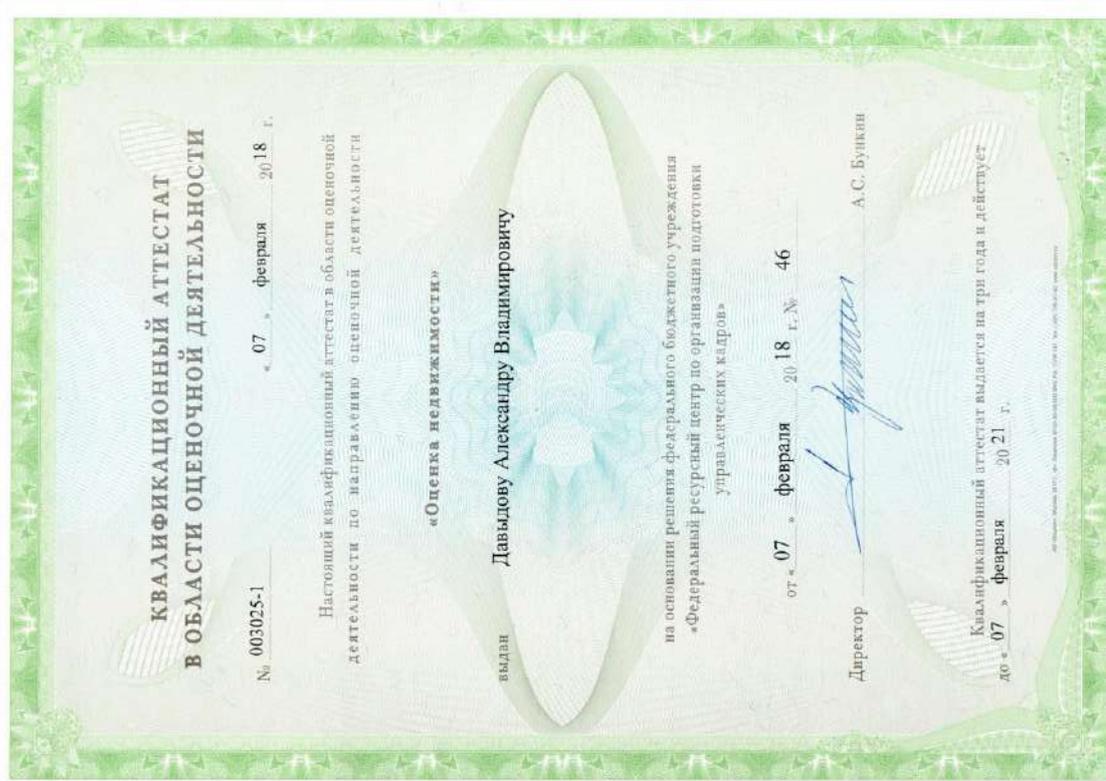
3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

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





**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**
105066, Москва, 1-й Басманный пер., д.2, к.3 107078, г. Москва, а/я 908;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 285-67-01; Факс: (499) 287-47-18; E-mail: info@roo.ru, http://www.roo.ru

Член Международной Федерации
Учредительской группы ассоциаций оценщиков (IFOR)

Член Ассоциаций оценщиков
группы ассоциаций оценщиков (IAAO)

Член Ассоциаций оценщиков
группы ассоциаций оценщиков (IAAO)

Член Международного комитета
по стандартизации (ISOS)

Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Давыдова Александра Владимировича

(ИПН) заявителя или члена административной организации

о том, что

Давыдов Александр Владимирович

(ИПН) является

является членом РОО и включен(а) в реестр «_20_» июля 2008 г. за регистрационным номером 004618

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет
Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

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

Региональное РОО: Московское региональное отделение

Членство в Экспертном Совете РОО: с 01.12.2018 по 30.11.2020

Место работы (основное): Общество с ограниченной ответственностью "Консалтинговая группа "Формула успеха"

Стаж в области оценочной деятельности: 10 лет

Общий стаж: 12 лет

Информация о страховании ответственности оценщика:

Оценочное общество "АльфаСтрахование", Договор №4432-1211211840325258/776-0000218-004618 от 07.09.2018 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2019 по 30.06.2020;

Общественное акционерное общество "Инкострах", Договор №4432-1211211840325258/776-0000218-004618 от 07.09.2018 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2019 по 30.06.2020

Информация о высшем образовании и/или профессиональной подготовке в области оценочной деятельности:

1. Диплом МЭСР 1759987 от 21.06.2007 АНО ВПО ЦРФ "Российский университет кооперации" (высшее);
2. Свидетельство №0304 от 25.09.2009 НОУ ВПО "Московская финансово-промышленная академия" (повышение квалификации в области оценки);
3. Диплом ЗПИФ 983936 от 06.07.2007 НОУ "Московская финансово-промышленная академия" (МФПАУ) (переподготовка в области оценки)

Квалификационный аттестат:

1. №003025-1 от 07.02.2018, направление: Оценка недвижимности, действителен до 07.02.2021;
2. №011668-2 от 10.05.2018, направление: Оценка движимого имущества, действителен до 10.05.2021



Сведения о результатах проведенных РСО проверки членом саморегулируемой организации:

1. Плановая, 12.01.2011 - 12.01.2011, основание проведения: Решение №1958, результат: Пройдена;
2. Плановая, 04.06.2014 - 04.06.2014, основание проведения: Решение №7843, результат: Пройдена;
3. Плановая, 03.07.2017 - 27.07.2017, основание проведения: Протокол Совета РОО №76 от 20.10.2016г., результат: Пройдена

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента вступления в реестр членов РОО по 30.11.2019 жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало и мер дисциплинарного воздействия не применялось. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 30 января 2019 г.
Дата составления выписки 30 января 2019 г.



Исполнительный директор

С. Д. Зайкин

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ





ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ

Аналог 1

Морозово. Земля промназначения - 33.45 Га

30 000 р.
100 350 000 р.
Площадь: 33,45 Га

Улицы: Рязанская
Рядом: Рязанская
Площадь: 33,45 Га
Кл.: 9203

Основные сведения об участке

История:	Земельный участок с видом на водоем	Земельный участок площадью 33,45 Га находится в границах района (поселковой) округа на земельном участке 33/04/004/2019/004/001/001.
Вид использования:	Промышленное использование	Земельный участок площадью 33,45 Га.
Средняя стоимость:	Промышленное использование	Земельный участок является основой для размещения объектов промышленного назначения и имеет промышленное назначение.
Информация:	Морозовское	...
Объект:	Морозовское	...
Рядом:	Рязанская	...
Площадь:	33,45 Га	...
Площадь:	33,45 Га	...
Классификация:	Промышленный и сельский	...

Описание

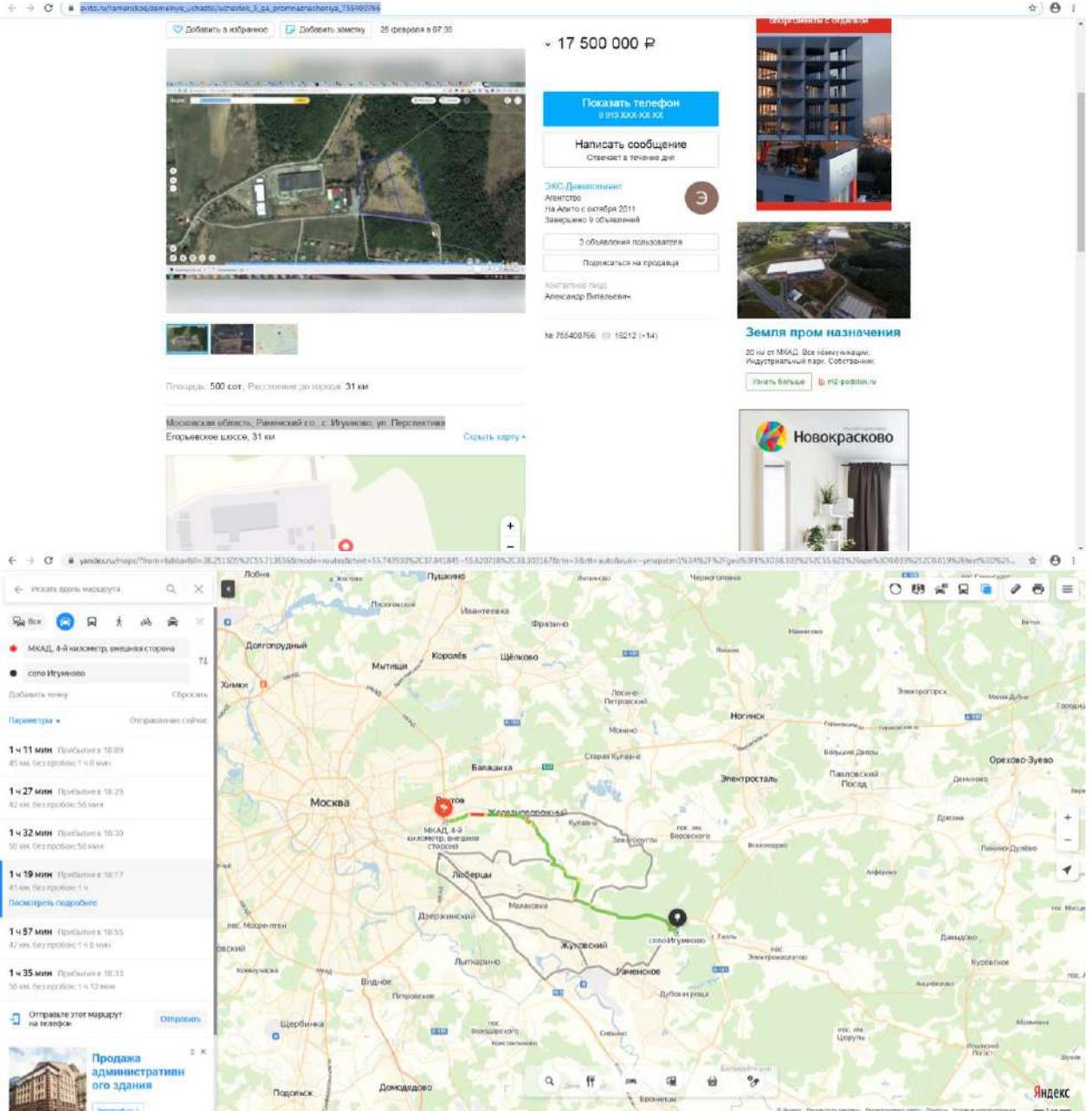
Земельный участок площадью 33,45 Га находится в границах района (поселковой) округа на земельном участке 33/04/004/2019/004/001/001.

