

**«УТВЕРЖДАЮ»**

**Генеральный директор**

**ООО «КГФУ»**



**Берг Е.В.**

## **ОТЧЕТ № 023/20**

**об оценке**

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

**ДАТА ОЦЕНКИ: 08.07.2020 г.**

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 08.07.2020 г.**

**ЗАКАЗЧИК:**

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

**Исполнитель:**

**ООО «КГФУ»**

**МОСКВА 2020**



## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....</b>	<b>5</b>
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
<b>2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>10</b>
<b>3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>11</b>
<b>4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....</b>	<b>13</b>
4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ.....	13
4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА .....	13
4.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР .....	13
<b>5. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР .....</b>	<b>14</b>
5.1. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	14
5.2. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА.....	14
<b>6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.....</b>	<b>15</b>
6.1. Допущения.....	15
6.2. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА.....	15
<b>7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....</b>	<b>18</b>
7.1. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	18
7.2. МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ .....	18
7.3. ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ .....	18
7.4. СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ	18
7.5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	18
7.6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.....	18
<b>8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>23</b>
8.1. Идентификация Объекта оценки.....	23
8.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	24
8.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	25
8.4. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	27
<b>9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....</b>	<b>29</b>
9.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	29
9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	43
9.3. АНАЛИЗ ОПТОВОГО РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ .....	44
9.4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ .....	48
9.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ .....	50
9.6. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ.....	52
<b>10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....</b>	<b>53</b>
<b>11. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА .....</b>	<b>56</b>
11.1. Рыночный (сравнительный) подход .....	60
11.2. Доходный подход.....	61
11.3. Затратный подход .....	63

11.4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ РЫНОЧНОГО (СРАВНИТЕЛЬНОГО) ПОДХОДА.....	64
<b>12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>72</b>
<b>13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>74</b>
<b>14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....</b>	<b>76</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>77</b>
1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ .....	77
2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ .....	77
3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....	77
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>78</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ.....</b>	<b>83</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>88</b>

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 44/20 от 08.07.2020 г. к Договору № КГФУ-СЗР-1/2016 от «14» июля 2016 года на оказание услуг по оценке объекта оценки, заключенный ООО «УК «ТДУ» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», именуемое в дальнейшем «Заказчик» и ООО «КГФУ», именуемым в дальнейшем «Исполнитель».

### 1.2. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

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

### 1.3. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

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

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

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

Объект оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
50:24:0080128:44	Не применялся	1 751 711	Не применялся
50:24:0080128:45	Не применялся	642 642	Не применялся
50:24:0080212:194	Не применялся	400 651	Не применялся
50:24:0080212:195	Не применялся	1 295 617	Не применялся
50:24:0080212:196	Не применялся	165 249	Не применялся
50:24:0080212:197	Не применялся	569 365	Не применялся
50:24:0080212:198	Не применялся	3 135 149	Не применялся
50:24:0080212:199	Не применялся	956 573	Не применялся
50:24:0080213:453	Не применялся	265 344	Не применялся
50:24:0080213:454	Не применялся	1 068 476	Не применялся
50:24:0080213:455	Не применялся	397 146	Не применялся
50:24:0080212:22	Не применялся	1 549 277	Не применялся
50:24:0080212:10	Не применялся	696 843	Не применялся

### 1.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

**12 894 000 (Двенадцать миллионов восемьсот девяносто четыре тысячи) рублей, не облагается НДС<sup>1</sup>**

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

**В том числе:**

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Адрес объекта	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость (округленно), руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080128:44	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее д.Смолево	235 810,00	1 752 000
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080128:45	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее д.Смолево	80 851,00	643 000
3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080212:194	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее с.Хотеичи	50 406,00	401 000
4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080212:195	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее с.Хотеичи	174 412,00	1 296 000
5	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080212:196	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее с.Хотеичи	20 790,00	165 000
6	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080212:197	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее с.Хотеичи	71 632,00	569 000
7	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080212:198	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее с.Хотеичи	477 265,00	3 135 000
8	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080212:199	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее с.Хотеичи	128 771,00	957 000
9	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080213:453	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее д.Слободище	33 383,00	265 000

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Адрес объекта	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость (округленно), руб.
10	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080213:454	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее д.Слободище	143 835,00	1 068 000
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	397 000
12	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080212:22	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, западнее д.Лашино	208 559,00	1 549 000
13	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080212:10	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, восточнее дер.Лашино	87 670,00	697 000

### 1.6. Вид оцениваемой стоимости и результат оценки

Исходя из цели оценки и условий Задания на оценку № 44/20 от 08.07.2020 г. к Договору № КГФУ-СЗР-1/2016 от «14» июля 2016 года об оценке имущества принят следующий вид оцениваемой стоимости – справедливая стоимость.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<b>Объект оценки</b>	Земельные участки (13 ед.), для сельскохозяйственного производства, расположенные в Орехово-Зуевском районе Московской области, входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».
<b>Имущественные права на объект оценки</b>	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.
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>	Пообъектно в разделе 8,3, «Количественные и качественные характеристики объекта оценки»
<b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</b>	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.
<b>Цели и задачи проведения оценки:</b>	Определение справедливой стоимости Объекта оценки.
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</b>	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».
<b>Вид определяемой стоимости объекта оценки</b>	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).
<b>Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки</b>	Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.
<b>Используемые в Отчете стандарты оценки</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 года.</li> <li>• Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 года.</li> <li>• Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 661 от 25 сентября 2014 года.</li> <li>• Свод стандартов оценки 2015 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО 2015). Протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г.</li> <li>• Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"</li> </ul>
<b>Дата определения стоимости</b>	08.07.2020 г.
<b>Дата осмотра (обследования) объекта оценки:</b>	08.07.2020 г.
<b>Срок проведения работ</b>	08.07.2020 г. – 08.07.2020г.
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком.</li> <li>2. От Исполнителя не требуется проведения специальных видов экспертиз - юридической экспертизы правового положения оцениваемого объекта, строительно-технической и технологической экспертизы объекта оценки, санитарно-гигиенической и экологической экспертизы.</li> <li>3. От Оценщика не требуется приводить своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость.</li> </ol>

### 3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки включало следующие этапы:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

## 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

### 4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

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

### 4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

Фамилия Имя Отчество	Давыдов Александр Владимирович
Дополнительные сведения об оценщике	Почтовый адрес: 125212, г. Москва, Кронштадтский бульвар, д. 7А, стр. 2, эт. 3, пом. I, ком. 2 Тел.: 8 (495) 740-99-75; Эл.адрес: formula-uspekha@bk.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Членство в СРО – член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»; включен в реестр оценщиков за регистрационным № 4618. Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», 107078, 1-ый Басманный переулок, д.2А, офис 5. Контактный телефон. (495) 657-8637, Внесена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за рег. № 0003, 09.07.2007 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 983936 от 6 июля 2007 г. Московской финансово – промышленной академии по программе: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»; Свидетельство о повышении квалификации №0304 от 25 сентября 2009 года. Московской финансово-промышленной академии от 2009г., по программе: «Оценочная деятельность». Свидетельство о повышении квалификации №251 от 10 ноября 2012 года. ФГБОУ ВПО «МГЮА имени О.Е. Кутафина» по теме: «Финансово-экономическая судебная экспертиза» от 2012 года. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 003025-1 от 07 февраля 2018 года.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика: АО «АльфаСтрахование», Договор (Страховой полис) №0991R/776/90272/19 от 3 февраля 2020 г. обязательного страхования ответственности оценщика, период страхования: с 4 февраля 2020 г. по 3 февраля 2021 г., лимит ответственности страховщика – 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	12
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор №5 от 01.02.2018 г.
Степень участия оценщика в проведении оценки объекта оценки	a) сбор информации об объекте оценки; b) анализ рынка объекта оценки; c) определение стоимости объекта оценки; d) формирование отчёта об оценке.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени участия в проведении оценки объекта оценки	Иные специалисты не привлекались.

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

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая группа «Формула успеха»
Место нахождения	125212, г. Москва, Кронштадтский бульвар, д. 7А, стр. 2, эт. 3, пом. I, ком. 2
Адрес для обмена корреспонденцией	125212, г. Москва, Кронштадтский бульвар, д. 7А, стр. 2, эт. 3, пом. I, ком. 2
ОГРН	1167746192041
Дата присвоения ОГРН	20.02.2016
Дата государственной регистрации	20.02.2016
Сведения о страховании при осуществлении оценочной деятельности	ООО «КГФУ» - ответственность юридического лица застрахована в ОАО «АльфаСтрахование», договор (полис) обязательного страхования ответственности Исполнителя № 0991R/776/90270/19 от 03.02.2020 г., период страхования: с 04 февраля 2020 г. по 03 февраля 2021 г., лимит ответственности страховщика – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.

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

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

Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая группа «Формула успеха» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 20.12.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

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

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

### **5.2. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА**

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

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

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

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

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

### **6.1. Допущения**

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

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

### **6.2. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА**

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ограничений:

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

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



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

## 7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

### 7.1. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

### 7.2. МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ

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

### 7.3. ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

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

### 7.4. СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

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

### 7.5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

### 7.6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

<b>Объект Оценки</b>	К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте
<b>Цена</b>	Это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки
<b>Стоимость Объекта Оценки</b>	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)»
<b>Итоговая стоимость Объекта Оценки</b>	Стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке

<b>Подход к оценке</b>	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
<b>Дата определения стоимости объекта оценки(дата проведения оценки, дата оценки)</b>	Это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки
<b>Допущение</b>	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
<b>Объект-аналог</b>	Объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость
<b>Сравнительный подход</b>	Совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами
<b>Доходный подход</b>	Совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки
<b>Затратный подход</b>	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:

<b>Виды стоимости</b>	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.
<b>Инвестиционная стоимость</b>	Это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки
<b>Ликвидационная стоимость Объекта Оценки</b>	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:

<b>Отчет об оценке</b>	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
<b>Принципы составления Отчета об оценке</b>	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»:**

<b>Рыночная стоимость</b>	<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>
<b>Кадастровая стоимость</b>	<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:**

<b>Недвижимое имущество, недвижимость</b>	<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>
<b>Право собственности</b>	<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>
<b>Право аренды</b>	<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 (наимателю) 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:**

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

**Термины по данным сайта [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru):**

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

<b>Индексы стоимости (цен, затрат) в строительстве</b>	Отношение текущих (прогнозных) стоимостных показателей к базисным показателям стоимости сопоставимых по номенклатуре и структуре ресурсов, наборов ресурсов или ресурсно-технологические модели строительной продукции, а также ее отдельных калькуляционных составляющих. Индексы выражаются в безразмерных величинах, как правило, не более чем с двумя значащими цифрами после запятой
<b>Контроль</b>	Полномочия осуществлять управление предприятием и определять его политику
<b>Капитализация дохода</b>	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
<b>Риск</b>	Обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки
<b>Ставка капитализации</b>	Делитель, используемый при капитализации
<b>Ставка отдачи (доходности)</b>	Отношение суммы дохода (убытков) и (или) изменения стоимости (реализованное или ожидаемое) к суммарной величине инвестированных средств
<b>Ставка дисконтирования</b>	Процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов)
<b>Ценовой мультипликатор</b>	Соотношение между стоимостью или ценой объекта, аналогичного объекту оценки, и его финансовыми, эксплуатационными, техническими и иными характеристиками
<b>Термины и определения в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 №106н:</b>	
<b>Активный рынок</b>	Рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе.
<b>Затратный подход</b>	Метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).
<b>Входная цена</b>	Цена, уплачиваемая за приобретение актива или получаемая за принятие обязательства при проведении операции обмена.
<b>Выходная цена</b>	Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства.
<b>Ожидаемый поток денежных средств</b>	Взвешенное с учетом вероятности среднее значение (то есть среднее значение распределения) возможных будущих потоков денежных средств.
<b>Справедливая стоимость</b>	Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки.
<b>Наилучшее и наиболее эффективное использование</b>	Такое использование нефинансового актива участниками рынка, которое максимально увеличило бы стоимость актива или группы активов и обязательств (например, бизнеса), в которой использовался бы актив.
<b>Доходный подход</b>	Методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). Оценка рыночной (справедливой) стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими рыночными ожиданиями в отношении таких будущих сумм.
<b>Исходные данные</b>	Допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о рисках, таких как указанные ниже: риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки рыночной (справедливой) стоимости (такому как модель ценообразования); и риск, присущий исходным данным метода оценки. Исходные данные могут быть наблюдаемыми или ненаблюдаемыми.
<b>Исходные данные 1 Уровня</b>	Котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках на идентичные активы или обязательства, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.
<b>Исходные данные 2 Уровня</b>	Исходные данные, не являющиеся котируемыми ценами, относящимися к 1 Уровню, которые, прямо или косвенно, являются наблюдаемыми в отношении актива или обязательства.
<b>Исходные данные 3 Уровня</b>	Ненаблюдаемые исходные данные в отношении актива или обязательства.
<b>Рыночный подход</b>	Метод оценки, при котором используются цены и другая соответствующая информация, генерируемая рыночными сделками с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.
<b>Подтверждаемые исходные данные</b>	<b>рынком</b> Исходные данные, преимущественно возникающие из наблюдаемых рыночных данных или подтверждаемые ими путем корреляции или другими способами.
<b>Участники рынка</b>	Покупатели и продавцы на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые обладают всеми нижеуказанными характеристиками: Они независимы друг от друга, то есть они не являются связанными сторонами в соответствии с определением, предложенным в МСФО (IAS) 24, хотя цена в операции между связанными сторонами может использоваться в качестве исходных данных для оценки рыночной (справедливой) стоимости, если у предприятия есть доказательство того, что операция проводилась на рыночных условиях. Они хорошо осведомлены, имеют обоснованное представление об активе или обязательстве и об операции на основании всей имеющейся информации, включая информацию, которая может быть получена при проведении стандартной и общепринятой комплексной проверки. Они могут участвовать в операции с данным активом или обязательством. Они желают участвовать в операции с данным активом или обязательством, то есть они имеют мотив, но не принуждаются или иным образом вынуждены участвовать в такой операции.

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

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

### 8.1. Идентификация Объекта оценки

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

**Таблица 8.1-1 Характеристика Объекта оценки**

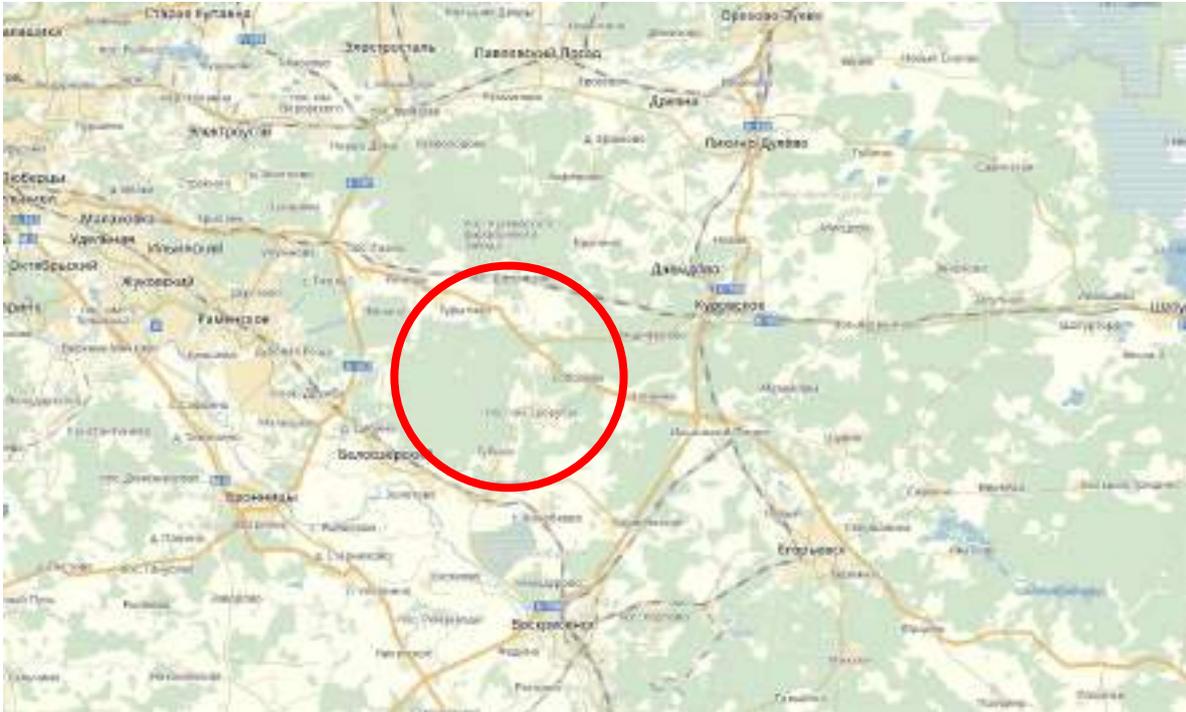
Характеристика	Показатель	Источник информации
<b>Общие сведения</b>		
Адрес объекта	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, южнее д. Смолево Московская область, р-н Орехово-Зуевский, южнее с. Хотейчи Московская область, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее д. Слободище Московская область, р-н Орехово-Зуевский, западнее д.Лашино Московская область, р-н Орехово-Зуевский, восточнее д.Лашино	
Вид права	Общая долевая собственность	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
Субъект права:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования (целевое назначение)	Для сельскохозяйственного производства	
<b>Описание</b>		
Рельеф участка	Ровный	Данные визуального осмотра
Ближайшие шоссе	Егорьевское шоссе	Яндекс карты ( <a href="https://yandex.ru/maps/">https://yandex.ru/maps/</a> )
Удаление от МКАД, км.	65-75	
Инженерные коммуникации	Не заведены на участки	Данные визуального осмотра
Подъездные пути	Асфальтированная дорога	
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Нет	Данные визуального осмотра
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Нет	
Сведения об износе (устаревании)	Отсутствует для земельных участков в силу физической неприменимости	

Источник: составлено Оценщиком

## 8.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Рисунок 8-1. Район расположения земельных участков



Источник: Яндекс карты<sup>2</sup> (<https://yandex.ru/maps>)

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

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

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

Площадь района составляет 1779 км<sup>2</sup> Район граничит с Петушинским районом Владимирской области, а также с Павлово-Посадским, Егорьевским, Воскресенским, Раменским и Шатурским районами Московской области. Район включает три города — Ликино-Дулёво, Дрезну и Куровское. До муниципальной реформы включал 10 сельских округов.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 8.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**Таблица 8.3-1 Общая характеристика Объекта оценки**

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

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

Источник: составлено Оценщиком<sup>3</sup>

**Текущее состояние:** По состоянию на дату оценки земельные участки сдаются в аренду, договора аренды и дополнительные соглашения, в которых изложены условия арендных договоров, представлены в Приложении 3.

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

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

**Имущественные права на объект оценки:** Общая долевая собственность.

**Наличие обременений:** Доверительное управление, аренда.

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

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

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

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

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

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

<sup>3</sup> На основании схемы предоставленной Заказчиком.

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

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

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

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

Неспециализированное имущество достаточно широко представлено на открытом конкурентном рынке.

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

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

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

**Таблица 8.4-1 Описание полученных от Заказчика документов**

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

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

Источник: документы получены от Заказчика

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

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

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

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

ВВП в апреле 2020 года, по оценке Минэкономразвития России, снизился на 12,0 % г/г (март – рост на 0,8 % г/г, 1кв20 – 1,6 % г/г, 2019 г. – 1,3 % г/г). Введение с 30 марта режима нерабочих дней на территории России в целях борьбы с распространением новой коронавирусной инфекции, а также сохранение негативной внешнеэкономической конъюнктуры и карантинных мер в странах – торговых партнерах обусловили снижение экономической активности как в базовых отраслях, так и в секторе услуг. Снижение ВВП за 4 месяца оценивается на уровне -1,9% г/г.

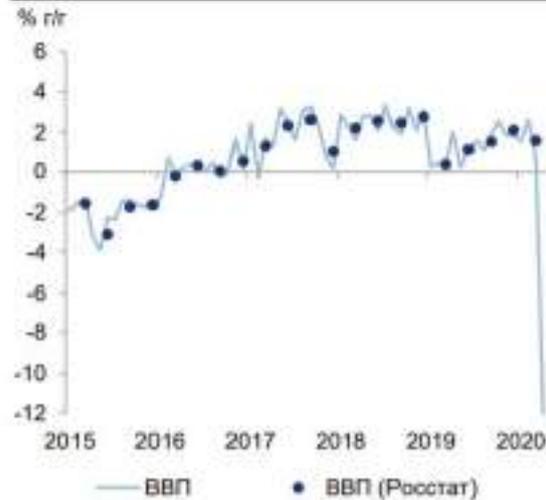
Наибольший спад в апреле наблюдался в секторах экономики, ориентированных на потребительский спрос.

Существенный вклад в снижение ВВП в апреле внесло падение в сфере потребительских услуг. Объем платных услуг, предоставленных населению, сократился в апреле на 37,9 % г/г (-5,4 % г/г месяцем ранее), что связано с ограничениями деятельности в сфере досуга, культуры и спорта, а также бытовых услуг.

Снижение оборота розничной торговли на -23,4 % г/г в наибольшей степени обусловлено падением в сегменте непродовольственных товаров (-36,7 % г/г после +6,4 % г/г в марте), в том числе продаж новых легковых автомобилей (-72,4 % г/г, по данным Ассоциации европейского бизнеса). Менее существенное снижение наблюдалось по обороту продовольственных товаров – на 9,3 % г/г (+4,7 % г/г месяцем ранее). По оценке Минэкономразвития России, снижение оборота в торговле замедлится уже во II квартале 2020 года по мере снятия ограничительных мер, связанных с распространением новой коронавирусной инфекции

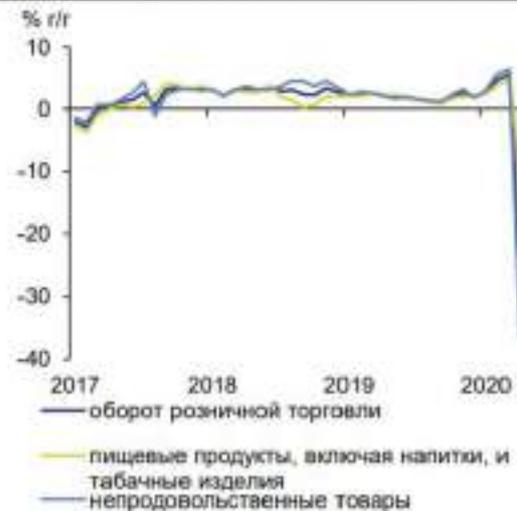


**Рис. 1. ВВП в апреле ожидаемо показал снижение**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

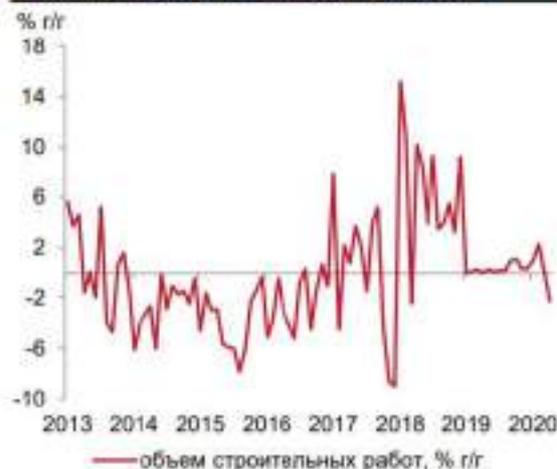
**Рис. 2. Среди базовых отраслей наибольший отрицательный вклад внесла торговля**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

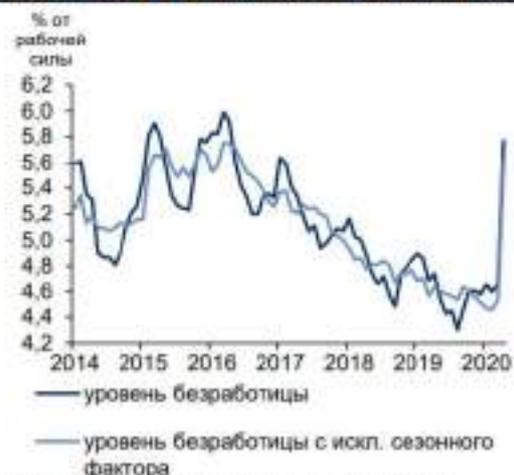
В базовых отраслях, за исключением торговли, масштаб падения оказался более умеренным. Промышленное производство 1 в апреле продемонстрировало спад на 6,6 % г/г – меньше как консенсус-прогнозов, так и показателей других стран в период действия карантинных ограничений. Темпы снижения грузооборота транспорта несколько замедлились (-6,0 % г/г в апреле после -6,7 % г/г в марте). Объем строительных работ продемонстрировал умеренное падение (-2,3 % г/г).

**Рис. 3. В строительном секторе наблюдалось умеренное снижение**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 4. Уровень безработицы в апреле увеличился до 5,6 % за от рабочей силы**



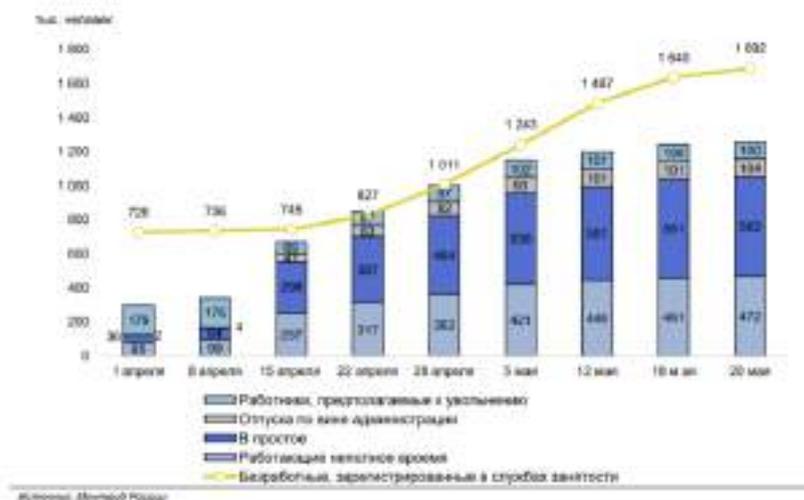
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Уровень безработицы (с исключением сезонности) в апреле впервые с июня 2016 г. достиг 5,6 % от рабочей силы (после 4,5 % SA2 в марте). Численность занятого населения с исключением сезонного фактора в апреле снизилась на 599,6 тыс. человек (-0,8 % м/м SA). Общая численность безработных с исключением сезонности увеличилась на 828,7 тыс. человек (24,4 % м/м SA), в годовом выражении после непрерывного снижения, начавшегося в августе 2016 года, отмечен рост на 21,0 % г/г. В результате совокупная численность рабочей силы с исключением сезонности в апреле увеличилась на 229,1 тыс. человек (0,3 % м/м SA), в годовом выражении снижение

ускорилось до -0,6 % г/г (март -0,2 % г/г).

В апреле–мае также наблюдалось увеличение численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. По данным мониторинга Минтруда России, по состоянию на 28 апреля их численность превысила 1 млн. человек (по сравнению с 726 тыс. к началу апреля). В мае численность официально зарегистрированных безработных продолжила рост – до 1,7 млн. чел. на 20 мая. Увеличение данного показателя связано, в том числе, с повышением максимальной величины пособия по безработице.

