

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «КГФУ»



Берг Е.В.

ОТЧЕТ № 011/19

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

ДАТА ОЦЕНКИ: 09.01.2019г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 09.01.2019г.

ЗАКАЗЧИК:

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

Исполнитель:

ООО «КГФУ»

МОСКВА 2019

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	5
1.2. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ	5
1.3. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	5
1.4. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	5
1.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	5
1.6. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ И РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ.....	7
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ.....	9
3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	10
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	12
4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ.....	12
4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА	12
4.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	12
5. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	13
5.1. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	13
5.2. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА.....	13
6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.....	14
6.1. Допущения.....	14
6.2. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА.....	14
7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	16
7.1. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
7.2. МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ	16
7.3. ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	16
7.4. СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ	16
7.5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
7.6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.....	16
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	20
8.1. Идентификация Объекта оценки.....	20
8.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	21
8.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	22
8.4. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	25
9.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	25
9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	31
9.3. ОБЩЕЕ СОСТОЯНИЕ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬХОЗ НАЗНАЧЕНИЯ.....	31
9.4. АНАЛИЗ ОПТОВОГО РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	33
9.5. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	40
9.6. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	42
9.7. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ.....	44
10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	45
11. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	48
11.1. Рыночный (сравнительный) подход	52
11.2. Доходный подход.....	53

11.3. Затратный подход	55
11.4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ РЫНОЧНОГО (СРАВНИТЕЛЬНОГО) ПОДХОДА.....	56
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	65
13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	66
14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	68
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	69
1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ	69
2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ	69
3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....	69
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ.....	70
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ.....	74
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ.....	76

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 01/18 от 09.01.2019 г. к Договору № КГФУ-СЗР-1/2016 от «14» июля 2016 года на оказание услуг по оценке объекта оценки, заключенный ООО «УК «ТДУ» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», именуемое в дальнейшем «Заказчик» и ООО «КГФУ», именуемым в дальнейшем «Исполнитель».

1.2. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

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

1.3. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

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

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

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

Объект оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Земельные участки (13 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенные в Орехово-Зуевском районе, входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»	Не применялся	11 096 000	Не применялся

1.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

11 096 000 (Одиннадцать миллионов девяносто шесть тысяч) рублей, не облагается НДС¹

В том числе:

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Адрес объекта	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость (округленно), руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080128:44	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее д.Смолево	235 810,00	1 506 700
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080128:45	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее д.Смолево	80 851,00	555 500

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

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Адрес объекта	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость (округленно), руб.
3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080212:194	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее с.Хотеичи	50 406,00	346 300
4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080212:195	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее с.Хотеичи	174 412,00	1 114 400
5	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080212:196	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее с.Хотеичи	20 790,00	142 800
6	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080212:197	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее с.Хотеичи	71 632,00	492 100
7	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080212:198	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее с.Хотеичи	477 265,00	2 688 800
8	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080212:199	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее с.Хотеичи	128 771,00	822 800
9	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080213:453	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее д.Слободище	33 383,00	229 400
10	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080213:454	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее д.Слободище	143 835,00	919 000
11	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080213:455	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее д.Слободище	49 965,00	343 300

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Адрес объекта	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость (округленно), руб.
12	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080212:22	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, западнее д.Лашино	208 559,00	1 332 600
13	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080212:10	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, восточнее дер.Лашино	87 670,00	602 300

1.6. Вид оцениваемой стоимости и результат оценки

Исходя из цели оценки и условий Задания на оценку 01/18 от 09.01.2019г. к Договору № КГФУ-СЗР-1/2016 от «14» июля 2016 года об оценке имущества принят следующий вид оцениваемой стоимости – справедливая стоимость.

Справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Объект оценки	Земельные участки (13 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенные в Орехово-Зуевском районе, входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»
Имущественные права на объект оценки	Имущественные права на объект оценки – Общая долевая собственность. Субъект права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. Ограничение (обременение) права: доверительное управление.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Пообъектно в разделе 8,3, «Количественные и качественные характеристики объекта оценки»
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом». На Объект оценки зарегистрированы обременения в виде доверительного управления. Учитывая цель оценки и ее предполагаемое использование – данное обременение не влияет на результат оценки и при проведении оценки данное обременение не учитывается.
Цели и задачи проведения оценки:	Определение справедливой стоимости Объекта оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Определение стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный», в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки. (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" утв. Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 № 106н).
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.
Используемые в Отчете стандарты оценки	<ul style="list-style-type: none"> Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 года. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 года. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 661 от 25 сентября 2014 года. Свод стандартов оценки 2015 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО 2015). Протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
Дата определения стоимости	09.01.2019г.
Дата осмотра (обследования) объекта оценки:	09.01.2019г.
Срок проведения работ	09.01.2019г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком. От Исполнителя не требуется проведения специальных видов экспертиз - юридической экспертизы правового положения оцениваемого объекта, строительно-технической и технологической экспертизы объекта оценки, санитарно-гигиенической и экологической экспертизы. От Оценщика не требуется приводить своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость.

3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки включало следующие этапы:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

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

4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

Фамилия Имя Отчество	Давыдов Александр Владимирович
Дополнительные сведения об оценщике	Почтовый адрес: 125212, г. Москва, Кронштадский бульвар, д. 7А, стр. 1, 5 этаж, офис 505 Тел.: 8 (495) 740-99-75; Эл.адрес: formula-uspekha@bk.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Членство в СРО – член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»; включен в реестр оценщиков за регистрационным № 4618. Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» 107078, 1-ый Басманный переулок, д.2А, офис 5. Контактный телефон. (495) 657-8637 Внесена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за рег. № 0003, 09.07.2007 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 983936 от 6 июля 2007 г. Московской финансово – промышленной академии по программе: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»; Свидетельство о повышении квалификации №0304 от 25 сентября 2009 года. Московской финансово-промышленной академии от 2009г., по программе: «Оценочная деятельность». Свидетельство о повышении квалификации №251 от 10 ноября 2012 года. ФГБОУ ВПО «МГЮА имени О.Е. Кутафина» по теме: «Финансово-экономическая судебная экспертиза» от 2012 года. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 003025-1 от 07 февраля 2018 года.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Ответственность оценщика застрахована в ОСАО «ИНГОССТРАХ» и ОАО «АльфаСтрахование», Договор (Страховой полис) №433-121121/18/0325R/776/00002/18-004618 от 7 сентября 2018 г. обязательного страхования ответственности оценщика, период страхования: с 01 января 2019 г. по 30 июня 2020 г., лимит ответственности страховщика – 300 000 (Триста тысяч) рублей»
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	12
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор №5 от 01.02.2018 г.
Степень участия оценщика в проведении оценки объекта оценки	a) сбор информации об объекте оценки; b) анализ рынка объекта оценки; c) определение стоимости объекта оценки; d) формирование отчёта об оценке.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени участия в проведении оценки объекта оценки	Иные специалисты не привлекались.

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

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая группа «Формула успеха»
Место нахождения	125212, г. Москва, Кронштадский бульвар, д. 7А, стр. 1, 5 этаж, офис 505
ОГРН	1167746192041
Дата присвоения ОГРН	20.02.2016
Дата государственной регистрации	20.02.2016
Сведения о страховании при осуществлении оценочной деятельности	ООО «КГФУ» - ответственность юридического лица застрахована в ОАО «АльфаСтрахование», договор (полис) обязательного страхования ответственности Исполнителя № 0991R/776/90018/7 от 17 марта 2017 г., период страхования: с 30 марта 2017 г. по 29 марта 2020 г., лимит ответственности страховщика – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.

5. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

5.1. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая группа «Формула успеха» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

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

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

5.2. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

Настоящим Оценка 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. Оценка 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 (наемателю) 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 недоиспользования 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	<p>Отношение текущих (прогнозных) стоимостных показателей к базисным показателям стоимости</p>

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

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

8.1. Идентификация Объекта оценки

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

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

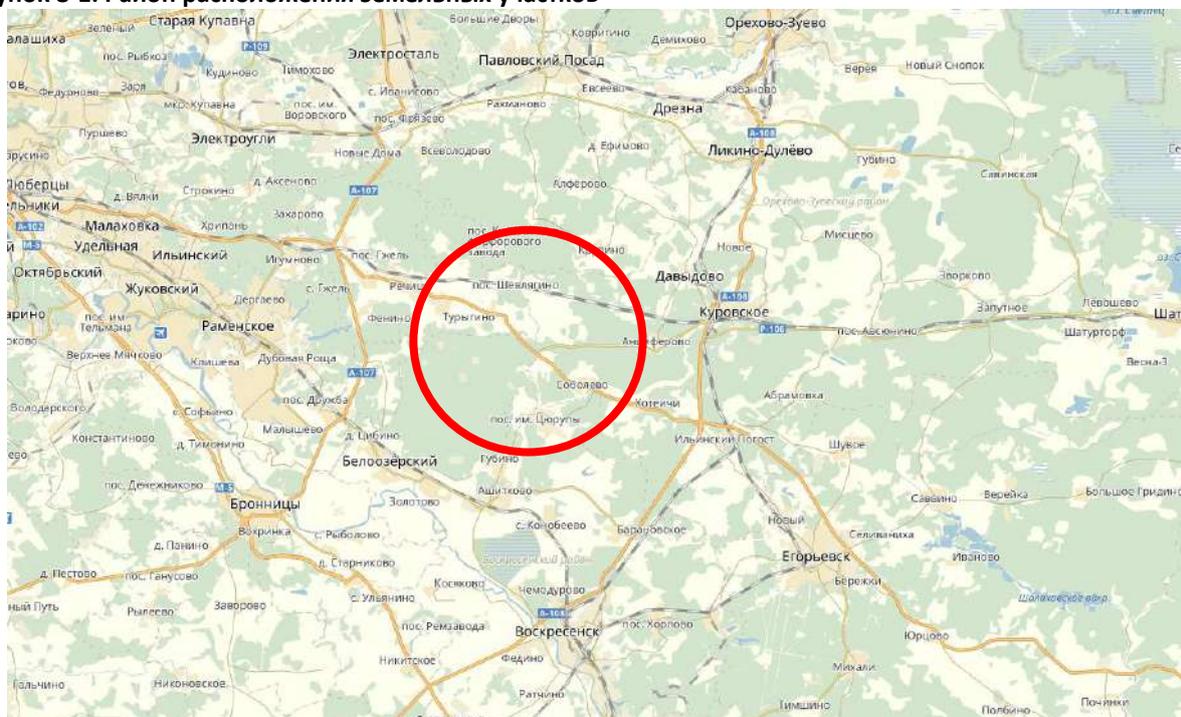
№	Кадастровый номер	Объект права	Адрес объекта	Площадь, кв.м.
1	50:24:0080128:44	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, южнее д.Смолево	235 810
2	50:24:0080128:45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

Источник: составлено Оценщиком

8.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Рисунок 8-1. Район расположения земельных участков



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

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

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

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

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

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

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

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

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

В XIX—XX вв. внесены сильные изменения — в целях хозяйственного использования торфяных почв,

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

защиты от подтоплений и выработки торфа проведены многочисленные мелиоративные каналы, спрямлены русла рек. После выработки торфяных залежей и последующего старения заброшенной мелиоративной сети образованы многочисленные водоёмы.

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

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

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

8.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 8.3-1 Общая характеристика Объекта оценки

Характеристика	Показатель
Общие сведения	
Место нахождения объекта	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, южнее д. Смолево Московская область, р-н Орехово-Зуевский, южнее с. Хотейчи Московская область, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее д. Слободище Московская область, р-н Орехово-Зуевский, западнее д.Лашино Московская область, р-н Орехово-Зуевский, восточнее д.Лашино
Вид права	Общая долевая собственность
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Целевое назначение	Для сельскохозяйственного использования
Ограничение (обременение) права собственности на земельные участки	Доверительное управление
Описание	
Рельеф участка	Ровный
Ближайшее радиальное шоссе от МКАД	Егорьевское шоссе
Расстояние от МКАД, км	65-75
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Нет
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Нет

Источник: составлено Оценщиком

Текущее состояние: Не используется.

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

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

Имущественные права на объект оценки: Общая долевая собственность.

Наличие обременений: Доверительное управление.

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

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

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

(избыточные, излишние активы).

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

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

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

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

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

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

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

Неспециализированное имущество достаточно широко представлено на открытом конкурентном рынке.

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

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

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

Таблица 8.4-1 Описание полученных от Заказчика документов

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

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

Источник: документы получены от Заказчика

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

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

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

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

Краткое описание общеэкономического состояния территории Российской Федерации

В сентябре темп роста ВВП закрепился на уровне, превышающем 2%. По оценке Минэкономразвития России, в сентябре ВВП увеличился на 2,4% по сравнению с аналогичным месяцем предыдущего года (в августе, по уточненной оценке, прирост составил 2,7% г/г). Рост ВВП в 3кв17 оценивается на уровне 2,2% г/г, по итогам 9 месяцев – на уровне 1,8% г/г.

Важный вклад в рост в сентябре внесло сельское хозяйство благодаря рекордным показателям сбора зерновых. По оперативным данным Минсельхоза России, уже в конце сентября валовый сбор зерна превысил урожай 2016 года (120,7 млн. тонн), а по состоянию на 27 октября его годовой прирост составлял 13,6%. При этом если в августе увеличение производства зерновых носило компенсационный характер и было связано главным образом с активизацией хода полевых работ после задержек в июне и июле, то с сентября уборочная кампания вошла в нормальное русло, а основным фактором роста стало повышение урожайности.