Земельный участок площадью 33,45 Га.

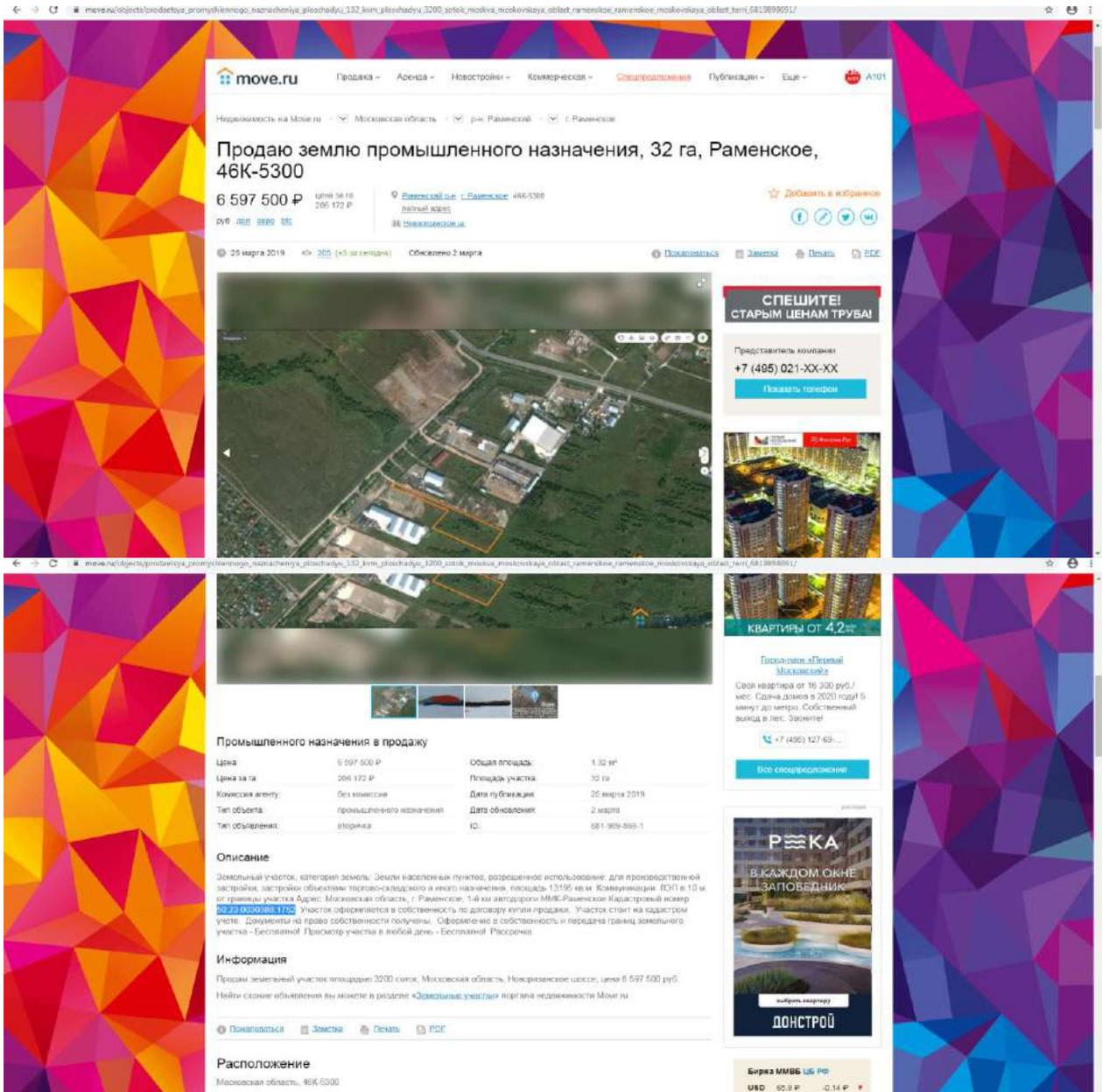
Земельный участок является основой для размещения объектов промышленного назначения и имеет промышленное назначение.

...

Аналог 2



Аналог 3



Площадь объекта уточнялась по данным Росреестра

ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СРЕДСТВ ЗАПИСИ О ПРЕВРАЩЕНИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ ИМУЩЕСТВО

Дата выдачи: 26.09.2016

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

1. Кадастровый номер объекта:	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки, застройка объектами торгово-складского и иного назначения, площадь 4 974 кв.м.
Объект недвижимости:	Адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское
2. Состав объекта недвижимости:	2.1. Владельца инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд "Своя земля-рентный", который учрежден и управляется на основании данных записей в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним в отношении инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Объект в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 50-50/023-50/999/001/2016-12727/1 от 26.09.2016
4. Документы-основания:	4.1. Решение об утверждении раздела земельного участка от 27.08.2016
5. Ограничение (обременение) права:	5.1.1. Вид: Доверительное управление, Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское, кадастровый номер 50-50/023-50/999/001/2016-12727/1. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки объектами торгово-складского и иного назначения, площадь 4 974 кв. м.
дата государственной регистрации:	26.09.2016
номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-12727/2
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 26.09.2016 по 31.03.2024
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОВАРИЩЕСТВО ЛЮБИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд "Своя земля-рентный". ИНН: 70/03875330
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом искиковости "Своя земля-рентный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Траст Юнион Эссет Менеджмент" (ИНН: 70/03875330) от 26.09.2016. Финансовый отчет от 26.09.2016 № 14392-06/16 по состоянию и исполнению в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом от 11.02.2016

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный". Государственный инспектор (Москва, М.О.) Пашкова Е.Г.

Город Москва.
Двадцать девятое сентября две тысячи шестнадцатого года.
Я, Смирнова Ольга Владимировна, нотариус города Москвы, подтверждаю, что содержание изготовленного мной на бумажном носителе документа полностью соответствует содержанию представленного мне электронного документа.
Квалифицированная электронная подпись лица, подписавшего представленный мне электронный документ, проверена, ее принадлежность заявителю подтверждена.
Настоящий документ на бумажном носителе равнозначен представленному мне электронному документу и имеет ту же юридическую силу.
Зарегистрировано в реестре за № 10-2564
Выдано госпошлины (по тарифу): 50 руб. 00 коп.
Нотариус Пашкова и техническая работа: 50 руб. 00 коп.



ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НЕИМУЩЕСТВОМ (ОБЪЕДИНЕННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА И СДЕЛОК С НЕИМУЩЕСТВОМ)

Дата выдачи: 26.09.2016.

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

1. Кадастровый номер объекта:	50:03:0030388:1986
Объект недвижимости:	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», разрешенное использование: для производственной застройки, застройка объектами складского и иного назначения, площадь 9 874 кв. м, (местонахождение) объект: Российская Федерация, Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское
2. Состав объекта недвижимости (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля-рентный» (ООО «УК «ТДУ») зарегистрированного на основании данных лиц, представленных инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер государственной регистрации права:	3.1. Сделка № 12728/1 от 26.09.2016
4. Документы-основания:	4.1. Решение об утверждении раздела земельного участка от 22.08.2016
5. Ограничение (обременение) права:	5.1.1. Вид: Доверительное управление, Московская область, № 50:03:0030388 Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», разрешенное использование: для производственной застройки объектами складского и иного назначения, площадь: 9 874 кв. м. Дата государственной регистрации: 26.09.2016 номер государственной регистрации: 50-50/023-50/999/001/2016-12728/2 срок, на который установлено ограничение (обременение) права: с 26.09.2016 по 31.03.2024 лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: Общество с ограниченной ответственностью «ТОВАРИЩЕСТВО ПОВЫШЕНЬЕГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд «Своя земля-рентный», ИНН: 7703877530 основание государственной регистрации: Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом от 11.02.2016; Решение доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 10.03.2020 года, подписанное под управлением Общества с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» зарегистрированного Федеральной службой по финансовым рынкам от 26.09.2009 №1419-04156079

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

Государственный реестр
г. Москва, МД
Гладкова Е. Г.
(подпись, печать)

1

Город Москва.
Двадцать девятое сентября две тысячи шестнадцатого года.
Я, Смирнова Ольга Владимировна, нотариус города Москвы, подтверждаю, что содержание изготовленного мной из бумажного носителя документа полностью соответствует содержанию представленного мне электронного документа.
Квалифицированная электронная подпись лица, подписавшего представленный мне электронный документ, проверена, ее принадлежность заявленному подтверждена.
Настоящий документ на бумажном носителе равнозначен представленному мне электронному документу в реестре за № 10-2565.
Зарегистрировано в реестре за № 10-2565.
Выдана госпошлина (по тарифу): 50 руб. 00 коп.
Целевая и техническая работа: 50 руб. 00 коп.



ВЫИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СЛЕДСТВИЕ ПОСРЕДСТВЕННОЙ ПРОВЛЕДЕННОЙ ГОСУДАРСТВЕННОЮ РЕГИСТРАЦИОННОЙ ПАЛАТЫ

Дата выдачи: 26.09.2016
В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый номер объекта:	50:03:0030388:1988
Объект недвижимости:	Земельный участок, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - для производственной застройки, застройка объектами торгово-складского и иного назначения, площадь 5 005 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское
2. Правомочия (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд "Своя земля-рентный" созданный в соответствии с законодательством Российской Федерации на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев - 50-50/023-50/999/001/2016-12731/1 от 26.09.2016
3. Вид, номер государственной регистрации:	3.1. Вид государственной регистрации: 4.1. Решение об утверждении раздела земельного участка от 22.08.2016
4. Документы-основания:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское, вид. № 50-50/023-50/999/001/2016-12731/1 от 26.09.2016. Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки объектов торгово-складского и иного назначения, площадь: 5 005 кв. м.
5. Ограничение (обременение):	5.1.1. Вид: 50-50/023-50/999/001/2016-12731/2 с 26.09.2016 по 31.03.2024
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОВАРИЩЕСТВО НЕДВИЖИМОГО УПРАВЛЕНИЯ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд "Своя земля-рентный". ИНН: 7703877530
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Измения и дополнение в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом от 11.02.2016;
основание государственной регистрации:	Измения и дополнение в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом от 11.02.2016;
основание государственной регистрации:	Измения и дополнение в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом от 11.02.2016;

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный". Государственный реестратор: Глазкова Е. Г. (подпись, печать)

Город Москва.
Двадцать девятое сентября две тысячи шестнадцатого года.
Я, Смирнова Ольга Владимировна, нотариус города Москвы, подтверждаю, что содержание изготовленного мной на бумажном носителе документа полностью соответствует содержанию представленного мне электронного документа.
Квалифицированная электронная подпись лица, подписавшего представленный мне электронный документ, проверена, ее принадлежность заявителю подтверждена.
Настоящий документ на бумажном носителе равнозначен представленному мне электронному документу и имеет ту же юридическую силу.
Зарегистрировано в реестре на № 10-2567

Выдана госпошлина (по тарифу): 50 руб. 00 коп.
Зарегистрирована и техническая работа: 50 руб. 00 коп.



ВЫЯСКА ЗА ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И ЕГО ОТДЕЛЬНЫХ СТОИТЕЛЬНЫХ ПУНКТАХ ИЛИ ЧАСТЕЙ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА С ВНЕШНЮЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ

Дата выдачи: 26.09.2016.

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

1. Кадастровый номер объекта:	(или условный) 50:23:0030388:1989
Объект недвижимости:	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки, застройка объектами торгово-складского и иного назначения, площадь 5 005 кв. м. Адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское
2. Правобладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный" (далее - Фонд), который устанавливается на основании данных, содержащихся в реестре инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер государственной регистрации права:	3.1. 3.1.1. Сособственность, № 50-50/023-50/999/001/2016-12732/1 от 26.09.2016
4. Документ-основание:	4.1. Решение об утверждении раздела земельного участка от 22.08.2016
5. Ограничение права:	5.1.1. Вид: Доверительное управление, Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское, кад. № 50:23:0030388:1989. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки объектами торгово-складского и иного назначения, площадь 5 005 кв. м. № 50-50/023-50/999/001/2016-12732/2
Дата государственной регистрации:	26.09.2016
Срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 26.09.2016 до 31.03.2024
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный" ИНН: 7705887450.
основание государственной регистрации:	Назначена и исполнена в Правлах государственного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом от 11.02.2016; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Своя земля-рентный" от 26.09.2016; Решение об утверждении раздела земельного участка от 22.08.2016; Решение о государственной регистрации права от 26.09.2016; Решение о государственной регистрации права от 26.09.2016; Решение о государственной регистрации права от 26.09.2016; Решение о государственной регистрации права от 26.09.2016.

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

(подпись, М.П.) Галахова Е. Г.
(подпись, М.П.)

1

Город Москва.
Двадцать девятые сентября две тысячи шестнадцатого года.
Я, Считнова Ольга Владимировна, нотариус города Москвы, подтвердила, что содержание изготовленного мной на бумажном носителе документа полностью соответствует содержанию представленного мне электронного документа.
Квалифицированная электронная подпись лица, подписавшего представленный мне электронный документ, проверена, ее принадлежность заявителю подтверждена.
Настоящий документ на бумажном носителе равнозначен представленному мне электронному документу и имеет ту же юридическую силу.
Зарегистрировано в реестре за № 10-2568
Высказано госпошлины (по тарифу): 50 руб., 00 коп.
Протокол и техническая работа: 50 руб., 00 коп.
Нотариус



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

Дата выдачи: 26.09.2016.

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

1. Кадастровый номер объекта:	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения, площадь 5 005 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское
2. Состав объекта недвижимости (правообладатели):	2.1. Владальца инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд "Своя земля-рентный" лице о волеизъявлении на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, №: 50-50/023-50/999/001/2016-127333/1 от 26.09.2016
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, №: 50-50/023-50/999/001/2016-127333/1 от 26.09.2016
4. Документы-основания:	4.1. Решение об утверждении раздела земельного участка от 22.08.2016 №, выданный орган.
5. Ограничение (обременение) права:	5.1.1. Вид: Доверительное управление, Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское, кадастровый номер участка 50:02:0030388:1990, кадастровый номер земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки объектами торгово-складского и иного назначения, площадь 5 005 кв. м дата государственной регистрации: 26.09.2016 номер государственной регистрации: 50-50/023-50/999/001/2016-127333/2 срок, на который установлено ограничение (обременение) права: с 26.09.2016 по 31.03.2024 Общество с ограниченной ответственностью "РАМЕНСКИЙ ДОКЕРСКИЙ ЗАКРЫТЫЙ ПАЕВЫЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОНД "Своя земля-рентный", ИНН: 7703877530
основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом от 11.02.2016; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом от 11.02.2016; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Обществом с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент" зарегистрированы Федеральным службой по финансовым рынкам от 26.09.2016 № 1439-94/156079

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Закрытый паевой инвестиционный фонд "Своя земля-рентный". Государственный реестратор: Глазкова Е. Г. (Инициалы, фамилия)

1

Город Москва
Двадцать девятое сентября две тысячи шестнадцатого года.
Я, Смирнова Ольга Владимировна, нотариус города Москвы, подтверждаю, что содержание изготовленного мной на бумажном носителе документа полностью соответствует содержанию представленного мне электронного документа.
Квалифицированная электронная подпись лица, подписавшего представленный мне электронный документ, проверена, ее принадлежность заявителю подтверждена.
Настоящий документ на бумажном носителе равнозначен представленному мне электронному документу и имеет ту же юридическую силу.
Зарегистрировано в реестре за № 10-2569
Высказано госпошлины (по тарифу): 50 руб. 00 коп.
Правовая и техническая работа: 50 руб. 00 коп.
Нотариус



ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СЛЕДЯЩИХ ЗА НЕЙ ОБЯЗАТЕЛЬНАЯ ПРОВОДЯЩАЯ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ

Дата выдачи: 26.09.2016.

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

1. Кадастровый номер объекта:	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки, застройки объектами жилого-складского и иного назначения, площадь 5 005 кв.м.
Объект недвижимости:	Адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское
2. Состав объекта недвижимости (правообладатель):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный" (правообладатель)
3. Вид, номер государственной регистрации права:	3.1. Сделка: № 50-50/023-50/999/001/2016-1273471 от 26.09.2016
4. Документ-основание:	4.1. Решение об утверждении раздела земельного участка от 22.08.2016
5. Ограничение права (обременение)	5.1.1. Вид: Прочие ограничения (обременения), Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское, кадастровый номер участка 50-50/023-50/999/001/2016-1273471, разрешенное использование: для производственной застройки, застроен объектами торгового-складского и иного назначения, площадь 5 005 кв. м
Дата регистрации государственной регистрации:	26.09.2016
номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-1273472
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 26.09.2016 по 31.03.2024
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный". ИНН: 7705877530
основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в Правила консультирования управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом от 11.02.2016; Правила доверительного управления "Своя земля-рентный" паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" Общества с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам от 26.09.2009 №1439-04156079 по

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

Государственный регистратор: Гусакова Е. Г. (подпись, печать)

1

Город Москва.
Двадцать девятое сентября, две тысячи шестнадцатого года.
Я, Смирнова Ольга Владимировна, нотариус города Москва, подтверждаю, что содержание изготовленного мне на бумажном носителе документа точно и полностью соответствует содержанию представленного мне электронного документа.

Квалифицированная электронная подпись лица, подписавшего представленный мне электронный документ, проверена, ее принадлежность заявителю подтверждена.

Настоящий документ на бумажном носителе равнозначен представленному мне электронному документу и имеет ту же юридическую силу.

Зарегистрировано в реестре за № 10-2570

Выдано госпошлины (по тарифу): 50 руб. 00 коп.

Правовая и техническая работа: 50 руб. 00 коп.



ВЫИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СЛЕДСТВИЕ ДОСТОВЕРНОСТЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ШРАБ

Дата выдачи: 26.09.2016.

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

1. Кадастровый номер объекта (или условный):	50:02:03030388:1993
Объект недвижимости:	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки, застройки объектами жилищного назначения, площадью 11 194 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское
2. Состав объекта недвижимости (правообладатель):	2.1. Владельцы инвестиционных пиев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный". Лица, указанные в документе, подтверждающем на основании данных документов, находящихся в Едином государственном реестре недвижимости инвестиционных пиев и счетов депо владельцев инвестиционных пиев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Состоятельность № 50-50/023-50/999/001/2016-12737/1 от 26.09.2016
4. Документы-основания:	4.1. Решение об утверждении раздела земельного участка от 22.08.2016
5. Ограничение права: (обременение)	5.1.1. Вид: Доверительное управление, Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское, кадастровый номер 50:02:030388:1993, земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки объектами жилищного назначения, площадью 11 194 кв. м. 26.09.2016
дата государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-12737/2
номер государственной регистрации:	с 26.09.2016 по 31.03.2024
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный", ИНН 770887750
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом от 11.02.2016;
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом от 11.02.2016; Своя земля-рентный под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент" зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам от 26.09.2009 №1439-94/156079

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный". Государственный регистратор: Государственный регистратор (Москва, МЭИ) Графкина Е.Г. (Фамилия, Имя Отчество)

Город Москва.
Двадцать девять тысяч семьсот две тысячи шестидесятого года.
Я, Смирнова Ольга Владимировна, нотариус города Москвы, подтверждаю, что содержание изготовленного мной на бумажном носителе документа точно и полностью соответствует содержанию электронного документа.
Квалифицированная электронная подпись лица, подписавшего представленный мне электронный документ, проверена, ее принадлежность заявителю подтверждена.
Настоящий документ на бумажном носителе равнозначен представленному мне электронному документу и имеет ту же юридическую силу.
Зарегистрировано в реестре за № 10-2572

Выдано госпошлины (по тарифу): 50 руб. 00 коп.
Прочая и техническая работы: 50 руб. 00 коп.



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

Дата выдачи: 26.09.2016

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

1. Кадастровый номер объекта: Объект недвижимости:	50:023.0030388:1994 Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для торгово-складского и иного назначения, площадь 10 989 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское
2. Состав объекта недвижимости: 1. Правообладатель (правообладатели):	2.1 Владелец инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд "Своя земля-рентный" данные о котором содержатся на основании данных данных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев № 50-50/023-50/999/001/2016-12739/1 от 26.09.2016
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1 Собственность, № 50-50/023-50/999/001/2016-12739/1 от 26.09.2016
4. Документы-основания:	4.1 Решение об утверждении раздела земельного участка от 22.08.2016
5. Ограничение (обременение) права:	5.1.1. Вид: Доверительное управление, Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское, кат. № 50:023.0030388:1994, кадастровый номер участка: 50:023.0030388:1994, кадастровая стоимость: 26.09.2016 земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки, застройкой объектами торгово-складского и иного назначения, площадь 10 989 кв. м. дата государственной регистрации: 26.09.2016 номер государственной регистрации: 50-50/023-50/999/001/2016-12739/2 срок, на который установлено ограничение права (обременение) права: с 26.09.2016 по 31.03.2024 лицо, в пользу которого установлено ограничение права (обременение) права: Общество с ограниченной ответственностью "ОТРАВИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ" - ТОВАРИЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ОТРАВИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд фонда "Своя земля-рентный", ИНН: 77038877530 основание государственной регистрации: Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом от 11.02.2016; Решение о доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом от 11.02.2016; Решение о доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом от 11.02.2016; под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент" зарегистрированы Федеральная служба по финансовым рынкам от 26.09.2009 №1439-94156079

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

Государственный регистратор:
Галахова Е. Г.
(подпись, М.П.)

1

Город Москва.
Двадцать девять сентября две тысячи шестнадцатого года.
Я, Смирнова Ольга Владимировна, нотариус города Москвы, подтверждаю, что содержание изготовленного мной на бумажном носителе документа точно и полностью соответствует содержанию представленного мне электронного документа.
Квалифицированная электронная подпись лица, подписавшего представленный мне электронный документ, проверена, ее принадлежность заявителю подтверждена.
Настоящий документ на бумажном носителе равнозначен представленному мне электронному документу и имеет ту же юридическую силу.
Зарегистрировано в реестре за № 10-2573
Высказано госпошлины (по тарифу): 50 руб. 00 коп.

Нотариус
Подпись и техническая работа: 50 руб. 00 коп.



ВЫИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СЛЕДСТВИЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАННОГО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ
ПРОВОДИМЫЙ ГОСУДАРСТВЕННОЮ РЕГИСТРАЦИОННОЙ ПАЛАТОЙ

Дата выдачи: 26.09.2016

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

1. Кадастровый номер объекта (лизу условный):	50/23/003/0388/1995	Земельный участок, категория земель: населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки, застроенный объектами 925 кв.м., кадастрового и иного назначения, площадь 10 925 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Закрытый паевой инвестиционный реальный фонд «Своя земля - рентный» находящийся в Д.У. «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ», ИНН: 7703877530, ОГРН: 1047746006585	2.1.1. Состав объектов недвижимости:
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Составность, № 30-50/023-50/999/001/2016-12741/1 от 26.09.2016	3.1.1. Вид:
4. Документы-основания:	4.1. Решение об утверждении раздела земельного участка от 22.08.2016	4.1. Основание (обременение):
5. Ограничение права:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское, кад. № 50/23/003/0388/1995; земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки объектами торгово-офисного назначения, площадью 10 925 кв. м	5.1.1. Вид:
	Дата регистрации: 26.09.2016	Дата регистрации государственной регистрации права:
	номер государственной регистрации: 50-50/023-50/999/001/2016-12741/2	номер государственной регистрации:
	срок, на который установлено ограничение права:	срок, на который установлено ограничение права:
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:
	основание государственной регистрации:	основание государственной регистрации:
	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом от 11.02.2016;	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом от 11.02.2016;
	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом от 11.02.2016;	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом от 11.02.2016;
	под управлением: Общество с ограниченной ответственностью «Траст Юник Эссет Менеджмент» зарегистрированное в Федеральном службе по финансовым рынкам от 26.09.2009 № 1439-94156079	под управлением: Общество с ограниченной ответственностью «Траст Юник Эссет Менеджмент» зарегистрированное в Федеральном службе по финансовым рынкам от 26.09.2009 № 1439-94156079
	Общество с ограниченной ответственностью «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный реальный фонд «Своя земля - рентный», ИНН: 7703877530	Общество с ограниченной ответственностью «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный реальный фонд «Своя земля - рентный», ИНН: 7703877530

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права Правообладатель: Закрытый паевой инвестиционный реальный фонд «Своя земля - рентный» зарегистрированный в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ»

Государственный регистратор: Глашова Е. Г.

1

Полномочия (подпись, дата)

Город Москва.
Двадцать девятое сентября две тысячи шестнадцатого года.
Я, Смирнова Ольга Владимировна, нотариус города Москвы, подтверждаю, что содержание явленного мной на бумаге носителя документа тождественно содержанию представленного мне электронного документа.

Квалифицированная электронная подпись лица, подписавшего представленный мне электронный документ, проверена, ее принадлежность заявителю подтверждена.

Настоящий документ на бумажном носителе равнозначен представленному мне электронному документу и имеет ту же юридическую силу.

Зарегистрировано в реестре за № 10-2574

Высказано госпошлины (по тарифу): 50 руб. 00 коп.

Правона и техническая работа: 50 руб. 00 коп.



ВЫИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ (УБЕДИТЕЛЬНАЯ КОПИЯ ПРОВОДЯЩЕЮ ГОСУДАРСТВЕННОЮ РЕГИСТРАЦИОННОЙ ПАЛАТЫ)

Дата выдачи: 26.09.2016

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

1. Кадастровый номер объекта:	(или условный) 50/23/0030388/1997
Объект недвижимости:	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки, застройка объектами торгово-складского и иного назначения, площадь 10 800 кв. м, (местонахождение) объект: Российская Федерация, Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд "Своя земля-рентный" (далее - Фонд), созданный на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Сделка с недвижимостью от 12.7.44 г. от 26.09.2016 50-50/023-50/999/001/2016-12744/2
4. Документы-основания:	4.1. Решение об утверждении раздела земельного участка от 22.08.2016
5. Ограничение права (обременение)	
5.1.1. Вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское, кат. № 50-50/023-50/999/001/2016-12744/2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки, застройка объектами торгово-складского и иного назначения, площадь 10 800 кв. м
дата государственной регистрации:	26.09.2016
номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-12744/2
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 26.09.2016 до 31.03.2024
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ" ДУ. Закрытый паевой инвестиционный фонд "Своя земля-рентный", ИНН: 7705877530
основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом от 11.02.2016; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ТрастОпцион Эссет Менеджмент" зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам от 26.09.2009 № 1439-04/156079

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

Государственный регистратор _____ (подпись, М.П.) _____ (подпись, М.П.)
Галактика Е. Г.
(подпись, М.П.)