Рис. 5. Мониторинг Минтруда России



**Таблица 1. Показатели деловой активности**

в % к соотв. периоду предыдущего года	апр.20	1кв20	мар.20	фев.20	январ.20	2019
<b>ВВП</b>	<b>-12,0*</b>	<b>1,6</b>	<b>0,8*</b>	<b>2,6*</b>	<b>1,6*</b>	<b>1,3</b>
Сельское хозяйство	3,1	3,0	3,0	3,1	2,9	4,0
Строительство	-2,3	1,1	0,1	2,3	1,0	0,6
Розничная торговля	-23,4	4,3	5,6	4,6	2,6	1,9
Грузооборот транспорта	-6,0	-3,8	-6,7	-0,4	-3,8	0,6
Промышленное производство	-6,6	1,5	0,3	3,3	1,1	2,3
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	<b>-3,2</b>	<b>0,0</b>	<b>-1,7</b>	<b>2,3</b>	<b>-0,4</b>	<b>2,5</b>
добыча угля	-6,9	-7,5	-8,1	-5,4	-8,8	1,6
добыча сырой нефти и природного газа	-1,1	0,3	-1,6	2,7	0,0	2,5
добыча металлических руд	1,1	1,3	-1,3	3,0	2,4	3,7
добыча прочих полезных ископаемых	-51,6	-7,4	-2,7	-6,3	-12,9	2,4
<b>Обрабатывающие производства</b>	<b>-10,0</b>	<b>3,8</b>	<b>2,6</b>	<b>5,0</b>	<b>3,9</b>	<b>2,6</b>
пищевая промышленность	2,2	8,5	7,7	8,5	9,2	3,4
легкая промышленность	-23,1	1,4	1,5	0,2	3,0	-1,6
деревообработка	-7,1	4,9	2,7	6,8	5,6	1,5
производство кокса и нефтепродуктов	0,7	4,8	7,0	5,2	2,3	2,2
химический комплекс	1,6	7,8	9,1	10,6	3,5	5,1
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-13,7	5,0	4,6	6,2	4,3	4,2
металлургия	-12,8	2,2	3,9	1,9	0,7	2,4
машиностроение	-34,3	-0,5	-10,7	9,4	5,2	5,1
прочие производства	-28,3	1,5	-5,5	3,2	10,0	-11,4
<b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>	<b>-1,9</b>	<b>-2,4</b>	<b>-2,2</b>	<b>-0,2</b>	<b>-4,7</b>	<b>0,0</b>
<b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>	<b>-11,4</b>	<b>-1,2</b>	<b>-3,1</b>	<b>-1,4</b>	<b>1,0</b>	<b>-5,2</b>

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

 Источник: [https://www.economy.gov.ru/material/file/153d3784c10e3d2475e177b296d601b7/200528\\_.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/153d3784c10e3d2475e177b296d601b7/200528_.pdf)

В апреле 2020 г. инфляция составила 0,8 % м/м после 0,6 % м/м в марте, с исключением сезонного фактора – 0,7 % м/м SA (0,5 % м/м SA в марте). В годовом выражении потребительские цены выросли на 3,09% г/г (2,54 % г/г в марте).

По оценке Минэкономразвития России, рост темпов инфляции был связан преимущественно со скачком валютного курса в марте. В настоящее время курс национальной валюты стабилизировался, давление с его стороны на инфляцию снижается. Нормализации динамики цен будет также способствовать сокращение повышенного потребительского спроса на отдельные

товары, которое было также зафиксировано в марте. Таким образом, потенциал роста инфляции за счет указанных факторов близок к исчерпанию.

Так, по данным еженедельного наблюдения за ценами, уже на последней неделе апреля и первой неделе мая темпы роста цен по отношению к предыдущей неделе стабилизировались на уровне 0,1 %. В мае темпы инфляции ожидаются на уровне 0,4–0,6 % м/м, годовая инфляция оценивается в диапазоне 3,2–3,4 % г/г.

В условиях действия карантинных мер на инфляцию оказывали влияние ограничения как со стороны спроса (режим самоизоляции населения), так и со стороны предложения (приостановка производства ряда товаров, не относящихся к продукции первой необходимости, и работы организаций сферы потребительских услуг).

Сезонные факторы и повышенный спрос на отдельные товары обусловили ускорение продовольственной инфляции в апреле (до 1,5 % м/м SA после 0,8 % м/м SA в марте, в годовом выражении – до 3,5 % г/г с 2,2 % г/г в марте).

Удорожание плодоовощной продукции (7,9 % м/м в апреле после 2,5 % м/м в марте) носило в основном сезонный характер: в межсезонный период на рынке растет доля более дорогостоящей импортной продукции. Вместе с тем накопленный рост цен на плодоовощную продукцию с ноября по апрель (31,4 %) сопоставим с показателями прошлого года (30,6 % с ноября 2018 г. по апрель 2019 года).

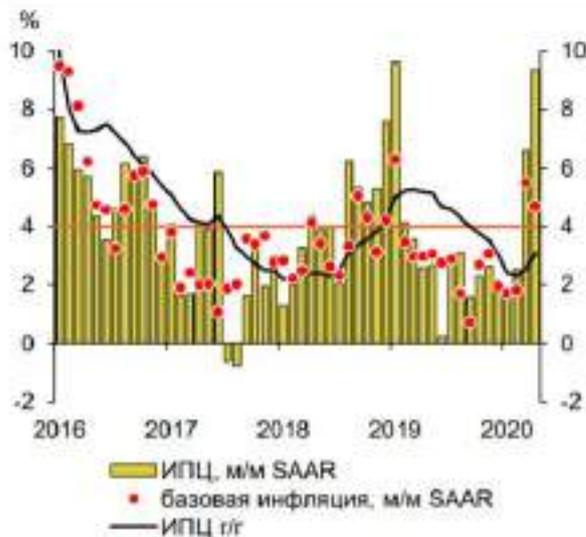
В сегменте продовольственных товаров за исключением плодоовощной продукции инфляция составила 0,9 % м/м SA после 0,8 % м/м SA в марте. Так, выросли цены на отдельные товары длительного хранения (крупы и макаронные изделия, сахар).

Рост цен на непродовольственные товары и нерегулируемые услуги в апреле оставался сдержанным.

В условиях действия ограничительных мер сезонно очищенный темп роста цен на нерегулируемые услуги сохранялся на умеренном уровне (0,2 % м/м SA после 0,4 % м/м SA в марте), а рост цен на непродовольственные товары замедлился до 0,4 % м/м SA (после 0,5 % м/м SA в марте). Вместе с тем темпы роста цен на ряд товаров сохранялись на повышенном уровне (медикаменты, хозяйственные товары повседневного спроса).

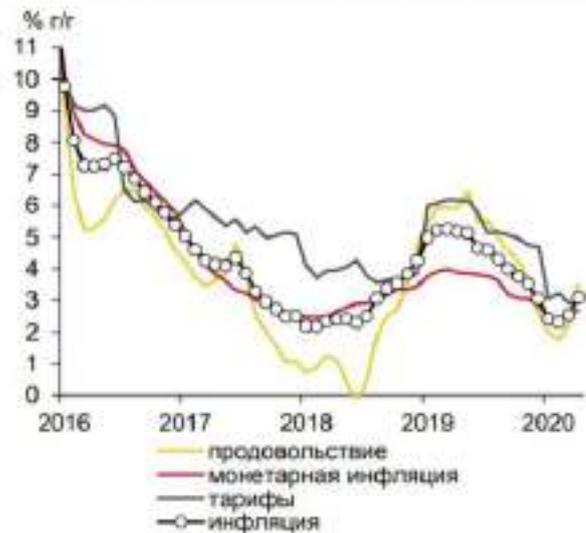
В результате монетарная<sup>1</sup> инфляция – показатель ценовой динамики, очищенный от волатильных компонентов, – в апреле стабилизировалась на уровне около 0,4 % м/м SA, а в аннуализированном выражении снизилась до 4,7 % м/м SAAR по сравнению с 5,5 % м/м SAAR в марте.

Рис. 1. Монетарная инфляция замедлилась



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Основной вклад в инфляцию в мае внесли продовольственные товары



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 1. Индикаторы инфляции

	апр.20	мар.20	фев.20	янк.20	дек.19	дек.18	дек.17
<b>Инфляция</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,1	2,5	2,3	2,4	3,0	4,3	2,5
в % к предыдущему месяцу	0,8	0,6	0,3	0,4	0,4	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,7	0,5	0,2	0,1	0,1	-	-
<b>Продовольственные товары</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,5	2,2	1,8	2,0	2,6	4,7	1,1
в % к предыдущему месяцу	1,7	1,0	0,6	0,7	0,7	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	1,4	0,8	0,2	0,1	0,0	-	-
<b>Непродовольственные товары</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8	2,5	2,3	2,5	3,0	4,1	2,8
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,5	0,0	0,2	0,1	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,5	0,1	0,2	0,2	-	-
<b>Услуги</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,9	3,0	3,0	2,8	3,8	3,9	4,3
в % к предыдущему месяцу	0,1	0,1	0,4	0,2	0,2	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,3	0,3	0,2	0,2	-	-
<b>Базовая инфляция (Росстат)</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,9	2,6	2,4	2,7	3,1	3,7	2,1
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,5	0,1	0,2	0,1	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,4	0,1	0,0	0,1	-	-
<b>Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,7	2,6	2,3	2,5	2,9	3,4	2,6
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,5	0,2	0,2	0,1	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,4	0,1	0,1	0,1	-	-

\*оценка Минэкономразвития России

Источник: [https://www.economy.gov.ru/material/file/0ad8a09597fe23ca31a22b398767e38b/200507\\_cpi\\_pic.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/0ad8a09597fe23ca31a22b398767e38b/200507_cpi_pic.pdf)

Всемирная организация здравоохранения 11.03.20 объявила вспышку коронавирусной инфекции COVID-19 пандемией. Фактически уже около трех недель оценочная деятельность осуществляется

в условиях новой реальности:

- падение и нестабильность рынков;
- внерыночные механизмы регулирования экономики;
- значительная неопределенность будущего и связанная с ней неработоспособность большинства методик прогноза, основанных на анализе ретроспективы;
- изменения условий труда самих Оценщиков и рост рисков, связанных с их профессиональной деятельностью в целом.

Предлагаем ознакомиться с опытом/позицией коллег по актуальным вопросам оценочной деятельности в условиях пандемии. Раздел будет актуализироваться по мере поступления новой информации, в т.ч. по результатам обсуждения.

На дату оценки многие коммерческие организации переводятся на дистанционную работу либо приостанавливают свою деятельность.

№	Методический вопрос	Комментарий / рекомендация
1	Осмотр объектов	<p>1. Позиция «Appraisal Institute of Canada»: в связи с пандемией коронавируса местные органы здравоохранения настоятельно рекомендуют (или предписывают) ограничить контакты с другими людьми. Выезд на дом с целью осмотра противоречит рекомендациям местных органов здравоохранения и в настоящее время невозможен. Это оценочное задание было выполнено без физического доступа во внутренние/внешние помещения этого объекта. Детали собственности были идентифицированы и собраны другими способами, как указано в отчете; из-за невозможности доступа и просмотра интерьера/экстерьера недвижимости, информация и детали, касающиеся интерьера/экстерьерной отделки, качества и состояния, взяты из источников, которые считаются надежными. Если впоследствии будет установлено, что какая-либо из этих деталей является неточной, оценщик оставляет за собой право внести изменения в оценку и стоимость.</p> <p>2. При невозможности произвести осмотр объекта оценки соответствующая информация должна быть отражена в задании на оценку или в самом отчете об оценке (например, см. п. 5 ФСО №7).</p> <p>3. Использование результатов фотофиксации, предоставленных третьими лицами, в т.ч. Заказчиком оценки, целесообразно сопровождать анализом достоверности соответствующих материалов.</p>
2	Анализ рынка	<p>1. Позиция «AppraisalInstitute» Угроза коронавируса может влиять на рыночные условия. Однако на большинстве рынков еще не ясно, в какой степени. Осложняющие факторы связаны с колебаниями на фондовом рынке и изменением процентных ставок по ипотечным кредитам. Анализ рынка включает наблюдение за реакцией рынка. Этот анализ становится более сложным, когда сами участники рынка сталкиваются с неопределенностью. Отчеты об оценке должны включать обсуждение состояния рынка, а также упоминание о вспышке коронавируса и ее возможном воздействии. Appraisal Institute опубликовал два руководства, которые предоставляют полезные руководящие принципы в условиях пандемии: руководство-примечание 10 «Оценка последствий стихийного бедствия»; руководство-примечание 12 «Анализ тенденций рынка».</p> <p>2. Позиция Совета директоров TEGoVA Эта пандемия сделала работу по оценке недвижимости в большинстве стран трудной для проведения в отсутствие рыночной активности (сделки редки, если вообще не существуют), как это постулируется определением рыночной стоимости.</p> <p>3. Позиция «Delliotte» по затронутым секторам экономики Китай – сильное воздействие (почти во всех секторах): авиакомпания, гостиницы, рестораны, гостиничный и розничный бизнес; производители - особенно те, которые имеют сложные цепочки поставок: автомобильная промышленность, технологии и т.д. Остальная часть Азиатско-Тихоокеанского региона экспортеры, в частности, из Японии и Кореи, со значительным влиянием на китайский рынок; бизнес зависит от китайских туристов – отели, розничная торговля предметами роскоши; транспорт – авиакомпании, круизные операторы, судоходные компании; производители, зависящие от деталей из Китая, в частности, автомобильная промышленность и технологии. нефть и газ, горнодобывающая и металлургическая промышленность в связи с падением спроса и цен на сырьевые товары; сельское хозяйство и смежные предприятия, включая порты и судоходство, а также их оборотный капитал; финансисты; образование: зависимость от китайских студентов. Страны Европы, Ближнего Востока и Северной и Южной Америки</p>

№	Методический вопрос	Комментарий / рекомендация
		<p>бизнес зависит от китайских туристов: отели, некоторые авиакомпании, торговцы предметами роскоши и ритейлеры;</p> <p>производители, зависящие от деталей из Китая, в частности, автомобильная промышленность и технологии;</p> <p>нефть и газ, горнодобывающая и металлургическая промышленность из-за падения спроса и цен на сырьевые товары.</p> <p>Примечание Ассоциации: по мере развития пандемии в странах Европы на их рынках все больше проявляются те же негативные воздействия, что и в Китае и Азиатско-Тихоокеанском регионе.</p> <p>4. Позиция "CBRE group" по рынку недвижимости: гостиницы - значительное падение спроса во всех ценовых сегментах; производство - ставки аренды практически не изменились (арендаторы занимают выжидательную позицию); прогнозируется, что в долгосрочной перспективе выиграют e-commerce (торговля), магазины шаговой доступности и склады-холодильники; изменение структуры логистики ведет к росту спроса на промышленно-складские объекты.</p> <p>офисы - значительная просадка в секторах, связанных с нефтью/газом, а также туризмом и сферой досуга, однако в целом все сектора "поставлены на паузу";</p> <p>торговля - значительное ослабление в сегменте мультифункциональных моллов, общепита и фитнес-центров; рост в сегменте продуктовых магазинов и фармацевтики.</p>
3	Прогноз денежных потоков	<p>1. Позиция «KPMG» COVID-19 является прекрасным примером «структурного разрыва» — неожиданного сдвига во временных рядах данных при изменении закономерностей между историческими переменными. Это приводит к ненадежности модели и значительным ошибкам в прогнозировании, а также принципиально влияет на предположения и планирование (здесь на ум приходит фраза "слепой"). Таким образом, исторические данные нужно иногда брать с долей скептицизма. Но они все же могут послужить основой для принятия будущих решений. Мониторинг и анализ того, как вы преодолеваете этот кризис, будут иметь решающее значение для обеспечения вашего в конечном итоге выхода из кризиса и выстраивания долгосрочной устойчивости. Воспользуйтесь возможностью измерить и оценить эффективность / неэффективность бизнеса, вытекающую из альтернативных моделей работы.</p> <p>2. Позиция «Delliotte» Управление оборотным капиталом, скорее всего, будет сопряжено с трудностями: предприятия, затронутые снижением китайского спроса, могут испытывать затоваривание, которое может продолжаться до тех пор, пока производство не сократится или спрос не вырастет; китайские покупатели, вероятно, будут задерживать платежи для сохранения денежных средств, в то время как китайские поставщики могут отчаянно нуждаться в оплате за отгруженные/заказанные товары; не подвергшиеся воздействию контрагенты могут предложить скидки при досрочных платежах или возможности факторинга.</p> <p>3. Позиция «RICS» Рыночная активность затронута во многих секторах. По состоянию на дату оценки мы считаем, что для целей сравнения мы можем придать меньший вес предыдущим рыночным данным для обоснования мнений о ценности. Действительно, нынешняя реакция на COVID-19 означает, что мы сталкиваемся с беспрецедентным набором обстоятельств, на которых можно основывать суждения. Таким образом, наша оценка составляется на основе "материальной неопределенности оценки" в соответствии с VPS 3 и VPGA 10 RICS Red Book Global. Следовательно, к нашей оценке следует относиться с меньшей степенью уверенности - и с большей степенью осторожности, чем это обычно бывает. Учитывая неизвестное будущее влияние, которое может оказать COVID-19 на рынок недвижимости, мы рекомендуем Вам держать оценку [этого объекта] в поле зрения.</p> <p>4. Позиция "CBRE group" о возможных прогнозах на основе анализа китайского рынка: гостиничный сектор начинает восстанавливаться через 6 недель после начала падения; 80% торговые центров повторно открылись после закрытия, включая 85% кафе сети "Starbucks"; производство - через 6-8 недель после начала активной фазы возобновили работу 81% производителей-экспортеров; почти 100% предприятий сферы e-commerce (онлайн-торговля) и логистики восстановили работу через 4 недели после полной остановки.</p> <p>5. Можно ожидать роста достоверности расчетов, основанных на "взвешенных скользящих средних" моделях (прогнозная величина принимается равной взвешенному значению по ретроспективе, при этом чем дальше отстоит ретроспективное значение от даты оценки, тем меньше его вес).</p>
4	Диапазоны и интервалы результатов расчета рыночной стоимости	<p>В условиях пандемии имеет место значительное расширение границ диапазонов и интервалов, в которых могут лежать результаты оценки. Как минимум, можно говорить о сдвиге на одну ступень: оборачиваемость высокая → оборачиваемость средняя; средняя развитость рынка → низкая развитость.</p>
5	Допущения и ограничения	<p>1. Позиция «AppraisalInstitute» Отчет об оценке должен содержать обсуждение состояния рыночных условий, в связи с чем упоминание о вспышке коронавируса уместно. Однако, не уместно включать отказ от ответственности или экстраординарное допущение, которое предполагает, что оценщик не берет на себя ответственность за анализ рынка.</p> <p>2. Все используемые при оценке данные следует проверять на предмет достоверности, используя доступные Оценщику средства.</p> <p>3. Примеры допущений / ограничений от «Appraisal Institute of Canada»: Значения, содержащиеся в данной оценке, основаны на рыночных условиях на момент составления</p>

№	Методический вопрос	Комментарий / рекомендация
		<p>данного отчета. Эта оценка не дает прогноза будущих значений. В случае нестабильности и/или нарушения нормальной работы рынка, значения могут быстро измениться, и такие потенциальные будущие события НЕ рассматривались в данном отчете. Поскольку данная оценка не учитывает и не может учитывать какие-либо изменения в оцениваемом имуществе или рыночных условиях после даты вступления в силу, читателей предупреждают о необходимости полагаться на оценку после даты вступления в силу, указанной в настоящем отчете.</p> <p>На момент подготовки настоящего доклада Канада и мировое сообщество переживают беспрецедентные меры, принятые на различных уровнях государственного управления для сокращения последствий пандемии COVID-19 для здоровья населения. Продолжительность этого события неизвестна. Несмотря на то, что существует потенциальная возможность негативного воздействия на микро- и макроэкономику, а также на различные рынки недвижимости, невозможно предсказать такое воздействие в настоящее время или воздействие нынешних и будущих правительственных контрмер. Существует некоторый риск того, что пандемия COVID-19 увеличит вероятность глобальной рецессии, однако без знаний о дальнейших ожидаемых правительственных контрмерах на национальном и глобальном уровнях невозможно предсказать какое-либо воздействие в данный момент времени. Соответственно, эта временная оценка предполагает сохранение текущих рыночных условий, а также то, что текущие более долгосрочные рыночные условия останутся неизменными. Учитывая рыночную неопределенность в отношении пандемии COVID-19, события форс-мажорного характера, мы оставляем за собой право пересматривать оценку стоимости, изложенную в этом отчете, за отдельную плату, с обновлением оценочного отчета в рамках отдельного оценочного мероприятия, включающего рыночную информацию, имевшуюся на тот момент времени. Коронавирусная пандемия вызывает значительную степень неопределенности на рынках капитала и может оказать влияние на стоимость недвижимости в зависимости от продолжительности и тяжести кризиса. В настоящее время пока еще слишком рано предсказывать, каким образом это может сказаться на стоимости, однако вполне вероятно, что в краткосрочной перспективе это негативно скажется на рыночном спросе.</p> <p>В связи с пандемией коронавируса местные органы здравоохранения настоятельно рекомендуют (или предписывают) ограниченное воздействие или контакт с другими людьми. Выезд на дом с целью осмотра противоречит рекомендациям местных органов здравоохранения и в настоящее время невозможен. Это оценочное задание было выполнено без физического доступа во внутренние/внешние помещения этого объекта. Детали собственности были идентифицированы и собраны другими способами, как указано в данном отчете.</p> <p>Из-за невозможности доступа и просмотра интерьера/экстерьера этой недвижимости, информация и детали, касающиеся интерьера/экстерьерной отделки, качества и состояния, взяты из источников, которые считаются надежными. Если впоследствии будет установлено, что какая-либо из этих деталей является неточной, оценщик оставляет за собой право внести изменения в оценку и стоимость.</p> <p>4. Позиция The Australian Property Institute по вопросам, связанным с неопределенностью оценки</p> <p>Существует несколько потенциальных причин неопределенности оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>неопределенность рынка;</li> <li>неопределенность моделирования;</li> <li>неопределенность входных данных.</li> </ul> <p>Неопределенности данных и моделирования возникают в процессе оценки и могут быть измерены.</p> <p>1. Неопределенность рынка</p> <p>Рыночная неопределенность возникает в результате событий, которые являются внешними для процесса оценки и, как правило, не поддается измерению на дату оценки.</p> <p>Неопределенность на рынке возникает, когда рынок, по состоянию на дату оценки, нарушается из-за событий, которые происходят или недавно произошли, таких как внезапные экономические или политические кризисы.</p> <p>Событием(ями), вызывающим неопределенность на рынке, может быть макроэкономическая ситуация, например пандемия COVID-19, или микроэкономическая, например, изменение закона или правила, которое изменяет или разрушает рыночный сектор.</p> <p>На рынке недвижимости как макроэкономическое, так и микроэкономическое событие (события) могут привести к неопределенности в оценке. Влияние на цены и объемы продаж не будет известно до тех пор, пока на это не среагирует рынок.</p> <p>Кроме того, API отмечает, что использование «справочников» может быть некорректным из-за устаревания данных во времена неопределенности на рынке.</p> <p>Крайне важно не путать рыночную неопределенность с рыночным риском. Рыночный риск - риск снижения стоимости актива с течением времени в результате изменения конъюнктуры рынка. условий после даты оценки.</p> <p>Рыночная неопределенность не поддается измерению, так как она возникает вследствие невозможности ее наблюдения и оценки влияния события (событий) на рыночные цены по состоянию на дату оценки.</p> <p>Степень влияния пандемии COVID-19 на данный момент неизвестна, поэтому это событие представляет собой рыночную неопределенность (на дату подготовки данного протокола 20 марта 2020 г.).</p> <p>Рекомендуется указывать в отчете:</p> <p>вспышка нового коронавируса (COVID -19) была объявлена "глобальной пандемией" Всемирной организацией здравоохранения 11 марта 2020 года;</p> <p>рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной вспышкой COVID -19. В</p>

№	Методический вопрос	Комментарий / рекомендация
		<p>настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. На дату оценки мы считаем, что на рынке существует значительная неопределенность;</p> <p>данная оценка актуальна только на дату проведения оценки;</p> <p>стоимость, оцениваемая здесь, может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки);</p> <p>мы не принимаем на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости;</p> <p>учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователю (пользователям) данного отчета периодически пересматривать оценку стоимости.</p>
6	Прочее	<p>1. Позиция «TEGoVA»</p> <p>Там, где оценщикам предписано прийти к рыночной стоимости объекта недвижимости для неустановленной цели в течение следующих нескольких недель:</p> <p>они должны сначала определить последнюю дату (докризисную дату), когда, по их мнению, рыночная стоимость объекта недвижимости могла бы быть определена на основе имеющихся рыночных данных, и предложить свое мнение о стоимости объекта недвижимости на эту докризисную дату. Это позволит установить базовое значение, по которому клиент может с пользой оценить рыночную стоимость, сообщенную на соответствующую текущую дату оценки;</p> <p>при представлении информации о стоимости на текущую дату оценки оценщики должны четко ссылаться на сопоставимые доказательства, на которые они опираются, и указывать, в какой степени эти доказательства были скорректированы, если таковые имели место, в связи с кризисом. В случае внесения корректировок оценщик должен обосновать их либо на основе фактических рыночных данных, либо на основе обоснованного суждения оценщика. Оценщики предупреждаются о том, что в течение периода рыночной неопределенности на каком-либо конкретном локальном рынке они не должны чувствовать себя обязанными вносить коррективы (в сторону понижения или повышения) в докризисные рыночные данные при условии, что это четко отражено в отчете об оценке. В таком случае заявленные докризисные и текущие значения будут одинаковыми с учетом любых существенных изменений, затрагивающих объект недвижимости в период между двумя датами.</p> <p>следуя рекомендациям, изложенным в настоящем сообщении, оценщики должны обеспечить, чтобы они были воспроизведены в условиях взаимодействия, согласованных с клиентом. Оценщики также должны рекомендовать, чтобы стоимость объекта недвижимости постоянно пересматривалась.</p> <p>2. Дату оценки целесообразно устанавливать ДО начала активной фазы пандемии (при наличии такой возможности).</p> <p>В ряде случаев процедура принятия управленческого решения позволяет использовать результаты оценки, полученные на дату до начала активной фазы пандемии, - надо этим пользоваться. Это позволит избежать значительного количества проблем, описанных ранее, однако снизит полезность результатов оценки в условиях пандемии.</p> <p>3. Итоговый результат оценки рекомендуется представлять в существенно округленном виде.</p>

Источник: [https://srosovnet.ru/press/news/260320/?utm\\_source=email](https://srosovnet.ru/press/news/260320/?utm_source=email)

### Политическая обстановка.

Любой кризис не только нарушает старые планы, но  и создает новые возможности. Главную из  них российская внешняя политика увидела в перспективе "всеобщего обнуления", т.е. слома старого мирового порядка (где доминируют США и либеральный Запад) и формирования устойчивого нового.

И в этом новом мировом порядке не должно быть места санкциям, которые только мешают борьбе с общечеловеческой угрозой. Эта плодотворная дебютная идея легла в основу российской переговорной позиции на экстренном саммите G20, состоявшегося 26 марта в формате видеоконференции и посвященного борьбе с пандемией коронавируса и её влиянием на мировую экономику.

Сегодня Россия предлагает Западу «объединить усилия» в борьбе с общим врагом – коронавирусом и настаивает на глобальной солидарности, отправляя врачей и подразделения войск химической защиты в Италию, военный самолет с медицинским оборудованием и средствами защиты в Нью-Йорк (США оплатили половину стоимости груза, вторую половину оплатил Российский Фонд прямых инвестиций), а также в Сербию и Боснию и Герцеговину.

В результате есть основания ожидать, что осенью, когда «лидеры большой пятерки» будут обсуждать программу восстановления мировой экономики после пандемии, санкции против России будут сильно сокращены.

Главный же внешнеполитический успех эпохи коронавируса неожиданно достигнут на

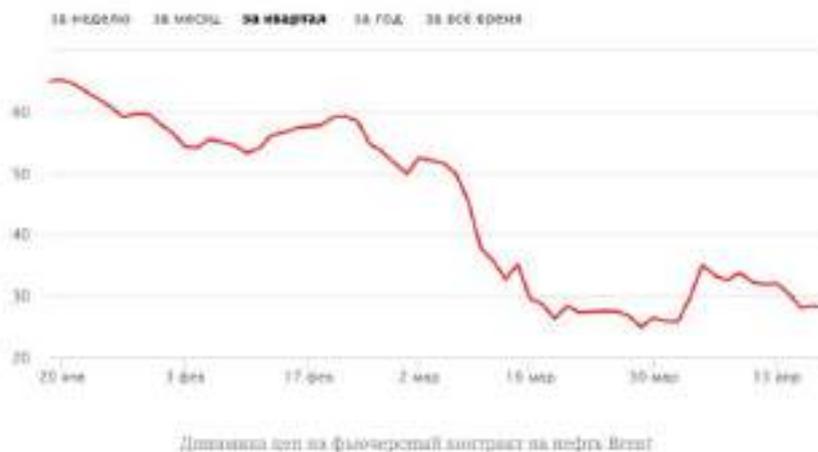
американском направлении. Вмешательство Трампа в нефтяной спор в рамках продления соглашения ОПЕК позволило Кремлю возобновить диалог с Саудовской Аравией, переведя дискуссии в трехсторонний формат. Это создает иллюзию геополитической симметрии, паритета России и США, в отношениях которых открывается новое перспективное пространство доверительного диалога по энергетике. По нефти Россия и США теперь консультируются на высшем уровне гораздо чаще, чем по стратегическим ядерным вооружениям, что дает надежду на распространение взаимопонимания двух президентов и на другие аспекты отношений.