В промышленности источники роста сосредоточены в несырьевом секторе. Обрабатывающая промышленность в сентябре второй месяц подряд демонстрирует умеренно положительную динамику после июльского провала. Набирает обороты рост химического комплекса, позитивные тенденции наблюдаются в пищевых производствах и деревообработке. В отраслях, связанных с добычей и первичной переработкой полезных ископаемых, в последние месяцы, напротив, наблюдались негативные тенденции.

В сентябре годовой темп роста оборота розничной торговли в очередной раз обновил максимум с декабря 2014 года. Рост оборота розничной торговли ускорился до 3,1% г/г (1,9% г/г месяцем ранее). Восстановление потребительской активности затрагивает как товары повседневного спроса, так и товары длительного пользования (в частности, легковые автомобили). Об увеличении потребления непродовольственных товаров свидетельствует также динамичный рост заказов в иностранных интернет-магазинах. Ожидаемое ускорение роста заработных плат в 4кв17 будет способствовать дальнейшему расширению потребительского спроса.

По оценке Минэкономразвития России, инвестиции в основной капитал в 3кв17 выросли на 3,6–4,0% г/г. Сохраняется положительная динамика инвестиций в терминах последовательных приростов, при этом снижение годовых темпов роста обусловлено исчерпанием эффекта низкой базы первого полугодия 2016 года. По итогам года рост инвестиций в основной капитал прогнозируется на уровне 4,1% г/г.

Продолжение снижения процентных ставок в экономике на фоне улучшения общей экономической ситуации создало предпосылки для начала восстановительной фазы кредитного цикла. При этом в условиях сохранения банками консервативного подхода к управлению рисками опережающими темпами растет портфель ипотечных кредитов (+12,3% г/г по итогам августа). Корпоративный кредитный портфель увеличивается в терминах последовательных приростов с апреля 2017 года.

Сальдо текущего счета в Зкв17 продолжило сокращаться, однако осталось положительным (вопреки ожиданиям рынка и Минэкономразвития России), что в первую очередь связано с более высокими ценами на энергоносители и на многие другие сырьевые товары российского экспорта. Приток капитала по финансовому счету в Зкв17 ускорился, что во многом обусловлено сохранением высокого интереса международных инвесторов к государственным ценным бумагам и высоким уровнем реальных процентных ставок. Приток средств нерезидентов в государственные ценные бумаги на фоне сокращения положительного сальдо текущего счета стал основным фактором, позволившим увеличить международные резервы без создания давления на обменный курс рубля.

Производственная активность

В сентябре темп роста ВВП закрепился на уровне, превышающем 2%. По оценке

Минэкономразвития России, в сентябре ВВП увеличился на 2,4% по сравнению с аналогичным месяцем предыдущего года (в августе, по уточненной оценке, прирост составил 2,7% г/г). Основным драйвером роста в прошлом месяце стало сельское хозяйство. Вклад промышленности сократился на фоне спада в добывающих отраслях. Оценка динамики строительства была скорректирована в сторону уменьшения из-за ретроспективного пересмотра данных Росстатом (см. раздел «Инвестиционный спрос»), при этом продолжилось восстановление в других неторгуемых секторах – оптовой и розничной торговле, транспорте и связи. Рост ВВП в Зкв17 оценивается на уровне 2,2% г/г, по 9 итогам месяцев – на уровне 1,8% г/г.

Рис. 1. В сентябре наибольший вклад в ВВП внесло сельское хозяйство

	сен.17	авг.17
ВВП в рыночных ценах	2,4	2,7
Сельское хозяйство	0,9	0,4
Добыча полезных ископаемых	0,0	0,3
Обрабатывающие производства	0,1	0,1
Электроэнергетика и водоснабжение	0,0	0,0
Строительство	0,0	0,1
Оптовая и розничная торговля	0,6	0,8
Транспорт и связь	0,1	0,4
Другие виды деятельности	0,3	0,3
Чистые налоги на продукты и импорт	0,4	0,4

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 2. Обрабатывающие отрасли поддерживают рост промышленности



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Источники роста промышленности сосредоточены в несырьевом секторе. Обрабатывающая промышленность в сентябре вновь продемонстрировала умеренно положительную динамику (+1,1% г/г, +0,3% м/м sa) на фоне увеличения выпуска в химическом комплексе, деревообработке и пищевой промышленности. В отдельных отраслях машиностроения в последние месяцы также наблюдается устойчивый рост. Производство легковых автомобилей продолжает расти двузначными темпами, что также благоприятно сказывается на выпуске комплектующих. Программа обновления пассажирского вагонного парка РЖД и грузового подвижного состава транспортных компаний оказывает поддержку производству вагонов.

Министерство экономического развития
Российской Федерации



Таблица 1. Показатели производственной активности

	9м17	3кв17	сен.17	авг.17	июл.17	2кв17	1кв17	2016	2015
Грузооборот транспорта	6,5	5,3	5,4	5,2	5,2	7,6	6,6	1,8	0,1
в % к соотв. периоду предыдущего года									
Погрузки грузов на жд транспорте	2,8	1,4	1,8	0,3	2,1	3,3	5,4	0,7	-1,0
в % к соотв. периоду предыдущего года									
Промышленное производство	1,8	1,4	0,9	1,5	1,1	3,8	0,1	1,3	-0,8
в % к соотв. периоду предыдущего года									
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-	-0,5	0,2	-1,9	-	-	-	-
Добыча полезных ископаемых	2,8	2,3	-0,1	2,9	4,0	4,8	1,2	2,7	0,7
в % к соотв. периоду предыдущего года									
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-	-1,9	-0,7	-0,4	-	-	-	-
Обрабатывающие производства	1,0	0,4	1,1	0,7	-0,8	3,2	-0,8	0,5	-1,3
в % к соотв. периоду предыдущего года									
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-	0,3	0,6	-2,4	-	-	-	-
Пищевая промышленность	1,4	2,8	1,2	4,8	2,4	0,4	0,9	2,8	1,7
в % к соотв. периоду предыдущего года									
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-	-3,1	2,5	2,3	-	-	-	-
Легкая промышленность	4,0	-0,3	-0,8	-1,9	1,9	6,0	6,7	-0,3	-9,4
в % к соотв. периоду предыдущего года									
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-	0,1	-0,7	-0,8	-	-	-	-
Деревообрабатывающий комплекс	2,5	1,0	2,3	-0,8	1,5	1,9	4,3	1,0	-2,7
в % к соотв. периоду предыдущего года									
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-	1,9	0,1	-3,0	-	-	-	-
Кокс и нефтепродукты	0,7	1,2	0,4	-0,2	3,5	2,8	-1,8	1,2	0,9
в % к соотв. периоду предыдущего года									
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-	0,4	-1,5	0,1	-	-	-	-
Химический комплекс	5,8	3,3	5,1	3,1	1,5	6,9	7,5	3,3	4,1
в % к соотв. периоду предыдущего года									
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-	1,2	1,1	-1,0	-	-	-	-
Неметаллическая минеральная продукция	2,0	1,4	0,5	1,7	2,0	1,9	2,9	1,4	-6,2
в % к соотв. периоду предыдущего года									
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-	-0,8	0,6	0,3	-	-	-	-
Металлургический комплекс	-3,2	0,1	-1,0	4,5	-3,1	-1,5	-8,9	0,1	3,8
в % к соотв. периоду предыдущего года									
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-	-3,5	3,4	-2,6	-	-	-	-
Машиностроительный комплекс	2,3	1,6	23,1	-1,4	-18,2	5,7	-0,9	1,6	0,1
в % к соотв. периоду предыдущего года									
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-	7,6	6,0	-10,1	-	-	-	-
Прочие производства	-0,7	-1,4	-4,5	-0,8	2,1	-2,5	2,4	-1,4	-6,6
в % к соотв. периоду предыдущего года									
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-	-0,8	-0,7	0,4	-	-	-	-
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	1,7	0,2	-0,1	0,3	0,1	3,6	1,3	1,7	-1,0
в % к соотв. периоду предыдущего года									
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-	1,3	0,8	-0,6	-	-	-	-
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-2,6	-3,7	-3,6	-3,4	-4,0	1,0	-5,1	-0,8	-4,8
в % к соотв. периоду предыдущего года									
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-	-0,4	0,1	-1,3	-	-	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Потребительский спрос

В сентябре активизировались восстановительные процессы на потребительском рынке.

Рост оборота розничной торговли в сентябре ускорился до 3,1% г/г (1,9% г/г месяцем ранее), в помесечном выражении со снятой сезонностью – до 0,4% м/м sa (0,3% м/м sa в августе). Увеличение потребления затрагивает как товары повседневного спроса, так и товары длительного пользования. В частности, не сбавляет темп рост продаж легковых автомобилей (17,9% г/г в сентябре после 16,7% г/г в августе).

На увеличение потребительской активности указывают и другие индикаторы, не входящие в состав оборота розничной торговли. По данным Банка России, объем заказов в иностранных

интернет-магазинах во 2кв17 увеличился в 2 раза по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Кроме того, в последние месяцы активно растет спрос на услуги ресторанов, баров и кафе, что привело к увеличению оборота общественного питания в 3кв17 на 3,9% г/г.

Таблица 2. Показатели потребительской активности

	9м17	3кв17	сен. 17	авг.17	июл.17	2кв17	1кв17	2016	2015
Реальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	2,6	2,6	2,4	3,1	3,4	2,4	0,8	-9,0
в % к предыдущему месяцу (SA)			0,1	0,7	-0,8				
Номинальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,7	6,1	5,6	5,8	7,1	7,7	7,1	7,9	5,1
в % к предыдущему месяцу (SA)			0,4	0,6	-0,1				
Реальные располагаемые доходы									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,2	-0,7	-0,3	-0,3	-1,6	-2,6	-0,2	-5,9	-3,2
в % к предыдущему месяцу (SA)			1,3	-1,3	0,1				
в % к соотв. периоду предыдущего года с искл. валюты, недвижимости	-0,3	-0,5	-0,1	-0,2	-1,3	-1,9	1,8	-4,9	-1,2
Оборот розничной торговли									
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,5	2,0	3,1	1,9	1,2	1,0	-1,6	-4,6	-10,0
в % к предыдущему месяцу (SA)			0,4	0,3	0,2				
Продовольственные товары									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,5	1,9	3,7	1,7	0,2	-0,4	-3,0	-5,0	-9,0
в % к предыдущему месяцу (SA)			1,1	0,8	0,5				
Непродовольственные товары									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,5	2,3	2,7	2,1	2,2	2,2	-0,3	-4,2	-10,9
в % к предыдущему месяцу (SA)			0,4	0,2	-0,2				
Платные услуги									
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,2	0,3	0,4	-0,8	0,9	0,6	0,2	0,7	-1,1
в % к предыдущему месяцу (SA)			0,4	-0,4	0,3				

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

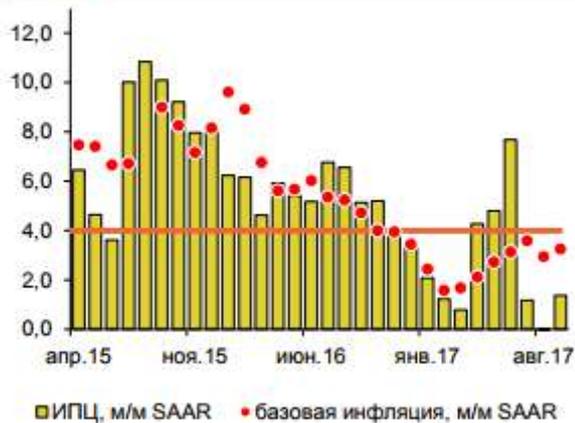
Таблица 3. Показатели рынка труда

	9м17	3кв17	сен. 17	авг. 17	июл. 17	2кв17	1кв17	2016	2015
Численность рабочей силы									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,7	-1,0	-0,6	-1,1	-1,3	-0,9	-0,3	0,1	0,0
млн. чел. (SA)	-	-	76,1	75,9	75,8	-	-		
Численность занятых									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,4	-0,8	-0,4	-0,8	-1,1	-0,5	0,1	0,1	-0,4
млн. чел. (SA)	-	-	72,1	71,9	71,7	-	-		
Общая численность безработных									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-6,8	-5,5	-5,0	-6,1	-5,3	-8,9	-6,0	-0,5	7,4
млн. чел. (SA)	-	-	4,0	4,0	4,1	-	-		
Уровень занятости									
в % к населению в возрасте 15-72 (SA)	65,4	65,3	65,5	65,3	65,2	65,3	65,6	65,7	65,3
Уровень безработицы									
в % к рабочей силе /SA	5,3/5,3	5,0/5,3	5,0/5,2	4,8/5,3	5,1/5,4	5,2/5,3	5,6/5,2	5,5/-	5,6/-

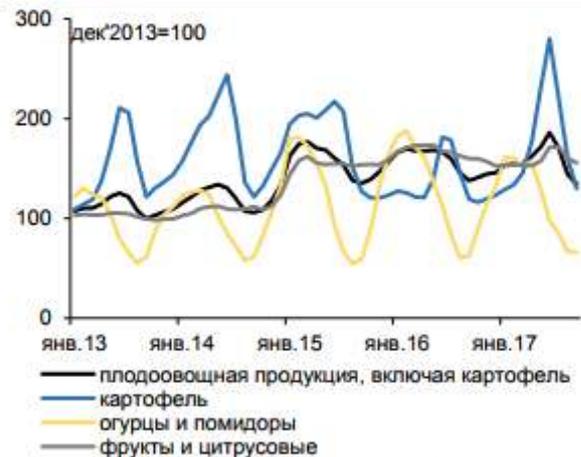
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Картина инфляции в сентябре 2017 года

В сентябре потребительская инфляция вновь обновила исторические минимумы. За месяц цены снизились на 0,1% м/м. Годовая инфляция замедлилась до 3,0% г/г, что оказалось чуть ниже, чем прогнозировало Минэкономразвития России в августе (3,1-3,2% г/г, см. «Картину инфляции» за август 2017 года). Дефляция в сегменте плодоовощной продукции ожидаемо замедлилась: в сентябре плодоовощная продукция подешевела на 6,9% м/м против 15,5% м/м в августе. Снижение цен на плодоовощную продукцию за июль-сентябрь (составившее 27,8%) оказалось более существенным по сравнению с ожидаемым Минэкономразвития России в июле (24%). Это объясняется в первую очередь высокими показателями урожая овощей открытого грунта, что стало возможным после нормализации погодных условий, а также увеличением предложения тепличных овощей. Одновременно продолжилось снижение цен на фрукты и цитрусовые, что, вероятно, связано с произошедшем в сентябре укреплением рубля (цены на эту категорию товаров реагируют на курсовые колебания практически без лага).