Город Москва.
Двадцать девятое сентября две тысячи шестнадцатого года.
Я, Смирнова Ольга Владимировна, нотариус города Москвы, подтверждаю, что содержание изготовленного мной на основании носителя документа точно и полностью соответствует содержанию оригинала электронного документа.
Квалифицированная электронная подпись лица, подписавшего представленный мне электронный документ, проверена, ее принадлежность заявителю подтверждена.
Настоящий документ на бумажном носителе равнозначен представленному мне электронному документу и имеет ту же юридическую силу.
Зарегистрировано в реестре за № 10-2576
Выдано госпошлины (по тарифу): 50 руб. 00 коп.
Нотариус



ВЫИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛКИ С НЕЙ, ДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННОЮ РЕГИСТРАЦИЮ СРАБ
Дата выдачи: 26.09.2016.

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

1. Кадастровый номер объекта:	50/23/0030388:2000
Объект недвижимости:	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», разрешенное использование: для производственной застройки, застройка объектами торгово-складского и иного назначения, площадь 5 905 кв.м. Адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское
2. Состав объекта недвижимости:	2.1. Владения инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля-рентный» в составе паев, о которых устанавливаются на основании данных, содержащихся в реестре инвестиционных паев и счетов владения инвестиционных паев и счетов владения инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Состоятельность, № 50-50/023-50/999/001/2016-1274771 от 26.09.2016
4. Документы-основания:	4.1. Решение об утверждении раздела земельного участка от 22.08.2016
5. Ограничение (обременение) права:	5.1.1. Вид: Доверительное управление, Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское, п/д № 50/23/0030388:2000, Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», разрешенное использование: для производственной застройки объектами торгово-складского и иного назначения, площадь 5 905 кв. м. Вид государственной регистрации: 50-50/023-50/999/001/2016-1274772 Срок, на который установлено ограничение (обременение) права: с 26.09.2016 по 31.03.2024 Основание, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля-рентный», ИНН: 70/887531023. Изменения и дополнения: Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом от 11.02.2016; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом под наименованием «Своя земля-рентный» от 26.09.2016; Основание, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: Общество с ограниченной ответственностью «ТрастОлимп Эссет Управление» зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам от 26.09.2009 № 439-94/56079

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Проводитель. Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля-рентный» Государственный регистратор

Гладкова Е. Г.
(подпись)

Город Москва.
Двадцать девятое сентября две тысячи шестнадцатого года.
Я, Самарова Ольга Владимировна, нотариус города Москвы, подтверждаю, что содержание изготовленного мной на бумажном носителе документа точно и полностью соответствует содержанию представленного мне электронного документа.
Квалифицированная электронная подпись лица, подписавшего представленный мне электронный документ, проверена, ее принадлежность заявителю подтверждена.
Настоящий документ на бумажном носителе равнозначен представленному мне электронному документу и имеет ту же юридическую силу.
Зарегистрировано в реестре за № 10-2579
Выдано госпошлины (по тарифу): 50 руб. 00 коп.
Правовая и техническая работа: 50 руб. 00 коп.




Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"26" октября 2015г., № МО-15/ЗВ-2163104

1	Кадастровый номер:	50:23:0030388:1985	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	Номер кадастрового квартала:	50:23:0030388				
5	Предшущие номера:	50:23:0030388:1179	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 23.10.2015		
7	—					
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —					
9	Адрес (описание местоположения): Московская область, р-н Раменский, городское поселение Раменское					
10	Категория земель: Земли населенных пунктов					
11	Разрешенное использование: Для производственной застройки, застройки объектами торгового-складского и иного назначения					
12	Площадь: 4974 +/- 25 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 9621805.08 руб.					
14	Сведения о правах: —					
15	Особые отметки: —					
16	Сведения о природных объектах: —					
Дополнительные сведения:						
17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: 50:23:0030388:1999, 50:23:0030388:1991, 50:23:0030388:1992, 50:23:0030388:1993, 50:23:0030388:1997, 50:23:0030388:1998, 50:23:0030388:1987, 50:23:0030388:1988, 50:23:0030388:1989, 50:23:0030388:2000, 50:23:0030388:1994, 50:23:0030388:1995, 50:23:0030388:1996, 50:23:0030388:1986, 50:23:0030388:1990					
17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: —					
17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: 50:23:0030388:1179					
17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —					
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте недвижимости изменят статус временно. Дата истечения срока действия временного характера - 24.10.2020					
19	Сведения о кадастровых инженерах: Бутрова Елена Владимировна №77-12-34, ООО "УК "Земельное развитие", 19.10.2015					

Заместитель начальника отдела кадастрового учета №3
(полное наименование должности) М.П. (подпись) А.А. Андрейчиков (инициалы, фамилия)

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"26" октября 2015г., № МО-15/ЗВ-2163104

1	Кадастровый номер:	50:23:0030388:1985	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
4	План (чертеж, схема) земельного участка:					
5	Масштаб: —					

Заместитель начальника отдела кадастрового учета №3
(полное наименование должности) М.П. (подпись) А.А. Андрейчиков (инициалы, фамилия)

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области

(наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"26" октября 2015г., № МО-15/ЗВ-2163119

1	Кадастровый номер:	50:23:0030388:1986	2	Лист №	1	3	Всего листов:	2
4	Номер кадастрового квартала:	50:23:0030388						
5	Предыдущие номера:	50:23:0030388:1179	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	23.10.2015			
7	—							
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —							
9	Адрес (описание местоположения): Московская область, р-н Раменский, городское поселение Раменское							
10	Категория земель: Земли населенных пунктов							
11	Разрешенное использование: Для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения							
12	Площадь: 9874 +/- 35 кв. м							
13	Кадастровая стоимость: 19100463,08 руб.							
14	Сведения о правах: —							
15	Особые отметки: —							
16	Сведения о природных объектах: —							
17	Дополнительные сведения:							
	17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: 50:23:0030388:1999, 50:23:0030388:1991, 50:23:0030388:1992, 50:23:0030388:1993, 50:23:0030388:1997, 50:23:0030388:1998, 50:23:0030388:1987, 50:23:0030388:1988, 50:23:0030388:1989, 50:23:0030388:2000, 50:23:0030388:1994, 50:23:0030388:1995, 50:23:0030388:1996, 50:23:0030388:1985, 50:23:0030388:1990						
	17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: —						
	17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: 50:23:0030388:1179						
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные. Дата истечения срока действия временного характера - 24.10.2020							
19	Сведения о кадастровых инженерах: Бутрова Елена Владимировна №77-12-34, ООО "УК "Земельное развитие", 19.10.2015							

Заместитель начальника отдела кадастрового учета №1

(наименование должности)

М.П.

(подпись)

А.А. Андрейчиков

(инициалы, фамилия)

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"26" октября 2015г., № МО-15/ЗВ-2163119

1	Кадастровый номер:	50:23:0030388:1986	2	Лист №	2	3	Всего листов:	2
4	План (чертеж, схема) земельного участка:							
5	Масштаб: —							

Заместитель начальника отдела кадастрового учета №1

(наименование должности)

М.П.

(подпись)

А.А. Андрейчиков

(инициалы, фамилия)

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области

(наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"26" октября 2015г., № МО-15/ЗВ-2163106

1	Кадастровый номер:	50:23:0030388:1987	2	Лист №	1	3	Всего листов:	2
4	Номер кадастрового квартала:	50:23:0030388						
5	Предыдущие номера:	50:23:0030388:1179	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	23.10.2015			
7	—							
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —							
9	Адрес (описание местоположения): Московская область, р-н Раменский, городское поселение Раменское							
10	Категория земель: Земли населенных пунктов							
11	Разрешенное использование: Для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения							
12	Площадь: 5005 +/- 25 кв. м							
13	Кадастровая стоимость: 9681772.10 руб.							
14	Сведения о правах: —							
15	Особые отметки: —							
16	Сведения о природных объектах: —							
17	Дополнительные сведения:							
	17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: 50:23:0030388:1999, 50:23:0030388:1991, 50:23:0030388:1992, 50:23:0030388:1993, 50:23:0030388:1997, 50:23:0030388:1998, 50:23:0030388:1988, 50:23:0030388:1989, 50:23:0030388:2000, 50:23:0030388:1994, 50:23:0030388:1995, 50:23:0030388:1996, 50:23:0030388:1986, 50:23:0030388:1985, 50:23:0030388:1990						
	17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: —						
	17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: 50:23:0030388:1179						
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные. Дата истечения срока действия временного характера - 24.10.2020							
19	Сведения о кадастровых инженерах: Бутрова Елена Владимировна №77-12-34, ООО "УК "Земельное развитие", 19.10.2015							

Заместитель начальника отдела кадастрового учета №1

(наименование должности)

М.П.

(подпись)

А.А. Андрейчиков

(инициалы, фамилия)

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"26" октября 2015г., № МО-15/ЗВ-2163106

1	Кадастровый номер:	50:23:0030388:1987	2	Лист №	1	3	Всего листов:	2
4	План (чертеж, схема) земельного участка:							
5	Масштаб —							

Заместитель начальника отдела кадастрового учета №1

(наименование должности)

М.П.