### **Социально-экономическая обстановка.**

12 апреля страны ОПЕК+ достигли окончательного соглашения о сокращении добычи нефти на 9,7 млн баррелей в сутки с 1 мая 2020 года по начало мая 2022-го.

Историческая сделка на нефтяном рынке, в результате которой страны ОПЕК+ снизят добычу, стабилизирует ситуацию лишь на время. При избытке предложения на рынке в 25 млн. баррелей в сутки такие объемы не помогут кардинально изменить ситуацию. Видимо, поэтому рынки не отреагировали на сделку ростом котировок.

Основным риском эксперты считают пандемию COVID-19, из-за которой резко сокращается спрос. Продление карантина в части стран приведет к росту запасов и еще сильнее снизит спрос на нефть, что, возможно, спровоцирует пересмотр достигнутых договоренностей.



Ряд западных комментаторов расценили сделку ОПЕК+ о сокращении нефтедобычи как поражение России в ценовой войне с Саудовской Аравией. Однако, экономисты, опрошенные РБК, полагают, что сокращение, вероятно, окажется выигранным для России — по крайней мере с точки зрения госбюджета. Но произойдет это, только если цена российской нефти поднимется с очень низких уровней, на которых она находилась во второй половине марта. Но цена российской нефти может и не вырасти до \$30–35, поскольку уровень запасов в хранилищах стремительно нарастает.

В любом случае, заключение очередного соглашения ОПЕК поставило на паузу хаотичное развитие ситуации. Волна запредельно дешевой нефти могла в течении 40 дней до краев наполнить все мировые хранилища, что грозило совсем уж непредсказуемыми последствиями. Для России это могло обернуться дальнейшей девальвацией рубля и авральным свертыванием добычи с тяжелыми последствиями для месторождений.

По итогам I квартала 2020 г. воздействие всемирного катаклизма на российскую экономику еще не ощутимо, однако, как следует из апрельского прогноза Института исследований и экспертизы ВЭБ.РФ (<http://www.inveb.ru>), во II квартале 2020 года экономика страны может упасть на 18% из-за режима самоизоляции населения и обвала цен на нефть, а реальные располагаемые доходы россиян — на 17,5%. По прогнозу института, это будет нижняя точка спада, дальше начнется

постепенное восстановление. Базовый сценарий ВЭБа предусматривает, что пик заболеваемости коронавирусом в России придется на конец апреля — начало мая 2020 года.

 Пик заболеваемости	Конец апреля – начало мая 2020
 Продолжительность режима самоизоляции населения	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Москва, Московская область, Санкт-Петербург, Ленинградская область: <b>до 75 дней</b></li> <li>• Другие регионы: <b>до 45 дней</b></li> </ul>
 Отмена режима самоизоляции населения	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Москва, Московская область, Санкт-Петербург, Ленинградская область: <b>середина июня 2020</b></li> <li>• Другие регионы: <b>середина мая 2020</b></li> </ul>
 Последствия для секторов российской экономики	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Возможность восстановления работы крупных промышленных производств к середине апреля</li> <li>• Негативный эффект сокращения экспорта и кризиса в авиаперевозках, туристическом и гостиничном бизнесе, спад в малом бизнесе</li> <li>• Значительные потери для отдельных секторов экономики (туризм и гостиничный бизнес, авиаперевозки, культура и спорт, питание)</li> </ul>

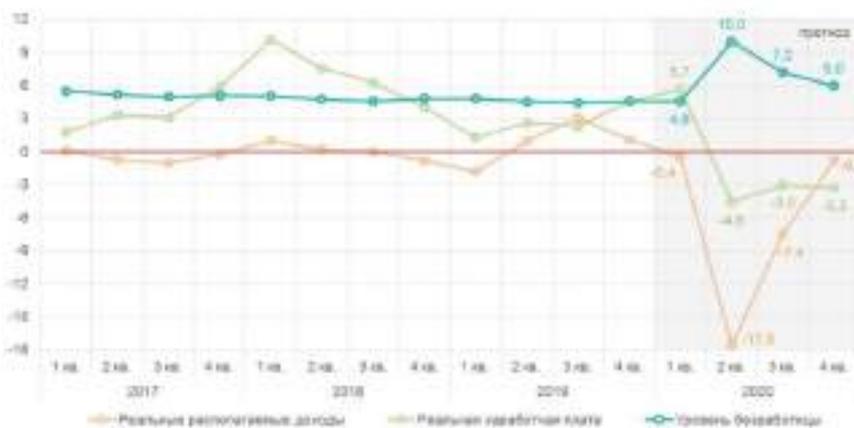
В базовом сценарии развития ситуации с коронавирусом, согласно прогнозу Института исследований и экспертизы ВЭБ.РФ:

- по итогам 2020 года сильнее всего из отраслей пострадают гостиничный бизнес и сфера общественного питания (-22,2%), культура и спорт (-21,2%), транспорт (-10,6%), оптовая и розничная торговля (-4,3%);
- из-за сжатия мирового спроса ожидается снижение объемов стоимостного экспорта по всем основным товарным группам: минеральные продукты, включая нефть и нефтепродукты (-2,3%), химические продукты (-3,6%), древесина (-9%), машины, оборудование и транспортные средства (-10%), драгоценные металлы (-12,5%);
- реальные располагаемые доходы россиян могут сократиться по итогам года на 6,5%, что станет рекордным снижением с 2014 года;
- уровень безработицы в 2020 году рискует подскочить до 7% после 4,7% в 2019 году. Пик безработицы прогнозируется на второй квартал, когда ожидается увеличение числа потерявших работу россиян до 10% от экономически активного населения.



Показатель, %	2019	2020				
		1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	год
ВВП	1,3	1,8	-18,0	-0,9	1,3	-3,8
Обработавшая промышленность	1,6	3,7	-17,5	0,0	2,1	-2,9
Строительство	0,4	1,5	-11,2	0,0	5,0	-0,2
Оптовая и розничная торговля	1,7	5,0	-26,1	0,0	3,2	-4,3
Транспорт	2,1	-1,0	-40,2	-2,0	1,0	-10,6
Гостиницы и общественное питание	3,2	0,0	-68,5	-15,0	-5,0	-22,2
Здравоохранение	-2,0	2,0	2,3	2,0	1,5	2,0
Культура и спорт	1,8	-1,0	-78,9	-10,0	5,0	-21,2

Наиболее уязвимые секторы российской экономики. Прогноз динамики добавленной стоимости



Динамика реальных располагаемых доходов, реальной заработной платы и безработицы (%)

Правительство зарезервировало 1,4 трлн. руб. на борьбу с кризисом, или около 1,25 % ВВП, что совершенно несопоставимо с объемами помощи экономике в других странах. Антикризисные меры состоят в основном не из новых расходов бюджета, а из отсрочек на полгода по налогам, кредитным и арендным платежам, моратория на банкротства, льготного (по нулевой ставке) краткосрочного кредита на зарплату, которые должны позволить малому и среднему бизнесу продержаться в период вынужденной приостановки работы, и ряд других. Единственная бессрочная мера поддержки бизнеса — снижение страховых взносов с 30 до 15% для малого и среднего предпринимательства. Разработанных мер поддержки бизнеса явно недостаточно, и чтобы не допустить массовых банкротств, роста безработицы и снижения налоговых поступлений, власти необходимо в кратчайшие сроки выработать дополнительные инструменты поддержки.



### История кризисов и их влияния на рынок недвижимости.

В новейшей истории российской экономики можно выделить три кризиса, которые существенно повлияли на рынок недвижимости и привели к значительному падению цен на нее.

Первый серьезный удар по российскому рынку жилья был нанесен в результате дефолта. 17 августа 1998 года правительство России объявило технический дефолт — ввела мораторий на погашение внешних долгов российских банков и принудительную реструктуризацию долгов по ГКО/ОФЗ. По сути, на тот момент девелоперский рынок только зарождался — новостройки почти не возводились, застройщикам было практически невозможно получить проектное финансирование, ипотеки не было. В результате основной удар принял на себя рынок вторичного жилья. Стоит отметить, что тогда большинство россиян получало зарплату в долларовом эквиваленте, а цены на жилье были также выставлены в валюте.

Кризис 2008 года стал следствием в основном внутренних проблем российской экономики, хотя спусковым крючком послужил ипотечный кризис в США. Ипотечный мыльный пузырь лопнул, что привело к снижению оборотов мировой торговли, а также падению ликвидности развивающихся странах, в том числе в России. По сравнению с 1990-ми годами рынок недвижимости сильно изменился. Наряду со вторичным рынком жилья образовался крупный сегмент строящихся домов. Экономический кризис ударил по всем источникам финансирования проектов застройки. Особенностью кризиса на рынке жилой недвижимости в 2008–2010 гг. стало относительно быстрое восстановление, которое не наблюдалось после коллапса 1998 года. Объем сделок и темпы строительства начали расти уже в 2011 году.

Экономический кризис 2014 года можно назвать новым этапом рецессии и продолжением кризиса 2008 года. Причины, по сути, те же: структурные проблемы в экономике (сырьевая зависимость, низкий уровень внутреннего потребления, отсутствие доступных источников финансирования) не были решены за прошедшие десять лет. Это привело к тому, что страна оказалась вновь неготовой к ухудшению внешней конъюнктуры: внешнеполитическому давлению и падению цен на нефть. Рынок недвижимости отреагировал на очередной виток кризиса так же, как и в предыдущие годы: сокращением спроса, снижением темпов строительства, уменьшением рублевых цен, которые с учетом падения уровня жизни фактически выросли для большинства покупателей. Новым явлением стал рост значения ипотечного кредитования, которое фактически спасает жилищное строительство в условиях рецессии.

Краткое описание	Период	Причины и предпосылки	Падение цен, %	
			\$	руб.
Дефолт. Первый удар по рынку	17.08.1998 г. — начало 2000 г.	Обвал рынка ГКО, огромный госдолг России, кризис на валютном рынке, <b>падение цен на нефть</b>	20 – 30%	
Мировой экономический кризис. Глобальный дефолт	2008 – 2009 гг.	Ипотечный кризис в США, кризис ликвидности развивающихся стран, <b>падение цен на нефть</b>	20 – 30%	10 – 15%
Последний кризис или новая экономическая реальность	2014 – ?	<b>Падение цен на нефть</b> в рублях, англоязычные экономические санкции, введение контрсанкций	30%	15 – 20%

Примечание: Для кризиса 2014 г. падение цен — условно отведенное, так как 2014 – февраль 2015 г.

Падение цен на недвижимость в результате кризисов 1998, 2008, 2014 гг.

## Основные выводы.

На фоне глобального нефтяного кризиса, отягощенного коронавирусной пандемией, происходит передел сфер влияния между крупнейшими странами мира, рождается новый мировой порядок. Какое место займет в нем каждый из претендентов, зависит и от внешней политики стран, и от тех мер, которые предпринимают внутренние Правительства в целях минимизации потерь для национальных экономик. Антикризисные меры в России пока ничтожны на фоне господдержки в развитых странах, и если эти меры и дальше будут ограничены по масштабам, следует ожидать, что после падения последует длительный период очень медленного роста экономики.

Одной из основных причин всех трех российских кризисов за последние 25 лет, приводящих к проблемам на рынке недвижимости, является падение цен на нефть. В последний раз нефть резко дешевела в 2015-2016 гг., и рынку понадобилось примерно полтора года, чтобы вернуться на уровень выше \$55 за баррель. Однако на этот раз падение может быть более продолжительным из-за глобального ограничения экономической активности, вызванного коронавирусом.

Существенное ослабление рубля, скорее всего, заставит Центробанк ужесточить монетарную политику, чтобы сдерживать инфляцию. Не исключено, что ЦБ будет вынужден резко поднять ставку вверх – по сценарию декабря 2014 г., когда на фоне девальвации рубля ключевая ставка подскочила с 10,5 % до 17 %.

В настоящее время средневзвешенный диапазон ипотечных ставок составляет 7,9 – 9 % годовых, однако многие банки уже понемногу их поднимают. По прогнозам аналитиков агентства «Эксперта РА», в течение 2020 года ставки могут превысить уровень и в 10 % за год.

При этом даже незначительное повышение ключевой ставки приведет к увеличению стоимости ипотеки и в перспективе – к дальнейшему сокращению спроса на рынке недвижимости.

Несмотря на то, что текущая ситуация не имеет аналогов и по сути является новой геополитической и макроэкономической реальностью, как минимум, одна из основных вызвавших ее причин имеет много общего со всеми кризисами последних десятилетий. Следовательно, можно ожидать, что падение цен на недвижимость будет неизбежным.

Учитывая инертность рынка недвижимости, скорее всего, это падение будет растянуто во времени и займет не менее 2-х лет. Исходя из того, что текущая ситуация развивается в условиях резкого сжатия спроса, обусловленного введением режимов самоизоляции (например, Министр строительства России озвучивает сокращение спроса на жилую недвижимость на 50 %, [www.vedomosti.ru/business/news/2020/04/16/828256-sprosa-na-zhile](http://www.vedomosti.ru/business/news/2020/04/16/828256-sprosa-na-zhile)), можно предположить, что отрицательная коррекция будет не меньше, чем при предыдущих кризисах, т.е. не ниже 8-12 % в год в рублевом эквиваленте.

Источник: <https://www.facebook.com/notes/светлана-бригидина/анализ-влияния-общей-политической-и-социально-экономической-обстановки-в-стране-/3213627068656071/>.

## 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,

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

Источник: составлено Оценщиком

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

### 9.3. Анализ оптового рынка земельных участков Московской области

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

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

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

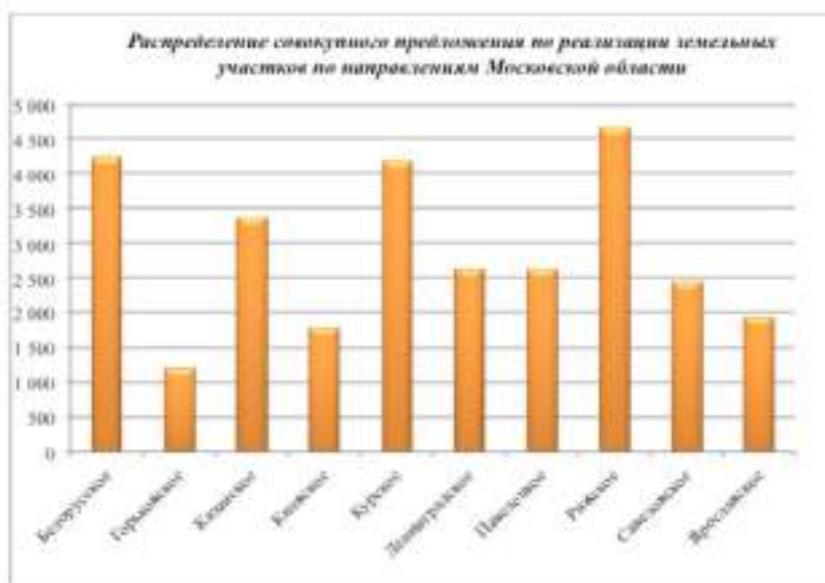


Если говорить о количестве предложений по продаже земельных участков на рынке Московской области в зависимости от направления, то, как видно из диаграммы, представленной ниже на Рисунке 9-2, лидирует Рижское направление, на втором месте Белорусское, далее следуют

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

Курское, Казанское и Ленинградское. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков по направлениям Московской области, выглядит следующим образом:

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



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

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

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

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

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

№ п/п	Направление	Средняя стоимость руб./сот. С/Х			Средняя стоимость руб./сот. ИЖС			Средняя стоимость руб./сот. Пром. назначения		
		до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД
1	Белорусское	681 284	106 484	68 128	1 391 943	681 544	144 690	1 493 861	649 302	118 834
2	Горьковское	525 795	104 825	73 817	864 161	383 324	81 962	668 761	249 203	109 881
3	Житское	489 694	139 084	48 135	495 487	119 840	23 816	505 896	143 618	109 898
4	Киевское	619 083	327 257	67 211	591 102	314 813	114 882	618 263	315 825	183 392
5	Курское	488 194	477 880	64 243	954 826	168 539	32 474	719 877	238 952	83 403
6	Ленинградское	678 385	137 137	34 733	828 911	349 817	79 089	662 389	319 942	138 848
7	Владимирское	385 447	187 288	64 374	359 891	118 879	47 818	413 786	168 814	87 984
8	Рижское	772 843	425 889	99 862	1 362 333	441 648	62 866	916 316	328 134	67 123
9	Самарское	645 281	168 427	44 962	898 248	268 722	68 761	988 896	168 148	84 203
10	Ярoslавское	484 612	189 584	68 873	907 429	197 838	79 834	642 289	198 858	38 848

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

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

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



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

№ п/п	Направление	Диапазон	Диапазон руб./сот. С/Х			Диапазон руб./сот. ИЖС			Диапазон руб./сот. Проч. назначения		
			до 15 км от МКАД	от 15 км до 30 км от МКАД	от 30 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 30 км от МКАД	от 30 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 30 км от МКАД	от 30 км от МКАД
1	Белорусское	зем	118 750	21 853	1 582	258 333	73 800	34 285	13 500	1 647	32 287
		зем	4 085 600	800 000	118 800	7 189 277	3 906 000	2 611 179	4 393 000	2 509 800	280 000
2	Гарьинское	зем	188 800	3 878	3 689	380 000	47 417	22 222	25 570	52 632	51 653
		зем	3 188 000	400 000	358 800	1 689 800	811 111	278 000	2 906 977	823 885	221 000
3	Калужское	зем	82 500	2 208	1 787	79 167	18 800	8 594	131 378	10 891	28 455
		зем	882 355	550 000	158 302	1 431 718	558 922	192 231	2 180 000	588 800	350 000
4	Клинское	зем	233 333	2 608	3 333	327 273	100 000	18 750	330 000	43 308	140 000
		зем	1 688 857	856 184	233 333	2 486 762	1 000 000	783 333	1 798 812	788 800	288 889
5	Курское	зем	123 333	18 438	8 272	185 333	7 917	7 000	12 980	18 784	2 800
		зем	1 227 271	750 000	188 800	2 689 100	758 000	77 091	1 831 892	708 333	184 904
6	Ленинградское	зем	121 840	12 414	1 875	16 000	25 901	13 800	25 461	11 000	4 881
		зем	1 188 871	642 714	107 167	4 089 900	582 333	313 043	1 300 000	1 088 800	357 143
7	Павловское	зем	56 333	8 000	4 451	108 768	9 508	8 798	118 000	21 127	8 100
		зем	875 800	530 000	438 880	880 000	758 000	138 000	1 367 321	1 189 333	280 000
8	Ржевское	зем	182 500	21 853	2 682	277 719	5 098	7 000	169 217	30 303	17 678
		зем	3 217 500	2 250 000	238 800	17 898 920	3 877 668	594 184	2 457 000	1 307 420	162 857
9	Самойловское	зем	121 429	1 538	1 189	384 288	28 333	28 800	388 000	81 798	25 926
		зем	973 831	1 828 071	198 800	2 325 533	1 404 000	221 222	1 859 278	684 951	280 000
10	Видновское	зем	57 500	8 667	1 925	48 000	13 800	2 408	82 357	82 500	28 000
		зем	3 018 331	1 590 000	1 068 800	2 438 168	828 714	418 687	2 982 688	988 200	98 880

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

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

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

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

№	Местоположение	Удаленность от МКАД	Передаваемые права	Площадь участка, га.	Инженерные коммуникации	Наличие свободного подъезда к участку	Стоимость предложения за 1 сот., руб.	Источник информации	Контакт
1	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Авсюнино	94	собственность	22,00	Не заведены на участок	Имеется	543	<a href="https://orekhovozuyevo.cian.ru/sale/suburban/137733020/">https://orekhovozuyevo.cian.ru/sale/suburban/137733020/</a>	915 317-73-40
2	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Авсюнино	96	собственность	4,20	Не заведены на участок	Имеется	3 339	<a href="https://orekhovozuyevo.cian.ru/sale/suburban/137755549/">https://orekhovozuyevo.cian.ru/sale/suburban/137755549/</a>	915 317-73-40
3	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Авсюнино	100	собственность	18,00	Не заведены на участок	Имеется	785	<a href="https://orekhovozuyevo.cian.ru/sale/suburban/137746143/">https://orekhovozuyevo.cian.ru/sale/suburban/137746143/</a>	915 317-73-40
4	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Авсюнино	100	собственность	32,00	Не заведены на участок	Имеется	555	<a href="https://orekhovozuyevo.cian.ru/sale/suburban/137638556/">https://orekhovozuyevo.cian.ru/sale/suburban/137638556/</a>	915 317-73-40
5	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Авсюнино	96	собственность	29,00	Не заведены на участок	Имеется	889	<a href="https://orekhovozuyevo.cian.ru/sale/suburban/137805058/">https://orekhovozuyevo.cian.ru/sale/suburban/137805058/</a>	915 317-73-40
6	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Авсюнино	95	собственность	109	Не заведены на участок	Имеется	700	<a href="https://orekhovozuyevo.cian.ru/sale/commercial/137713325/">https://orekhovozuyevo.cian.ru/sale/commercial/137713325/</a>	915 317-73-40
7	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Авсюнино	100	собственность	188	Не заведены на участок	Имеется	661	<a href="https://orekhovozuyevo.cian.ru/sale/commercial/137794923/">https://orekhovozuyevo.cian.ru/sale/commercial/137794923/</a>	915 317-73-40
8	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Авсюнино	100	собственность	104	Не заведены на участок	Имеется	1 425	<a href="https://orekhovozuyevo.cian.ru/sale/commercial/137776031/">https://orekhovozuyevo.cian.ru/sale/commercial/137776031/</a>	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	<a href="https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/suburban/150156771/">https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/suburban/150156771/</a>	926 219-35-54
10	Московская область, Орехово-Зуевский район, Ликино-Дулево	72	собственность	71,00	Не заведены на участок	Имеется	2 958	<a href="https://likino-dulyovo.cian.ru/sale/suburban/157301947/">https://likino-dulyovo.cian.ru/sale/suburban/157301947/</a>	926 732-36-29

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

**Таблица 9.4-2 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков для жилищного строительства площадью.**

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

Источник: расчет Оценщика

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

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

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

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

#### Условия сделки (корректировка на торг, уторгование)

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

Таблица 9.5-1 Значения скидки на торг

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,69	0,91	0,79

Источник информации: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1992-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2020-goda>

#### Дата продажи

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>1</sup> , мес.
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные участки, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	13	29	20

Источник информации: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1990-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-04-2020-goda>

Таким образом, срок экспозиции земельных участков сельскохозяйственного назначения находится в

интервале от 13 до 20 месяцев.

### Удаление от МКАД.

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

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

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

#### Земли сельскохозяйственного назначения

#### Юго-Восточное направление

Таблица 61

Удаленность от МКАД объекта-аналога, км.	Удаленность от МКАД объекта оценки, км.							
	0 - 20	21 - 40	41 - 60	61 - 80	81 - 100	101 - 120	121 - 140	141 - 160
0 - 20	0%	-3,4%	-5,6%	< -6,7%	< -6,7%	< -6,7%	< -6,7%	< -6,7%
21 - 40	51%	0%	-3,3%	-5,5%	< -6,7%	< -6,7%	< -6,7%	< -6,7%
41 - 60	125%	49%	0%	-3,3%	-5,5%	< -6,7%	< -6,7%	< -6,7%
61 - 80	> 200%	123%	49%	0%	-3,3%	-5,5%	< -6,7%	< -6,7%
81 - 100	> 200%	> 200%	123%	49%	0%	-3,3%	-5,5%	< -6,7%
101 - 120	> 200%	> 200%	> 200%	123%	49%	0%	-3,3%	-5,5%
121 - 140	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	123%	49%	0%	-3,3%
141 - 160	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	123%	49%	0%

### Площадь земельного участка.

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

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

Таблица 9.5-3 Диапазон корректировок на площадь

#### Матрицы коэффициентов

Таблица 35

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

### Инженерно-геологические условия.

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

Согласно исследованиям, проведенным ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», результаты которого приведены в «Справочнике оценщика недвижимости-2016. Том 3. Земельные участки. Издание четвертое. Нижний Новгород, 2016 год, корректировка наличие



ухудшающих инженерно-геологические условия для земель под сельскохозяйственное производство имеет следующее значение:

**Таблица 9.5-4 Диапазоны корректировок на инженерно-геологические характеристики**

Земельные участки сельскохозяйственного назначения			
Отношение удельной цены земельных участков сельскохозяйственного назначения с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с 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.

Пешеход к участку	Асфальт, тротуар	Грунтовая. - 5 % Нет подъезда. - 10%	Ассоциативный П.Д. "Практика оценки недвижимости" 832-40 Телтаксфера. М., 2011 г. раздел П.3.5.
-------------------	------------------	--------------------------------------	---

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

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

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

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

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

Источник: расчет Оценщика

#### **Выводы относительно рынка земельных участков в Московской области:**

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

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

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

## 10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

### Общие положения анализа

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

Для определения наиболее эффективного использования необходимо следовать четырем критериям:

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

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

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

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

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

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

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

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

вариантов использования земельного участка.

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

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

#### **Анализ НЭИ для земельного участка как свободного**

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

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

#### **Критерий юридической допустимости**

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

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

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

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

### **Критерии физической возможности и экономической оправданности**

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

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

Рельеф участков спокойный, форма правильная. Транспортная доступность хорошая.

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

### **Критерий максимальной продуктивности**

Исходя из вышеперечисленных факторов, Оценщик выбрал максимально эффективный вариант использования земельного участка как свободного – Для сельскохозяйственного производства.

### **Анализ НЭИ для земельного участка с существующими улучшениями**

Земельные участки не застроены.

### **Вывод**

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

## 11. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

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

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

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

Исходные данные 1 Уровня должны корректироваться только в следующих случаях:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Методы оценки

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

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

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

### 11.1. Рыночный (сравнительный) подход

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

## **11.2. Доходный подход**

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

Методы оценки доходным подходом:

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

Методы оценки по приведенной стоимости

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

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

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

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

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

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

#### Модели оценки опциона:

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

Согласно Модели Блэка-Шоулза, ключевым элементом определения стоимости опциона является ожидаемая волатильность базового актива. В зависимости от колебания актива, цена на него возрастает или понижается, что прямопропорционально влияет на стоимость опциона. Таким образом, если известна стоимость опциона, то можно определить уровень волатильности ожидаемой рынком<sup>5</sup>.

- 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 истечения<sup>6</sup>.

### 11.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

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

<sup>5</sup> Источник: данные интернет-портала «Economicportal»: Модель Блэка-Шоулза ([http://www.economicportal.ru/ponyatiya-all/black\\_scholes\\_model.html](http://www.economicportal.ru/ponyatiya-all/black_scholes_model.html))

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

оценки.

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

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

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

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

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

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

**Определение стоимости земельных участков сравнительным подходом (методом сравнения продаж)**

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

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

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

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

### **Выбор единицы сравнения**

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

При продажах земель используются следующие единицы сравнения:

- цена за 1 га (1 акр, 1 сотка) — при продажах больших участков земли, сельхозугодий, участков под коттеджи, участков промышленного назначения;
- цена за 1 м<sup>2</sup> при продажах земли под застройку в населенных пунктах с плотной застройкой;

При анализе продаж застроенных участков используются следующие единицы сравнения:

- цена за 1 м<sup>2</sup> общей площади улучшений — при продаже объектов недвижимости, которые настолько схожи по своим характеристикам, что их просто можно сравнивать друг с другом в м<sup>2</sup>

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

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

### **Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах**

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

### **Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов**

Подбор объектов-аналогов происходил по следующим критериям:

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

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

Было выявлены предложения по продаже земельных участков под жилищное строительство. Подбор аналогов из числа предложений осуществлялся с учетом основных ценообразующих факторов и назначения: для сельскохозяйственного производства.