Рис. 1. Монетарная инфляция остается на низких уровнях


Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Плодоовощная продукция продолжает дешеветь


Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Замедление темпов роста цен наблюдалось и на продовольственные товары, за исключением плодоовощной продукции (как в годовом выражении, так и в терминах последовательных приростов с коррекцией на сезонность). Здесь также сказался хороший урожай текущего года, который обусловил более существенное, чем объясняется сезонным фактором, снижение цен на сахар. В результате высокого урожая зерновых и снижения цен на зерно на внутреннем рынке замедляется темп роста цен на такие товары, как хлеб и хлебобулочные изделия, макаронные изделия. Монетарная инфляция в сентябре несколько ускорилась в терминах последовательных приростов с коррекцией на сезонность, однако этого ускорения оказалось недостаточно для повышения годовых темпов роста. В сентябре монетарная инфляция замедлилась с 3,0% г/г до 2,9% г/г. С учетом разнонаправленной динамики курса в июле-августе и сентябре курсовой фактор вряд ли можно считать основной причиной наблюдаемого ускорения монетарной инфляции в терминах последовательных приростов (до 3,3% м/м SAAR в сентябре после 2,9% м/м SAAR в августе). Более вероятно, что его основой сейчас является восстановление потребительского спроса. В группе непродовольственных товаров в сентябре произошло некоторое ускорение роста цен на легковые автомобили (продажи которых растут двузначными темпами уже более полугода), а также на строительные материалы (что вполне ожидаемо на фоне расширения ипотечного кредитования). В сегменте услуг ускорение роста цен наблюдалось в услугах образования, медицинских услугах и услугах гостиниц и других мест проживания, цены на которые достаточно чувствительны к спросу. С учетом укрепления рубля в сентябре потенциал для ускорения инфляции в октябре ограничен. Инфляция, вероятно, опустится ниже 3%. По оценке Минэкономразвития России, месячная инфляция в октябре вернется в положительную область и составит 0,2-0,3% м/м (2,7-2,8% г/г). В IV квартале 2017 года ожидается некоторое ускорение инфляции в терминах последовательных приростов. Очередной этап повышения заработных плат отдельным категориям работников бюджетной сферы должен внести дополнительный вклад в восстановление потребительского спроса. В то же время при стабильной динамике обменного курса рубля высока вероятность того, что инфляция в конце года окажется ниже текущего прогноза Минэкономразвития России. Наиболее вероятный диапазон значений для инфляции в декабре 2017 года оценивается как 2,7-3,2% г/г.

Рис. 3. Курс не является определяющим фактором для динамики монетарной инфляции



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. Замедление годовой инфляции происходит по всем основным компонентам



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 1. Индикаторы инфляции

	сен.17	авг.17	июл.17	июн.17	2016	2015	2014
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,0	3,3	3,9	4,4	5,4	12,9	11,4
в % к предыдущему месяцу	-0,1	-0,5	0,1	0,6	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	0,0	0,1	0,6	-	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,0	2,6	3,8	4,8	4,6	14,0	15,4
в % к предыдущему месяцу	-0,7	-1,8	-1,0	1,0	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	-0,1	-0,4	-0,4	1,1	-	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,1	3,4	3,7	4,0	6,5	13,7	8,1
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,1	0,1	0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	0,2	0,2	0,2	-	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,2	4,1	4,1	4,1	4,9	10,2	10,5
в % к предыдущему месяцу	0,1	0,4	1,6	0,7	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,3	0,3	0,4	-	-	-
Базовая (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8	3,0	3,3	3,5	6,0	13,7	11,2
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,1	0,1	0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,2	0,3	0,3	-	-	-
Инфляция за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,9	3,0	3,2	3,3	5,8	12,9	8,7
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,2	0,2	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,2	0,3	0,3	-	-	-

Врезка. О динамике инфляции в регионах



По итогам сентября 2017 года количество субъектов Российской Федерации с инфляцией (за годовой период) на уровне либо ниже целевого таргета Банка России возросло до 80 (в августе – 73), тем самым обновив рекорд за все время наблюдения.

Максимальный уровень инфляции		Минимальный уровень инфляции	
Регионы	%, гг	Регионы	%, гг
Российская Федерация	3,0		
Ханты-Мансийский автономный округ - Югра	5,4	Ненецкий автономный округ	0,0
Республика Саха (Якутия)	5,1	Пензенская область	1,5
Калужская область	4,8	Республика Башкортостан	1,5
г. Севастополь	4,7	Смоленская область	1,7
Республика Адыгея	4,4	Псковская область	1,8

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

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

9.3. ОБЩЕЕ СОСТОЯНИЕ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬХОЗ НАЗНАЧЕНИЯ

Россия - крупнейший в мире обладатель земельных ресурсов. Земельный фонд РФ составляет 1709,8 млн. га, на ее территории расположены практически все природно-минеральные вещества планеты,

в зоне влияния находится около 45 % пресной и около 20 % морской воды, около 70 % территории располагается в сейсмоустойчивых районах.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Сельское хозяйство является одной из крупнейших сфер народного хозяйства страны. Люди тратят более половины своих доходов на продукты питания и другие сельскохозяйственные товары. Кроме того, сельскохозяйственные товаропроизводители поставляют сырьё для перерабатывающих отраслей АПК. Использование земли в сельском хозяйстве как средства и предмета труда имеет

специфические особенности, и, прежде всего различия в плодородии, местоположении, правовом статусе, доходности и эффективности, что существенным образом отражается на её полезности, ценности и цене при купле-продаже. В экономической стратегии государства всё большее значение придаётся проблемам восстановления сельского хозяйства и развития собственного сельскохозяйственного производства, сохранения российской деревни и крестьянства, доступности основных продуктов питания широким массам населения, обеспечения продовольственной безопасности страны, увеличение занятости населения и снижение уровня бедности.

Покупка земли сельхоз назначения осуществляется либо:

- а) для того чтобы на ней жить (и тогда это земля из категории 2 - "земли населенных пунктов") либо
- б) для того, чтобы на ней работать (земли сельхозназначения, земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения).

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

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

Что касается земель сельхоз назначения для категорий 4-7 - то здесь наличие рынка как такового также весьма затруднительно. Профильная власть всегда имеет возможности подобрать себе участки получше и всегда быть "первой в очереди" на их получение, даже соблюдая все официальные процедуры. Поэтому на свободный, открытый рынок купли-продажи, такие категории земельных участков могут попасть уже только после "приближенных посредников". А, следовательно, - они после прохождения "посредников" будут относиться по сути уже к категории 2 или 3.³

9.4. Анализ оптового рынка земельных участков Московской области

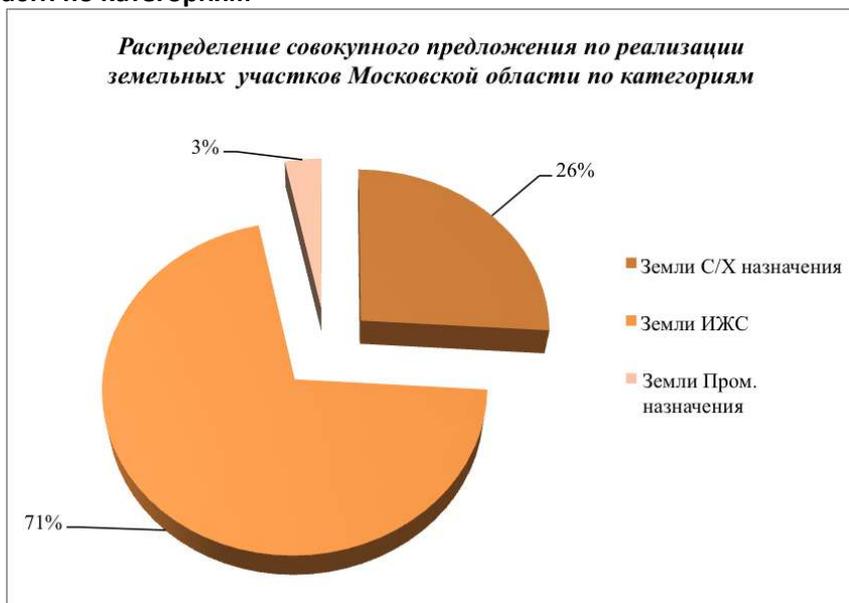
Анализ рынка земельных участков Московской области говорит о том, что дефицит предложений по продаже земельных участков отсутствует и в свободном доступе имеется множество земельных участков различных категорий, выставленных на продажу.⁴

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

³ https://studwood.ru/2137785/ekonomika/razvitie_rynka_zemli_selhoz_naznacheniya_rossii

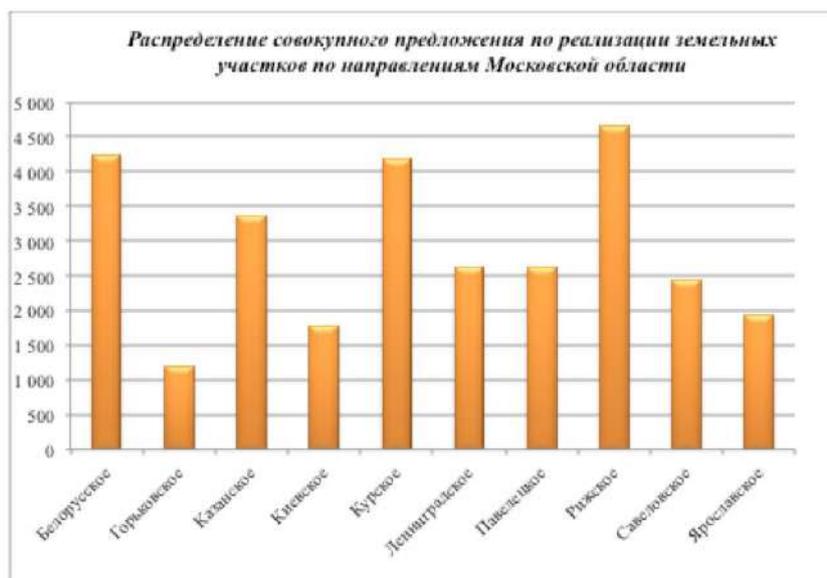
⁴ <https://maxyline.ru/analitika/analiz-rynka-zemelnyh-uchastkov-moskovskoj-oblasti-na-konec-pervogo-polugodiya-2017-goda.html>

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



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

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



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

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

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

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

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

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

№ п/п	Направление	Средняя стоимость руб./сот. С/Х			Средняя стоимость руб./сот. ИЖС			Средняя стоимость руб./сот. Пром. назначения		
		до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД
1	Белорусское	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	Павеленское	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	Самарское	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 1 самыми дорогими направлениями по продаже земельных участков на удалении до 15 км от МКАД, независимо от категории участка, являются Белорусское, Рижское и Киевское. На удалении от 15 км до 50 км от МКАД самыми дорогими направлениями для участков сельскохозяйственного назначения являются Курское, Рижское, Белорусское; для участков ИЖС – Белорусское, Рижское, Киевское; для участков промышленного назначения – Белорусское, Рижское, Киевское.