(подпись)

А.А. Андрейчиков

(инициалы, фамилия)

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области

(подпись государственного органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"26" октября 2015г., № МО-15/3В-2163107

1	Кадастровый номер:	50:23:0030388:1988	2	Лист №	1	3	Всего листов:	2
4	Номер кадастрового квартала:	50:23:0030388						
5	Предыдущие номера:	50:23:0030388:1179	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	23.10.2015			
7	—							
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —							
9	Адрес (описание местоположения): Московская область, р-н Раменский, городское поселение Раменское							
10	Категория земель: Земли населенных пунктов							
11	Разрешенное использование: Для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения							
12	Площадь: 5005 +/- 25 кв. м							
13	Кадастровая стоимость: 9681772.10 руб.							
14	Сведения о правах: —							
15	Особые отметки: —							
16	Сведения о природных объектах: —							
17	Дополнительные сведения:							
	17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: 50:23:0030388:1999, 50:23:0030388:1991, 50:23:0030388:1992, 50:23:0030388:1993, 50:23:0030388:1997, 50:23:0030388:1998, 50:23:0030388:1987, 50:23:0030388:1989, 50:23:0030388:2000, 50:23:0030388:1994, 50:23:0030388:1995, 50:23:0030388:1996, 50:23:0030388:1986, 50:23:0030388:1985, 50:23:0030388:1990						
	17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: —						
	17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: 50:23:0030388:1179						
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные. Дата истечения срока действия временного характера - 24.10.2020							
19	Сведения о кадастровых инженерах: Бутрова Елена Владимировна №77-12-34, ООО "УК "Земельное развитие", 19.10.2015							

Заместитель начальника отдела кадастрового учета №1

(подпись/подпись)

М.П.

(подпись)

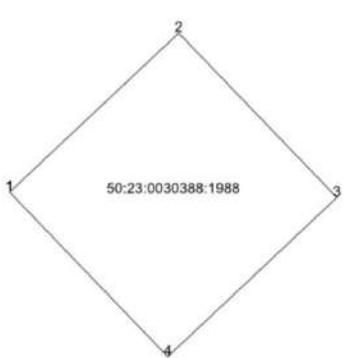
А.А. Андрейчиков

(подпись, фамилия)

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"26" октября 2015г., № МО-15/3В-2163107

1	Кадастровый номер:	50:23:0030388:1988	2	Лист №	1	3	Всего листов:	2
4	План (чертеж, схема) земельного участка:							
								
5	Масштаб —							

Заместитель начальника отдела кадастрового учета №3

(подпись/подпись)

М.П.

(подпись)

А.А. Андрейчиков

(подпись, фамилия)

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"26" октября 2015г., № МО-15/ЗВ-2163108

1	Кадастровый номер:	50:23:0030388:1989	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	Номер кадастрового квартала:	50:23:0030388				
5	Предыдущие номера:	50:23:0030388:1179	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 23.10.2015		
7	—					
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —					
9	Адрес (описание местоположения): Московская область, р-н Раменский, городское поселение Раменское					
10	Категория земель: Земли населенных пунктов					
11	Разрешенное использование: Для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения					
12	Площадь: 5005 +/- 25кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 9681772.10 руб.					
14	Сведения о правах: —					
15	Особые отметки: —					
16	Сведения о природных объектах: —					
Дополнительные сведения:						
17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: 50:23:0030388:1999, 50:23:0030388:1991, 50:23:0030388:1992, 50:23:0030388:1993, 50:23:0030388:1997, 50:23:0030388:1998, 50:23:0030388:1987, 50:23:0030388:1988, 50:23:0030388:2000, 50:23:0030388:1994, 50:23:0030388:1995, 50:23:0030388:1996, 50:23:0030388:1986, 50:23:0030388:1985, 50:23:0030388:1990					
17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: —					
17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или сняты с кадастрового учета: 50:23:0030388:1179					
17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —					
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные. Дата истечения срока действия временного характера - 24.10.2020					
19	Сведения о кадастровых инженерах: Бутрова Елена Владимировна №77-12-34, ООО "УК "Земельное развитие", 19.10.2015					

Заместитель начальника отдела кадастрового учета №3
(подпись)

М.П.

(подпись)

А.А. Андрейчиков
(подпись, фамилия)

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"26" октября 2015г., № МО-15/ЗВ-2163108

1	Кадастровый номер:	50:23:0030388:1989	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
4	План (чертеж, схема) земельного участка:					
5	Масштаб: —					

Заместитель начальника отдела кадастрового учета №3
(подпись)

М.П.

(подпись)

А.А. Андрейчиков
(подпись, фамилия)

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"26" октября 2015г., № МО-15/ЗВ-2163109

1	Кадастровый номер:	50:23:0030388:1990	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	Номер кадастрового квартала:	50:23:0030388				
5	Предыдущие номера:	50:23:0030388:1179	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 23.10.2015		
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —					
9	Адрес (описание местоположения): Московская область, р-н Раменский, городское поселение Раменское					
10	Категория земель: Земли населенных пунктов					
11	Разрешенное использование: Для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения					
12	Площадь: 5005 +/- 25 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 9681772.10 руб.					
14	Сведения о правах: —					
15	Особые отметки: —					
16	Сведения о природных объектах: —					
Дополнительные сведения:						
17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: 50:23:0030388:1999, 50:23:0030388:1991, 50:23:0030388:1992, 50:23:0030388:1993, 50:23:0030388:1997, 50:23:0030388:1998, 50:23:0030388:1987, 50:23:0030388:1988, 50:23:0030388:1989, 50:23:0030388:2000, 50:23:0030388:1994, 50:23:0030388:1995, 50:23:0030388:1996, 50:23:0030388:1986, 50:23:0030388:1985					
17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: —					
17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: 50:23:0030388:1179					
17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —					
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные. Дата истечения срока действия временного характера - 24.10.2020					
19	Сведения о кадастровых инженерах: Бутрова Елена Владимировна №77-12-34, ООО "УК "Земельное развитие", 19.10.2015					

Заместитель начальника отдела кадастрового учета №3 _____ М.П. _____ А.А. Андрейчиков
(подпись, должность) (подпись) (инициал, фамилия)

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"26" октября 2015г., № МО-15/ЗВ-2163109

1	Кадастровый номер:	50:23:0030388:1990	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
4	План (чертеж, схема) земельного участка:					
5	Масштаб: —					

Заместитель начальника отдела кадастрового учета №3 _____ М.П. _____ А.А. Андрейчиков
(подпись, должность) (подпись) (инициал, фамилия)

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области

(подпись заместителя отдела кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"26" октября 2015г., № МО-15/ЗВ-2163110

1	Кадастровый номер:	50:23:0030388:1991	2	Лист №	1	3	Всего листов:	2
4	Номер кадастрового квартала:	50:23:0030388						
5	Предыдущие номера:	50:23:0030388:1179	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:				
7	—							
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —							
9	Адрес (описание местоположения): Московская область, р-н Раменский, городское поселение Раменское							
10	Категория земель: Земли населенных пунктов							
11	Разрешенное использование: Для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения							
12	Площадь: 5005 +/- 25 кв. м							
13	Кадастровая стоимость: 9681772.10 руб.							
14	Сведения о правах: —							
15	Особые отметки: —							
16	Сведения о природных объектах: —							
17	Дополнительные сведения:							
	17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: 50:23:0030388:1999, 50:23:0030388:1992, 50:23:0030388:1993, 50:23:0030388:1997, 50:23:0030388:1998, 50:23:0030388:1987, 50:23:0030388:1988, 50:23:0030388:1989, 50:23:0030388:2000, 50:23:0030388:1994, 50:23:0030388:1995, 50:23:0030388:1996, 50:23:0030388:1986, 50:23:0030388:1985, 50:23:0030388:1990						
	17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: —						
	17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: 50:23:0030388:1179						
	17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —						
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные. Дата истечения срока действия временного характера - 24.10.2020							
19	Сведения о кадастровых инженерах: Бутрова Елена Владимировна №77-12-34, ООО "УК "Земельное развитие", 19.10.2015							

Заместитель начальника отдела кадастрового учета №1

(подпись)

М.П.

(подпись)

А.А. Андрейчиков

(подпись, фамилия)

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"26" октября 2015г., № МО-15/ЗВ-2163110

1	Кадастровый номер:	50:23:0030388:1991	2	Лист №	1	3	Всего листов:	1
4	План (чертеж, схема) земельного участка:							
5	Масштаб —							

Заместитель начальника отдела кадастрового учета №1

(подпись)

М.П.

(подпись)

А.А. Андрейчиков

(подпись, фамилия)

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
(подразделение органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"26" октября 2015г. № МО-15/ЗВ-2163111

1	Кадастровый номер: 50:23:0030388:1992	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	Номер кадастрового квартала: 50:23:0030388				
5	Предыдущие номера: 50:23:0030388:1179	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 23.10.2015		
7	—				
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —				
9	Адрес (описание местоположения): Московская область, р-н Раменский, городское поселение Раменское				
10	Категория земель: Земли населенных пунктов				
11	Разрешенное использование: Для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения				
12	Площадь: 5082 +/- 25кв. м				
13	Кадастровая стоимость: 9830722.44 руб.				
14	Сведения о правах: —				
15	Особые отметки: —				
16	Сведения о природных объектах: —				
	Дополнительные сведения:				
17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: 50:23:0030388:1999, 50:23:0030388:1991, 50:23:0030388:1993, 50:23:0030388:1997, 50:23:0030388:1998, 50:23:0030388:1987, 50:23:0030388:1988, 50:23:0030388:1989, 50:23:0030388:2000, 50:23:0030388:1994, 50:23:0030388:1995, 50:23:0030388:1996, 50:23:0030388:1986, 50:23:0030388:1985, 50:23:0030388:1990				
17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: —				
17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: 50:23:0030388:1179				
17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —				
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные. Дата истечения срока действия временного характера - 24.10.2020				
19	Сведения о кадастровых инженерах: Бутрова Елена Владимировна №77-12-34, ООО "УК "Земельное развитие", 19.10.2015				

Заместитель начальника отдела кадастрового учета №3
(подпись)

М.П.