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

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

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

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

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

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

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

Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Источник информации	-	<a href="https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/suburban/137769478/">https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/suburban/137769478/</a>	<a href="https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/suburban/137638556/">https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/suburban/137638556/</a>	<a href="https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/suburban/137733020/">https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/suburban/137733020/</a>
Дата предложения	Июль 2020	Июнь 2019	Июнь 2019	Июнь 2019
Место нахождения	Московская область, Орехово-Зуевский район	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Авсюнино	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Авсюнино	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Авсюнино
Удаленность от МКАД, км	65-75	92	92	92
Шоссе	Егорьевское	Егорьевское	Егорьевское	Егорьевское
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство
Передаваемые права	Доверительное управление	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сот.	до 1000	8 400,00	3 200,00	2 200,00
Инженерные коммуникации	По границе	По границе	По границе	По границе
Наличие подъездных путей	Есть	Есть	Есть	Есть
Цена предложения, руб.	-	5 529 480,00	1 776 500,00	1 194 050,00
Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	-	658	555	543

Источник: составлено Оценщиком

**Таблица 11.4-2 Расчет удельной стоимости за 1 сотку участка площадью до 1000 сот.**

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

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Качество прав		Доверительное управление	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		658	555	543
Время продажи			20.06.2019	20.06.2019	20.06.2019
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена			658	555	543
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-21,00%	-21,00%	-21,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		520	439	429
Место нахождения		Московская область, Орехово-Зуевский район	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Авсюнино	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Авсюнино	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Авсюнино
Направление		Егорьевское	Егорьевское	Егорьевское	Егорьевское
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		520	439	429
Удаленность от МКАД	км	65-75	92	92	92
Корректировка	%		49,00%	49,00%	49,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		775	653	639
Категория земли		Земли сельхоз назначения	Земли сельхоз назначения	Земли сельхоз назначения	Земли сельхоз назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		775	653	639
Вид разрешенного использования		Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		775	653	639
Площадь земельного участка	сот.	1 000,00	8 400,00	3 200,00	2 200,00
Корректировка	%		21,00%	21,00%	7,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		938	791	684
Индивидуальные особенности земельного участка		Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		938	791	684
<b>Выводы</b>					
Общая валовая коррекция	%		70,00	70,00	56,00
Весовой коэффициент			0,308108	0,308108	0,383784
Средневзвешенная рыночная стоимость	руб./сот.	795			

Источник: Расчеты Оценщика

### Комментарии к таблицам:

#### Условия сделки (корректировка на торг, уторгование)

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

Таблица 11.4-3 Значения скидки на торг

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,69	0,91	<b>0,79</b>

Источник информации: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1992-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2020-goda>

Для всех объектов аналогов применяется корректировка в среднем размере -21%.

### Дата продажи

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>1</sup> , мес.
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные участки, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	13	29	<b>20</b>

Источник информации: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1990-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-04-2020-goda>

Объект оценки оценивается в июле 2020 г, Аналоги выставлены на продажу Июне 2019г., исходя из вышерасположенной таблицы, срок экспозиции для сельскохозяйственных земель составляет от 10 до 20 месяцев, корректировка не требуется.

### Местоположение.

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

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

### Удаление от МКАД.

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

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

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

**Земли сельскохозяйственного назначения**

**Юго-Восточное направление**

Таблица 61

Удаленность от МКАД объекта-аналог, км.	Удаленность от МКАД объекта оценки, км.							
	0 - 20	21 - 40	41 - 60	61 - 80	81 - 100	101 - 120	121 - 140	141 - 160
0 - 20	0%	-3,4%	-5,6%	< -6,7%	< -6,7%	< -6,7%	< -6,7%	< -6,7%
21 - 40	51%	0%	-3,3%	-5,5%	< -6,7%	< -6,7%	< -6,7%	< -6,7%
41 - 60	125%	49%	0%	-3,3%	-5,5%	< -6,7%	< -6,7%	< -6,7%
61 - 80	> 200%	123%	49%	0%	-3,3%	-5,5%	< -6,7%	< -6,7%
81 - 100	> 200%	> 200%	123%	49%	0%	-3,3%	-5,5%	< -6,7%
101 - 120	> 200%	> 200%	> 200%	123%	49%	0%	-3,3%	-5,5%
121 - 140	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	123%	49%	0%	-3,3%
141 - 160	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	123%	49%	0%

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

*Площадь земельного участка.*

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

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

Таблица 11.4-5 Диапазон корректировок на площадь

**Матрицы коэффициентов**

Таблица 35

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

Таблица 11.4-6 Корректировка на площадь

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

Источник: Составлено Оценщиком

*Внесение весовых коэффициентов*

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

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

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

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

$S_A$  - сумма корректировок по всем аналогам;

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

$S_1$  - сумма корректировок 1 –го аналога;

$S_2$  - сумма корректировок 2-го аналога;

$S_n$  - сумма корректировок n-го аналога.

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

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

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

**Таблица 11.4-7 Итоговый расчет стоимости земельных участков**

Кадастровый номер	Площадь сот.	Стоимость за 1 сотку условного участка, руб.	Корректировка на площадь	Удельная стоимость за 1 сотку, руб.	Справедливая стоимость участка, руб.
50:24:0080128:44	2 358,10	795	-7%	743	1 751 711
50:24:0080128:45	808,51	795	0%	795	642 642
50:24:0080212:194	504,06	795	0%	795	400 651
50:24:0080212:195	1 744,12	795	-7%	743	1 295 617
50:24:0080212:196	207,90	795	0%	795	165 249
50:24:0080212:197	716,32	795	0%	795	569 365
50:24:0080212:198	4 772,65	795	-17%	657	3 135 149
50:24:0080212:199	1 287,71	795	-7%	743	956 573
50:24:0080213:453	333,83	795	0%	795	265 344
50:24:0080213:454	1 438,35	795	-7%	743	1 068 476
50:24:0080213:455	499,65	795	0%	795	397 146
50:24:0080212:22	2 085,59	795	-7%	743	1 549 277
50:24:0080212:10	876,70	795	0%	795	696 843
<b>Итого</b>					

Источник: рассчитано Оценщиком

**Комментарии к таблице:**

*Площадь земельного участка.*

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

Таблица 11.4-8 Диапазон корректировок на площадь

*Матрицы коэффициентов*

Таблица 35

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

Таблица 11.4-9 Итоговая стоимости земельных участков

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь, сотка	Удельная стоимость за 1 сотку, рублей	Справедливая стоимость, рублей	Справедливая стоимость (округленно), руб.
1	50:24:0080128:44	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее д.Смолево	2 358,1	743	1 751 711	1 752 000
2	50:24:0080128:45	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее д.Смолево	808,5	795	642 642	643 000
3	50:24:0080212:194	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее с.Хотеичи	504,1	795	400 651	401 000
4	50:24:0080212:195	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее с.Хотеичи	1 744,1	743	1 295 617	1 296 000
5	50:24:0080212:196	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее с.Хотеичи	207,9	795	165 249	165 000
6	50:24:0080212:197	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее с.Хотеичи	716,3	795	569 365	569 000
7	50:24:0080212:198	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее с.Хотеичи	4 772,7	657	3 135 149	3 135 000
8	50:24:0080212:199	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее с.Хотеичи	1 287,7	743	956 573	957 000
9	50:24:0080213:453	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее д.Слободище	333,8	795	265 344	265 000
10	50:24:0080213:454	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее д.Слободище	1 438,4	743	1 068 476	1 068 000
11	50:24:0080213:455	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее д.Слободище	499,7	795	397 146	397 000
12	50:24:0080212:22	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, западнее д.Лашино	2 085,6	743	1 549 277	1 549 000
13	50:24:0080212:10	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, восточнее дер.Лашино	876,7	795	696 843	697 000
Итого						12 894 000

Источник: рассчитано Оценщиком

## 12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

**12 894 000 (Двенадцать миллионов восемьсот девяносто четыре тысячи) рублей, не облагается НДС<sup>7</sup>**

**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	1 752 000
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080128:45	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее д.Смолево	80 851,00	643 000
3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080212:194	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее с.Хотеичи	50 406,00	401 000
4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080212:195	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее с.Хотеичи	174 412,00	1 296 000

<sup>7</sup> 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.
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	165 000
6	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080212:197	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее с.Хотеичи	71 632,00	569 000
7	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080212:198	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее с.Хотеичи	477 265,00	3 135 000
8	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080212:199	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее с.Хотеичи	128 771,00	957 000
9	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080213:453	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее д.Слободище	33 383,00	265 000
10	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080213:454	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее д.Слободище	143 835,00	1 068 000
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	397 000
12	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080212:22	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, западнее д.Лашино	208 559,00	1 549 000
13	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080212:10	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, восточнее дер.Лашино	87 670,00	697 000

### 13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

**12 894 000 (Двенадцать миллионов восемьсот девяносто четыре тысячи) рублей, не облагается НДС<sup>8</sup>**

**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	1 752 000
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080128:45	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее д.Смолево	80 851,00	643 000
3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080212:194	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее с.Хотеичи	50 406,00	401 000
4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080212:195	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее с.Хотеичи	174 412,00	1 296 000
5	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080212:196	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее с.Хотеичи	20 790,00	165 000
6	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080212:197	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее с.Хотеичи	71 632,00	569 000
7	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080212:198	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее с.Хотеичи	477 265,00	3 135 000

<sup>8</sup> 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	957 000
9	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080213:453	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее д.Слободище	33 383,00	265 000
10	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080213:454	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее д.Слободище	143 835,00	1 068 000
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	397 000
12	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080212:22	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, западнее д.Лашино	208 559,00	1 549 000
13	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080212:10	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, восточнее дер.Лашино	87 670,00	697 000

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

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

## 14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

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

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

Давыдов А.В., оценщик



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

### **1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

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

### **2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

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

### **3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

Интернет-сайты:

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

**ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ**













Поиск по сайту

Москва

### Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2020 года

Категория: Коммерческая рыночная стоимость коммерческих зданий и помещений (опубликовано 17.04.2020 г.) (nabavka-puti.kvartiraya-na-01-04-2020) (url: http://www.statriel.ru/ru/realty/price/17042020)

- Таблица для рынка срочной продажи (сроки ликвидности, сроки заключения коммерческих сделок и т.п.)

- Сроки продажи определяются по срокам нахождения объектов в открытых аукционах при выборе по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации.
- Сроки продажи определяются в рыночных условиях и с привлечением рыночных специалистов (с регулярной раскладкой, при участии риэлторов).
- Низшая граница выбора - объекты меньшей площади и цены предложения, лучшего качества.
- Верхняя граница выбора - объекты большей площади и цены предложения, лучшего качества.
- Верхняя граница выбора - объектам наиболее длительный срок продажи объектов.

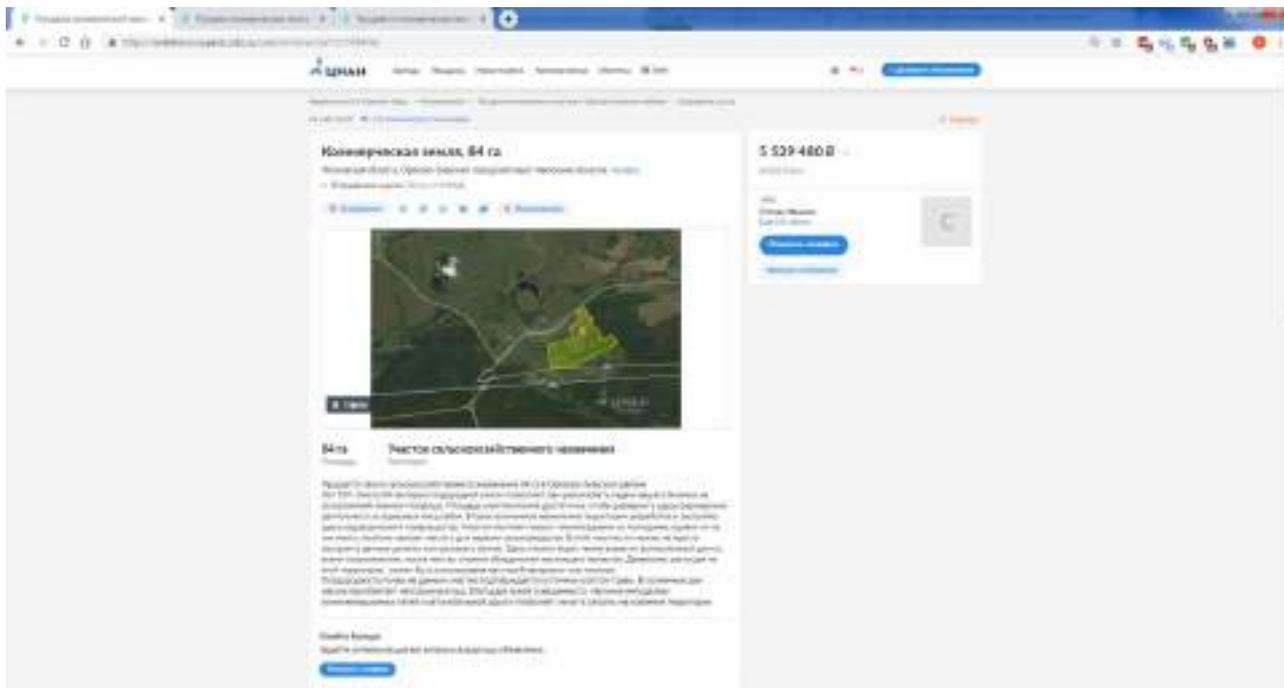
рентач Статриелт (http://www.kvartir.ru/) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по №, мес.	По рейтингам <sup>1</sup>	
					А группа	В группа
1	Объекты производственного назначения	6	10	12	9	13
2	Складские здания и помещения	3	12	7	6	8
3	Складские здания и помещения неоплаченные	4	13	8	6	9
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько гаражных или гаражных мест/местечек)	5	13	8	6	9

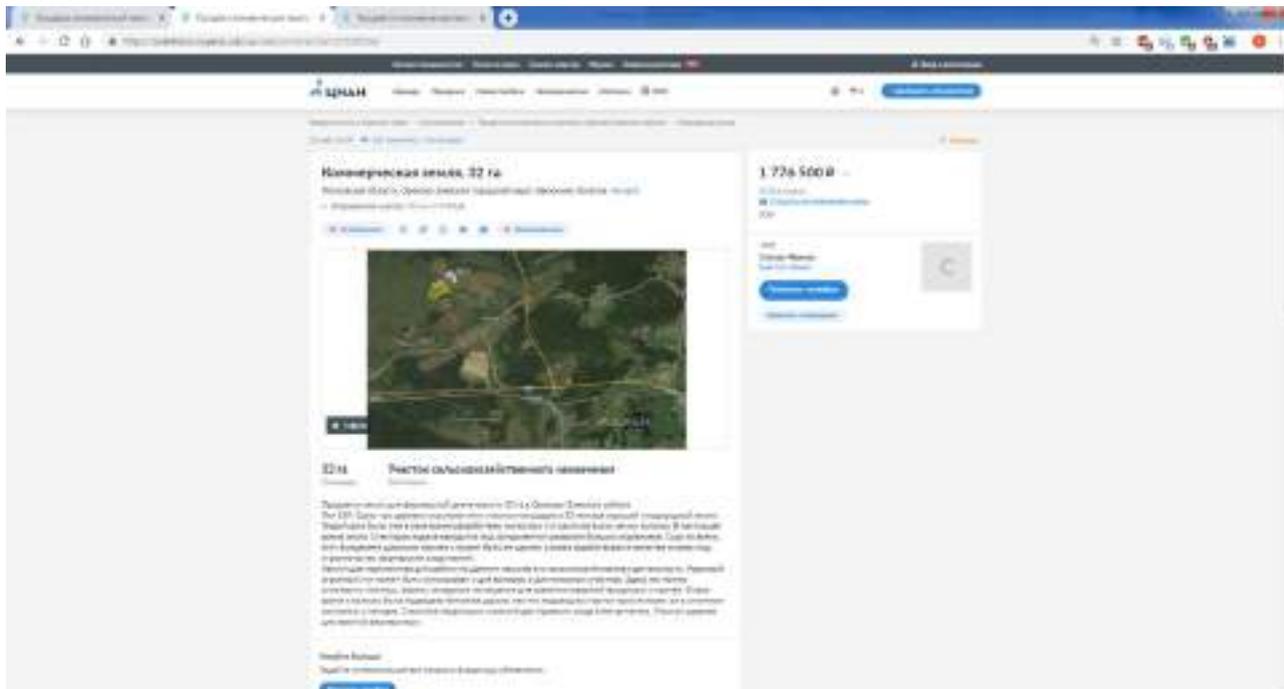
5	Быстровозводимые здания и помещения умственного назначения	4	10	6	9	7	7
6	Хозяйственные здания и помещения с теплоизоляцией и с хозяйственным оборудованием	5	11	7	6	6	6
7	Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	6	17	12	9	13	15
8	Нефтебазы	13	26	23	18	25	29
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции: для мясных, свиных, птичьих, овец, оленей, фермы и фермерские хозяйства, ослары, КФП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	7	18	11	9	12	14
10	Складские комплексы (здания и сооружения складского назначения, расположенные на земельном участке, объединенные обременением с/х или с/х-производственной совместной)	5	14	8	7	10	11



Аналог 1

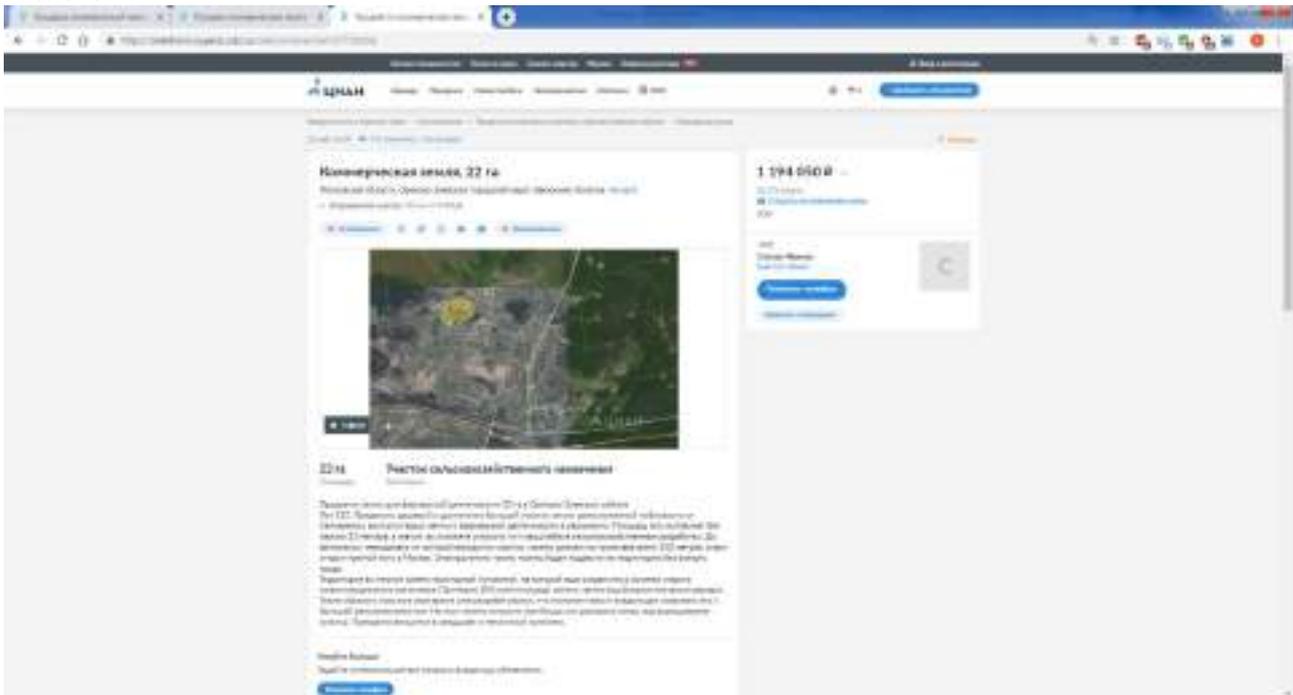


Аналог 2





Аналог 3





### ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

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

Лист № 1

**Назначение Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости и зарегистрированных на них объектов недвижимости**  
**Сведения об основных кадастровых объектах объекта недвижимости**

1) Единый государственный реестр недвижимости (выписка из Единого государственного реестра недвижимости):

**Объект недвижимости:**

Лист № _____ Фасад № _____	Площадь объекта недвижимости, кв.м. _____	Номер здания/этажа _____	Номер этажа/подъезда _____
29.05.2017			
Кадастровый номер: 50.24.0080128-04			

Номер выписки из Единого государственного реестра недвижимости: 50.24.0080128

Дата приема в Единый государственный реестр недвижимости: 18.09.2018

Формы (сформированный государственный учётный номер): данные отсутствуют

Адрес: обл. Московская, р-н Орехово-Тьюнский, поселок в Сельцо

Наличие: 235110 +/- 418 кв. м

Объем строений, сооружений, руб.: 815000 руб.

Объект недвижимости (федеральный номер государственного кадастра объектов недвижимости): данные отсутствуют

Кадастровый номер: Земельный кадастровый номер

Наименование объекта недвижимости: Для государственного кадастра объектов недвижимости

Статус объекта недвижимости (категория земель): Категория земель "земли населенных пунктов"

Способы владения: данные отсутствуют

Получатель выписки: Представителем собственника является: закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентабель" Д.У. ООО "Управляющая компания "Территория доверительного управления" (далее по тексту - "УК "ТДУ"). Основанием для выдачи выписки является предоставление документов в Единый государственный реестр недвижимости. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости выдана в соответствии с требованиями Федерального закона от 03.07.2017 № 102-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости".

\_\_\_\_\_  
М.П. \_\_\_\_\_  
С.Иванов Р.В.



Лист № 2

**Назначение Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости и зарегистрированных на них объектах недвижимости**  
**Сведения об основных кадастровых объектах объекта недвижимости**

1) Единый государственный реестр недвижимости (выписка из Единого государственного реестра недвижимости):

**Объект недвижимости:**

Лист № _____ Фасад № _____	Площадь объекта недвижимости, кв.м. _____	Номер здания/этажа _____	Номер этажа/подъезда _____
29.05.2017			
Кадастровый номер: 50.24.0080128-04			

1) Правовые акты (сведения)	В Едином государственном реестре недвижимости зарегистрирован: закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентабель" Д.У. ООО "Управляющая компания "Территория доверительного управления" (далее по тексту - "УК "ТДУ"). Основанием для выдачи выписки является предоставление документов в Единый государственный реестр недвижимости. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости выдана в соответствии с требованиями Федерального закона от 03.07.2017 № 102-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости".
2) Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1) Объект недвижимости, № 50.24.0080128-04-04/03/2017 от 29.05.2017
3) Документы-основания	3.1) Договор купли-продажи земельного участка от 02.05.2017 №1805С/РП009/17
4) Основания для государственной регистрации объектов недвижимости:	
4.1.1) вид, дата государственной регистрации государственной регистрации недвижимости:	Договор купли-продажи, Московская область, Орехово-Тьюнский район, поселок в Сельцо, кадастровый номер 50.24.0080128-04, Земельный участок, категория земель: для размещения объектов недвижимости, площадь: 235 418 кв. м
дата государственной регистрации:	29.05.2017
номер государственной регистрации:	50.24.0080128-04-04/03/2017-01
дата, на которой установлен приоритет прав и ограничений объекта:	29.05.2017 от 31.05.2017
вид, на котором совершено установление ограничений прав и ограничений объекта:	Установлено ограничение ответственностью "Управляющая компания "Территория доверительного управления" (Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентабель", ИНН: 7705077530
даты государственной регистрации:	Постановление о регистрации в Едином государственном реестре недвижимости Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля-рентабель" от 22.11.2016 №103-04/194151-20; Изменение в Едином государственном реестре недвижимости Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля-рентабель" от 11.02.2018 №103-04/194151-20; Изменение в Едином государственном реестре недвижимости Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля-рентабель" от 30.05.2017 №103-04/194151-20; Изменение в Едином государственном реестре недвижимости Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля-рентабель" от 25.05.2017 №103-04/194151-20; Изменение в Едином государственном реестре недвижимости Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля-рентабель" от 06.03.2017 №103-04/194151-20; Изменение в Едином государственном реестре недвижимости Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля-рентабель" от 26.02.2017 №103-04/194151-20; Изменение в Едином государственном реестре недвижимости Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля-рентабель" от 20.06.2012 №103-04/194151-20; Изменение в Едином государственном реестре недвижимости Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Своя земля-рентабель" от 20.06.2012 №103-04/194151-20;

	<p>инвестиционная рентная фонды «Своя земля-рентный» от 07.10.2012 №1438-04150151-02;</p> <p>Изменения в доверительном и Прямом доверительном управлении Закрытым способом инвестиционной рентной фонды «Своя земля-рентный» от 17.03.2013 №1438-04150151-02;</p> <p>Изменения в доверительном и Прямом доверительном управлении Закрытым способом инвестиционной рентной фонды «Своя земля-рентный» от 09.02.2012 №1438-04150151-02;</p> <p>Изменения в доверительном и Прямом доверительном управлении Закрытым способом инвестиционной рентной фонды «Своя земля-рентный» от 20.03.2011 №1438-04150151-02;</p> <p>Изменения в доверительном и Прямом доверительного управления Закрытым способом инвестиционной рентной фонды «Своя земля-рентный» от 04.10.2011 №1438-04150151-02;</p> <p>Изменения в доверительном и Прямом доверительного управления Закрытым способом инвестиционной рентной фонды «Своя земля-рентный» от 25.08.2011 №1438-04150151-02;</p> <p>Изменения в доверительном и Прямом доверительного управления Закрытым способом инвестиционной рентной фонды «Своя земля-рентный» от 28.06.2011 №1438-04150151-02;</p> <p>Изменения в доверительном и Прямом доверительного управления Закрытым способом инвестиционной рентной фонды «Своя земля-рентный» от 12.05.2011 №1438-04150151-02;</p> <p>Изменения в доверительном и Прямом доверительного управления Закрытым способом инвестиционной рентной фонды «Своя земля-рентный» от 08.02.2011 №1438-04150151-02;</p> <p>Изменения в доверительном и Прямом доверительного управления Закрытым способом инвестиционной рентной фонды «Своя земля-рентный» от 12.01.2011 №1438-04150151-02;</p> <p>Изменения в доверительном и Прямом доверительного управления Закрытым способом инвестиционной рентной фонды «Своя земля-рентный» от 16.11.2010 №1438-04150151-02;</p> <p>Изменения в доверительном и Прямом доверительного управления Закрытым способом инвестиционной рентной фонды «Своя земля-рентный» от 09.11.2010 №1438-04150151-02;</p> <p>Изменения в доверительном и Прямом доверительного управления Закрытым способом инвестиционной рентной фонды «Своя земля-рентный» от 07.09.2010 №1438-04150151-02;</p> <p>Изменения в доверительном и Прямом доверительного управления Закрытым способом инвестиционной рентной фонды «Своя земля-рентный» от 18.08.2010 №1438-04150151-02;</p> <p>Изменения в доверительном и Прямом доверительного управления Закрытым способом инвестиционной рентной фонды «Своя земля-рентный» от 17.07.2010 №1438-04150151-02;</p> <p>Изменения в доверительном и Прямом доверительного управления Закрытым способом инвестиционной рентной фонды «Своя земля-рентный» от 13.07.2010 №1438-04150151-02;</p> <p>Изменения в доверительном и Прямом доверительного управления Закрытым способом инвестиционной рентной фонды «Своя земля-рентный» от 22.06.2010 №1438-04150151-02;</p> <p>Изменения в доверительном и Прямом доверительного управления Закрытым способом инвестиционной рентной фонды «Своя земля-рентный» от 08.04.2010 №1438-04150151-02;</p> <p>Изменения в доверительном и Прямом доверительного управления Закрытым способом инвестиционной рентной фонды «Своя земля-рентный» от 05.04.2010 №1438-04150151-02;</p> <p>Изменения в доверительном и Прямом доверительного управления Закрытым способом инвестиционной рентной фонды «Своя земля-рентный» от 02.04.2010 №1438-04150151-02;</p>
--	---

	<p>Изменения в доверительном и Прямом доверительного управления Закрытым способом инвестиционной рентной фонды «Своя земля-рентный» от 24.01.2010 №1438-04150151-02;</p> <p>Изменения в доверительном и Прямом доверительного управления Закрытым способом инвестиционной рентной фонды «Своя земля-рентный» от 10.12.2009 №1438-04150151-02;</p> <p>Изменения в доверительном и Прямом доверительного управления Закрытым способом инвестиционной рентной фонды «Своя земля-рентный» от 05.09.2009 №1438-04150151-02;</p> <p>Прямой доверительного управления Закрытым способом инвестиционной рентной фонды «Своя земля-рентный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Трас-Юнайтед-Довер-Менеджмент», зарегистрированного в Государственном реестре от 22.04.2008</p>
<p>а) Система и наличие режима об ипотеке объекта недвижимости для государственной и муниципальной нужд;</p> <p>б) Сведения об осуществлении государственной регистрации прав собственности в соответствии с законодательством третьего лица, органам;</p>	<p>сведения отсутствуют</p> <p>сведения отсутствуют</p>

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

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

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





Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости в соответствии с требованиями Единого государственного реестра недвижимости  
Сведения об объектах недвижимости (объекты недвижимости)

Земельный участок				
Дата №	Листы №	Дата выпуска листа №	Виды сведений	Виды листов выписки
28.05.2017				
Кадастровый номер			50:04:0090104:44	

План территории, кадастровый участок

Масштаб:	Плановый масштаб	
ИД УДР/ИД СПЕЦИАЛИСТ/ИД СЛБСР		Иванова Т. В.