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

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

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

№ п/п	Направление	Диапазон	Диапазон руб./сот. С/Х			Диапазон руб./сот. ИЖС			Диапазон руб./сот. 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

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

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

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

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

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

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

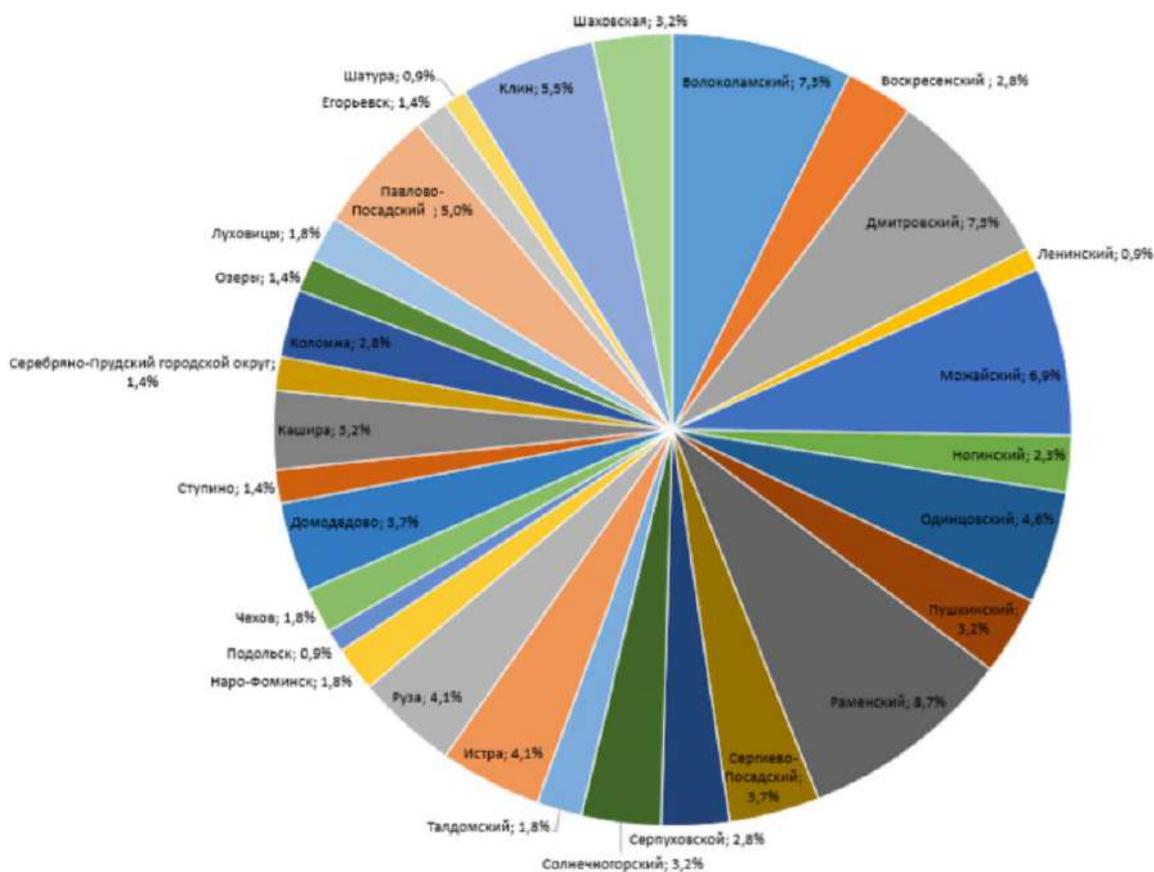
- свыше 90 км от МКАД.

Чем дальше от Москвы, тем ниже ликвидность земельных участков и тем стоимость их снижается. На расстоянии 0 до 30 км от МКАД земельные участки наиболее востребованы, причиной этому является активное строительство индивидуальных и малоэтажных домов, в таком случае земли сельскохозяйственного назначения покупают для перевода их в другую категорию.

В настоящее время рынок земли сельскохозяйственного назначения – это рынок покупателя. На рынке сложился значительный объем предложений, в следствие чего намечается тенденция на понижение стоимости. Предложение в большей степени превышает спрос. В связи с чем скидки на торг в среднем составляют 15-17%, иногда доходят до 25%. По некоторым участкам цены реальных сделок могут отличаться в несколько раз от цен предложений.

На сегодняшний день общее количество предложений земель сельскохозяйственного назначения в Московской области составляет: 218 предложений. Наибольшее количество предложений было представлено в Раменском районе (8,7%), Волоколамском районе (7,3%), Дмитровском районе (7,3%), Можайском районе (6,9%).

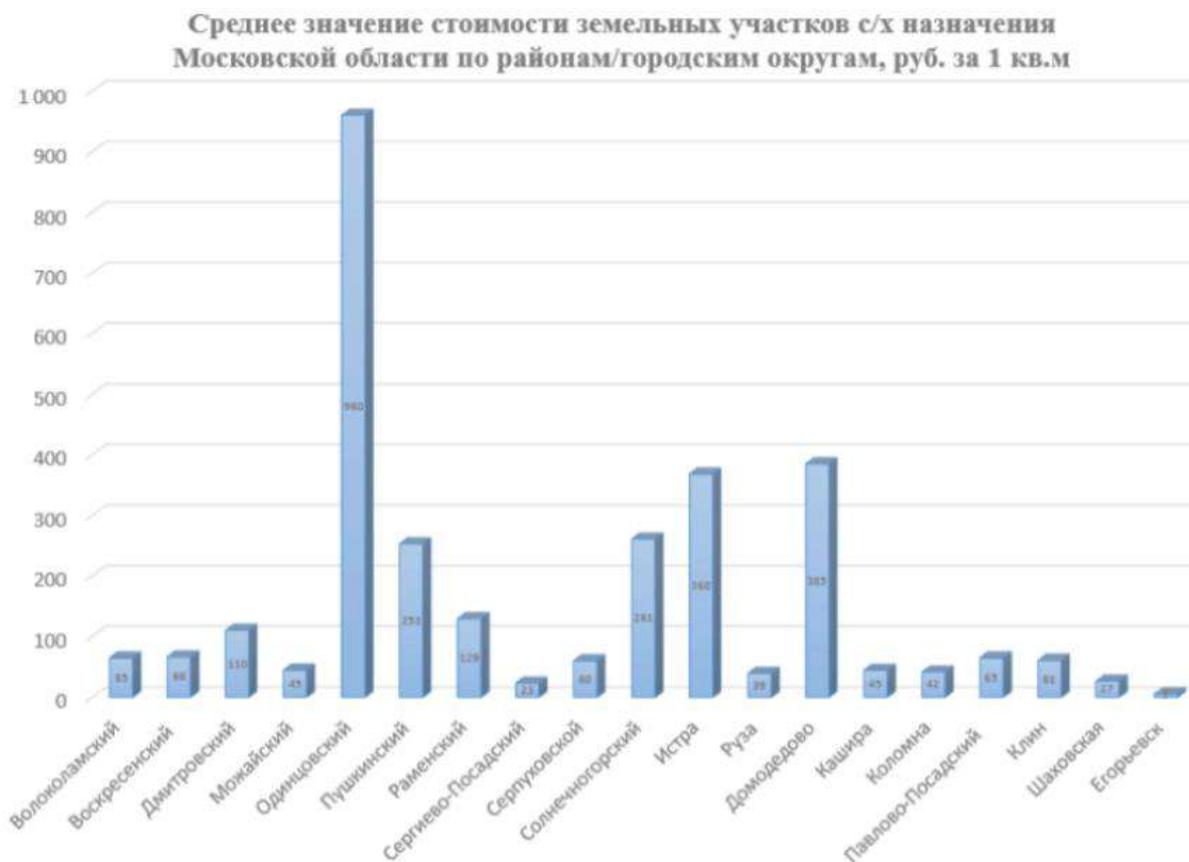
Объем предложений к продаже земельных участков, сельскохозяйственного назначения разделенный по районам/городским округам Московской области



Площади, предлагаемых на продажу земельных участков, варьируются от 0,8 до 5790 Га, в среднем площадь составляет 80 Га. Таким образом, можно сказать, что большая часть предложений представлена крупными земельными участками, спрос на которые не так велик. В таблице ниже, на основании проведенного анализа стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения выведены диапазоны стоимости за 1 кв.м земли в рублях, в зависимости от местоположения.

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

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



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

Таким образом, можно сказать, что на сегодняшний день рынок земельных участков сельскохозяйственного назначения из-за большого влияния политической и в следствие социально-экономической ситуации показывает значительное превышение предложений над спросом и относительно не высокие стоимости реальных сделок. Сроки экспозиции данных земельных участков варьируются от 6 месяцев до 1 года. В недалеком будущем при отсутствии значительного улучшения в состоянии экономики данные тенденции будут ухудшаться, при этом земельные участки вблизи Московской области (в зоне до 30 км от города) будут все также актуальны и востребованы из-за возможности перевода их в другую категорию земель и использование под набирающие популярность коттеджные поселки.⁵

⁵<https://atlant-mos.com/images/analitic/stroitelstvo/Обзор%20рынка%20земель%20сельскохозяйственного%20назначения%20Московской%20области%20по%20состоянию%20на%20январь%202018%20года.pdf>

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

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

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

Таблица 9.5-1 Предложения по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения

№	Местоположение	Удаленность от МКАД	Передаваемые права	Площадь участка, га.	Инженерные коммуникации	Наличие свободного подъезда к участку	Стоимость предложения за 1 сот., руб.	Источник информации	Контакт
1	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Авсюнино	94	собственность	22,00	Не заведены на участок	Имеется	543	https://orekhovozuyevo.cian.ru/sale/suburban/137733020/	915 317-73-40
2	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Авсюнино	96	собственность	4,20	Не заведены на участок	Имеется	3 339	https://orekhovozuyevo.cian.ru/sale/suburban/137755549/	915 317-73-40
3	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Авсюнино	100	собственность	18,00	Не заведены на участок	Имеется	785	https://orekhovozuyevo.cian.ru/sale/suburban/137746143/	915 317-73-40
4	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Авсюнино	100	собственность	32,00	Не заведены на участок	Имеется	555	https://orekhovozuyevo.cian.ru/sale/suburban/137638556/	915 317-73-40
5	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Авсюнино	96	собственность	29,00	Не заведены на участок	Имеется	889	https://orekhovozuyevo.cian.ru/sale/suburban/137805058/	915 317-73-40
6	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Авсюнино	95	собственность	109	Не заведены на участок	Имеется	700	https://orekhovozuyevo.cian.ru/sale/commercial/137713325/	915 317-73-40
7	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Авсюнино	100	собственность	188	Не заведены на участок	Имеется	661	https://orekhovozuyevo.cian.ru/sale/commercial/137794923/	915 317-73-40
8	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Авсюнино	100	собственность	104	Не заведены на участок	Имеется	1 425	https://orekhovozuyevo.cian.ru/sale/commercial/137776031/	915 317-73-40

№	Местоположение	Удаленность от МКАД	Передаваемые права	Площадь участка, га.	Инженерные коммуникации	Наличие свободного подъезда к участку	Стоимость предложения за 1 сот., руб.	Источник информации	Контакт
9	Московская область, Орехово-Зуевский район, д. Елизарово	65	собственность	12,00	Не заведены на участок	Имеется	2 500	https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/suburban/150156771/	926 219-35-54
10	Московская область, Орехово-Зуевский район, Ликино-Дулево	72	собственность	71,00	Не заведены на участок	Имеется	2 958	https://likino-dulyovo.cian.ru/sale/suburban/157301947/	926 732-36-29

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

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

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	543
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	3 339
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	1 436

Источник: расчет Оценщика

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

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

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

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

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

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

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

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,6%	7,5%	15,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	6,2%	13,2%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,1%	10,2%	20,1%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,4%	6,5%	14,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,1%	5,6%	12,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	9,5%	18,6%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,4%	7,3%	15,5%

Удаление от МКАД.

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

Согласно аналитическим исследованиям ООО «РусБизнесПрайсИнформ», опубликованным в «Справочнике корректировок для оценки стоимости земельных участков Московской области. Часть 1», Москва, 2014г., приводится следующая зависимость стоимости земельных участков, предназначенных под сельхоз производство, в зависимости от фактора удаленности от МКАД:

Таблица 9.6-2 Корректировки на удаление от МКАД (Восточное направление для сельскохозяйственного производства)

Удаленность от МКАД объекта-аналога, км.	Удаленность от МКАД объекта оценки, км.							
	0 - 20	21 - 40	41 - 60	61 - 80	81 - 100	101 - 120	121 - 140	141 - 160
0 - 20	0%	-22%	-38%	-52%	-62%	-70%	-76%	-81%
21 - 40	28%	0%	-21%	-38%	-51%	-62%	-70%	-76%
41 - 60	63%	27%	0%	-21%	-38%	-51%	-62%	-70%
61 - 80	> 100%	62%	27%	0%	-21%	-38%	-51%	-62%
81 - 100	> 100%	> 100%	62%	27%	0%	-21%	-38%	-51%
101 - 120	> 100%	> 100%	> 100%	62%	27%	0%	-21%	-38%
121 - 140	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	62%	27%	0%	-21%
141 - 160	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	62%	27%	0%

Площадь земельного участка.

При прочих равных условиях, большие по площади земельные участки могут продаваться по более низкой в пересчете на единицу площади цене, что обуславливается большим сроком экспозиции. Согласно исследованиям, проведенным ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», (результаты которого приведены в «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 3. Земельные участки. Издание четвертое. Нижний Новгород, 2016 год), корректировка на площадь для земельных участков сельскохозяйственного назначения имеет следующие значения:

Таблица 9.6-3 Диапазоны корректировок на площадь

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

Инженерно-геологические условия.

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

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

Таблица 9.6-4 Диапазоны корректировок на инженерно-геологические характеристики

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

Транспортная доступность.

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

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

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

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

Оцениваемые земельные участки относятся к землям сельскохозяйственного назначения с видом разрешенного использования для сельскохозяйственного использования. Оцениваемые земельные участки расположены в Орехово-Зуевском районе Московской области.