(подпись)

А.А. Андрейчиков
(подпись, фамилия)

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"26" октября 2015г. № МО-15/ЗВ-2163111

1	Кадастровый номер: 50:23:0030388:1992	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
4	План (чертеж, схема) земельного участка:				
5	Масштаб: —				

Заместитель начальника отдела кадастрового учета №3
(подпись)

М.П.

(подпись)

А.А. Андрейчиков
(подпись, фамилия)

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"26" октября 2015г. № МО-15/ЗВ-2163112

1	Кадастровый номер:	50:23:0030388:1993	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	Номер кадастрового квартала:	50:23:0030388				
5	Предыдущие номера:	50:23:0030388:1179	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 23.10.2015		
7	—					
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —					
9	Адрес (описание местоположения): Московская область, р-н Раменский, городское поселение Раменское					
10	Категория земель: Земли населенных пунктов					
11	Разрешенное использование: Для производственной застройки, застройки объектов торгового-складского и иного назначения					
12	Площадь: 11194 +/- 37 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 21653897.48 руб.					
14	Сведения о правах: —					
15	Особые отметки: —					
16	Сведения о природных объектах: —					
Дополнительные сведения:						
17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: 50:23:0030388:1999, 50:23:0030388:1991, 50:23:0030388:1992, 50:23:0030388:1997, 50:23:0030388:1998, 50:23:0030388:1987, 50:23:0030388:1988, 50:23:0030388:1989, 50:23:0030388:2000, 50:23:0030388:1994, 50:23:0030388:1995, 50:23:0030388:1996, 50:23:0030388:1986, 50:23:0030388:1985, 50:23:0030388:1990					
17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: —					
17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятым с кадастрового учета: 50:23:0030388:1179					
17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —					
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные. Дата истечения срока действия временного характера - 24.10.2020					
19	Сведения о кадастровых инженерах: Бутрова Елена Владимировна №77-12-34, ООО "УК "Земельное развитие", 19.10.2015					

Заместитель начальника отдела кадастрового учета №3
(полное наименование должности)

М.П.

(подпись)

А.А. Андрейчиков
(инициалы, фамилия)

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"26" октября 2015г. № МО-15/ЗВ-2163112

1	Кадастровый номер:	50:23:0030388:1993	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
4	План (чертеж, схема) земельного участка:					
5	Масштаб: —					

Заместитель начальника отдела кадастрового учета №3
(полное наименование должности)

М.П.

(подпись)

А.А. Андрейчиков
(инициалы, фамилия)

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"26" октября 2015г. № МО-15/ЗВ-2163113

1	Кадастровый номер:	50:23:0030388:1994	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	Номер кадастрового квартала:	50:23:0030388				
5	Предыдущие номера:	50:23:0030388:1179	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 23.10.2015		
7						
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —					
9	Адрес (описание местоположения): Московская область, р-н Раменский, городское поселение Раменское					
10	Категория земель: Земли населенных пунктов					
11	Разрешенное использование: Для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения					
12	Площадь: 10989 +/- 37 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 21257341,38 руб.					
14	Сведения о правах: —					
15	Особые отметки: —					
16	Сведения о природных объектах: —					
Дополнительные сведения:						
17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: 50:23:0030388:1999, 50:23:0030388:1991, 50:23:0030388:1992, 50:23:0030388:1993, 50:23:0030388:1997, 50:23:0030388:1998, 50:23:0030388:1987, 50:23:0030388:1988, 50:23:0030388:1989, 50:23:0030388:2000, 50:23:0030388:1995, 50:23:0030388:1996, 50:23:0030388:1986, 50:23:0030388:1985, 50:23:0030388:1990					
17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: —					
17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или сняты с кадастрового учета: 50:23:0030388:1179					
17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —					
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные. Дата истечения срока действия временного характера - 24.10.2020					
19	Сведения о кадастровом инженер: Бутрова Елена Владимировна №77-12-34, ООО "УК "Земельное разделение", 19.10.2015					

Заместитель начальника отдела кадастрового учета №3
(наименование должности)

М.П.

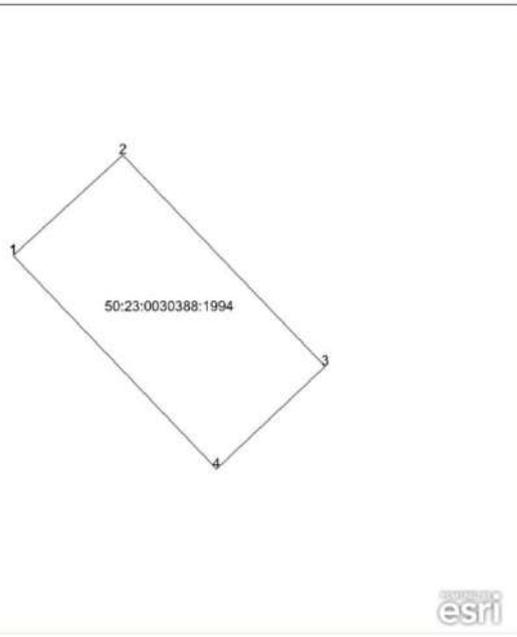
(подпись)

А.А. Андрейчиков
(инициалы, фамилия)

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"26" октября 2015г. № МО-15/ЗВ-2163113

1	Кадастровый номер:	50:23:0030388:1994	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
4	План (чертеж, схема) земельного участка:					
						
5	Масштаб: —					

Заместитель начальника отдела кадастрового учета №3
(наименование должности)

М.П.

(подпись)

А.А. Андрейчиков
(инициалы, фамилия)

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"26" октября 2015г., № МО-15/ЗВ-2163114

1	Кадастровый номер:	50:23:0030388:1995	2	Лист №	1	3	Всего листов:	2
4	Номер кадастрового квартала:	50:23:0030388						
5	Предыдущие номера:	50:23:0030388:1179	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	23.10.2015			
7	—							
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —							
9	Адрес (описание местоположения): Московская область, р-н Раменский, городское поселение Раменское							
10	Категория земель: Земли населенных пунктов							
11	Разрешенное использование: Для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения							
12	Площадь: 10925 +/- 37 кв. м							
13	Кадастровая стоимость: 21133538,50 руб.							
14	Сведения о правах: —							
15	Особые отметки: —							
16	Сведения о природных объектах: —							
17	Дополнительные сведения:							
	17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: 50:23:0030388:1999, 50:23:0030388:1991, 50:23:0030388:1992, 50:23:0030388:1993, 50:23:0030388:1997, 50:23:0030388:1998, 50:23:0030388:1987, 50:23:0030388:1988, 50:23:0030388:1989, 50:23:0030388:2000, 50:23:0030388:1994, 50:23:0030388:1996, 50:23:0030388:1986, 50:23:0030388:1985, 50:23:0030388:1990						
	17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: —						
	17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: 50:23:0030388:1179						
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные. Дата истечения срока действия временного характера - 24.10.2020							
19	Сведения о кадастровых инженерах: Бутрова Елена Владимировна №77-12-34, ООО "УК "Земельное развитие", 19.10.2015							

Заместитель начальника отдела кадастрового учета №1

(подпись)

М.П.

(подпись)

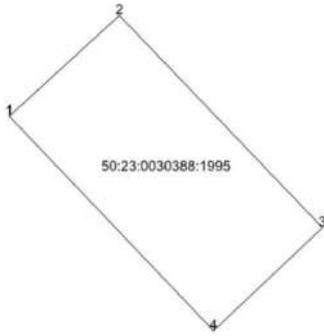
А.А. Андрейчиков

(подпись, фамилия)

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"26" октября 2015г., № МО-15/ЗВ-2163114

1	Кадастровый номер:	50:23:0030388:1995	2	Лист №	2	3	Всего листов:	2
4	План (чертеж, схема) земельного участка							
								
5	Масштаб: —							

Заместитель начальника отдела кадастрового учета №1

(подпись)

М.П.

(подпись)

А.А. Андрейчиков

(подпись, фамилия)

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"26" октября 2015г., № МО-15/ЗВ-2163115

1	Кадастровый номер:	50:23:0030388:1996	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	Номер кадастрового квартала:	50:23:0030388				
5	Предыдущие номера:	50:23:0030388:1179	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 23.10.2015		
7	—					
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —					
9	Адрес (описание местоположения): Московская область, р-н Раменский, городское поселение Раменское					
10	Категория земель: Земли населенных пунктов					
11	Разрешенное использование: Для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения					
12	Площадь: 10864 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 21015538,88 руб.					
14	Сведения о правах: —					
15	Особые отметки: —					
16	Сведения о природных объектах: —					
Дополнительные сведения:						
17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: 50:23:0030388:1999, 50:23:0030388:1991, 50:23:0030388:1992, 50:23:0030388:1993, 50:23:0030388:1997, 50:23:0030388:1998, 50:23:0030388:1987, 50:23:0030388:1988, 50:23:0030388:1989, 50:23:0030388:2000, 50:23:0030388:1994, 50:23:0030388:1995, 50:23:0030388:1986, 50:23:0030388:1985, 50:23:0030388:1990					
17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: —					
17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: 50:23:0030388:1179					
17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —					
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные. Дата истечения срока действия временного характера - 24.10.2020					
19	Сведения о кадастровых инженерах: Бутрова Елена Владимировна №77-12-34, ООО "УК "Земельное развитие", 19.10.2015					

Заместитель начальника отдела кадастрового учета №1

(подпись)

М.П.