Лист 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 введено основное состояние

Земельный участок				
Дата №	Листы №	Дата выпуска листа №	Виды сведений	Виды листов выписки
28.05.2017				
Кадастровый номер			50:04:0090104:44	

Идентификационный номер	50:04:0090104
Дата государственного кадастрового номера	28.05.2014
Родовое (архивный) государственной учетной номер	данные отсутствуют
Адрес	обл. Московская, р.п. Орехово-Зуевский, улица 1-я Советов
Проезд	8051 (п. 2)000. и
Кадастровая стоимость, руб.	281484.13
Кадастровый номер расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости	данные отсутствуют
Категория земель	земля населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для размещения объектов недвижимости
Статус земель об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Общая оценка	данные отсутствуют
Получатель выписки	Выписка выдана в соответствии с Законом Российской Федерации от 05.05.2005 № 27-ФЗ "Об ипотечном жилищном кредитовании" для ООО "УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный» (ИНН 50/07/0010000000) для целей учета кадастровой стоимости земельного участка кадастровый номер 50:04:0090104:44, кадастровая стоимость 281484,13 руб. (двадцать восемь тысяч сто сорок четыре рубля и три копейки) с кадастровой стоимостью на дату выписки 28.05.2017 г.

ИД УДР/ИД СПЕЦИАЛИСТ/ИД СЛБСР	Иванова Т. В.
-------------------------------	---------------

Таблица 1

Сведения об участии в управлении и/или владении объектами недвижимости, правами на объекты интеллектуальной собственности и/или на другие активы, принадлежащие ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный»

Участник (участники)		
Имя Фамилия	Дата вступления в право собственности	Вид собственности
25.05.2017		
Кадастровый номер	50:24:008012045	
1. Принадлежность (право владения)	Инициатор (инициаторы) или участник (участники) формирования фонда "Своя земля-рентный" Д.У. ООО "Управляющая компания "Политранс" для целей управления" и/или участник (участники) формирования фонда "Своя земля-рентный" в результате реорганизации или в силу закона или в силу иных оснований	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1. Юридический адрес: № 50:24:008012045-009/07/2017-7 от 25.05.2017	
3. Вид собственности	3.1. Категория: «земельные участки»; вид: «земельный участок»; вид использования: «для размещения объектов недвижимости»; вид: «земельный участок»	
4. Сведения о праве и обременении объекта недвижимости	4.1.1. Вид: Земельный участок; Московская область, Орехово-Зуевский район, с/пос. д. Сосновое, уч. № 50:24:008012045, кадастровый участок, категория земель: «земельные участки для размещения объектов недвижимости», вид: «земельный участок»; вид использования: «для размещения объектов недвижимости»; вид: «земельный участок»	
дата государственной регистрации	25.05.2017	
номер государственной регистрации	50:24:008012045-009/07/2017-4	
дата, по которой утрачено ограничение права и обременение объекта	с 29.08.2017 по 31.08.2014	
вид, в силу которого утрачено ограничение права и обременение объекта	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Политранс" для целей управления" Д.У. Земельный участок недвижимости фонда "Своя земля-рентный", ИНН: 7709079330	
указание государственной регистрации	Правом распоряжения управляет Земельный участок недвижимости фонда "Своя земля-рентный" Д.У. управляющая Общество с ограниченной ответственностью "ТрансМедиаМост-Москва", зарегистрированное Федеральной службой по фискальным документам и документам в рамках доверительного управления Земельным участком недвижимости фонда "Своя земля-рентный" от 03.08.2009 №1438-04136151-1; Исполнение и доведение в рамках доверительного управления Земельным участком недвижимости фонда "Своя земля-рентный" от 13.12.2009 №1438-04136151-2; Исполнение и доведение в рамках доверительного управления Земельным участком недвижимости фонда "Своя земля-рентный" от 18.03.2010 №1438-04136151-3; Исполнение и доведение в рамках доверительного управления Земельным участком недвижимости фонда "Своя земля-рентный" от 08.04.2010 №1438-04136151-4; Исполнение и доведение в рамках доверительного управления Земельным участком недвижимости фонда "Своя земля-рентный" от 08.04.2010 №1438-04136151-5; Исполнение и доведение в рамках доверительного управления Земельным участком недвижимости фонда "Своя земля-рентный" от 22.06.2010 №1438-04136151-6; Исполнение и доведение в рамках доверительного управления Земельным участком недвижимости фонда "Своя земля-рентный" от 15.07.2010 №1438-04136151-7; Исполнение и доведение в рамках доверительного управления Земельным участком недвижимости фонда "Своя земля-рентный" от 17.07.2010 №1438-04136151-8; Исполнение и доведение в рамках доверительного управления Земельным участком недвижимости фонда "Своя земля-рентный" от 19.08.2010 №1438-04136151-9;	
	Исполнение и доведение в рамках доверительного управления Земельным участком недвижимости фонда "Своя земля-рентный" от 07.09.2010 №1438-04136151-10;	
	Исполнение и доведение в рамках доверительного управления Земельным участком недвижимости фонда "Своя земля-рентный" от 08.11.2010 №1438-04136151-11;	
	Исполнение и доведение в рамках доверительного управления Земельным участком недвижимости фонда "Своя земля-рентный" от 23.11.2010 №1438-04136151-12;	
	Исполнение и доведение в рамках доверительного управления Земельным участком недвижимости фонда "Своя земля-рентный" от 16.12.2010 №1438-04136151-13;	
	Исполнение и доведение в рамках доверительного управления Земельным участком недвижимости фонда "Своя земля-рентный" от 13.01.2011 №1438-04136151-14;	
	Исполнение и доведение в рамках доверительного управления Земельным участком недвижимости фонда "Своя земля-рентный" от 30.03.2011 №1438-04136151-15;	
	Исполнение и доведение в рамках доверительного управления Земельным участком недвижимости фонда "Своя земля-рентный" от 12.05.2011 №1438-04136151-16;	
	Исполнение и доведение в рамках доверительного управления Земельным участком недвижимости фонда "Своя земля-рентный" от 28.06.2011 №1438-04136151-17;	
	Исполнение и доведение в рамках доверительного управления Земельным участком недвижимости фонда "Своя земля-рентный" от 25.08.2011 №1438-04136151-18;	
	Исполнение и доведение в рамках доверительного управления Земельным участком недвижимости фонда "Своя земля-рентный" от 04.10.2011 №1438-04136151-19;	
	Исполнение и доведение в рамках доверительного управления Земельным участком недвижимости фонда "Своя земля-рентный" от 20.10.2011 №1438-04136151-20;	
	Исполнение и доведение в рамках доверительного управления Земельным участком недвижимости фонда "Своя земля-рентный" от 09.12.2012 №1438-04136151-21;	
	Исполнение и доведение в рамках доверительного управления Земельным участком недвижимости фонда "Своя земля-рентный" от 17.01.2012 №1438-04136151-22;	
	Исполнение и доведение в рамках доверительного управления Земельным участком недвижимости фонда "Своя земля-рентный" от 07.06.2012 №1438-04136151-23;	
	Исполнение и доведение в рамках доверительного управления Земельным участком недвижимости фонда "Своя земля-рентный" от 20.06.2012 №1438-04136151-24;	
	Исполнение и доведение в рамках доверительного управления Земельным участком недвижимости фонда "Своя земля-рентный" от 20.05.2013 №1438-04136151-25;	
	Исполнение и доведение в рамках доверительного управления Земельным участком недвижимости фонда "Своя земля-рентный" от 06.05.2013 №1438-04136151-26;	
	Исполнение и доведение в рамках доверительного управления Земельным участком недвижимости фонда "Своя земля-рентный" от 28.05.2013 №1438-04136151-27;	

	<p>Учредителем и акционером в Прямом управлении наемного управляемого ЗПИФом рентного инвестиционного фонда «Своя земля-рентный» от 22.11.2015 № 438-04130035-14;</p> <p>Менеджером и акционером в Прямом управлении наемного управляемого ЗПИФом рентного инвестиционного фонда «Своя земля-рентный» от 11.01.2016 № 438-04130035-15;</p> <p>Менеджером и акционером в Прямом управлении наемного управляемого ЗПИФом рентного инвестиционного фонда «Своя земля-рентный» от 22.11.2015 № 438-04130035-14</p>	
4	Сведения о наличии у участника обременения недвижимого имущества для государственных и муниципальных нужд	наличие обременения
5	Сведения об участии участника в государственной управленческой деятельности в силу закона о защите общества от коррупции	наличие обременения
<b>ИНВЕСТИЦИОННЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ</b>		<b>Шаваров Р. В.</b>



Лист 1

Плановая схема государственного земельного участка обременения обременением в виде ипотеки в пользу государственного учреждения государственного земельного участка

Земельный участок				
Инв. №		Идентификационный номер		
26.05.2017	Годовая Д	Площадь участка Д	Историческая	Историческая
Кадастровый номер:		50-24-0090120-05		
План (чертеж, схема) земельного участка				
Масштаб:		Условные обозначения:		
<b>ИНВЕСТИЦИОННЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ</b>		<b>Шаваров Р. В.</b>		





	<p>Изменены и дополнены в Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 03.05.2019 № 1438-04156151-14;</p> <p>Изменены и дополнены в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 09.05.2019 № 1438-04156151-21;</p> <p>Изменены и дополнены в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 17.05.2019 № 1438-04156151-22;</p> <p>Изменены и дополнены в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 06.04.2019 № 1438-04156151-4;</p> <p>Изменены и дополнены в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 25.11.2018 № 1438-04156151-15;</p> <p>Изменены и дополнены в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 28.05.2017 № 1438-04156151-27;</p> <p>Изменены и дополнены в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 23.08.2011 № 1438-04156151-14;</p> <p>Изменены и дополнены в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 06.06.2011 № 1438-04156151-28;</p> <p>Изменены и дополнены в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 19.05.2019 № 1438-04156151-9;</p> <p>Изменены и дополнены в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 14.12.2018 № 1438-04156151-23;</p> <p>Изменены и дополнены в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 08.05.2019 № 1438-04156151-8;</p> <p>Изменены и дополнены в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 26.05.2017 № 1438-04156151-25;</p> <p>Изменены и дополнены в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 15.07.2019 № 1438-04156151-7;</p> <p>Изменены и дополнены в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 07.09.2019 № 1438-04156151-12;</p> <p>Изменены и дополнены в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 28.11.2017 № 1438-04156151-26;</p> <p>Изменены и дополнены в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 22.06.2020 № 1438-04156151-6;</p> <p>Изменены и дополнены в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 04.06.2011 № 1438-04156151-18;</p> <p>Изменены и дополнены в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 17.07.2003 № 1438-04156151-8;</p> <p>Изменены и дополнены в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 13.07.2001 № 1438-04156151-16;</p> <p>Изменены и дополнены в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 11.02.2015 № 1438-04156151-10;</p>
--	---

	<p>Изменены и дополнены в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 22.11.2018 № 1438-04156151-19;</p> <p>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" (г.Уфа) утверждены Общим собранием участников (г.Уфа) (срок вступления в законную силу с даты утверждения) от 22.04.2009;</p> <p>Изменены и дополнены в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 01.09.2009 № 1438-04156151-3</p>
34	Сведения о наличии расчетов об оценке объектов недвижимости, а их государственной регистрации: отсутствует
35	Сведения об осуществлении государственной регистрации, при ее осуществлении в виде залогового третьего лица, а именно: отсутствует

<b>УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный»</b>	<b>Иванов Р. В.</b>
	Информ. директор



Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Объект недвижимости: земельный участок

Земельный участок				
Лист №	Решение Д	Номер государственного Д	Дата регистрации	Виды залога ипотеки:
30.05.2017				
Единственный номер			50:24:0090212:194	

План (чертёж, схема) земельного участка



Матрица:	Учётные обязательства:		
ООО «СТРАИТЕЛЬНО-КОМЕРС»		Швакоро И. В.	

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Объект недвижимости: земельный участок

Земельный участок				
Лист №	Решение Д	Номер государственного Д	Дата регистрации	Виды залога ипотеки:
30.05.2017				
Единственный номер			50:24:0090212:195	

Номер кадастрового выдела:	50:24:0090212
Дата прекращения кадастрового выдела:	19.11.2014
Адрес кадастровой территории земельного участка:	адрес отсутствует
Адрес:	г.п/г. Мухоморов, (по Стрелкино-Трипольский, южная с. Липовка)
Площадь:	174412 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	915901 00
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	адрес отсутствует
Категория земель:	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	для размещения объектов складского назначения
Статус земли по объекту недвижимости:	земли населенных пунктов
Добавить сведения:	адрес отсутствует
Случаев взыскания:	Полностью взысканная часть земельного участка принадлежит рентный фонд «Своя земля-рентный» Д.У. ООО «Трипольское жилищное товарищество» (далее в отчетах указывается как «Трипольское»), а также земельный участок принадлежит ООО «СТРАИТЕЛЬНО-КОМЕРС» в составе доли в уставном капитале ООО «СТРАИТЕЛЬНО-КОМЕРС»

ООО «СТРАИТЕЛЬНО-КОМЕРС»		Швакоро И. В.	
--------------------------	--	---------------	--





00. Управляющим в доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 22.11.2018 №1436-04196201-1-00. Публичным акционерным обществом «Земельно-инвестиционная рентная фирма "Своя земля-рентный"» с ограниченной ответственностью "Трудовой Кооператив "Аполло-Минеральные", зарегистрированным в Федеральной службе по финансовым рынкам от 22.04.2009. Индивидуальным акционером в доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 02.08.2009 №1436-04196201-1.	
Б. Сведения об объекте регистрации об объекте обременения и о государственном кадастре недвижимости и о государственном кадастре объектов недвижимости	техническое описание
В. Сведения об объектах государственной регистрации права без необходимости в государственном кадастре недвижимости	техническое описание
ИТОГОВЫЙ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ	Иванов П. В.



Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 Объект недвижимости: земельный участок

Земельный участок				
Лист №	Листов №	Дата выдачи выписки №	Дата выдачи	Дата окончания срока
08.05.2017				
Кадастровый номер			50:24:0080312:195	
План (схема, фото) земельного участка				
				
Выдан в:		Исключены обременения:		
ИТОГОВЫЙ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ		Иванов П. В.		





УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ПО УЧЕТУ ИМУЩЕСТВА И КАРТОНАМ НЕ ДВИЖИМОСТИ (УФАС) САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. Сведения об объектах недвижимости за пределами субъекта Российской Федерации.

Лист №	Листов 2	Листы этого документа 1	Итого листов	Листы этого документа
002/2017				
Кадастровый номер	50:04/008012/1/04			
№ документа государственного кадастра недвижимости	50:04/008012			
Дата государственного кадастра недвижимости	19.11.2014			
Исходный государственный учетный номер	73/03/000/01/000/0000/0000000000			
Адрес	г. Москва, р-н Пресненский, квартал с. Солнцево			
Площадь	2379 кв. м			
Кадастровая стоимость, руб.	42812 10			
Кадастровый номер земельного участка в границах земельного участка обременения	44/01/002/000/0000000000			
Кадастровый номер	44/01/002/000/0000000000			
Срок, определяющий ограничение	Для обеспечения исполнения обязательств			
Судебный акт об объекте недвижимости	Судебный акт об объекте недвижимости выдан в форме исполнительного листа			
Сособственники	интерес отсутствует			
Сведения о залогов:	Выданы исполнительные листы. Закрыты листы исполнительный листовой формы "Свой дом - рента", Д.У. ООО "Управление недвижимостью и недвижимостью" (закрыты в статусе исполнения); исполнительный листовой формы "Свой дом - рента", Д.У. ООО "Управление недвижимостью и недвижимостью" (закрыты в статусе исполнения); исполнительный листовой формы "Свой дом - рента", Д.У. ООО "Управление недвижимостью и недвижимостью" (закрыты в статусе исполнения)			
Удостоверенный специалист	Власов Р. В.			



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ПО УЧЕТУ ИМУЩЕСТВА И КАРТОНАМ НЕ ДВИЖИМОСТИ (УФАС) САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Лист 2

Лист №	Листов 2	Листы этого документа 1	Итого листов	Листы этого документа
002/2017				
Кадастровый номер	50:04/008012/1/04			
1. Функциональное (целевое) назначение	Земельный участок предназначен для размещения объектов недвижимости в границах земельного участка обременения			
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	1.1. Уведомление о государственности. № 50:04/008012/04.8/04/2017-7 от 18.03.2017			
3. Документальное основание	1.1. Договор купли-продажи земельного участка от 02.01.2017 № ТР09-С/Р04/Р17			
4. Срок, по истечении которого ограничение прекращается	29.05.2017			
4.1.1. Вид	Земельный участок, Московская область, Пресненский район, квартал с. Солнцево, кв. № 50:04/008012/1/04, кадастровый номер, регистрационный номер для кадастровой недвижимости земельного участка площадью 20 790 кв. м			
4.1.2. Вид в государственном реестре недвижимости	земельный участок			
4.1.3. Номер государственной регистрации	50:04/008012/1/04/008012/1/04			
4.1.4. Срок, по истечении которого ограничение прекращается	29.05.2017 от 11.06.2020			
4.1.5. Вид, номер и дата государственной регистрации права в отношении объекта	Объект государственной недвижимости "Управление недвижимостью и недвижимостью" Д.У. Федеральное агентство по управлению федеральными имуществом "Свое земледелие", ИНН: 77/09/7530			
4.1.6. Вид, номер и дата государственной регистрации права в отношении объекта	Исполнительный листовой формы "Свой дом - рента" от 18.03.2017 № 1418-04/15/04/1-2; исполнительный листовой формы "Свой дом - рента" от 08.11.2016 № 1418-04/15/04/1-1; исполнительный листовой формы "Свой дом - рента" от 06.05.2017 № 1418-04/15/04/1-3; исполнительный листовой формы "Свой дом - рента" от 04.06.2017 № 1418-04/15/04/1-1; исполнительный листовой формы "Свой дом - рента" от 18.03.2017 № 1418-04/15/04/1-1; исполнительный листовой формы "Свой дом - рента" от 08.02.2011 № 1418-04/15/04/1-1; исполнительный листовой формы "Свой дом - рента" от 29.08.2012 № 1418-04/15/04/1-4; исполнительный листовой формы "Свой дом - рента" от 08.02.2011 № 1418-04/15/04/1-1; исполнительный листовой формы "Свой дом - рента" от 18.03.2017 № 1418-04/15/04/1-1; исполнительный листовой формы "Свой дом - рента" от 07.08.2012 № 1418-04/15/04/1-4			

	<p>Исполнение и доведение в Правильном доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 08.02.2012 №1438-0415015-21;</p> <p>Исполнение и доведение в Правильном доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 11.05.2011 №1438-0415015-10;</p> <p>Исполнение и доведение в Правильном доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 17.05.2012 №1438-0415015-12;</p> <p>Исполнение и доведение в Правильном доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 18.04.2010 №1438-0415015-01;</p> <p>Исполнение и доведение в Правильном доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 25.11.2010 №1438-0415015-12;</p> <p>Исполнение и доведение в Правильном доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 25.08.2011 №1438-0415015-18;</p> <p>Исполнение и доведение в Правильном доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 28.05.2015 №1438-0415015-27;</p> <p>Исполнение и доведение в Правильном доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 05.06.2015 №1438-0415015-18;</p> <p>Исполнение и доведение в Правильном доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 15.08.2018 №1438-0415015-01;</p> <p>Исполнение и доведение в Правильном доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 18.12.2018 №1438-0415015-13;</p> <p>Исполнение и доведение в Правильном доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 18.03.2017 №1438-0415015-22;</p> <p>Исполнение и доведение в Правильном доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 07.09.2015 №1438-0415015-20;</p> <p>Исполнение и доведение в Правильном доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 01.04.2019 №1438-0415015-01;</p> <p>Исполнение и доведение в Правильном доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 28.03.2011 №1438-0415015-20;</p> <p>Исполнение и доведение в Правильном доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 15.07.2018 №1438-0415015-27;</p> <p>Исполнение и доведение в Правильном доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 22.08.2019 №1438-0415015-01;</p> <p>Исполнение и доведение в Правильном доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 04.10.2017 №1438-0415015-18;</p> <p>Исполнение и доведение в Правильном доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 13.01.2019 №1438-0415015-29;</p> <p>Исполнение и доведение в Правильном доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 22.11.2019 №1438-0415015-01;</p> <p>Исполнение и доведение в Правильном доверительном управлении Закрытым паевым</p>
--	--

	<p>инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 05.07.2011 №1438-0415015-01;</p> <p>Исполнение и доведение в Правильном доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 15.07.2018 №1438-0415015-27;</p> <p>Правильное доверительное управление Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 22.08.2019 №1438-0415015-01;</p> <p>Исполнение и доведение в Правильном доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 03.09.2009 №1438-0415015-1</p>
1) Сведения об оценке результатов деятельности и эффективности для государственного и муниципального заказа	данные отсутствуют
2) Сведения об осуществлении государственной регистрации права собственности в случае возникновения права собственности на земельный участок, предмет	данные отсутствуют

**РЕЗУЛЬТАТЫ РАБОТЫ КОМПЕТЕНТНОГО ЦЕНТРА**

Исполнитель: **Иванов Р. В.**

Дата: **08.07.2020г.**



Лист № 3

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

Земельный участок				
Лист №	Листов Д	Итого листов/листок Д	Итого листов/листок	Всего листов/листок
26/05/2017				
Кадастровый номер:			50-24/008/2012-006	

План (схема) земельного участка



Масштаб:	Юридическое лицо			
ИНН/ОГРН/СНИЛС/ИНС/ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ НОМЕР:			Штамп Ф.И.	



Лист № 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения об основном зарегистрированном объекте недвижимости

З. Сведения об основном зарегистрированном объекте недвижимости (земельный участок)

Земельный участок				
Лист №	Листов Д	Итого листов/листок Д	Итого листов/листок	Всего листов/листок
26/05/2017				
Кадастровый номер:			50-24/008/2012-197	

Номер государственного номера:	50-24/008/2012
Дата государственного кадастрового номера:	30.11.2014
Регистратор государственной кадастровой информации:	директор государственного кадастрового реестра недвижимости
Адрес:	606, Москва, р-н Отрадный-Бутынский, шоссе с. Ховрино
Площадь:	71632 кв. м, 210 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	24887166
Кадастровый номер при наличии в отношении земельного участка объекта недвижимости:	отсутствует
Наименование объекта:	земельный участок
Вид разрешенного использования:	для размещения объектов складского назначения
Статус земли в объекте недвижимости:	земельный участок государственной собственности «земельный»
Особые условия:	отсутствуют
Иностранная компания:	Виды деятельности: аренда недвижимых объектов нежилого назначения, включая торговые объекты недвижимости, предназначенные для размещения объектов складского назначения, аренда объектов складского назначения, аренда объектов складского назначения, аренда объектов складского назначения, аренда объектов складского назначения

ИНН/ОГРН/СНИЛС/ИНС/ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ НОМЕР:			Штамп Ф.И.	
---	--	--	------------	--



Таблица 3

Платежи по Своя земля-рентный (структура обеспечения обязательств перед кредиторами и держателями облигаций по облигациям выпуска «Своя земля-рентный» (структура обеспечения обязательств перед держателями облигаций)				
по обязательствам:				
Лист №	Годовая Д.	Всего облигаций Д.	Штат Д.	Всего облигаций Д.
3446-2017				
Счетный номер:		5034600012001		
1. Функциональная (структурная)		Акционерное общество «Закрытый паевой инвестиционный фонд «Своя земля-рентный» Д.У. ООО "Управление активами "Генеральный директорский управленческий совет" (далее по тексту - управляющий совет) за счетами держателей облигаций инвестиционного фонда «Своя земля-рентный» (далее по тексту - облигационный фонд)		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации в стране	2.1.	Общая запись (обстоятельство, № 50/21-0900732-197-5034600012017-7 от 29.05.2017		
3. Подлежащее исполнению	3.1.	Договор займа (кредитные обязательства) от 02.05.2017 №1313-019100717		
4. Структурные права и обязанности по обязательствам:				
4.1.1.		Закрытое акционерное общество, Московская область, Орехово-Зуевский район, с/пос. с. Летошино, код № 50/21-0900112-197, Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения, площадью 11 632 кв. м		
дата государственной регистрации:		29.05.2017		
номер государственной регистрации:		50/21-0900112-197-5034600012017-7		
страна, на которой реально организована структура и обеспечены обязательства:		г. Москва, 11.03.2014		
лица, в пользу которых установлены ограничения прав и обязанности по обязательствам:		Общество с ограниченной ответственностью "Управление активами "Генеральный директорский управленческий совет" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд «Своя земля-рентный», ИД № 770877590		
полномочия государственной регистрации:		Исполнение обязательств по Правкам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 10.11.2009 №438-0415035-2; Исполнение и доп. условия к Правкам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 05.11.2010 №438-0415035-1-1; Исполнение и доп. условия к Правкам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 25.06.2012 №438-0415035-1-24; Исполнение и доп. условия к Правкам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 28.06.2013 №438-0415035-1-17; Исполнение и доп. условия к Правкам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 09.05.2013 №438-0415035-1-16; Исполнение и доп. условия к Правкам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 31.03.2014 №438-0415035-1-4; Исполнение и доп. условия к Правкам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 07.06.2012 №438-0415035-1-23; Исполнение и доп. условия к Правкам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 09.02.2012 №438-0415035-1-21;		
		Исполнение и доп. условия к Правкам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 05.02.2011 №438-0415035-1-13;		
		Исполнение и доп. условия к Правкам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 13.01.2011 №438-0415035-1-14;		
		Исполнение и доп. условия к Правкам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 17.05.2007 №438-0415035-1-22;		
		Исполнение и доп. условия к Правкам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 06.04.2009 №438-0415035-1-4;		
		Исполнение и доп. условия к Правкам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 25.11.2006 №438-0415035-1-12;		
		Исполнение и доп. условия к Правкам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 23.08.2011 №438-0415035-1-18;		
		Исполнение и доп. условия к Правкам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 25.05.2013 №438-0415035-1-25;		
		Исполнение и доп. условия к Правкам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 30.06.2012 №438-0415035-1-28;		
		Исполнение и доп. условия к Правкам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 19.08.2010 №438-0415035-1-9;		
		Исполнение и доп. условия к Правкам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 25.12.2012 №438-0415035-1-23;		
		Исполнение и доп. условия к Правкам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 26.07.2013 №438-0415035-1-25;		
		Исполнение и доп. условия к Правкам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 06.06.2013 №438-0415035-1-5;		
		Исполнение и доп. условия к Правкам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 07.09.2010 №438-0415035-1-6;		
		Исполнение и доп. условия к Правкам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 15.07.2010 №438-0415035-1-7;		
		Исполнение и доп. условия к Правкам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 20.05.2011 №438-0415035-1-20;		
		Исполнение и доп. условия к Правкам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 04.10.2011 №438-0415035-1-9;		
		Исполнение и доп. условия к Правкам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 22.06.2009 №438-0415035-1-8;		
		Исполнение и доп. условия к Правкам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 17.07.2005 №438-0415035-1-8;		
		Исполнение и доп. условия к Правкам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 12.01.2011 №438-0415035-1-16;		
		Исполнение и доп. условия к Правкам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 11.01.2005 №438-0415035-1-		