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

Таблица 9.7-1 Диапазон стоимости земельных участков с видом разрешенного использования «Для сельскохозяйственного производства»

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	543
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	3 339
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	1 436

Источник: составлено Оценщиком

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

1. Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).
2. Имущественные права.
3. Местоположение.
4. Удаление от МКАД.
5. Зависимость площади земельного участка.
6. Индивидуальные характеристики.

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Общие положения анализа

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

Для определения наиболее эффективного использования необходимо следовать четырем критериям:

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

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

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

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

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

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

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

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

вариантов использования земельного участка.

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

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

Анализ НЭИ для земельного участка как свободного

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

Объект оценки представляет собой не застроенные земельные участки, относящиеся к категории земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – сельскохозяйственного производства.

Критерий юридической допустимости

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

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

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

Таким образом, юридически допустимо использовать земельные участки:

-для сельскохозяйственного производства.

Критерии физической возможности и экономической оправданности

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

Рельеф участков спокойный, форма правильная. Транспортная доступность хорошая.

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

Критерий максимальной продуктивности

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

Анализ НЭИ для земельного участка с существующими улучшениями

Земельные участки не застроены.

Вывод

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

11. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

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

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

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

Исходные данные 1 Уровня должны корректироваться только в следующих случаях:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Методы оценки

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

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

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

11.1. Рыночный (сравнительный) подход

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.2. Доходный подход

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

Методы оценки доходным подходом:

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

Методы оценки по приведенной стоимости

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

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

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

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

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

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

Модели оценки опциона:

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

Согласно Модели Блэка-Шоулза, ключевым элементом определения стоимости опциона является ожидаемая волатильность базового актива. В зависимости от колебания актива, цена на него возрастает или понижается, что прямопропорционально влияет на стоимость опциона. Таким образом, если известна стоимость опциона, то можно определить уровень волатильности ожидаемой рынком⁶.

- 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 истечения⁷.

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

⁶ Источник: данные интернет-портала «Economicportal»: Модель Блэка-Шоулза (http://www.economicportal.ru/ponyatiya-all/black_scholes_model.html)

⁷ Источники: Лоренс Дж. МакМиллан. МакМиллан «Об опционах» — М.: «ИК «Аналитика», 2002 г. (<http://economy-ru.com/forex-treying/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.

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

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

Определение стоимости земельных участков сравнительным подходом (методом сравнения продаж)

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

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

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

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

Выбор единицы сравнения

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

При продажах земель используются следующие единицы сравнения:

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

При анализе продаж застроенных участков используются следующие единицы сравнения:

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

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

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

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

Были проанализированные данные из открытых источников: журнал "Недвижимость&Цены", «Из рук в руки» и интернет ресурсы: <http://www.cian.ru/>, <http://www.avito.ru/>, <http://www.geodevelopment.ru/>.

Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов

Подбор объектов-аналогов происходил по следующим критериям:

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

Было выявлено 7 предложений⁸ по продаже земельных участков для сельскохозяйственного производства в Орехово-Зуевском районе Московской области. Подбор аналогов из числа предложений осуществлялся с учетом основных ценообразующих факторов и назначения: для жилищного строительства.

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

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

Так как в составе объекта оценки входят земельные участки для сельскохозяйственного производства в количестве 13 ед. расположенные в Орехово-Зуевском районе, Оценщик принял для них следующий порядок расчетов:

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

- Площадь: до 1 000 соток.
- Диапазон удаления от МКАД 65-75 км.
- Коммуникации по границе.

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

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

Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Источник информации	-	https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/suburban/137769478/	https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/suburban/137638556/	https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/suburban/137733020/
Дата предложения		Декабрь 2018	Декабрь 2018	Декабрь 2018
Место нахождения	Московская область, Орехово-Зуевский район	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Авсюнино	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Авсюнино	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Авсюнино
Удаленность от МКАД, км	61-80	92	92	92
Шоссе	Егорьевское	Егорьевское	Егорьевское	Егорьевское
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство
Передаваемые права	Доверительное управление	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сот.	до 1000	8 400,00	3 200,00	2 200,00
Инженерные коммуникации	По границе	По границе	По границе	По границе

⁸ 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 № 1	Объект № 2	Объект № 3
Наличие подъездных путей	Есть	Есть	Есть	Есть
Цена предложения, руб.	-	5 529 480,00	1 776 500,00	1 194 050,00
Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	-	658,27	555,16	542,75

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 11.4-2 Расчет удельной стоимости за 1 сотку участка площадью до 1000 соток

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		658,27	555,16	542,75
Общая площадь	сот.	до 1000	8 400,00	3 200,00	2 200,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Качество прав		Доверительное управление	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		658,27	555,16	542,75
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		658,27	555,16	542,75
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		658,27	555,16	542,75
Условия продажи					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		658,27	555,16	542,75
Расходы, производимые непосредственно после покупки					
Особые расходы		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		658,27	555,16	542,75
Условия рынка					
Время продажи			Декабрь 2018	Декабрь 2018	Декабрь 2018
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена			658,27	555,16	542,75
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-20,10%	-20,10%	-20,10%
Скорректированная цена	руб./сот.		525,96	443,57	433,66
Местоположение и окружение объекта					
Место нахождения		Московская область, Орехово-Зуевский район	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Авсюнино	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Авсюнино	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Авсюнино
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		525,96	443,57	433,66
Направление/шоссе		Егорьевское	Егорьевское	Егорьевское	Егорьевское
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		525,96	443,57	433,66
Удаленность от МКАД	км	61-80	92	92	92
Корректировка	%		27,00%	27,00%	27,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		667,97	563,33	550,75
Использование или зонирование					

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		667,97	563,33	550,75
Вид разрешенного использования		Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		667,97	563,33	550,75
Физические характеристики					
Площадь земельного участка	сот.	до 1000	8400,00	3200,00	2200,00
Корректировка	%		22,00%	22,00%	8,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		814,92	687,26	594,81
Экономические характеристики					
Доступные инженерные коммуникации		По границе	По границе	По границе	По границе
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		814,92	687,26	594,81
Качество подъездных путей		Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		814,92	687,26	594,81
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.		814,92	687,26	594,81
Выводы					
Общая валовая коррекция	%		49,00	49,00	35,00
Весовой коэффициент			0,29508	0,29508	0,40984
Средневзвешенная рыночная стоимость	руб./сот.	687,05			

Источник: Расчеты Оценщика

Комментарии к таблице:

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

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

Согласно исследованиям, проведенным ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», результаты которого описаны в «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 3. Земельные участки. Издание четвертое. Нижний Новгород, 2016 год), скидки на торг для земельных участков имеет следующие диапазоны:

Таблица 11.4-3 Значения скидки на торг

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,6%	7,5%	15,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	6,2%	13,2%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,1%	10,2%	20,1%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,4%	6,5%	14,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,1%	5,6%	12,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	9,5%	18,6%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,4%	7,3%	15,5%

Так как объектом оценки являются земельные участки для сельскохозяйственного производства диапазон корректировок принят для земельных участков сельскохозяйственного назначения. Учитывая сложившуюся экономическую ситуацию, площадь земельных участков, расположение, удаление от МКАД и целевое назначение Оценщик принял значение корректировки на торг в размере 20,1%.

Местоположение.

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

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

Удаление от МКАД.

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

Согласно аналитическим исследованиям ООО «РусБизнесПрайсИнформ», опубликованным в «Справочнике корректировок для оценки стоимости земельных участков Московской области. Часть 1», Москва, 2014г., приводится следующая зависимость стоимости земельных участков, предназначенных под сельхоз производство, в зависимости от фактора удаленности от МКАД:

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

Удаленность от МКАД объекта-аналога, км.	Удаленность от МКАД объекта оценки, км.							
	0 - 20	21 - 40	41 - 60	61 - 80	81 - 100	101 - 120	121 - 140	141 - 160
0 - 20	0%	-22%	-38%	-52%	-62%	-70%	-76%	-81%
21 - 40	28%	0%	-21%	-38%	-51%	-62%	-70%	-76%
41 - 60	63%	27%	0%	-21%	-38%	-51%	-62%	-70%
61 - 80	> 100%	62%	27%	0%	-21%	-38%	-51%	-62%
81 - 100	> 100%	> 100%	62%	27%	0%	-21%	-38%	-51%
101 - 120	> 100%	> 100%	> 100%	62%	27%	0%	-21%	-38%
121 - 140	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	62%	27%	0%	-21%
141 - 160	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	62%	27%	0%

Оцениваемые земельные участки находятся в диапазоне удаления от МКАД 65-75 км. Объекты аналоги расположены в диапазоне удаления от МКАД 81-100 км. Согласно данным справочника корректировка на удаление от МКАД составила 27%.

Площадь земельного участка.

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

При прочих равных условиях, большие по площади земельные участки могут продаваться по более низкой в пересчете на единицу площади цене, что обуславливается большим сроком экспозиции. Корректировка на площадь для участков под сельскохозяйственное производство будет приниматься согласно исследованиям, проведенным ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», результаты которого приведены в «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 3. Земельные участки. Издание четвертое. Нижний Новгород, 2016 год.

Таблица 11.4-5 Диапазоны корректировок на площадь

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

Таблица 11.4-6 Корректировка на площадь

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь, сотка	до 1000	8 400,00	3 200,00	2 200,00
Площадь, га	10,00	84,00	32,00	22,00
Корректирующий коэффициент	1,0000	1,2200	1,2200	1,0800
Корректировка, %		22,00%	22,00%	8,00%

Источник: Составлено Оценщиком

Внесение весовых коэффициентов

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

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

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

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

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

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

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

Таблица 11.4-7 Итоговый расчет стоимости земельных участков

Кадастровый номер	Площадь сот.	Стоимость за 1 сотку условного участка, руб.	Корректировка на площадь	Удельная стоимость за 1 сотку, руб.	Справедливая стоимость участка, руб.	Справедливая стоимость (округленно), руб.
50:24:0080128:44	2 358,10	687,05	-7%	638,96	1 506 732	1 506 700
50:24:0080128:45	808,51	687,05	0%	687,05	555 487	555 500
50:24:0080212:194	504,06	687,05	0%	687,05	346 314	346 300
50:24:0080212:195	1 744,12	687,05	-7%	638,96	1 114 423	1 114 400
50:24:0080212:196	207,90	687,05	0%	687,05	142 838	142 800
50:24:0080212:197	716,32	687,05	0%	687,05	492 148	492 100
50:24:0080212:198	4 772,65	687,05	-18%	563,38	2 688 816	2 688 800
50:24:0080212:199	1 287,71	687,05	-7%	638,96	822 795	822 800
50:24:0080213:453	333,83	687,05	0%	687,05	229 358	229 400
50:24:0080213:454	1 438,35	687,05	-7%	638,96	919 048	919 000
50:24:0080213:455	499,65	687,05	0%	687,05	343 285	343 300
50:24:0080212:22	2 085,59	687,05	-7%	638,96	1 332 609	1 332 600
50:24:0080212:10	876,70	687,05	0%	687,05	602 337	602 300
Итого						11 096 000

Источник: Расчеты Оценщика

Комментарии к таблице:

Площадь земельного участка.

На рынке продаж присутствует такой ценообразующий фактор, как площадь земельного участка. При прочих равных условиях, большие по площади земельные участки могут продаваться по более низкой в пересчете на единицу площади цене, что обуславливается большим сроком экспозиции. Корректировка на площадь для участков под сельскохозяйственное производство будет приниматься согласно исследованиям, проведенным ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», результаты которого приведены в «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 3. Земельные участки. Издание четвертое. Нижний Новгород, 2016 год. Корректировка на площадь принималась согласно таблице ниже:

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

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

11 096 000 (Одиннадцать миллионов девяносто шесть тысяч) рублей, не облагается НДС.

13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

11 096 000 (Одиннадцать миллионов девяносто шесть тысяч) рублей, не облагается НДС⁹

В том числе:

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Адрес объекта	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость (округленно), руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080128:44	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее д.Смолево	235 810,00	1 506 700
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080128:45	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее д.Смолево	80 851,00	555 500
3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080212:194	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее с.Хотеичи	50 406,00	346 300
4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080212:195	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее с.Хотеичи	174 412,00	1 114 400
5	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080212:196	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее с.Хотеичи	20 790,00	142 800
6	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080212:197	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее с.Хотеичи	71 632,00	492 100
7	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080212:198	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее с.Хотеичи	477 265,00	2 688 800

⁹ В соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 главы 21 «Налог на добавленную стоимость» Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются налогом на добавленную стоимость.