(подпись)

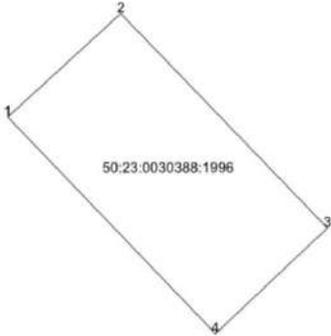
А.А. Андрейчиков

(подпись, фамилия)

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"26" октября 2015г., № МО-15/ЗВ-2163115

1	Кадастровый номер:	50:23:0030388:1996	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
4	План (чертеж, схема) земельного участка:					
						
5	Масштаб: —					

Заместитель начальника отдела кадастрового учета №1

(подпись)

М.П.

(подпись)

А.А. Андрейчиков

(подпись, фамилия)

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"26" октября 2015г. № МО-15/ЗВ-2163116

1	Кадастровый номер:	50:23:0030388:1997	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	Номер кадастрового квартала:	50:23:0030388				
5	Предыдущие номера:	50:23:0030388:1179	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:		
			23.10.2015			
7	—					
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —					
9	Адрес (описание местоположения): Московская область, р-н Раменский, городское поселение Раменское					
10	Категория земель: Земли населенных пунктов					
11	Разрешенное использование: Для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения					
12	Площадь: 10800 +/- 36кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 20891736 руб.					
14	Сведения о правах: —					
15	Особые отметки: —					
16	Сведения о природных объектах: —					
Дополнительные сведения:						
17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: 50:23:0030388:1999, 50:23:0030388:1991, 50:23:0030388:1992, 50:23:0030388:1993, 50:23:0030388:1998, 50:23:0030388:1987, 50:23:0030388:1988, 50:23:0030388:1989, 50:23:0030388:2000, 50:23:0030388:1994, 50:23:0030388:1995, 50:23:0030388:1996, 50:23:0030388:1986, 50:23:0030388:1985, 50:23:0030388:1990					
17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: —					
17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: 50:23:0030388:1179					
17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —					
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные. Дата истечения срока действия временного характера - 24.10.2020					
19	Сведения о кадастровых инженерах: Бутрова Елена Владимировна №77-12-34, ООО "УК "Земельное развитие", 19.10.2015					

Заместитель начальника отдела кадастрового учета №1

(подпись)

М.П.

(подпись)

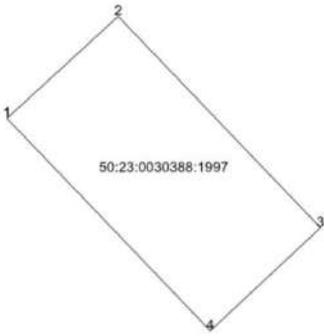
А.А. Андрейчиков

(подпись, фамилия)

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"26" октября 2015г. № МО-15/ЗВ-2163116

1	Кадастровый номер:	50:23:0030388:1997	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
4	План (чертеж, схема) земельного участка:					
						
5	Масштаб: —					

Заместитель начальника отдела кадастрового учета №3

(подпись)

М.П.

(подпись)

А.А. Андрейчиков

(подпись, фамилия)

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"26" октября 2015г., № МО-15/ЗВ-2163117

1	Кадастровый номер:	50:23:0030388:1998	2	Лист №	1	3	Всего листов:	2
4	Номер кадастрового квартала:		50:23:0030388					
5	Предыдущие номера:	50:23:0030388:1179	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:				
		23.10.2015						
7	—							
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —							
9	Адрес (описание местоположения): Московская область, р-н Раменский, городское поселение Раменское							
10	Категория земель: Земли населенных пунктов							
11	Разрешенное использование: Для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения							
12	Площадь: 10558 +/- 36 кв. м							
13	Кадастровая стоимость: 20423606,36 руб.							
14	Сведения о правах: —							
15	Особые отметки: —							
16	Сведения о природных объектах: —							
17	Дополнительные сведения:							
	17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: 50:23:0030388:1999, 50:23:0030388:1991, 50:23:0030388:1992, 50:23:0030388:1993, 50:23:0030388:1997, 50:23:0030388:1987, 50:23:0030388:1988, 50:23:0030388:1989, 50:23:0030388:2000, 50:23:0030388:1994, 50:23:0030388:1995, 50:23:0030388:1996, 50:23:0030388:1986, 50:23:0030388:1985, 50:23:0030388:1990						
	17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: —						
	17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: 50:23:0030388:1179						
	17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —						
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные. Дата истечения срока действия временного характера - 24.10.2020							
19	Сведения о кадастровых инженерах: Бутрова Елена Владимировна №77-12-34, ООО "УК "Земельное развитие", 19.10.2015							

Заместитель начальника отдела кадастрового учета №1

(подпись)

М.П.

(подпись)

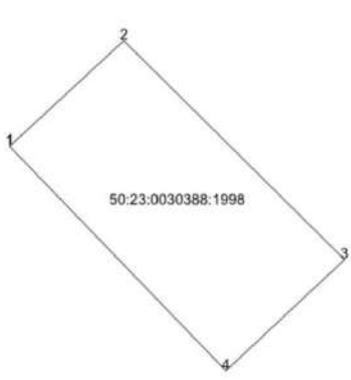
А.А. Андрейчиков

(подпись, фамилия)

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"26" октября 2015г., № МО-15/ЗВ-2163117

1	Кадастровый номер:	50:23:0030388:1998	2	Лист №	2	3	Всего листов:	2
4	План (чертеж, схема) земельного участка:							
								
5	Масштаб —							

Заместитель начальника отдела кадастрового учета №1

(подпись)

М.П.

(подпись)

А.А. Андрейчиков

(подпись, фамилия)

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"26" октября 2015г. № МО-15/ЗВ-2163118

1	Кадастровый номер:	50:23:0030388:1999	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	Номер кадастрового квартала:	50:23:0030388				
5	Предыдущие номера:	50:23:0030388:1179	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 23.10.2015		
7	—					
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —					
9	Адрес (описание местоположения): Московская область, р-н Раменский, городское поселение Раменское					
10	Категория земель: Земли населенных пунктов					
11	Разрешенное использование: Для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения					
12	Площадь: 109710 +/- 116 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 21225218,20 руб.					
14	Сведения о правах: —					
15	Особые отметки: —					
16	Сведения о приростах объектов: —					
Дополнительные сведения:						
17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: 50:23:0030388:1991, 50:23:0030388:1992, 50:23:0030388:1993, 50:23:0030388:1997, 50:23:0030388:1998, 50:23:0030388:1987, 50:23:0030388:1988, 50:23:0030388:1989, 50:23:0030388:2000, 50:23:0030388:1994, 50:23:0030388:1995, 50:23:0030388:1996, 50:23:0030388:1986, 50:23:0030388:1985, 50:23:0030388:1990					
17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: —					
17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: 50:23:0030388:1179					
17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —					
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные. Дата истечения срока действия временного характера - 24.10.2020					
19	Сведения о кадастровых инженерах: Бутрова Елена Владимировна №77-12-34, ООО "УК "Земельное развитие", 19.10.2015					

Заместитель начальника отдела кадастрового учета №3
(подпись, должность)

М.П.

(подпись)

А.А. Андрейчиков
(подпись, фамилия)

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"26" октября 2015г. № МО-15/ЗВ-2163118

1	Кадастровый номер:	50:23:0030388:1999	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
4	План (чертеж, схема) земельного участка					
5	Масштаб: —					

Заместитель начальника отдела кадастрового учета №3
(подпись, должность)

М.П.

(подпись)

А.А. Андрейчиков
(подпись, фамилия)

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"26" октября 2015г., № МО-15/ЗВ-2163105

1	Кадастровый номер:	50:23:0030388:2000	2	Лист №	1	3	Всего листов:	2
4	Номер кадастрового квартала:	50:23:0030388						
5	Предыдущие номера:	50:23:0030388:1179	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	23.10.2015			
7	—							
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —							
9	Адрес (описание местоположения): Московская область, р-н Раменский, городское поселение Раменское							
10	Категория земель: Земли населенных пунктов							
11	Разрешенное использование: Для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения							
12	Площадь: 5005 +/- 25 кв. м							
13	Кадастровая стоимость: 9681772.10 руб.							
14	Сведения о правах: —							
15	Особые отметки: —							
16	Сведения о природных объектах: —							
17	Дополнительные сведения:							
	17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: 50:23:0030388:1999, 50:23:0030388:1991, 50:23:0030388:1992, 50:23:0030388:1993, 50:23:0030388:1997, 50:23:0030388:1998, 50:23:0030388:1987, 50:23:0030388:1988, 50:23:0030388:1989, 50:23:0030388:1994, 50:23:0030388:1995, 50:23:0030388:1996, 50:23:0030388:1986, 50:23:0030388:1985, 50:23:0030388:1990						
	17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: —						
	17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: 50:23:0030388:1179						
17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —							
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные. Дата истечения срока действия временного характера - 24.10.2020							
19	Сведения о кадастровых инженерах: Бутрова Елена Владимировна №77-12-34, ООО "УК "Земельное развитие", 19.10.2015							

Заместитель начальника отдела кадастрового учета №3

(подпись)

М.П.

(подпись)

А.А. Андрейчиков

(подпись, фамилия)

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"26" октября 2015г., № МО-15/ЗВ-2163105

1	Кадастровый номер:	50:23:0030388:2000	2	Лист №	1	3	Всего листов:	2
4	План (чертеж, схема) земельного участка:							
5	Масштаб: —							

Заместитель начальника отдела кадастрового учета №3

(подпись)

М.П.

(подпись)

А.А. Андрейчиков

(подпись, фамилия)