	<p>1) Наименование и реквизиты в Едином государственном реестре недвижимости Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля-рентный» от 22.11.2016 №1436/41-18/131-18</p> <p>2) Формы доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» под управлением (Исполнитель исполнительской деятельности «ТДУ» ООО «УК «ТДУ» «Владимир», зарегистрирован в Федеральном службе по форме от 22.04.2009).</p> <p>3) Наименование и реквизиты в Едином государственном реестре недвижимости Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля-рентный» от 01.06.2009 №1436/41-18/131-1</p>
<p>4) Система налогообложения объектов недвижимости для государственного и муниципального учета</p>	<p>земельный налог</p>
<p>5) Система налогообложения государственной регистрации прав собственности и государственного учета недвижимости</p>	<p>земельный налог</p>
<p><b>ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ ООО «ТДУ»</b></p>	<p><b>Климова Р. В.</b></p>



Лист № 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости, принадлежащих на праве собственности (полное наименование объекта недвижимости)

Объекты недвижимого имущества (участки)

Недвижимый объект				
Лист №	Листов Д	Полюс участка (участка) Д	Адрес участка	Дата кадастрового учета
30.05.1817				
Кадастровый номер			50:08/0080101/197	
Наименование (форма) недвижимого имущества				
Масштаб 1	Коды объектов			
<b>ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ ООО «ТДУ»</b>	<b>Климова Р. В.</b>			



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (УФРС Росреестр)  
www.rosreestr.ru

Лист 1

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

Идентификационный номер объекта недвижимости: 50:24:0080112/186

Лист №	Листов Д	Дата выезда риэлтора Д	Дата регистрации	Дата выезда комиссии
24.05.2017				
Кадастровый номер: 50:24:0080112/186				
Идентификационный номер:	50:24:0080112			
Дата государственной регистрации:	30.11.2014			
Формат присвоенный государственный учетный номер:	номер отсутствует			
Адрес:	обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, село-поселок с. Хитово			
Площадь:	47720 кв. м 242 кв. м			
Квотная стоимость, руб.:	1940287,33			
Площадь объекта недвижимости в границах кадастрового участка:	полная территория			
Кадастровый вид:	земельный участок			
Сфера территориального назначения:	для размещения объектов недвижимости			
Статус объекта недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Объект учета:	земельный участок			
Владельцы объектов:	Полностью инвестиционная компания - Закрытый паевой инвестиционный фонд «Своя земля-рентный» Д.У. ООО "Управление активами "Генеральная директорская управляющая компания" с ограниченной ответственностью (ИНН Московской области 50:07:0030303), ОГРН 1045000000000, ОГРНИП 1045000000000, ОГРЮЛ 1045000000000, ОГРПД 1045000000000, ОГРПМ 1045000000000, ОГРПН 1045000000000, ОГРПВ 1045000000000, ОГРПС 1045000000000, ОГРПТ 1045000000000, ОГРПЗ 1045000000000, ОГРПД 1045000000000, ОГРПМ 1045000000000, ОГРПН 1045000000000, ОГРПВ 1045000000000, ОГРПС 1045000000000, ОГРПТ 1045000000000, ОГРПЗ 1045000000000			



Лист 2

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

Идентификационный номер объекта недвижимости: 50:24:0080112/186

Лист №	Листов Д	Дата выезда риэлтора Д	Дата регистрации	Дата выезда комиссии
24.05.2017				
Кадастровый номер: 50:24:0080112/186				
1. Присвоения (привнесения)	Инвестиционная управляющая компания - Закрытый паевой инвестиционный фонд «Своя земля-рентный» Д.У. ООО "Управление активами "Генеральная директорская управляющая компания" с ограниченной ответственностью (ИНН Московской области 50:07:0030303), ОГРН 1045000000000, ОГРНИП 1045000000000, ОГРЮЛ 1045000000000, ОГРПД 1045000000000, ОГРПМ 1045000000000, ОГРПН 1045000000000, ОГРПВ 1045000000000, ОГРПС 1045000000000, ОГРПТ 1045000000000, ОГРПЗ 1045000000000			
2. Изд. номер и дата государственной регистрации права	2.1. Изданный документ государственной регистрации, № 50:24:0080112/186-0047/2017-7 от 28.02.2017			
3. Документы-основания	3.1. Договор купли-продажи земельного участка от 02.05.2017 №ТДП-СРП/007/17			
4. Сведения о правах и обременениях объекта недвижимости:				
4.1.1. ИСК	Департаменту управления Московской области, Орехово-Зуевский район, село-поселок с. Хитово, кв. № 50:24:0080112/186, Земельный участок, кадастровый номер: 50:24:0080112/186, кадастровый вид назначения: для размещения объектов недвижимости, площадь: 47720 кв. м			
дата государственной регистрации:	29.07.2017			
номер государственной регистрации:	50:24:0080112/186-0047/2017-4			
дата, на которой установленно ограничение права и обременение объекта:	с 28.02.2017 по 11.03.2024			
рекв. в пользу которого установлен ограничительный срок и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Управление активами "Генеральная директорская управляющая компания" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд «Своя земля-рентный», ИНН: 770287519			
сведения государственной регистрации:	Начислено и записано в Едином государственном реестре недвижимости Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 11.11.2019 №43/04/04/0050-2; Начислено и записано в Едином государственном реестре недвижимости Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 05.11.2019 №43/04/04/0050-1; Начислено и записано в Едином государственном реестре недвижимости Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 26.06.2012 №43/04/04/0050-10; Начислено и записано в Едином государственном реестре недвижимости Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 28.06.2011 №43/04/04/0050-17; Начислено и записано в Едином государственном реестре недвижимости Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 10.01.2010 №43/04/04/0050-13; Начислено и записано в Едином государственном реестре недвижимости Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 07.06.2013 №43/04/04/0050-15; Начислено и записано в Едином государственном реестре недвижимости Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 13.01.2011 №43/04/04/0050-14; Начислено и записано в Едином государственном реестре недвижимости Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 09.07.2012 №43/04/04/0050-12;			

	<p>Исполнение функций в Правлении доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 18.07.2015 №1438-0415025-15;</p> <p>Исполнение и доведение в Правлении доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 06.05.2015 №1438-0415015-15;</p> <p>Исполнение и доведение в Правлении доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 16.04.2015 №1438-0415015-15;</p> <p>Исполнение и доведение в Правлении доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 17.05.2012 №1438-0415015-12;</p> <p>Исполнение и доведение в Правлении доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 21.01.2015 №1438-0415025-15;</p> <p>Исполнение и доведение в Правлении доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 23.08.2011 №1438-0415015-11;</p> <p>Исполнение и доведение в Правлении доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 28.01.2015 №1438-0415025-15;</p> <p>Исполнение и доведение в Правлении доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 30.06.2015 №1438-0415015-15;</p> <p>Исполнение и доведение в Правлении доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 19.08.2010 №1438-0415015-10;</p> <p>Исполнение и доведение в Правлении доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 18.12.2015 №1438-0415015-15;</p> <p>Исполнение и доведение в Правлении доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 07.09.2010 №1438-0415015-10;</p> <p>Исполнение и доведение в Правлении доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 15.07.2010 №1438-0415015-10;</p> <p>Исполнение и доведение в Правлении доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 08.04.2013 №1438-0415015-13;</p> <p>Исполнение и доведение в Правлении доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 20.02.2013 №1438-0415015-13;</p> <p>Исполнение и доведение в Правлении доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 20.10.2011 №1438-0415015-11;</p> <p>Исполнение и доведение в Правлении доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 22.06.2010 №1438-0415015-10;</p> <p>Исполнение и доведение в Правлении доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 04.13.2011 №1438-0415015-11;</p> <p>Исполнение и доведение в Правлении доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 17.07.2010 №1438-0415015-10;</p> <p>Исполнение и доведение в Правлении доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 12.09.2011 №1438-0415015-11;</p> <p>Исполнение и доведение в Правлении доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 11.02.2015 №1438-0415015-15;</p>
--	---

	<p>Исполнение и доведение в Правлении доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 22.11.2010 №1438-0415015-10;</p> <p>Исполнение и доведение в Правлении доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» под управлением Исполнительного органа Фонда «Труст «Юпитер Эстейт Инвестишнз», членство в котором прекращено Федерацией субъектов от 22.04.2016;</p> <p>Исполнение и доведение в Правлении доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 03.08.2009 №1438-0415015-09;</p>
И. Сидоров в качестве участника от имени общества акционерства для управления имуществом и управления фондом	личная подпись
И. Сидоров от исполнения обязанностей участника от имени общества акционерства для управления имуществом и управления фондом	личная подпись

**ПОДПИСЬ ПОСТАВЩИКА УСЛУГ** \_\_\_\_\_ **Иванов И.И.**



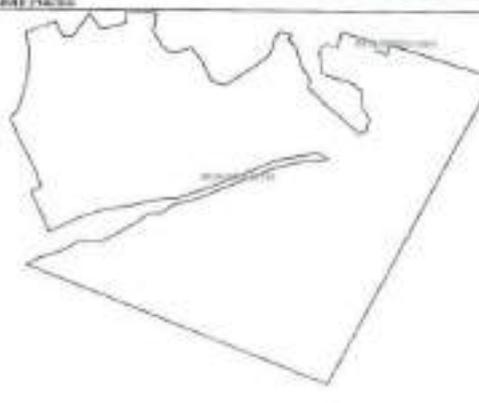
Формат 2

Полномочия Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и первоначальном статусе земельного участка

Сведения об основных характеристиках земельного участка

Земельный участок				
Выг. №	Разряды 1	Выг. номер разряда 1:	Всего разрядов:	Всего знаков выгоста:
24.05.2017				
Кадстровый номер:			50:08/002/018	

План территории (земли) земельного участка



Масштаб:	Ссылка на описание:
1:1000	
ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОДЕКС	Шифры 1, 2



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

Формат 3

Полномочия Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и первоначальном статусе объектов недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены сведения об объекте недвижимости

Земельный участок				
Выг. №	Разряды 1	Выг. номер разряда 1:	Всего разрядов:	Всего знаков выгоста:
24.05.2017				
Кадстровый номер:			50:08/002/018	

Идентификационный код объекта недвижимости	50:08/002/018
Дата принятия кадастрового номера	18.11.2014
Регистраторский государственный земельный кадастр	земельный кадастр
Адрес	обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, пос. городского с. Лухарино
Площадь	128770 кв. м
Классификация стоимости, руб.	61179620
Классификация номера расположения в пределах земельного участка объекта недвижимости	земельный кадастр
Категория земель	земли населенных пунктов
Идентификация использования	для размещения объектов недвижимости
Степень застроенности объекта недвижимости	Степень застроенности объекта недвижимости "отсутствует"
Любые объекты	земельный кадастр
Владельцы, владельцы	Идентификация владельца земельного участка: "Земельный участок принадлежит в рентный фонд "Своя земля-рентный" Д.У. ООО "УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный» в соответствии с условиями договора аренды земельного участка, заключенного между ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный» и ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный»

ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОДЕКС	Шифры 1, 2
--------------------------	------------



Рисунок 2

Выявление объектов недвижимости (за исключением объектов незавершенного строительства и незавершенных работ по объектам недвижимости), принадлежащих на праве собственности лицам, владеющим долей в уставном капитале ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный»

Информация об объекте				
№ п/п	Решение Д	Имя лица, владеющего долей	Виды объектов	Всего долей в уставном капитале
30.05.2017				
Квартальный номер: 59.24.0000103.199				
1.	Григорьевича (гражданское лицо)		Иждивенца (инвалида) лица - Зарплатный индекс инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный" Д.У. ЗПИФ "Управление активами "Специальное управление" (далее - иждивенца) участника (за исключением доли иждивенца) в уставном капитале ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный»	
2.	Имя, номер и дата государственной регистрации права		2.1. Имя участника собственности, № 59.24.0000103.199-50/04/2017-7 от 29.05.2017	
3.	Датум начала освоения		3.1. Датум начала освоения земельного участка № 02.05.2017 №1309-СМ/03/17	
4.	Существующие права в отношении объекта недвижимости			
4.1.	Имя		Земельный участок, Московская область, Орехово-Зуевский район, село-поселок Железняки, кадастровый номер 50:24:0080303:199, Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения, площадь 128 771 кв. м	
	дата государственной регистрации		29.01.2017	
	номер государственной регистрации		59.24.0000103.199-02/04/2017-8	
	дата, в которую установлен срок действия права в отношении объекта		с 29.05.2017 по 31.05.2014	
	Имя, в пользу которого установлен срок действия права в отношении объекта		Общество с ограниченной ответственностью "Управление активами "Специальное управление" (далее - "У" - Зарплатный индекс инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный", ИНН: 770597520)	
	номер государственной регистрации		Имя участника в Едином государственном реестре недвижимости Зарплатный индекс инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный" от 10.02.2009 №0439-04/2009-2, Имя участника в Едином государственном реестре недвижимости Зарплатный индекс инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный" от 09.01.2010 №0439-04/2009-11, Имя участника в Едином государственном реестре недвижимости Зарплатный индекс инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный" от 25.05.2012 №0439-04/2012-24, Имя участника в Едином государственном реестре недвижимости Зарплатный индекс инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный" от 28.05.2011 №0439-04/2011-47, Имя участника в Едином государственном реестре недвижимости Зарплатный индекс инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный" от 30.05.2011 №0439-04/2011-28, Имя участника в Едином государственном реестре недвижимости Зарплатный индекс инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный" от 09.02.2012 №0439-04/2012-21, Имя участника в Едином государственном реестре недвижимости Зарплатный индекс инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный" от 08.02.2011 №0439-04/2011-15, Имя участника в Едином государственном реестре недвижимости Зарплатный индекс инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный" от 18.03.2014 №0439-04/2014-13,	
			Имя участника в Едином государственном реестре недвижимости Зарплатный индекс инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный" от 07.06.2012 №0439-04/2012-13,	
			Имя участника в Едином государственном реестре недвижимости Зарплатный индекс инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный" от 12.01.2014 №0439-04/2014-14,	
			Имя участника в Едином государственном реестре недвижимости Зарплатный индекс инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный" от 17.05.2012 №0439-04/2012-12,	
			Имя участника в Едином государственном реестре недвижимости Зарплатный индекс инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный" от 09.04.2010 №0439-04/2010-3,	
			Имя участника в Едином государственном реестре недвижимости Зарплатный индекс инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный" от 25.11.2015 №0439-04/2015-12,	
			Имя участника в Едином государственном реестре недвижимости Зарплатный индекс инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный" от 25.08.2012 №0439-04/2012-18,	
			Имя участника в Едином государственном реестре недвижимости Зарплатный индекс инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный" от 28.05.2013 №0439-04/2013-17,	
			Имя участника в Едином государственном реестре недвижимости Зарплатный индекс инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный" от 31.08.2013 №0439-04/2013-16,	
			Имя участника в Едином государственном реестре недвижимости Зарплатный индекс инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный" от 29.08.2018 №0439-04/2018-29,	
			Имя участника в Едином государственном реестре недвижимости Зарплатный индекс инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный" от 15.07.2018 №0439-04/2018-17,	
			Имя участника в Едином государственном реестре недвижимости Зарплатный индекс инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный" от 30.12.2018 №0439-04/2018-13,	
			Имя участника в Едином государственном реестре недвижимости Зарплатный индекс инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный" от 25.03.2013 №0439-04/2013-15,	
			Имя участника в Едином государственном реестре недвижимости Зарплатный индекс инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный" от 28.04.2018 №0439-04/2018-12,	
			Имя участника в Едином государственном реестре недвижимости Зарплатный индекс инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный" от 07.05.2012 №0439-04/2012-16,	
			Имя участника в Едином государственном реестре недвижимости Зарплатный индекс инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный" от 23.02.2011 №0439-04/2011-20,	
			Имя участника в Едином государственном реестре недвижимости Зарплатный индекс инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный" от 22.06.2018 №0439-04/2018-6,	
			Имя участника в Едином государственном реестре недвижимости Зарплатный индекс инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный" от 04.03.2011 №0439-04/2011-10,	
			Имя участника в Едином государственном реестре недвижимости Зарплатный индекс инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный" от 07.07.2018 №0439-04/2018-8,	
			Имя участника в Едином государственном реестре недвижимости Зарплатный индекс инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный" от 12.01.2011 №0439-04/2011-18,	
			Имя участника в Едином государственном реестре недвижимости Зарплатный индекс инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный" от 11.02.2018 №0439-04/2018-10,	

Подписан и действует в Присоединении к уставу ООО «ТДУ» Д.У. ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный» от 22.11.2016 № 4/2016-1/0. Уполномочен на управление ООО «ТДУ» Д.У. ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный» под управлением Общества и управления его делами в соответствии с Уставом ООО «ТДУ» Д.У. ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный», зарегистрированным в Едином государственном реестре юридических лиц от 22.04.2016.	
<input checked="" type="checkbox"/> Сведения о наличии реальных обременений объекта недвижимости для предоставления и учета результатов учета;	Имя собственника
<input type="checkbox"/> Сведения об осуществлении государственной регистрации права без соблюдения в силу закона порядка взыскания, ордера;	Имя собственника
ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ РЕНТНЫЙ Подпись: _____	



Лист 2

**Описание местоположения земельного участка**

Земельный участок			
Лист № _____	Налоговый № _____	Категория земель: _____	Виды разрешенного использования: _____
ИНН: 50/05/0107		Категория земель: _____	
Кадстровый номер: _____		№ кадастрового плана: _____	
План (чертеж, схема) земельного участка:			
Масштаб: _____	Планировочный обременение: _____		
ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ РЕНТНЫЙ		Подпись: _____	



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ВО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
Управление кадастра, оценки недвижимости и геодезии

Стр. 1 из 3

Формат 1

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

В Едином государственном реестре недвижимости указаны следующие сведения об объекте:

Информация об объекте недвижимости			
Лист №	Решение №	Дата вступления в силу	Дата окончания действия
20/02/017			
Кадастровый номер: 50:14:0080213-453			
№ документа государственного кадастра недвижимости		50:14:0080213	
Дата государственного кадастра недвижимости		10.02.2014	
Решение государственной комиссии по оценке недвижимости: <b>данный отсутствует</b>			
Адрес: обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, ипг п/дкпос и С/обл/дкпос			
Площадь: 13181 кв. м (1396 кв. м)			
Кадастровая стоимость, руб.: 95421,78			
Кадастровый номер расположенной в границах земельного участка объекта недвижимости: <b>данный отсутствует</b>			
Содержание земель: <b>земли населенных пунктов</b>			
Наименование земельного участка: <b>Для размещения объектов и размещения объектов</b>			
Статус объекта недвижимости: <b>Сведения об объекте недвижимости отсутствуют "информация"</b>			
Объект недвижимости: <b>данный отсутствует</b>			
Получатель выписки: <b>Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (земельный участок) государственного кадастра недвижимости "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Управление недвижимости" в отношении земельного участка "земельный участок с кадастровым номером 50:14:0080213-453, площадью 13181 кв. м (1396 кв. м) в составе кадастрового земельного участка</b>			
Исполнитель государственной услуги:		Иванов Р.А.	



Стр. 2 из 3

Формат 2

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

Информация об объекте недвижимости			
Лист №	Решение №	Дата вступления в силу	Дата окончания действия
20/02/017			
Кадастровый номер: 50:14:0080213-453			
1. Право собственности (право обладания):	1.1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (земельный участок) государственного кадастра недвижимости "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Управление недвижимости" в отношении земельного участка "земельный участок с кадастровым номером 50:14:0080213-453, площадью 13181 кв. м (1396 кв. м) в составе кадастрового земельного участка	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Объект недвижимости, № 50:14:0080213-453-50:047201-7-7 от 29.07.2017	
3. Документ основания:	3.1	Документ основания земельного участка от 22.04.2017 № 03/03-С/2017/0917	
4. Описание права и обременение объекта недвижимости:			
4.1.1. №:		Земельный участок, Московская область, Орехово-Зуевский район, ипг п/дкпос и С/обл/дкпос, кат. № 50:14:0080213-453, Земельный участок, ипг п/дкпос и С/обл/дкпос, кадастровый номер 50:14:0080213-453, Земельный участок, разрешение на пользование для сельскохозяйственных нужд, площадь 13181 кв. м	
дата государственной регистрации:		29.07.2017	
номер государственной регистрации:		50:14:0080213-453-50:047201-7-7	
дата, на которой установлено ограничение права и обременение объекта:		29.07.2017 по 31.03.2024	
вид, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта:		Общество с ограниченной ответственностью "Управление недвижимостью" в отношении земельного участка "земельный участок с кадастровым номером 50:14:0080213-453, площадью 13181 кв. м (1396 кв. м) в составе кадастрового земельного участка"	
номер государственной регистрации:		Протокол доверительного управления Земельным участком государственного кадастра недвижимости "Своя земля-рентный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управление недвижимостью", дата государственной регистрации 22.04.2018	
		Протокол доверительного управления Земельным участком государственного кадастра недвижимости "Своя земля-рентный" от 03.04.2019 № 4/2019-04/03/19-1; Исполнение в соответствии с Правилами доверительного управления Земельным участком государственного кадастра недвижимости "Своя земля-рентный" от 01.11.2019 № 4/2019-04/01/19-1; Исполнение в соответствии с Правилами доверительного управления Земельным участком государственного кадастра недвижимости "Своя земля-рентный" от 10.01.2019 № 4/2019-04/01/19-1; Исполнение в соответствии с Правилами доверительного управления Земельным участком государственного кадастра недвижимости "Своя земля-рентный" от 05.04.2018 № 4/2018-04/01/18-1; Исполнение в соответствии с Правилами доверительного управления Земельным участком государственного кадастра недвижимости "Своя земля-рентный" от 05.04.2019 № 4/2019-04/01/19-1; Исполнение в соответствии с Правилами доверительного управления Земельным участком государственного кадастра недвижимости "Своя земля-рентный" от 22.06.2018 № 4/2018-04/01/18-1; Исполнение в соответствии с Правилами доверительного управления Земельным участком государственного кадастра недвижимости "Своя земля-рентный" от 15.07.2018 № 4/2018-04/01/18-1	

Исполнен и доложен в Правле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 17.07.2015 №0138-04139131-12;  
Исполнен и доложен в Правле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 19.08.2010 №1438-04139131-10;  
Исполнен и доложен в Правле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 07.05.2010 №1438-04139131-11;  
Исполнен и доложен в Правле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 09.11.2010 №1438-04139131-12;  
Исполнен и доложен в Правле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 25.11.2010 №1438-04139131-12;  
Исполнен и доложен в Правле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 16.12.2010 №1438-04139131-11;  
Исполнен и доложен в Правле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 13.01.2011 №1438-04139131-10;  
Исполнен и доложен в Правле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 08.02.2011 №1438-04139131-11;  
Исполнен и доложен в Правле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 17.05.2011 №1438-04139131-10;  
Исполнен и доложен в Правле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 28.06.2011 №1438-04139131-17;  
Исполнен и доложен в Правле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 23.08.2011 №1438-04139131-10;  
Исполнен и доложен в Правле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 04.10.2011 №1438-04139131-10;  
Исполнен и доложен в Правле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 20.10.2011 №1438-04139131-20;  
Исполнен и доложен в Правле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 09.01.2012 №1438-04139131-21;  
Исполнен и доложен в Правле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 17.01.2012 №1438-04139131-22;  
Исполнен и доложен в Правле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 07.04.2012 №1438-04139131-23;  
Исполнен и доложен в Правле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 28.04.2012 №1438-04139131-24;  
Исполнен и доложен в Правле доверительного управления Закрытым паевым

инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 26.03.2013 №1438-04139131-25;  
Исполнен и доложен в Правле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 09.05.2013 №1438-04139131-26;  
Исполнен и доложен в Правле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 28.05.2013 №1438-04139131-27;  
Исполнен и доложен в Правле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 30.06.2013 №1438-04139131-28;  
Исполнен и доложен в Правле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 11.02.2014 №1438-04139131-29;  
Исполнен и доложен в Правле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 22.11.2014 №1438-04139131-30

5. Сведения о расчете размера обременения объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	сведения отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в Едином государственном реестре недвижимости	сведения отсутствуют
<b>ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ</b> ООО «УК «ТДУ»	
_____	Шаймуратов Р.Б.

Стр. 5 из 9

Рисун 0

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

Земельный участок			
(по кадастровому)			
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №:	Всего листов:
02/06/2017			
Кадастровый номер:		50:24:0080213-051	
План(схем) земельного участка			
			
Масштаб:		Въездные съезды:	
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ		Штамп Р. Б.	

Рисун 1

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

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

И Единый государственный реестр недвижимости и/или сведения о недвижимости

Земельный участок			
(по кадастровому)			
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №:	Всего листов:
02/06/2017			
Кадастровый номер:		50:24:0080213-051	
Номер кадастрового квартала:	50:24:0080213		
Дата присвоения кадастрового номера:	19.08.2014		
Родовая принадлежность земельного участка:	земельный участок		
Адрес:	обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, сельское поселение д.Грибовское		
Площадь:	161805 кв. м 231 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	2870610		
Кадастровый номер расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	земельный участок		
Назначение участка:	Земля сельскохозяйственного назначения		
Цель назначения земельного участка:	для сельскохозяйственного использования		
Статус земли в объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "жульские"		
Соблюдение ограничений:	данные отсутствуют		
Наличие ипотеки:	Владельцем (по установленным данным) является частное предпринимательское предприятие "Своя земля-рентный" Д.У. ООО "Управление в доверительное управление" и/или иные лица, включенные на основании данных Единого государственного реестра недвижимости в Единый государственный реестр недвижимости в качестве собственников.		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ		Штамп Р. Б.	