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Адрес объекта	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость (округленно), руб.
8	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080212:199	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее с.Хотеичи	128 771,00	822 800
9	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080213:453	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее д.Слободище	33 383,00	229 400
10	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080213:454	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее д.Слободище	143 835,00	919 000
11	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080213:455	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее д.Слободище	49 965,00	343 300
12	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080212:22	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, западнее д.Лашино	208 559,00	1 332 600
13	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080212:10	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, восточнее дер.Лашино	87 670,00	602 300

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

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

14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

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

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

Давыдов А.В., оценщик



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

1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

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

2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

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

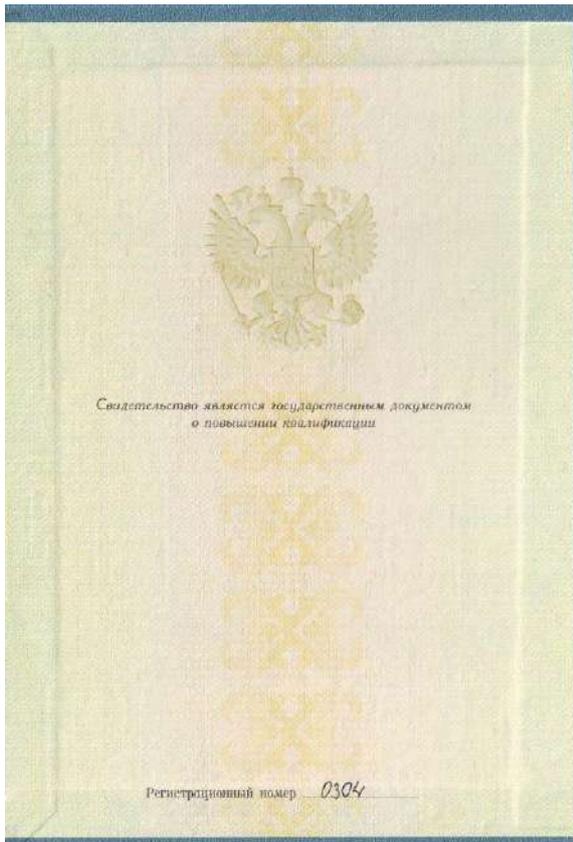
3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Интернет-сайты:

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ



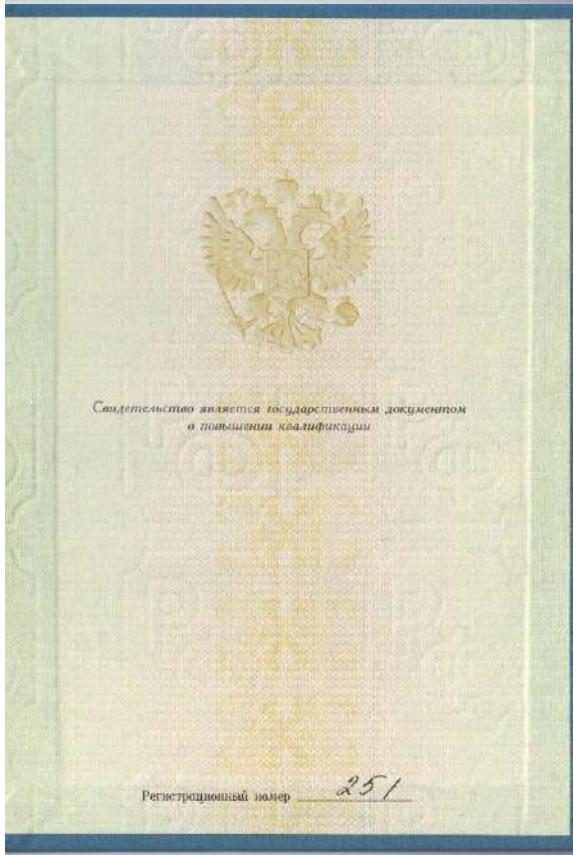


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Давыдову Александру Владимировичу
в том, что он(а) с 04 сентября 2009 по 25 сентября 2009 г.
повышал(а) свою квалификацию в (на) НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия»
по программе «Оценочная деятельность»
в объеме 104 часов
За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговый комплексный экзамен		отлично

Прошел(а) стажировку в (на) нет
выполнил(а) итоговую работу на тему нет
М.П. Ректор (лицензия) _____ Секретарь _____
Город Москва год 2009 ИФР Генеал. 1166

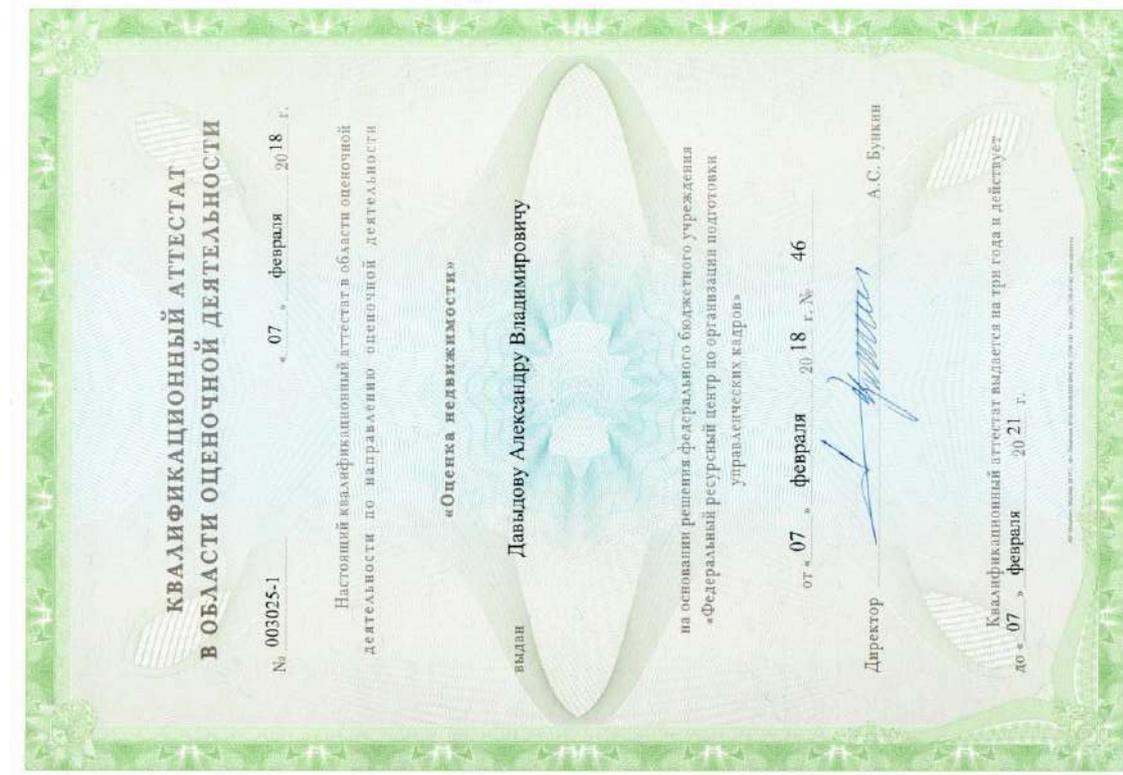


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Давыдову Александру Владимировичу
в том, что он(а) с 06 октября 2012 г. по 10 ноября 2012 г.
повышал(а) свою квалификацию в (на) ФГБОУ ВПО «Московская государственная юридическая академия имени О.Е. Кутафина»
по программе «Финансово-экономическая судебная экспертиза»
в объеме 104 час
За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Основы судебной экспертизы	24	зачтено
Финансово-экономическая судебная экспертиза	46	зачтено
Защита итоговой работы	4	зачтено

Прошел(а) стажировку в (на) Ф.И. финансово-экономической судебной экспертизы
выполнил(а) итоговую работу на тему Финансово-экономическая экспертиза по авторскому количеству в документах «недвижимости»
М.П. Ректор (лицензия) _____ Секретарь _____
Город Москва год 2012 ИФР Генеал. 1166



ПОЛИС № 0991R/776/9001817



Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности юридическому лицу при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/9001817 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015 г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выгождать.

Страхователь: ООО «Консалтинговая группа «Формула успеха»

Юридический адрес: 125167, г. Москва, шоссе Аэроплатя, 11А-Б

ИНН 7714375439

Объемом страхования: является не порочащие репутацию потерпевшего страхователя имущественные интересы Страхователя, связанные с: - ответственностью за причинение вреда имущественным интересам Выбывающих/Действующих в результате нарушения обязательств Договора не позднее срока, указанного в п. 2.2. настоящего Договора; - ответственностью за нарушение интересов Выбывающих/Действующих в результате нарушения правил поведения, федеральных законов, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; - в случае возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заключением им преобладающей (исключительной) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховым случаем: является событие, указанное в п. 3.1.2.2. Правил страхования, предусмотренное п. 2.2. Договора страхования, с наступлением которого возникает обязанность Страховщика произвести выплату Выбывающим/Действующим, при определенных условиях, предусмотренных Заключительной Действительности Соглашения, и погасить обязанность Страхователя возместить выданный страхователем возмещение. Страховым случаем также является возмещение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заключением им преобладающей (исключительной) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что: - такие расходы произведены плательщиком соглашения со Страховщиком; - такие расходы произведены с целью оптимизировать требования (требования) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на урегулирование в отношении объектов оценочной деятельности (капиталовложений или иной стоимости).

Страховая сумма: 5 000 000,00 руб. (Пять миллионов рублей 00 копеек) - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности по выплате по одному страховому случаю и франшиза отсутствуют.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Полиса страхования:

Полис страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 30 марта 2017 г. и действует по 24 часа 00 минут 29 марта 2020 г. включительно.

По настоящему Полису страхования покрываются исключительно претензии, или исковые требования, предъявленные Страхователем в течение срока действия Договора страхования и/или не позднее 3-х лет с даты его окончания, за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в течение срока действия Договора страхования.



Страховщик: ОАО «АльфаСтрахование» А.А.
Дов. №022714 от 17 ноября 2014 г.

Страхователь: Бегр Е.В.



Место и дата выдачи полиса:
г. Москва, 17 марта 2017 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ

Аналог 1

Продажа коммерческой земли

https://orekhovo-zuevo.dian.ru/sale/commercial/13769478/

Недвижимость в Орехово-Зуево • Коммерческая • Продажа коммерческих участков в Орехово-Зуевском районе • Егоровское шоссе

30 дек, 12:13 • 802 просмотра, 0 за неделю

Коммерческая земля, 84 га

Московская область, Орехово-Зуевский район, Ассонино поселок, На карте
Егоровское шоссе, 92 км от МКАД

5 529 480 ₽
55 800 ₽ за га

880
Stepan Isakov
Без 211 объект

+7 915 317-73-40
Позвоните, чтобы узнать его подробности на ЦИАН и получить отчет после звонка

Написать сообщение

Площадь: 84 га Категория: Участок сельскохозяйственного назначения

Продается земельный сельскохозяйственного назначения 84 га в Орехово-Зуевском районе. Лет 159. Около 84 гектаров плодородной земли позволяют вам реализовать задумки вашего бизнеса на сельскохозяйственном полиресе. Площадь участка вполне достаточна, чтобы развернуть здесь фермерскую деятельность в сельской местности. Второе основное назначение территории - разработка и застройка здесь сельскохозяйственного товарищества. Участок имеет хороший ландшафт, расположен на холмистой, удаленной от так многого, поэтому является местом для отдыха и оздоровления. В этой местности можно не просто построить дачные домики или раскрасить землю. Здесь можно будет также возвести и величественный дом со всеми сооружениями, после чего вы станете обладателем настоящего поместья. Деревья, растущие на этой территории, можно будет использовать как строительные материалы или полиресе. Плодородность почвы на данном участке подтверждается естественным ростом травы. В солнечные дни, массив приобретает необычный вид, благодаря яркой освещенности. Наличие непосредственной коммуникационных сетей и автомобильной дороги позволяет снизить затраты на освоение территории.

Узнайте больше:
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Написать телефону

Помогите нам улучшить поиск коммерческих объектов

Аналог 2

Продажа коммерческой земли

https://orekhovo-zuevo.dian.ru/sale/commercial/137638555/

Недвижимость в Орехово-Зуево • Коммерческая • Продажа коммерческих участков в Орехово-Зуевском районе • Егоровское шоссе

30 дек, 12:05 • 226 просмотров, 0 за неделю

Коммерческая земля, 32 га

Московская область, Орехово-Зуевский район, Ассонино поселок, На карте
Егоровское шоссе, 92 км от МКАД

1 776 500 ₽
55 510 ₽ за га

880
Stepan Isakov
Без 211 объект

+7 915 317-73-40
Позвоните, чтобы узнать его подробности на ЦИАН и получить отчет после звонка

Написать сообщение

Площадь: 32 га Категория: Участок сельскохозяйственного назначения

Продается земля для фермерской деятельности 32 га в Орехово-Зуевском районе. Лет 169. Со стороны деревни окружают этот участок площадью в 32 гектара хорошие плодородной земли. Территория была уже в свое время освоена, поскольку тут располагалась земледельческая колхоза. В настоящее время около 3 гектаров земли находятся под фундаментом зданиями бывших коровников. Суда по всему этот фундамент довольно прочен и может быть не удален, а вновь застроен в качестве основы под строительство фермерских сооружений.

Наилучшая перспектива для работы на данном массиве это сельскохозяйственная деятельность. Красивый естественный ландшафт может быть использован и для высадки, и для посадки участков. Здесь можно установить теплицы, фермы, складские помещения для хранения аграрной продукции и прочее. В свое время к колхозу была подведена бетонная дорога, так что подъезд на участок присутствует, он в отличном состоянии и сейчас. С восточной стороны можно будет провести сеть электричество. Участок идеален для занятий охотничьим промыслом.

Узнайте больше:
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Аналог 3

Коммерческая земля, 22 га
Московская область, Орехово-Зуевский район, Авосиново поселок, 19 карта
Игоревское шоссе, 92 км от МКАД

1 194 050 Р
54 275 га/га

ИП:
Степан Ильясов
Бир 211.обанк
+7 915 317-73-40
Пожалуйста, свяжитесь с нами, чтобы обсудить детали и получить дополнительную информацию.
[Написать сообщение](#)

Площадь: 22 га **Категория: Участок сельскохозяйственного назначения**

Продается земля для фермерской деятельности 22 га в Орехово-Зуевском районе.
Лот 112. Предельно дешевой и достаточно большой участок земли расположенной в близости от Саловкино, воплотит вашу мечту о фермерской деятельности в реальности. Площадь его составляет более 22 гектаров, а значит, вы сможете устроить тут масштабные сельскохозяйственные разработки. До автодороги, неподалеку от которой находится участок, можно доехать по трассе всего 200 метров, и вам открыт прямой путь в Москву. Электроника также можно будет подвести на территорию без особого труда.
Территория во многом занята просторной лугами, на которой еще сохранились останки старого животноводческого комплекса. Примерно 20% всей площади занята под большие песчаные карьеры. Такая обстановка, конечно в свое время уже разрабатывалась, что поможет новым владельцам окупать его с большой результативностью. На лугу можно устроить пастбище или распашать почву под выращивание культуры. Профессоры вышестоящих вузов и ландшафт и планировка конюшен.

Узнайте больше:
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
[Позвонить телефону](#)

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

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

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок		(наименование)	
Лист №	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u>	Всего листов выписки: _____
29.05.2017			
Кадастровый номер:		50:24:0080128:44	
Номер кадастрового квартала:	50:24:0080128		
Дата присвоения кадастрового номера:	18.09.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее д.Смолево		
Площадь:	235810 +/- 4249 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	855960.30		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного использования		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный", Д.У. ООО "Управляющая компания "Товарищество доверительного управления", данные о которых установлены в Едином государственном реестре недвижимости, а также в Едином государственном реестре владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев		

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ
(подпись, наименование должности)

Шакиров Р. Б.

(подпись, фамилия)



Раздел 2

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

Земельный участок		(наименование)	
Лист №	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u>	Всего листов выписки: _____
29.05.2017			
Кадастровый номер:		50:24:0080128:44	

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

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

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



Раздел 3

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

Земельный участок			
(на объекте недвижимости)			
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3:	Всего разделов:
29.05.2017			
Кадастровый номер:		50:24:0080128:44	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб: _____ Условные обозначения: _____

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

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

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок	
(на объекте недвижимости)	
Лист №	Раздела 1
29.05.2017	
Кадастровый номер:	50:24:0080128:45

Номер кадастрового квартала:	50:24:0080128
Дата присвоения кадастрового номера:	18.09.2014
Размер присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, коттедж д. Смолево
Площадь:	80831 +/- 2488 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	293489.13
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земля сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного использования
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных пиев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Земельно-инвестиционная компания "Товарищество доверительного управления" данные о которых установлены на основании данных, входящих в состав сведений о владельцах инвестиционных пиев в реестре владельцев инвестиционных пиев, и счетов депо владельцев инвестиционных пиев

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

Раздел 2

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

Земельный участок		(идентификация недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов
29.05.2017			
Кадастровый номер:		50:24:0080128-45	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный", Д.У. СОО "Управляющая компания "Говаритество доверительного управления" данные о которых устанавливаются на основании данных листов счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов лето владельцев инвестиционных паев	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, № 50:24:0080128-45-50/047/2017-7 от 29.05.2017	
3. Документы-основания:	3.1	Договор купли-продажи земельных участков от 02.05.2017 №ТОР-СЗР/ОЗР/17	
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.1.1.			
вид:		Доверительное управление, Московская область, Орехово-Зуевский район, поселок д.Смолев, кал. № 50:24:0080128-45, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, площадь 89 851 кв. м	
дата государственной регистрации:		29.05.2017	
номер государственной регистрации:		50:24:0080128-45-50/047/2017-8	
сроки, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		с 29.05.2017 по 31.03.2024	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Говаритество доверительного управления" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный", ИНН: 7705877530	
основание государственной регистрации:		Права доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Траст/Ориент/Эвест Менеджмент", зарегистрированное Федеральной службой по финансам от 22.04.2009; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 03.09.2009 №1438-94156151-1; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 10.12.2009 №1438-94156151-2; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 10.03.2010 №1438-94156151-3; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 06.04.2010 №1438-94156151-4; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 08.04.2010 №1438-94156151-5; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 22.06.2010 №1438-94156151-6; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 15.07.2010 №1438-94156151-7; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 17.07.2010 №1438-94156151-8; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 19.08.2010 №1438-94156151-9; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 07.09.2010 №1438-94156151-10; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 09.11.2010 №1438-94156151-11; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 25.11.2010 №1438-94156151-12; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 16.12.2010 №1438-94156151-13; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 13.01.2011 №1438-94156151-14; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 08.02.2011 №1438-94156151-15; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 12.05.2011 №1438-94156151-16; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 28.06.2011 №1438-94156151-17; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 25.08.2011 №1438-94156151-18; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 04.10.2011 №1438-94156151-19; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 20.10.2011 №1438-94156151-20; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 09.02.2012 №1438-94156151-21; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 17.05.2012 №1438-94156151-22; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 07.06.2012 №1438-94156151-23; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 26.06.2012 №1438-94156151-24; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 26.03.2013 №1438-94156151-25; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 06.05.2013 №1438-94156151-26; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 28.05.2015 №1438-94156151-	

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



Раздел 3

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок:			
<small>(идентификация недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3:	Всего разделов:
29.05.2017			
Кадастровый номер:		50:24:0080128:45	
План (чертеж, схема) земельного участка:			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(подпись доверенного лица)</small>		Шасиров Р. Б. <small>(инициалы, фамилия)</small>	



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

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

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



Раздел 2

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

Земельный участок	
(объект недвижимости)	
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
30.05.2017	
Кадастровый номер:	50:24:0080212:194
1. Правобладатель (правобладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Управляющая компания "Товарищество доверительного управления" данные о которых устанавливаются в Едином государственном реестре недвижимости в виде записей об объектах недвижимости в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 50:24:0080212:194-50/04/7/2017-7 от 29.05.2017
3. Документ-основания:	3.1. Договор купли-продажи земельных участков от 02.05.2017 № ТКОР-СЗ/03Р/17
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1. вид:	Доверительное управление, Московская область, Орехово-Зуевский район, южнее с. Хотеничи, кад. № 50:24:0080212:194, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, площадь: 50 406 кв. м
дата государственной регистрации:	29.05.2017
номер государственной регистрации:	50:24:0080212:194-50/04/7/2017-8
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 29.05.2017 по 31.03.2024
лицо, в пользу которого устанавливается ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Товарищество доверительного управления" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный", ИНН: 7705877530
основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 10.12.2009 №1438-94156151-2; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 09.11.2010 №1438-94156151-11; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 26.06.2012 №1438-94156151-24; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 28.06.2011 №1438-94156151-17; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 06.05.2013 №1438-94156151-26; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 08.02.2011 №1438-94156151-15; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 10.03.2010 №1438-94156151-3; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 07.06.2012 №1438-94156151-23;

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

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



Раздел 3

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

Земельный участок				
(объект недвижимости)				
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
30.05.2017				
Кадастровый номер:		50:24:0080212:194		
План (чертеж, схема) земельного участка:				
				
Масштаб 1:		Условные обозначения:		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Шакиров Р. Б.		
(подпись)		(подпись)		

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

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок	
(объект недвижимости)	
Лист №	Раздела 1
30.05.2017	
Кадастровый номер:	50:24:0080212:195
Номер квартального квартала:	50:24:0080212
Дата присвоения кадастрового номера:	10.11.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее с. Хотенги
Площадь:	174412 +/- 3654кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	695903.88
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного использования
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Управляющая компания "Товарищество доверительного управления" далее о которых устанавливается на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Шакиров Р. Б.
(подпись)	(подпись)

Раздел 2

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

Земельный участок		(участок государственной)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов
30.05.2017			
Кадастровый номер:		50:24:0080212:195	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паяв - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный", Д.У. СОО "Управляющая компания "Товарищество доверительного управления" лицами о которых устанавливается на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паяв и реестре владельцев инвестиционных паяв и счетов лице владельцев инвестиционных паяв	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, № 50:24:0080212:195-50/047/2017-7 от 29.05.2017	
3. Документы-основания:	3.1.	Договор купли-продажи земельных участков от 02.05.2017 № ТЮР-СЗР/ОЗР/17	
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.1.1.		Доверительное управление, Московская область, Орехово-Зуевский район, поселок с. Успенки, кад. № 50:24:0080212:195, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, площадь 174 412 кв. м	
вид:			
дата государственной регистрации:		29.05.2017	
номер государственной регистрации:		50:24:0080212:195-50/047/2017-8	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		с 29.05.2017 по 31.03.2024	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Товарищество доверительного управления" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный", ИНН: 7705877530	
основание государственной регистрации:		<p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 10.12.2009 №1438-94156151-2;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 09.11.2010 №1438-94156151-11;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 26.06.2012 №1438-94156151-24;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 28.06.2011 №1438-94156151-17;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 06.05.2013 №1438-94156151-26;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 08.02.2011 №1438-94156151-15;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 10.03.2010 №1438-94156151-3;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 07.06.2012 №1438-94156151-23;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 09.02.2012 №1438-94156151-21;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 13.01.2011 №1438-94156151-14;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 17.05.2012 №1438-94156151-22;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 25.11.2010 №1438-94156151-12;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 05.04.2010 №1438-94156151-4;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 25.08.2011 №1438-94156151-18;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 28.05.2015 №1438-94156151-27;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 19.08.2010 №1438-94156151-9;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 16.12.2010 №1438-94156151-13;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 30.06.2015 №1438-94156151-28;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 26.03.2013 №1438-94156151-25;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 08.04.2010 №1438-94156151-5;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 07.09.2010 №1438-94156151-10;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 15.07.2010 №1438-94156151-7;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 20.10.2011 №1438-94156151-20;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 22.06.2010 №1438-94156151-6;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 04.10.2011 №1438-94156151-19;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 17.07.2010 №1438-94156151-8;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 12.05.2011 №1438-94156151-16;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 11.02.2015 №1438-94156151-</p>	

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



Раздел 3

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
<small>(код объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
30.05.2017				
Кадастровый номер:			50:24:0080212:195	
План (чертеж, схема) земельного участка				
Масштаб 1:	Условные обозначения			
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(подпись и наименование должности)</small>	Шакиров Р. Б. <small>(подпись, фамилия)</small>			



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

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
В Едином государственном реестре недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок		№ объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
30.05.2017			
Кадастровый номер:	50:24:0080212:196		
Номер кадастрового квартала:	50:24:0080212		
Дата присвоения кадастрового номера:	10.11.2014		
Раннее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее с. Хотенин		
Площадь:	20790 +/- 1252 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.	82952.10		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного использования		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Управляющая компания "Государство доверительного управления" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев		

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ Шаваров Р. Б.
(подпись)



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

Раздел 2

Земельный участок		№ объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
30.05.2017			
Кадастровый номер:	50:24:0080212:196		

1. Правобладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Управляющая компания "Государство доверительного управления" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 50:24:0080212:196-50/047/2017-7 от 29.05.2017
3. Документ-основания:	3.1. Договор купли-продажи земельных участков от 02.05.2017 №10Р-СЗР/03Р/17
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1. вид:	Доверительное управление, Московская область, Орехово-Зуевский район, южнее с. Хотенин, кад. № 50:24:0080212:196, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, площадь 20 790 кв. м
дата государственной регистрации:	29.05.2017
номер государственной регистрации:	50:24:0080212:196-50/047/2017-8
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 29.05.2017 по 31.03.2024
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Государство доверительного управления" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный", ИНН: 7705877550
основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 10.12.2009 №1438-94156151-2; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 09.11.2010 №1438-94156151-11; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 08.05.2013 №1438-94156151-26; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 28.06.2011 №1438-94156151-17; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 26.06.2012 №1438-94156151-24; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 10.03.2010 №1438-94156151-3; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 07.06.2012 №1438-94156151-23;

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

	<p>инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 12.05.2011 №1438-94156151-16;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 17.07.2010 №1438-94156151-8;</p> <p>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", зарегистрированное Федеральной службой по финансам от 22.04.2009;</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 03.09.2009 №1438-94156151-1</p>	
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
<p>ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(подпись, наименование должности)</small></p>		<p>Шастров Р. Б. <small>(подпись, фамилия)</small></p>



Раздел 3

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(на объект недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 3:	Всего разделов:
30.05.2017			
Кадастровый номер:		50:24:0080212:196	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: Условные обозначения:

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

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

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
<small>(на объект недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
30.05.2017			
Кадастровый номер:		50:24:0080212:197	

Номер кадастрового квартала:	50:24:0080212
Дата присвоения кадастрового номера:	10.11.2014
Раннее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, formerly с. Хотенги
Площадь:	71632 +/- 2342 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	28581168
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного использования
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Управляющая компания "Товарищество доверительного управления" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

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

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

Раздел 2

Земельный участок		(ин. объект недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов
30.05.2017			
Кадастровый номер:		50:24:0080212:197	

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

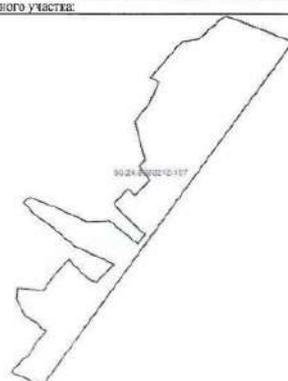
	29; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 22.11.2016 №1438-94156151-30; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью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



Раздел 3

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок:				
<small>(по объекту недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
30.05.2017				
Кадastroвый номер:		50:24:0080212:197		
План (чертеж, схема) земельного участка:				
				
Масштаб 1:		Условные обозначения:		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(подпись, наименование должности)</small>	 Шакиров Р. Б. <small>(инициалы, фамилия)</small>			



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

Раздел 1

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

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



Раздел 2

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

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

Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 08.03.2011 №1438-94156151-15;
 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 06.05.2013 №1438-94156151-26;
 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 06.04.2010 №1438-94156151-4;
 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 17.05.2012 №1438-94156151-22;
 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 25.11.2010 №1438-94156151-12;
 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 25.08.2011 №1438-94156151-18;
 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 28.05.2015 №1438-94156151-27;
 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 30.06.2015 №1438-94156151-28;
 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 19.08.2010 №1438-94156151-9;
 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 16.12.2010 №1438-94156151-13;
 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 07.09.2010 №1438-94156151-10;
 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 15.07.2010 №1438-94156151-7;
 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 08.04.2010 №1438-94156151-5;
 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 26.03.2013 №1438-94156151-25;
 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 20.10.2011 №1438-94156151-20;
 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 22.06.2010 №1438-94156151-6;
 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 04.10.2011 №1438-94156151-19;
 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 17.07.2010 №1438-94156151-8;
 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 12.05.2011 №1438-94156151-16;
 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 11.02.2016 №1438-94156151-1

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



Раздел 3

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

Земельный участок				
<small>(инв. объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 2	Всего разделов:	Всего листов выписки:
30.05.2017				
Кадастровый номер:		50:24:0080212:198		

План (чертеж, схема) земельного участка:

Масштаб 1: Условные обозначения

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(подпись и печать эксперта)</small>		Шакиров Р. Б. <small>(подпись, фамилия)</small>
--	--	--

Раздел 1

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

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок				
<small>(инв. объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов:	Всего листов выписки:
30.05.2017				
Кадастровый номер:		50:24:0080212:199		

Номер кадастрового квартала:	50:24:0080212
Дата присвоения кадастрового номера:	10.11.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее с. Хотеевичи
Площадь:	128771 +/- 126 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	513796.29
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного использования
Статус залогов об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Управление фондами "Генеральство доверительного управления" данные о которых устанавливаются на основании данных банковских счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(подпись и печать эксперта)</small>		Шакиров Р. Б. <small>(подпись, фамилия)</small>
--	--	--

Раздел 2

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

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

	29; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 32.11.2016 №1438-94156151-30;
	30; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ТрастЮниверс Эстейт Менеджмент", зарегистрированное Федеральной службой по финансам от 22.04.2009;
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 03.09.2009 №1438-94156151-1
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа;	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(подпись, наименование должности)</small>	
	
Шакиров Р. Б. <small>(подпись, дата)</small>	

Раздел 3

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

Описание местоположения земельного участка

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

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

Стр. 1 из 5

Раздел 1

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

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



Стр. 2 из 5

Раздел 2

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

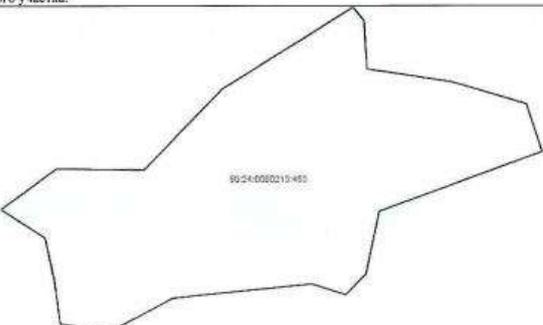
Земельный участок	
(код объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
29.05.2017	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	50:24:0080213:453
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев -Закрýтый паевой инвестиционный рентный фонд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

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

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

Раздел 3

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

Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3	Всего разделов:
29.05.2017			
Кадастровый номер:		50:24:0080213:453	
План (чертеж, схема) земельного участка:			
			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Шакиров Р. Б.	
<small>(полное наименование должности)</small>		<small>(подпись, фамилия)</small>	



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

Раздел 1

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

Земельный участок	
<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист №	Раздела 1
02.06.2017	
Кадастровый номер:	
50:24:0080213:454	
Номер кадастрового квартала:	50:24:0080213
Дата присвоения кадастрового номера:	19.08.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее д. Слободиче
Площадь:	143835 +/- 3318 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	238766.10
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного использования
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев "Закрывать паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Управляющая компания "Товарищество доверительного управления" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депозитов владельцев инвестиционных паев
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Шакиров Р. Б.
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись, фамилия)</small>



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

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

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

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

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



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

Земельный участок <small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3:	Всего листов выписки:
02.06.2017			
Кадастровый номер:		50:24:0080213:454	



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



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

Раздел 1

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

Земельный участок	
(по объекту недвижимости)	
Лист №	Раздела 1
29.05.2017	
Всего листов раздела 1:	
Всего разделов:	
Всего листов выписки:	
Кадастровый номер:	50:24:0080213:455
Номер кадастрового квартала:	50:24:0080213
Дата присвоения кадастрового номера:	19.08.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-восточное д.Слободиче
Площадь:	49965 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	82941.90
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного использования
Статус закон об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Управляющая компания "Товарищество доверительного управления" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ
(полное наименование должности)



Шавров Р. Б.
(подпись)

Раздел 2

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

Земельный участок	
(по объекту недвижимости)	
Лист №	Раздела 2
29.05.2017	
Всего листов раздела 2:	
Всего разделов:	
Всего листов выписки:	
Кадастровый номер:	50:24:0080213:455

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Управляющая компания "Товарищество доверительного управления" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, № 50:24:0080213:455-50/047/2017-9 от 29.05.2017
3. Документ(ы)-основания:	3.1	Договор купли-продажи земельных участков от 02.05.2017 №ТЮР-СЗР/03Р/17
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1.1. вид:		Доверительное управление, Московская область, Орехово-Зуевский район, юго-восточное д.Слободиче, кад. № 50:24:0080213:455, Земельный участок, категория земель: для сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, площадь 49 965 кв. м
дата государственной регистрации:		29.05.2017
номер государственной регистрации:		50:24:0080213:455-50/047/2017-8
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		с 29.05.2017 по 31.03.2024
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Товарищество доверительного управления" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный", ИНН: 7705877520
основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 22.11.2016 №1438-94156151-30; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 11.02.2016 №1438-94156151-29; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 30.06.2015 №1438-94156151-28; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 28.05.2015 №1438-94156151-27; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 06.05.2013 №1438-94156151-26; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 26.03.2013 №1438-94156151-25; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 26.06.2012 №1438-94156151-24; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым

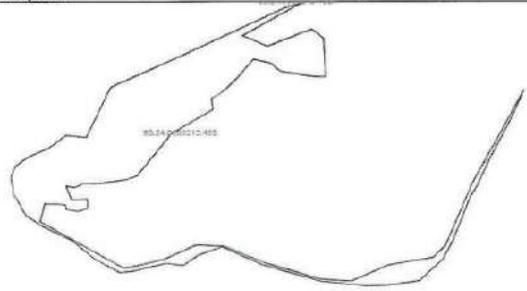
		<p>инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 07.06.2012 №1438-94156151-23;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 17.05.2012 №1438-94156151-22;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного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

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



Раздел 3

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

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

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

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

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

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

Земельный участок		(Она/он/его/ее/их/их/их)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов
29.05.2017			
Кадастровый номер:		50:24:0080212:22	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1	Выделены инвестиционных паяв - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Управляющая компания "Госарендо доверительного управления" паевые в которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паяв в реестре выделены инвестиционных паяв и счетов дене владельца инвестиционных паяв	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, № 50:24:0080212:22-50/047/2017-7 от 29.05.2017	
3. Документ-основания:	3.1	Договор купли-продажи земельных участков от 02.05.2017 №109-С/З/03Р/17	
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.1.1.		Доверительное управление, Московская область, Орехово-Зуевский район, западное д.Лавино, кад.№ 50:24:0080212:22, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, общая площадь 208559 кв. м	
вид:			
дата государственной регистрации:		29.05.2017	
номер государственной регистрации:		50:24:0080212:22-50/047/2017-8	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		с 29.05.2017 по 31.03.2024	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Госарендо доверительного управления" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный", ИНН: 7705877530	
основание государственной регистрации:		<p>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", зарегистрированные Федеральной службой по финан от 22.04.2009;</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 03.09.2009 №1438-94156151-1;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 10.12.2009 №1438-94156151-2;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 10.03.2010 №1438-94156151-3;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 06.04.2010 №1438-94156151-4;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 08.04.2010 №1438-94156151-5;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 22.06.2010 №1438-94156151-6;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 15.07.2010 №1438-94156151-7;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 17.07.2010 №1438-94156151-8;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 19.08.2010 №1438-94156151-9;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 07.09.2010 №1438-94156151-10;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 09.11.2010 №1438-94156151-11;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 25.11.2010 №1438-94156151-12;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 16.12.2010 №1438-94156151-13;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 13.01.2011 №1438-94156151-14;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 08.02.2011 №1438-94156151-15;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 12.05.2011 №1438-94156151-16;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 28.06.2011 №1438-94156151-17;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 25.08.2011 №1438-94156151-18;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 04.10.2011 №1438-94156151-19;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 20.10.2011 №1438-94156151-20;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 09.02.2012 №1438-94156151-21;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 17.05.2012 №1438-94156151-22;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 07.06.2012 №1438-94156151-23;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 26.06.2012 №1438-94156151-24;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 26.03.2013 №1438-94156151-25;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 06.05.2013 №1438-94156151-26;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 28.05.2015 №1438-94156151-</p>	

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



Раздел 3

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

Земельный участок		<small>(на объект недвижимости)</small>	
Лист № <u>29.05.2017</u>	Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> :	Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		<u>50:24:0080212:22</u>	

План (чертеж, схема) земельного участка:

Масштаб 1: Условные обозначения:

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



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

Раздел 1

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

Земельный участок	
Лист №	Раздела 1
30.05.2017	Всего листов раздела 1: _____
Кадастровый номер:	50:24:0080212:10
Номер кадастрового квартала:	50:24:0080212
Дата присвоения кадастрового номера:	01.11.2008
Раннее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер: 50:24:000000:35
Адрес:	обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, восточнее д.Лашино
Площадь:	87670 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	349803.30
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного использования
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Управляющая компания "Товарищество доверительного управления" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев имеют дело владельцев инвестиционных паев
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Шажеров Р. Б.



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

Раздел 2

Земельный участок	
Лист №	Раздела 2
30.05.2017	Всего листов раздела 2: _____
Кадастровый номер:	50:24:0080212:10
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Управляющая компания "Товарищество доверительного управления" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 50:24:0080212:10-50/047/2017-7 от 29.05.2017
3. Документ-основания:	3.1. Договор купли-продажи земельных участков от 02.05.2017 №ТОР-СЗР/СЗР/17
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1. вид:	Доверительное управление, Московская область, Орехово-Зуевский район, восточнее дер.Лашино, кат.№ 50:24:0080212:10, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, общая площадь 87670 кв. м
дата государственной регистрации:	29.05.2017
номер государственной регистрации:	50:24:0080212:10-50/047/2017-8
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 29.05.2017 по 31.03.2024
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Товарищество доверительного управления" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный", ИНН: 7705877530
основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 10.12.2009 №1438-94156151-2; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 09.11.2010 №1438-94156151-11; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 28.06.2012 №1438-94156151-24; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 28.06.2011 №1438-94156151-17; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 06.05.2013 №1438-94156151-26; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 08.02.2011 №1438-94156151-15; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 10.03.2010 №1438-94156151-3; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 07.06.2012 №1438-94156151-23;

Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 13.01.2011 №1438-94156151-14;
 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 17.03.2012 №1438-94156151-22;
 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 09.02.2012 №1438-94156151-21;
 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 06.04.2010 №1438-94156151-4;
 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 25.11.2010 №1438-94156151-12;
 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 25.08.2011 №1438-94156151-18;
 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 28.05.2015 №1438-94156151-27;
 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 30.06.2015 №1438-94156151-28;
 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 19.08.2010 №1438-94156151-9;
 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 16.12.2010 №1438-94156151-13;
 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 26.03.2013 №1438-94156151-25;
 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 08.04.2010 №1438-94156151-5;
 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 07.09.2010 №1438-94156151-10;
 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 15.07.2010 №1438-94156151-7;
 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 20.10.2011 №1438-94156151-20;
 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 22.06.2010 №1438-94156151-6;
 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 04.10.2011 №1438-94156151-16;
 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 17.07.2010 №1438-94156151-8;
 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 12.05.2011 №1438-94156151-16;
 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 11.02.2016 №1438-94156151-

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



Раздел 3

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

Земельный участок					
Лист №		Раздела 3		Всего листов раздела 3:	
30,05,2017					
Кадастровый номер:		50:24:0080212:10			

План (чертеж, схема) земельного участка:

Масштаб 1:	Условные обозначения:
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Иванов Р. Б.