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

Земельный участок	
Лист №	Рейтинг 2
02.06.2017	Всего листов выписки 2
Идентификационный номер	
50:25:0090303:454	
1. Правообладатель (правообладатели)	1.1. Индивидуальное предпринимательство «Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля-рентный», Д.У. ООО «Управление компания «Управление доверительным управлением» (далее – фонд) с основным местом нахождения по адресу: Московская область, район Истринский, с/пос. Истринский, д. 106, кадастровый номер участка 50:25:0090303:454-30/04/2017-7 от 28.03.2017
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1. Объект недвижимости, № 50:25:0090303:454-30/04/2017-7 от 28.03.2017
3. Документ-основание	3.1. Договор купли-продажи земельного участка от 02.03.2017 №1819-Ф-1714/17
4. Сведения о праве и оформлении объекта недвижимости	
4.1. Вид	Доверительное управление, Московская область, Сергиево-Пудожский район, с/пос. Истринский, д. 106, кадастровый номер 50:25:0090303:454, Земельный участок, кадастровый номер 50:25:0090303:454-30/04/2017-7, кадастровый номер участка 50:25:0090303:454-30/04/2017-7
дата государственной регистрации	20.03.2017
номер государственной регистрации	50:25:0090303:454-30/04/2017-8
срок, на который установлен ограниченный срок в оформлении объекта	с 29.02.2017 по 31.03.2024
лица, в пользу которых установлен ограниченный срок в оформлении объекта	Общество с ограниченной ответственностью «Управление компания «Управление доверительным управлением» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля-рентный», ИНН 778267536
номер государственной регистрации	Правом доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля-рентный» и/или юридическим Обществом с ограниченной ответственностью «Управление компания «Управление доверительным управлением» (далее – фонд), зарегистрированным в Едином государственном реестре юридических лиц от 22.04.2009. Исполнитель и доверитель в Правиле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля-рентный» от 13.09.2009 №1438-04156131-1; Исполнитель и доверитель в Правиле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля-рентный» от 10.12.2009 №1438-04156131-2; Исполнитель и доверитель в Правиле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля-рентный» от 18.02.2010 №1438-04156131-3; Исполнитель и доверитель в Правиле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля-рентный» от 09.04.2010 №1438-04156131-4; Исполнитель и доверитель в Правиле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля-рентный» от 06.04.2010 №1438-04156131-5; Исполнитель и доверитель в Правиле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля-рентный» от 22.06.2010 №1438-04156131-6; Исполнитель и доверитель в Правиле доверительного управления Закрытым паевым

	Исполнитель и доверитель в Правиле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля-рентный» от 11.07.2010 №1438-04156131-8; Исполнитель и доверитель в Правиле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля-рентный» от 19.08.2010 №1438-04156131-9; Исполнитель и доверитель в Правиле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля-рентный» от 07.09.2010 №1438-04156131-10; Исполнитель и доверитель в Правиле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля-рентный» от 08.11.2010 №1438-04156131-11; Исполнитель и доверитель в Правиле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля-рентный» от 25.11.2010 №1438-04156131-12; Исполнитель и доверитель в Правиле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля-рентный» от 16.12.2010 №1438-04156131-13; Исполнитель и доверитель в Правиле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля-рентный» от 12.01.2011 №1438-04156131-14; Исполнитель и доверитель в Правиле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля-рентный» от 08.02.2011 №1438-04156131-15; Исполнитель и доверитель в Правиле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля-рентный» от 02.05.2011 №1438-04156131-16; Исполнитель и доверитель в Правиле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля-рентный» от 28.06.2011 №1438-04156131-17; Исполнитель и доверитель в Правиле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля-рентный» от 25.08.2011 №1438-04156131-18; Исполнитель и доверитель в Правиле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля-рентный» от 08.10.2011 №1438-04156131-19; Исполнитель и доверитель в Правиле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля-рентный» от 20.11.2011 №1438-04156131-20; Исполнитель и доверитель в Правиле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля-рентный» от 09.02.2012 №1438-04156131-21; Исполнитель и доверитель в Правиле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля-рентный» от 17.05.2012 №1438-04156131-22; Исполнитель и доверитель в Правиле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля-рентный» от 07.06.2012 №1438-04156131-23; Исполнитель и доверитель в Правиле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля-рентный» от 26.08.2012 №1438-04156131-24;
--	--

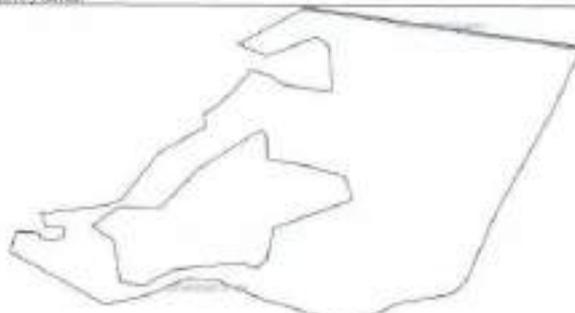


	<p>Информация о рентном фонде "Своя земля-рентный" от 20.03.2015 № 018-04150151-21-22;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым акционерным обществом рентном фонде "Своя земля-рентный" от 08.05.2015 № 018-04150151-26;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым акционерным обществом рентном фонде "Своя земля-рентный" от 28.05.2015 № 018-04150151-27;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым акционерным обществом рентном фонде "Своя земля-рентный" от 30.06.2015 № 018-04150151-28;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым акционерным обществом рентном фонде "Своя земля-рентный" от 11.02.2016 № 018-04150151-29;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым акционерным обществом рентном фонде "Своя земля-рентный" от 25.11.2016 № 018-04150151-30;</p>
5. Сведения о факте раздела обремененной области недвижимости для государственности и муниципальным лицам;	данные отсутствуют
6. Сведения об использовании государственной территории или иной земли в соответствии со специализацией земельного участка;	данные отсутствуют
<p><b>РЕЗУЛЬТАТ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ</b></p> <p>Исполнитель:  <b>Шварца Р. Е.</b></p>	

Рисунок 2

Иллюстрация к Единому государственному реестру недвижимости об основных параметрах границ и территории земельного участка, на котором находится объект недвижимости

**Объемные измерительные характеристики участка**

Земельный участок:				
Лист №	Решение №	Площадь участка, кв. м	Объем застройки, куб. м	Площадь застройки, кв. м
02.06.2017				
Кадстровый номер:			50:04:0080213:054	
План границ, смежных земельных участков:				
				
Масштаб 1:		Масштаб обозначения:		
<p><b>РЕЗУЛЬТАТ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ</b></p> <p>Исполнитель:  <b>Шварца Р. Е.</b></p>				

ПРИЛОЖЕНИЕ №5 К ЗАЯВЛЕНИЮ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ИЛИ ИЮРИДИЧЕСКОЙ ОБЛАСТИ

Форма 1

Наименование Единого государственного реестра недвижимости и объектов административных и территориальных границ на объекте недвижимости  
Сведения об объектах административных и территориальных границ на объекте недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости вносятся сведения об объектах недвижимости

Земельный участок	
Лист № _____	Рисунки № _____
Дата документа	24.08.2017
Кадастровый номер	50:24:008013:005
Номер государственного кадастрового номера	50:24:008013
Дата государственного кадастрового номера	18.08.2014
Наименование государственной учетной единицы	земельный участок
Адрес	обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, село-поселок д.Савиновское
Площадь	4990 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.	42561,00
Содержит ли объект недвижимости в границах кадастрового участка объект недвижимости	да/нет/отсутствует
Капитальный ремонт	отсутствует/находится в процессе
План реорганизации юридического лица	для государственного кадастрового учета
Сведения об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости указаны в Едином государственном реестре недвижимости
Иные сведения	иные отсутствуют
Получены сведения	Выданы сведения о кадастровом номере - Земельный участок государственной регистрации фонда "Своя земля-рентный", Д.У. ООО "Управляющая компания "Специальный депозитарный учреждение" (далее - УчК) в Едином государственном реестре недвижимости на кадастровый номер 50:24:008013:005, кадастровый номер земельного участка 50:24:008013:005
ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОДЕКС	Датум: 08.07.2020



Форма 2

Наименование Единого государственного реестра недвижимости и объектов административных и территориальных границ на объекте недвижимости  
Сведения об объектах административных и территориальных границ на объекте недвижимости

Земельный участок	
Лист № _____	Рисунки № _____
Дата документа	24.08.2017
Кадастровый номер	50:24:008013:455
1. Приобретение (приобретение)	Выданы сведения о кадастровом номере - Земельный участок государственной регистрации фонда "Своя земля-рентный", Д.У. ООО "Управляющая компания "Специальный депозитарный учреждение" (далее - УчК) в Едином государственном реестре недвижимости на кадастровый номер 50:24:008013:451-50:14:01017:015-9 от 29.05.2017
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	3.1. Общедолевая собственность, № 50:24:008013:451-50:14:01017:015-9 от 29.05.2017
4. Документ основания	3.1. Договор купли-продажи земельного участка от 02.05.2017 №ТД09-СМ/030/17
4. Структурные части в границах участка недвижимости	
4.1.1. вид	Земельный участок, Московская область, Орехово-Зуевский район, село-поселок д.Савиновское, кадастровый номер 50:24:008013:455, земельный участок, кадастровый номер 50:24:008013:455, площадью 49 900 кв. м
дата государственной регистрации:	29.05.2017
номер государственной регистрации:	50:24:008013:451-50:14:01017:015-4
дата, на которой установлен юридический факт в отношении объекта	29.05.2017 от 11.05.2014
вид, в котором введено установление юридический факт в отношении объекта	Общественно-правовое отсутствие "Управляющая компания" (далее - УчК) в составе долевой собственности "Своя земля-рентный" Д.У. Земельный участок государственной регистрации фонда "Своя земля-рентный", ИФН: 770807530
установлен государственной регистрацией	Известия в Едином государственном реестре недвижимости Земельный участок государственной регистрации фонда "Своя земля-рентный" от 21.11.2015 №0408-01/08/15-02; Известия в Едином государственном реестре недвижимости Земельный участок государственной регистрации фонда "Своя земля-рентный" от 11.02.2015 №0408-01/08/15-08; Известия в Едином государственном реестре недвижимости Земельный участок государственной регистрации фонда "Своя земля-рентный" от 18.08.2015 №0408-01/08/15-08; Известия в Едином государственном реестре недвижимости Земельный участок государственной регистрации фонда "Своя земля-рентный" от 28.03.2015 №0408-01/08/15-07; Известия в Едином государственном реестре недвижимости Земельный участок государственной регистрации фонда "Своя земля-рентный" от 06.07.2013 №0408-01/08/13-06; Известия в Едином государственном реестре недвижимости Земельный участок государственной регистрации фонда "Своя земля-рентный" от 26.01.2013 №0408-01/08/13-07; Известия в Едином государственном реестре недвижимости Земельный участок государственной регистрации фонда "Своя земля-рентный" от 26.06.2012 №0408-01/08/12-04; Известия в Едином государственном реестре недвижимости Земельный участок



	<p>Инвестиционные рентные фонды "Своя земля-рентный" от 07.06.2012 №1438-04156111-13;</p> <p>Инвестиции в долевое участие в Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 17.05.2013 №1438-04156111-22;</p> <p>Инвестиции в долевое участие в Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 09.02.2012 №1438-04156111-21;</p> <p>Инвестиции в долевое участие в Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 20.03.2011 №1438-04156111-20;</p> <p>Инвестиции в долевое участие в Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 04.03.2011 №1438-04156111-19;</p> <p>Инвестиции в долевое участие в Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 21.08.2011 №1438-04156111-18;</p> <p>Инвестиции в долевое участие в Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 28.06.2011 №1438-04156111-17;</p> <p>Инвестиции в долевое участие в Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 12.05.2011 №1438-04156111-16;</p> <p>Инвестиции в долевое участие в Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 05.02.2011 №1438-04156111-15;</p> <p>Инвестиции в долевое участие в Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 15.01.2011 №1438-04156111-14;</p> <p>Инвестиции в долевое участие в Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 16.12.2010 №1438-04156111-13;</p> <p>Инвестиции в долевое участие в Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 22.11.2010 №1438-04156111-12;</p> <p>Инвестиции в долевое участие в Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 09.11.2010 №1438-04156111-11;</p> <p>Инвестиции в долевое участие в Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 07.09.2010 №1438-04156111-10;</p> <p>Инвестиции в долевое участие в Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 03.08.2010 №1438-04156111-09;</p> <p>Инвестиции в долевое участие в Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 17.07.2010 №1438-04156111-08;</p> <p>Инвестиции в долевое участие в Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 15.07.2010 №1438-04156111-07;</p> <p>Инвестиции в долевое участие в Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 23.05.2010 №1438-04156111-06;</p> <p>Инвестиции в долевое участие в Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 08.04.2010 №1438-04156111-05;</p> <p>Инвестиции в долевое участие в Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 06.04.2010 №1438-04156111-04;</p>	
	<p>Инвестиции в долевое участие в Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 05.03.2012 №1438-04156111-11;</p> <p>Инвестиции в долевое участие в Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 06.12.2009 №1438-04156111-10;</p> <p>Инвестиции в долевое участие в Прямом доверительном управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 05.09.2009 №1438-04156111-11;</p> <p>Прямое доверительное управление Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ТриумфОлео-Линд Мандринг", зарегистрированного Федеральной службой по финансам от 21.04.2009</p>	
5.	Сведения о наличии рисков об участии общества в качестве участника для государственной и муниципальной служб.	ничто не обнаружено
6.	Сведения об участии общества в государственной программе при безвозмездном в силу закона получении земельной доли, участка	ничто не обнаружено
<p><b>ПОДПИСИ И ПЕЧАТИ СЛУЖБ</b></p>		
	<p>Иванов Р. В.</p>	



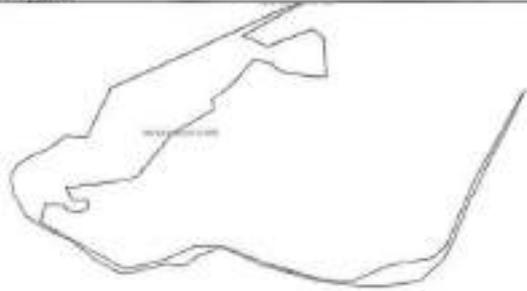
Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости и характеристиках земель, находящихся в собственности

Объекты недвижимости: земельный участок

Земельный участок	Информация об объекте недвижимости			
Лист № _____ Район Д _____	Полное наименование Д _____	Код Д _____	Полное наименование _____	Полное наименование _____
20.05.2017				
Кадастровый номер:	50:24:0080112-400			

Для целей, способ размещения:



Масштаб: 1: \_\_\_\_\_ Район: \_\_\_\_\_

**ФОРМУЛА УСПЕХА** \_\_\_\_\_ **Давыдов Р. В.**

Лист 1

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости и характеристиках земель, находящихся в собственности

Объекты недвижимости: земельный участок

Земельный участок	Информация об объекте недвижимости			
Лист № _____ Район Д _____	Полное наименование Д _____	Код Д _____	Полное наименование _____	Полное наименование _____
20.05.2017				
Кадастровый номер:	50:24:0080112-21			

Идентификационный номер:	50:24:0080112
Дата присвоения кадастрового номера:	01.11.2006
Решение государственной кадастровой оценки:	Кадастровый номер № 21 00800021
Адрес:	обл. Московская, р-н Орловско-Зуевский, кв. влад. в. Парголово
Площадь:	28079 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	100404.33
Кадастровый номер расположен в границах кадастрового участка общей собственности:	Земельный участок
Виды земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для размещения объектов складского назначения
Степень застройки участка:	Система об объекте недвижимости имеет статус "актуальная"
Субъект права:	индивидуальный предприниматель
Получатель выписки:	Выписка подготовлена по запросу вышестоящего регионального филиала "Самостоятельный Д.У. ООО "УК "ТДУ" (далее - "УК "ТДУ") в соответствии с Техническим заданием, утвержденным в соответствии с условиями договора оказания услуг по предоставлению информации об объектах недвижимости, расположенных на территории Московской области, от 08.07.2020г.

Масштаб: 1: \_\_\_\_\_ Район: \_\_\_\_\_

**ФОРМУЛА УСПЕХА** \_\_\_\_\_ **Давыдов Р. В.**



	<p>Исполнение в отношении в Пункте договора купли-продажи недвижимого имущества (земельного участка) от 28.06.2017 №14/08-04 (16)11-20;</p> <p>Исполнение в отношении в Пункте договора купли-продажи недвижимого имущества (земельного участка) от 11.02.2016 №14/08-04 (16)11-20;</p> <p>Исполнение в отношении в Пункте договора купли-продажи недвижимого имущества (земельного участка) от 21.11.2016 №14/08-04 (16)11-20;</p>
4	Сведения об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости для учета в уставном и балансовом капиталах организаций;
5	Сведения об исполнении государственной регистрации права без возбуждения в суд дела о признании залога, ареста;
<p>ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ ЗАКОНТ</p> <p>Шабуров Р. В.</p>	



Лист № 2

Исполнение в отношении в Пункте договора купли-продажи недвижимого имущества (земельного участка) в части определения цены на объект недвижимости

Описание земельного участка

Кадастровый участок	№ 50:04/0030103.02		
Лист №	Решение Д	Возраст земельного участка Д	Возраст здания
28.06.2017			
Кадастровый номер	50:04/0030103.02		

Схема участка, кадастровый номер участка:



Масштаб 1:	Планировочное обозначение	
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ ЗАКОНТ		Шабуров Р. В.





	<p>Исполнение и доведение в Проект доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 11.07.2017 №1438-04156121-14.</p> <p>Исполнение и доведение в Проект доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 17.07.2017 №1438-04156121-12.</p> <p>Исполнение и доведение в Проект доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 19.02.2012 №1438-04156151-21.</p> <p>Исполнение и доведение в Проект доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 06.04.2010 №1438-04156151-04.</p> <p>Исполнение и доведение в Проект доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 25.11.2019 №1438-04156121-12.</p> <p>Исполнение и доведение в Проект доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 21.08.2011 №1438-04156151-14.</p> <p>Исполнение и доведение в Проект доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 28.03.2012 №1438-04156121-15.</p> <p>Исполнение и доведение в Проект доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 30.04.2015 №1438-04156151-08.</p> <p>Исполнение и доведение в Проект доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 18.08.2010 №1438-04156151-04.</p> <p>Исполнение и доведение в Проект доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 30.12.2018 №1438-04156151-02.</p> <p>Исполнение и доведение в Проект доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 26.03.2017 №1438-04156151-09.</p> <p>Исполнение и доведение в Проект доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 05.04.2018 №1438-04156151-03.</p> <p>Исполнение и доведение в Проект доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 01.09.2018 №1438-04156151-03.</p> <p>Исполнение и доведение в Проект доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 11.07.2010 №1438-04156121-02.</p> <p>Исполнение и доведение в Проект доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 21.03.2011 №1438-04156151-03.</p> <p>Исполнение и доведение в Проект доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 22.08.2009 №1438-04156121-04.</p> <p>Исполнение и доведение в Проект доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 04.10.2011 №1438-04156151-10.</p> <p>Исполнение и доведение в Проект доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 17.07.2010 №1438-04156151-04.</p> <p>Исполнение и доведение в Проект доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 17.03.2011 №1438-04156121-14.</p> <p>Исполнение и доведение в Проект доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 11.02.2018 №1438-04156151-03.</p>
<p>Сведения о наличии сведений об участии общества в качестве участника для государственной регистрации и оказания услуг.</p> <p>Сведения об осуществлении государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.</p>	<p>Исполнение и доведение в Проект доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 21.11.2010 №1438-04156121-20.</p> <p>Проект доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 22.08.2009 №1438-04156121-04.</p> <p>Проект (Положение, Устав, Магистраль), зарегистрированные в Едином государственном реестре недвижимости от 22.04.2009.</p> <p>Исполнение и доведение в Проект доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 31.09.2009 №1438-04156151-04.</p>
<p>ИНН/ОГРН ООО «УК «ТДУ»</p>	<p>Исполнение и доведение в Проект доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 21.11.2010 №1438-04156121-20.</p>
<p>Подпись: _____</p>	<p>Исполнение и доведение в Проект доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 21.11.2010 №1438-04156121-20.</p>



Лист № 1

Исходные данные государственного кадастра недвижимости об объекте недвижимости в границах земельного участка  
Правом владения земельным участком

Земельный участок				
Лист №	Рисунки №	Высота точек рельефа №	Коды-редакции	Дата ввода данных
001/2017				
Высотный номер		№ 04-0000101-03		
Площадь, общая земельная участка				
				
Масштаб 1: 1:000000 (общий)				
Исполнитель: ООО «ФОРМУЛА УСПЕХА»		Листов № 1		



4.4. Настоящий Договор составлен в соответствии с актами государственной регистрации и кадастра недвижимости. Договор является предметом государственной регистрации и кадастра недвижимости. Договор составлен в соответствии с актами государственной регистрации и кадастра недвижимости. Договор составлен в соответствии с актами государственной регистрации и кадастра недвижимости.

4.5. Настоящий Договор составлен в соответствии с актами государственной регистрации и кадастра недвижимости. Договор составлен в соответствии с актами государственной регистрации и кадастра недвижимости. Договор составлен в соответствии с актами государственной регистрации и кадастра недвижимости.

4.6. Настоящий Договор составлен в соответствии с актами государственной регистрации и кадастра недвижимости. Договор составлен в соответствии с актами государственной регистрации и кадастра недвижимости. Договор составлен в соответствии с актами государственной регистрации и кадастра недвижимости.

4.7. Настоящий Договор составлен в соответствии с актами государственной регистрации и кадастра недвижимости. Договор составлен в соответствии с актами государственной регистрации и кадастра недвижимости. Договор составлен в соответствии с актами государственной регистрации и кадастра недвижимости.

**6. Права и обязанности сторон**

6.1. Арендатор имеет право:  
6.1.1. использовать земельный участок в соответствии с целевым назначением земельного участка и условиями его использования, предусмотренными в Едином государственном реестре недвижимости;  
6.1.2. возводить на земельном участке строения, сооружения и иные объекты недвижимого имущества в соответствии с градостроительными требованиями, предусмотренными в Едином государственном реестре недвижимости;  
6.1.3. вносить на государственную регистрацию права в Едином государственном реестре недвижимости в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;  
6.1.4. вносить на государственную регистрацию права в Едином государственном реестре недвижимости в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;  
6.1.5. производить иные действия, предусмотренные законодательством Российской Федерации в отношении земельного участка и объектов недвижимости, находящихся на нем;  
6.1.6. требовать расторжения Договора в случаях и на условиях, предусмотренных п.п. 2.2, 3.3 Договора;  
6.1.7. извещать, уведомлять, информировать, направлять корреспонденцию и иным образом взаимодействовать с Участком;  
6.1.8. иметь Аркестрату в соответствии с условиями Договора;  
6.1.9. использовать земельный участок в соответствии с целевым назначением земельного участка и условиями его использования, предусмотренными в Едином государственном реестре недвижимости;  
6.2. Арендатор обязан:  
6.2.1. соблюдать требования Договора;  
6.2.2. возводить, строить, реконструировать, эксплуатировать и поддерживать в надлежащем состоянии все объекты недвижимости, предусмотренные в Едином государственном реестре недвижимости;  
6.2.3. возводить, строить, реконструировать, эксплуатировать и поддерживать в надлежащем состоянии все объекты недвижимости, предусмотренные в Едином государственном реестре недвижимости;  
6.2.4. возводить, строить, реконструировать, эксплуатировать и поддерживать в надлежащем состоянии все объекты недвижимости, предусмотренные в Едином государственном реестре недвижимости;  
6.2.5. возводить, строить, реконструировать, эксплуатировать и поддерживать в надлежащем состоянии все объекты недвижимости, предусмотренные в Едином государственном реестре недвижимости;

6.3. Арендатор имеет право:  
6.3.1. использовать земельный участок в соответствии с целевым назначением земельного участка и условиями его использования, предусмотренными в Едином государственном реестре недвижимости;  
6.3.2. возводить на земельном участке строения, сооружения и иные объекты недвижимого имущества в соответствии с градостроительными требованиями, предусмотренными в Едином государственном реестре недвижимости;  
6.3.3. вносить на государственную регистрацию права в Едином государственном реестре недвижимости в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;  
6.3.4. вносить на государственную регистрацию права в Едином государственном реестре недвижимости в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;  
6.3.5. производить иные действия, предусмотренные законодательством Российской Федерации в отношении земельного участка и объектов недвижимости, находящихся на нем;  
6.3.6. требовать расторжения Договора в случаях и на условиях, предусмотренных п.п. 2.2, 3.3 Договора;  
6.3.7. извещать, уведомлять, информировать, направлять корреспонденцию и иным образом взаимодействовать с Участком;  
6.3.8. иметь Аркестрату в соответствии с условиями Договора;  
6.3.9. использовать земельный участок в соответствии с целевым назначением земельного участка и условиями его использования, предусмотренными в Едином государственном реестре недвижимости;  
6.4. Арендатор обязан:  
6.4.1. соблюдать требования Договора;  
6.4.2. возводить, строить, реконструировать, эксплуатировать и поддерживать в надлежащем состоянии все объекты недвижимости, предусмотренные в Едином государственном реестре недвижимости;  
6.4.3. возводить, строить, реконструировать, эксплуатировать и поддерживать в надлежащем состоянии все объекты недвижимости, предусмотренные в Едином государственном реестре недвижимости;  
6.4.4. возводить, строить, реконструировать, эксплуатировать и поддерживать в надлежащем состоянии все объекты недвижимости, предусмотренные в Едином государственном реестре недвижимости;  
6.4.5. возводить, строить, реконструировать, эксплуатировать и поддерживать в надлежащем состоянии все объекты недвижимости, предусмотренные в Едином государственном реестре недвижимости;





Приложение №1 к Договору аренды земельных участков № СР-0017 от «22» июля 2017 г.

**СПИСОК ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

1. На основании Договора аренды земельных участков № СР-0017 от «22» июля 2017 г. передано в аренду подкомитетом собственным земельным участкам (далее – «Участки»)

№ (выделенный цветом) земельных участков, расположенных в Раменском, Звенигородском, Протвино-Зуевском и Коломенском районах Московской области:

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
1	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения	участок находится площадью в 1140 м <sup>2</sup> по адресу: Московская область, Раменский район, с/пос. Пискаревское, д. Пискарево, расположенного по адресу: Московская область, Раменский район, с/пос. Пискаревское, д. Пискарево	50:23:003071:0613	10 781,68
2	Земельный участок для размещения объектов складского назначения, категория земель: земля населенных пунктов	Участок находится площадью в 50 м <sup>2</sup> по адресу: Московская область, Раменский район, с/пос. Пискаревское, д. Пискарево	50:23:003074:0017	368,117
3	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения	Месторасположение: Московская область, Раменский район, с/пос. Пискаревское, д. Пискарево. Участок находится площадью в 1070 метров от адресного по адресу: Московская область, Раменский район, с/пос. Пискаревское, д. Пискарево	50:23:003074:0013	138,575
4	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения	Московская область, Раменский район, с/пос. Пискаревское, д. Пискарево	50:23:003074:0010	480,000
5	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения	Московская область, Протвино-Зуевский район, с/пос. Зуевское, д. Зуевское	50:24:003044:03497	126,678
6	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения	Московская область, Протвино-Зуевский район, с/пос. Зуевское, д. Зуевское	50:24:003044:03495	221,981
7	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения	Московская область, Протвино-Зуевский район, с/пос. Зуевское, д. Зуевское	50:24:003044:03491	73,122
8	Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения	Московская область, Протвино-Зуевский район, с/пос. Зуевское, д. Зуевское	50:24:003044:03492	238,420







№ д/у	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
	земельный	участок, адрес: ориентир: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино		
73	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, ориентир в 60м. по направлению из юго-запада д.Муромцево, расположенного на границе участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:0050402:0081	650,439
74	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:0050402:2481	6,094,289
74	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок выделен площадью в 1700 метров по направлению из юго-востока от ориентира д.Муромцево, расположенного на границе участка, адрес ориентира: с/пос. Федоскино, р/п. Восточный, с/пос. Федоскино	50:29:0050402:56	837,237
75	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок выделен площадью в 280 м. по направлению из юго-востока от ориентира с.Питриково, расположенного на границе участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:0050402:84	247,971
76	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, ориентир в 20м. по направлению из юго-запада от ориентира д.Труново, расположенного на границе участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:006021:0007	290,414
77	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок выделен площадью в 478 м. по направлению из юго-запада от ориентира д.Гостилово, расположенного на границе участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:006021:0031	94,442
78	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельского хозяйства	Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:006021:1041	191,108
79	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:006021:1042	887,647

Страница 2 из 10

№ д/у	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
80	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок выделен площадью в 1700м. по направлению из юго-востока от ориентира д.п. Гостилово, расположенного на границе участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:006021:101	832,208
81	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок выделен площадью в 1074м. по направлению из юго-запада от ориентира д.п. Гостилово, расположенного на границе участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:006021:102	388,232
82	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок выделен площадью в 1770м. по направлению из юго-запада от ориентира д.п. Гостилово, расположенного на границе участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:006021:103	192,305
83	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок выделен площадью в 890 м. по направлению из юго-востока от ориентира д.п. Гостилово, расположенного на границе участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:006021:104	171,343
84	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, площадью 714 994 кв.м., адрес (по кадастровому объекту) Российская федерация, Московская область, р-н Коломенский, с/пос. Заруковское	50:24:002001:188	714,994
Итого:				22 768 928,44

<p><b>Арендодатель:</b> Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым обществом с ограниченной ответственностью «Своя земля - рентный»</p> <p>Генеральный директор _____</p> <p><i>(И.А. Заруков)</i></p>	<p><b>Арендатор:</b> Акционерное общество «СВЯТАЯ ЗЕМЛЯ»</p> <p>Генеральный директор _____</p> <p><i>(И.С. Иванов)</i></p>
--	--





1. **Минск**  
 101, Дзержинский район, микрорайон «Славянка», ул. Дзержинский, д. 14/17, 11 этаж 2419 этаж  
 в Дзержинский район, микрорайон «Славянка», ул. Дзержинский, д. 14/17, 11 этаж 2419 этаж

1. **Минск**  
 101, Дзержинский район, микрорайон «Славянка», ул. Дзержинский, д. 14/17, 11 этаж 2419 этаж  
 в Дзержинский район, микрорайон «Славянка», ул. Дзержинский, д. 14/17, 11 этаж 2419 этаж

1. **Минск**  
 101, Дзержинский район, микрорайон «Славянка», ул. Дзержинский, д. 14/17, 11 этаж 2419 этаж  
 в Дзержинский район, микрорайон «Славянка», ул. Дзержинский, д. 14/17, 11 этаж 2419 этаж

№	Инициатор	Инициатор	Инициатор
1	Инициатор	Инициатор	Инициатор

1. **Минск**  
 101, Дзержинский район, микрорайон «Славянка», ул. Дзержинский, д. 14/17, 11 этаж 2419 этаж  
 в Дзержинский район, микрорайон «Славянка», ул. Дзержинский, д. 14/17, 11 этаж 2419 этаж

1. **Минск**  
 101, Дзержинский район, микрорайон «Славянка», ул. Дзержинский, д. 14/17, 11 этаж 2419 этаж  
 в Дзержинский район, микрорайон «Славянка», ул. Дзержинский, д. 14/17, 11 этаж 2419 этаж

1. **Минск**  
 101, Дзержинский район, микрорайон «Славянка», ул. Дзержинский, д. 14/17, 11 этаж 2419 этаж  
 в Дзержинский район, микрорайон «Славянка», ул. Дзержинский, д. 14/17, 11 этаж 2419 этаж

1. **Минск**  
 101, Дзержинский район, микрорайон «Славянка», ул. Дзержинский, д. 14/17, 11 этаж 2419 этаж  
 в Дзержинский район, микрорайон «Славянка», ул. Дзержинский, д. 14/17, 11 этаж 2419 этаж

№	Инициатор	Инициатор	Инициатор
1	Инициатор	Инициатор	Инициатор

1. **Минск**  
 101, Дзержинский район, микрорайон «Славянка», ул. Дзержинский, д. 14/17, 11 этаж 2419 этаж  
 в Дзержинский район, микрорайон «Славянка», ул. Дзержинский, д. 14/17, 11 этаж 2419 этаж

1. **Минск**  
 101, Дзержинский район, микрорайон «Славянка», ул. Дзержинский, д. 14/17, 11 этаж 2419 этаж  
 в Дзержинский район, микрорайон «Славянка», ул. Дзержинский, д. 14/17, 11 этаж 2419 этаж







Приложение №1  
к Договору аренды земельных участков  
№ СЗР-РЭС-ДА/18 от «01» марта 2018 г.

**ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

1. На основании Договора аренды земельных участков № СЗР-РЭС-ДА/18 от «01» марта 2018 г. передано в аренду следующие земельные участки (далее – «участки»):

18 (Десять) земельных участков, расположенных в Сергиево-Посадском районе Московской области:

№	Кадастровый (или условный) номер	Цели	Адрес	Площадь
1.	50:05:009030:12	Земельный участок, который имеет право сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Слободское, земельная часть кадастрового участка 50:05:009030	350,987
2.	50:05:009030:14	Земельный участок, который имеет право сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Слободское, земельная часть кадастрового участка 50:05:009030	478,258
3.	50:05:009030:2	Земельный участок, который имеет право сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Слободское, в районе д.В.Иваново, земельная часть кадастрового участка 50:05:009030	900,04
4.	50:05:009030:4	Земельный участок, который имеет право сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Слободское, земельная часть кадастрового участка 50:05:009030	11,8912
5.	50:05:009030:4	Земельный участок, который имеет право сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Слободское, в районе д.Иваново, земельная часть кадастрового участка 50:05:009030	307,128
6.	50:05:009030:48	Земельный участок, который имеет право сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Слободское, в районе д.Тарбавино, земельная часть кадастрового участка 50:05:009030	795,308
7.	50:05:009030:48	Земельный участок, который имеет право сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Слободское, в р-не д.Покля, земельная часть кадастрового участка 50:05:009030	750,038
8.	50:05:009030:14	Земельный участок, который имеет право сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Слободское, в районе с.Колыганово, земельная часть кадастрового участка 50:05:009030	35,034

№	Кадастровый (или условный) номер	ИФН	Адрес	Площадь
4	50:05:0080101:101	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Полоцкий район, с/п. Шелеховское, в районе д.Сельцо, 600-0000000000 часть кадастрового квартала 50:05:0080101	207142
5	50:05:008040:0	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Полоцкий район, с/п. Шелеховское, в районе д.Сельцо, 600-0000000000 часть кадастрового квартала 50:05:008040	85245

Арендодатель		Арендатор	
Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЕНИЕ КОМПАНИИ «УПРАВЛЕНИЕ ДОБРОТЕ, БЫТОВОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытое паевое инвестиционное фондовое «Своя земля - рентабель»		Общество с ограниченной ответственностью «РусМилком»	
Генеральный директор  А.С. Федоров		Генеральный директор  Д.М. Галков	

Страница 4 из 6

«Договор аренды земельного участка № 023/20 от 08 июля 2020 г.»

в Москве

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЕНИЕ КОМПАНИИ «УПРАВЛЕНИЕ ДОБРОТЕ, БЫТОВОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытое паевое инвестиционное фондовое «Своя земля - рентабель» (ИНН 7703073290, КПП 7703073290, адрес: г.Москва, ул.Селивановская, д.10, стр.10, Москва, 125140) (далее - «Арендодатель») заключила договор аренды земельного участка № 023/20 от 08 июля 2020 г. с Обществом с ограниченной ответственностью «РусМилком» (ИНН 50/05/0080101, КПП 50/05/0080101, адрес: Московская область, Сергиево-Полоцкий район, с/п. Шелеховское, в районе д.Сельцо, 600-0000000000 часть кадастрового квартала 50:05:0080101) (далее - «Арендатор»).

Общество с ограниченной ответственностью «РусМилком» (ИНН 50/05/0080101, КПП 50/05/0080101, адрес: Московская область, Сергиево-Полоцкий район, с/п. Шелеховское, в районе д.Сельцо, 600-0000000000 часть кадастрового квартала 50:05:0080101) (далее - «Арендатор») заключила договор аренды земельного участка № 023/20 от 08 июля 2020 г. с Обществом с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЕНИЕ КОМПАНИИ «УПРАВЛЕНИЕ ДОБРОТЕ, БЫТОВОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытое паевое инвестиционное фондовое «Своя земля - рентабель» (ИНН 7703073290, КПП 7703073290, адрес: г.Москва, ул.Селивановская, д.10, стр.10, Москва, 125140) (далее - «Арендодатель»).

1. На основании Договора аренды земельного участка № 023/20 от 08 июля 2020 г. Арендодатель арендует у Арендатора право использовать земельный участок (далее - «Участок»):

№	Кадастровый (или условный) номер	ИФН	Адрес	Площадь
1	50:05:0080101:101	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Полоцкий район, с/п. Шелеховское, в районе д.Сельцо, 600-0000000000 часть кадастрового квартала 50:05:0080101	207142
2	50:05:0080101:04	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Полоцкий район, с/п. Шелеховское, в районе д.Сельцо, 600-0000000000 часть кадастрового квартала 50:05:0080101	478750
3	50:05:008020:2	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Полоцкий район, с/п. Шелеховское, в районе д.Сельцо, 600-0000000000 часть кадастрового квартала 50:05:008020	807004
4	50:05:008020:4	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Полоцкий район, с/п. Шелеховское, в районе д.Сельцо, 600-0000000000 часть кадастрового квартала 50:05:008020	119822
5	50:05:008020:6	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Полоцкий район, с/п. Шелеховское, в районе д.Сельцо, 600-0000000000 часть кадастрового квартала 50:05:008020	207030
6	50:05:0080101:04	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Полоцкий район, с/п. Шелеховское, в районе д.Сельцо, 600-0000000000 часть кадастрового квартала 50:05:0080101	203306
7	50:05:0080101:06	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Полоцкий район, с/п. Шелеховское, в районе д.Сельцо, 600-0000000000 часть кадастрового квартала 50:05:0080101	222220
8	50:05:0080101:04	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Полоцкий район, с/п. Шелеховское, в районе д.Сельцо, 600-0000000000 часть кадастрового квартала 50:05:0080101	253004





11.8. Договор аренды заключен на duration пункт в 2 (Два) прилагаемых экземплярах, каждый из которых прилагается к договору, не образуя единый документ для каждой из Сторон.

- К Договору прилагаются:
- Дополнение № 1 – Приложение Удостоверяет;
  - Для аренды территории Участков.

Адресанта:	Адресату:
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «СОУЗАРЕНДСТВО ДОБРОВОЛЬЦКОГО УПРАВЛЕНИЯ Д.У. ЗПИФ РЕНТНОЕ «СВОЯ ЗЕМЛЯ-РЕНТНОЕ» с/п/о о/о Место нахождения: 105085, город Москва, улица Бумажный Заводская, дом 28, строение 1 10709 13774000003 ОГРН: 111714011140 ИНН: 7708377825, КПП: 7705705081 р/с: 40702010390000000000 в ПАО «Фондбанк» и/л: 40702010390000000000 и/к: 40701010100000000256, БИК: 044525256	Место нахождения: Рязань, (41131), Мособла, область, Сергиев-Посадский район, с. Шапчиково, ул. Школьная, д.38 ОГРН: 5032101170001 ИНН: 7603003023 ОК: 0210302000000000000000 ОК: 0210302000000000000000 ОК: 0210302000000000000000
Генеральный директор В.А. Мусатов	В.А. Мусатов

Приложение №1  
к Договору аренды земельных участков  
№ СВР-РЭС-А/13 от «22» июля 2019г.

**ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ БЕЖИДВАДМХ В АУГЕДУ**

№	Наименование	Адрес участка	Кадастровый номер	Площадь участка
1	Земельный участок, категория земель – «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования – «для размещения объектов складского назначения, расположенных в населенной местности»	Областная область, Сергиев-Посадский район, с. Шапчиково, ул. Школьная, дом 38, строение 1	50:08:0030200:003	1 164 кв. м
2	Земельный участок, категория земель – «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования – «для размещения объектов складского назначения, расположенных в населенной местности»	Областная область, Сергиев-Посадский район, с. Шапчиково, ул. Школьная, дом 38, строение 1	50:08:0030200:002	10 351 кв. м
3	Земельный участок, категория земель – «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования – «для размещения объектов складского назначения, расположенных в населенной местности»	Областная область, Сергиев-Посадский район, с. Шапчиково, ул. Школьная, дом 38, строение 1	50:08:0030200:001	704,879 кв. м
4	Земельный участок, категория земель – «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования – «для размещения объектов складского назначения, расположенных в населенной местности»	Областная область, Сергиев-Посадский район, с. Шапчиково, ул. Школьная, дом 38, строение 1	50:08:0030200:004	10 351 кв. м
5	Земельный участок, категория земель – «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования – «для размещения объектов складского назначения, расположенных в населенной местности»	Областная область, Сергиев-Посадский район, с. Шапчиково, ул. Школьная, дом 38, строение 1	50:08:0030200:005	47 730 кв. м
6	Земельный участок, категория земель – «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования – «для размещения объектов складского назначения, расположенных в населенной местности»	Областная область, Сергиев-Посадский район, с. Шапчиково, ул. Школьная, дом 38, строение 1	50:08:0030200:006	27 160 кв. м
7	Земельный участок, категория земель – «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования – «для размещения объектов складского назначения, расположенных в населенной местности»	Областная область, Сергиев-Посадский район, с. Шапчиково, ул. Школьная, дом 38, строение 1	50:08:0030200:007	1 600 кв. м
8	Земельный участок, категория земель – «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования – «для размещения объектов складского назначения, расположенных в населенной местности»	Областная область, Сергиев-Посадский район, с. Шапчиково, ул. Школьная, дом 38, строение 1	50:08:0030200:008	611 381 кв. м

Итого: 1 118 165 кв. м

Адресанта:	Адресату:
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «СОУЗАРЕНДСТВО ДОБРОВОЛЬЦКОГО УПРАВЛЕНИЯ Д.У. ЗПИФ РЕНТНОЕ «СВОЯ ЗЕМЛЯ-РЕНТНОЕ» с/п/о о/о Место нахождения: 105085, город Москва, улица Бумажный Заводская, дом 28, строение 1 10709 13774000003 ОГРН: 111714011140 ИНН: 7708377825, КПП: 7705705081 р/с: 40702010390000000000 в ПАО «Фондбанк» и/л: 40702010390000000000 и/к: 40701010100000000256, БИК: 044525256	Место нахождения: Рязань, (41131), Мособла, область, Сергиев-Посадский район, с. Шапчиково, ул. Школьная, д.38 ОГРН: 5032101170001 ИНН: 7603003023 ОК: 0210302000000000000000 ОК: 0210302000000000000000 ОК: 0210302000000000000000
Генеральный директор В.А. Мусатов	В.А. Мусатов











Кадастровый номер земельного участка	№п/п	Адрес	Площадь
1	2	3	4
50:05:0080112-6	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: для размещения объектов размещения туристов	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, с/пос. Восточное, земельный участок № 50:05:0080112-6	384,120
50:05:0080116-0	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: для размещения объектов размещения туристов	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, с/пос. Восточное, земельный участок № 50:05:0080116-0	41,760
50:05:0080118-8	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: для размещения объектов размещения туристов	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, с/пос. Восточное, земельный участок № 50:05:0080118-8	211,694
50:05:0080121-3	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: для размещения объектов размещения туристов	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, с/пос. Восточное, земельный участок № 50:05:0080121-3	111,711
50:05:0080114-8	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: для размещения объектов размещения туристов	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, с/пос. Восточное, земельный участок № 50:05:0080114-8	1 431,340
50:05:0080115-9	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: для размещения объектов размещения туристов	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, с/пос. Восточное, земельный участок № 50:05:0080115-9	130,011
50:05:0080117-0	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: для размещения объектов размещения туристов	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, с/пос. Восточное, земельный участок № 50:05:0080117-0	171,120
50:05:0080111-1	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: для размещения объектов размещения туристов	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, с/пос. Восточное, земельный участок № 50:05:0080111-1	49,868
50:05:0080113-2	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: для размещения объектов размещения туристов	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, с/пос. Восточное, земельный участок № 50:05:0080113-2	384,120
50:05:0080110-2	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: для размещения объектов размещения туристов	Московская область, Сергиево-Подольский муниципальный район, с/пос. Восточное, земельный участок № 50:05:0080110-2	1 641,612

Страница 8 из 8

Архитектор	Архитектор
Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ Д.У.», закрытое паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентабель»	Общество с ограниченной ответственностью «МАРИНЭ»
Генеральный директор	Генеральный директор
 Д.А. Лутканов	 О.В. Головинская



Страница 9 из 9















С. Имеются поданные от имени истощающего Соплана Общества с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «СОПЛАНО» ДЕВЯТИДЕСЯТИ УПРАВЛЕННЬИХ ОБЩЕСТВ с.уме, если соглашение порождало ливия более не требуется для целей обработки персональных данных (информация персональные данные в срок, не превышающей тридцати дней с даты исполнения условия статьи.

10.7. Единогласный ходом Судабыя персонально заявил:

10.8. Арендатор заявляет ходом Судобыя персональные данные (при наличии)

10.9. Настоящее Соглашение является частью настоящего Договора.

11. **Реквизиты сторон**

11.1. Все реквизиты и справочные номера, которые могут возникнуть между Сторонами из настоящего Договора и в связи с ним будут, по возможности, предоставлять путем электронной почты.

11.2. Все разногласия и спорные вопросы, не урегулированные Сторонами путем переговоров, передаются на рассмотрение в судебные органы в соответствии с действующим законодательством.

12. **Заключительные положения**

12.1. Все изменения, дополнения и дописывания к настоящему Договору, подписанные Сторонами являются неотъемлемой частью.

12.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору являются действительными, если в них не указана конкретная форма и место заключения и удостоверены в установленном законом порядке.

12.3. Арендатор не вправе передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьей стороне без письменного согласия Архивизатора.

12.4. Арендатор не вправе отменять условия права залог.

12.5. Арендатор не вправе возводить арестные право в отношении имущества, принадлежащего арендатору, и обязанность возместить стоимость имущества.

12.6. Архивизатор вправе уступить право в обязанности по настоящему Договору третьему лицу (лицам) без согласия Архивизатора.

12.7. Настоящий Договор регулируется и подпадает подзакону в соответствии с законодательством Российской Федерации.

12.8. Настоящий Договор составлен по-русски языке и (Три) оригинальных экземпляра, имеющих равную юридическую силу, по 1 (Двадцать) экземпляру для каждой из Сторон и 1 (Один) экземпляр находится у арендатора.

К Договору прилагаются:

- \* Акт приема-передачи имущества.

13. Реквизиты и название Сторон	
<b>Архивизатор</b>	<b>Арендатор</b>
Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «СОПЛАНО» ДЕВЯТИДЕСЯТИ УПРАВЛЕННЬИХ ОБЩЕСТВ поставляющее рекламные услуги «Своя земля-рентный»	Гражданка Российской Федерации Барыкина Ольга Григорьевна
Место нахождения: 185000, город Москва, улица Бруснича Яковлев, дом 20, строение 2 ОГРН 1147759006585, ИНН 7702877534, КПП 770101001 р/с: 40701810006631000008 в ЦАКО РОССБАНК с/ч: 3010181000000000254, БИК 044525254	мат. паспорт, дата рождения (04.08.1989) года, место рождения: г.г. Барыкина, Московская П-р. Пятигорский обл., паспорт граждан РФ: 48-173-0238, паспорт: Пятигорский ВО Ростовского района Московской области, дата выдачи: 15.07.2005 года, дата прекращения: 005-01, зарегистрирована до брака: Московская область, паспортный район, паспорт: Барыкина, ул. 30-я Октябрьская, д.15, кв.25
Генеральный директор	М.П. Барыкина



**Арендатор**  
Барыкина Ольга Григорьевна

**Архивизатор**  
ООО «УК «ТДУ»  
Генеральный директор













8.1.4. Инженеры Участка в соответствии с планом мероприятий и утвержденной документацией, которая не является секретной, проведут работы, в т.ч. по ремонту оборудования (бытовой 6.3.3, аварийная электросеть) в рамках, бюджета и сроков, установленных решением Совета Директора.

8.1.5. Заключить необходимые договоры на обслуживание коммунальных ресурсов на территории Участка.

8.1.6. Провести мероприятия по обеспечению пожарной безопасности Участка и жилых помещений на территории Участка.

8.1.7. Провести мероприятия по обеспечению безопасности объектов инфраструктуры Участка.

8.1.8. Провести мероприятия по обеспечению безопасности объектов инфраструктуры Участка.

8.1.9. Провести мероприятия по обеспечению безопасности объектов инфраструктуры Участка.

8.2. В течение 1 (одного) года со дня подписания Акта приема-передачи Участка, земельный участок подлежит, по крайней мере, государственной регистрации (подписание Договора о покупке земельного участка, заключении договора купли-продажи земельного участка и/или ипотеки земельного участка).

### 10. Финансовый отчет

- 10.1. Проверка достоверности отчетности под влиянием внутренних и внешних факторов.
- 10.2. Проверка достоверности отчетности под влиянием внутренних и внешних факторов.
- 10.3. Проверка достоверности отчетности под влиянием внутренних и внешних факторов.
- 10.4. Проверка достоверности отчетности под влиянием внутренних и внешних факторов.
- 10.5. Проверка достоверности отчетности под влиянием внутренних и внешних факторов.

11. Проверка достоверности отчетности под влиянием внутренних и внешних факторов.

12. Проверка достоверности отчетности под влиянием внутренних и внешних факторов.

13. Проверка достоверности отчетности под влиянием внутренних и внешних факторов.

8.1. Проверка достоверности отчетности под влиянием внутренних и внешних факторов.

8.2. Проверка достоверности отчетности под влиянием внутренних и внешних факторов.

8.3. Проверка достоверности отчетности под влиянием внутренних и внешних факторов.

8.4. Проверка достоверности отчетности под влиянием внутренних и внешних факторов.

10. Финансовый отчет	
10.1. Проверка достоверности отчетности под влиянием внутренних и внешних факторов.	
10.2. Проверка достоверности отчетности под влиянием внутренних и внешних факторов.	
10.3. Проверка достоверности отчетности под влиянием внутренних и внешних факторов.	
Место нахождения: 101605, город Москва, улица Фрунзенская, д. 10/10, стр. 2/1, корпус 3/1	Адрес: Москва, ул. Фрунзенская, д. 10/10, стр. 2/1, корпус 3/1
ИНН 50/0016050181	ИНН 50/0016050181
ОГРН 10450016050181	ОГРН 10450016050181
ИНС 50/0016050181	ИНС 50/0016050181
ИНВ 50/0016050181	ИНВ 50/0016050181
ИНЗ 50/0016050181	ИНЗ 50/0016050181
ИНЛ 50/0016050181	ИНЛ 50/0016050181
ИНП 50/0016050181	ИНП 50/0016050181
ИНТ 50/0016050181	ИНТ 50/0016050181
ИНЧ 50/0016050181	ИНЧ 50/0016050181
ИНФ 50/0016050181	ИНФ 50/0016050181
ИНХ 50/0016050181	ИНХ 50/0016050181
ИНЦ 50/0016050181	ИНЦ 50/0016050181
ИНД 50/0016050181	ИНД 50/0016050181
ИНК 50/0016050181	ИНК 50/0016050181
ИНБ 50/0016050181	ИНБ 50/0016050181
ИНА 50/0016050181	ИНА 50/0016050181

11. Проверка достоверности отчетности под влиянием внутренних и внешних факторов.



Примечание №1 к Договору аренды земельного участка № СЗР-ВСОТ от «22» июля 2017 г.

**ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

1. На основании Договора аренды земельного участка № СЗР-ВСОТ от «22» июля 2017 г. передано в аренду земельное недвижимое имущество (далее - «Участки»)

№ (Всего выделено четыре) земельных участка, расположенных в Раменском, Воскресенском, Орехово-Зуевском и Коломенском районах Московской области:

№ п/п	Объект аренды	Адрес объекта	Катастровый номер	Площадь, кв.м.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, для размещения объектов складского назначения	участок находится примерно в 1540 м по прямой линии от центра д. Покосово, расположенного на границе участка, адрес аренды: Московская область, Раменский район, сельское поселение Колосовское	50:20:003071:003	19 781,24
2	Земельный участок для размещения объектов производств, категория земель: земли населенных пунктов	Участок находится примерно в 50 м по прямой линии от центра д. Круто, расположенного на границе участка, адрес аренды: Московская область, Раменский район, Юрковский с/п.	50:20:003036:0015	294 137
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, для размещения объектов складского назначения. Для размещения объектов производств	На территории указанного земельного участка, расположенного за границами участка, Орехово д. Покосово. Участок является примерно в 3070 метрах от центра по прямой линии от: Почтовый адрес: участок № 57 к АСОТ "Сайфосское".	50:20:003076:1215	138 525
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, для размещения объектов складского назначения. Для размещения объектов производств	Московская область, Раменский район, сельское поселение Улановское, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала	50:20:003028:40	400 000
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, для размещения объектов складского назначения. Для размещения объектов производств	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, Соборное сельское поселение, дачный д.Александровка	50:20:006030:73437	134 838
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, для размещения объектов складского назначения. Для размещения объектов производств	Московская область, Орехово-Зуевский район, сельское посел. Пригородный	50:20:003009:45	321 081
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, для размещения объектов складского назначения. Для размещения объектов производств	Московская область, Орехово-Зуевский район, сельское поселение, Александров	50:20:006000:11	71 122
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, для размещения объектов складского назначения. Для размещения объектов производств	Московская область, Орехово-Зуевский район, сельское поселение д. Александров	50:20:006000:9	209 420



№ п/п	Объект аренды	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
	земельный участок для сельскохозяйственного использования			
9	Земельный участок, который имеет кадастровый номер: 50:04:0080128:18, предназначен для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, территория д.р. Липовое	50:04:0080128:18	562 767
16	Земельный участок, который имеет кадастровый номер: 50:04:0080128:23, предназначен для сельскохозяйственного использования	Участок площадью примерно 179 кв.м. выделенный на территории Московской области, Орехово-Зуевский муниципальный район, сельское поселение Собольское, д.Липовое, расположенный на территории участка.	50:04:0080128:23	648 280
11	Земельный участок, который имеет кадастровый номер: 50:04:0080128:44, предназначен для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, village д.Селитино	50:04:0080128:44	237 800
12	Земельный участок, который имеет кадастровый номер: 50:04:0080128:45, предназначен для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, village д.Селитино	50:04:0080128:45	81 951
13	Земельный участок, который имеет кадастровый номер: 50:04:0080128:46, предназначен для сельскохозяйственного использования	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, village д.Селитино	50:04:0080128:46	46 074
14	Земельный участок, который имеет кадастровый номер: 50:04:0080128:47, предназначен для сельскохозяйственного использования	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, village д.Селитино	50:04:0080128:47	220 111
15	Земельный участок, который имеет кадастровый номер: 50:04:0080128:48, предназначен для сельскохозяйственного использования	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, village д.Селитино	50:04:0080128:48	30 693
16	Земельный участок, который имеет кадастровый номер: 50:04:008012:10, предназначен для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, village д.р. Липовое	50:04:008012:10	87 470
17	Земельный участок, который имеет кадастровый номер: 50:04:008012:14, предназначен для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, village д. Александровка	50:04:008012:14	280 606
18	Земельный участок, который имеет кадастровый номер: 50:04:008012:16, предназначен для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, village д. Липовое	50:04:008012:16	409 540
19	Земельный участок, который имеет кадастровый номер: 50:04:008012:17, предназначен для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, village д.Липовое	50:04:008012:17	398 388
20	Земельный участок, который имеет кадастровый номер: 50:04:008012:19, предназначен для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, village д. Липовое	50:04:008012:19	30 438

Страница 10 из 10

№ п/п	Объект аренды	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
	земельный участок для сельскохозяйственного использования			
21	Земельный участок, который имеет кадастровый номер: 50:04:008012:195, предназначен для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, village д.Холмово	50:04:008012:195	174 412
22	Земельный участок, который имеет кадастровый номер: 50:04:008012:196, предназначен для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, village д.Холмово	50:04:008012:196	20 798
23	Земельный участок, который имеет кадастровый номер: 50:04:008012:197, предназначен для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, village д.Холмово	50:04:008012:197	71 432
24	Земельный участок, который имеет кадастровый номер: 50:04:008012:198, предназначен для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, village д.Холмово	50:04:008012:198	477 268
25	Земельный участок, который имеет кадастровый номер: 50:04:008012:199, предназначен для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, village д.Холмово	50:04:008012:199	128 711
26	Земельный участок, который имеет кадастровый номер: 50:04:008012:20, предназначен для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, village д.Холмово	50:04:008012:20	378 949
27	Земельный участок, который имеет кадастровый номер: 50:04:008012:201, предназначен для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, village д. Липовое	50:04:008012:201	948 879
28	Земельный участок, который имеет кадастровый номер: 50:04:008012:202, предназначен для сельскохозяйственного использования	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, Собольское сельское поселение, village д. Александровка	50:04:008012:202	348 784
29	Земельный участок, который имеет кадастровый номер: 50:04:008012:05, предназначен для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, территория д.р. Липовое	50:04:008012:05	548 349
30	Земельный участок, который имеет кадастровый номер: 50:04:008012:02, предназначен для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, village д.Липовое	50:04:008012:02	308 539
31	Земельный участок, который имеет кадастровый номер: 50:04:008012:12, предназначен для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, village д. Собольское	50:04:008012:12	228 368
32	Земельный участок, который имеет кадастровый номер: 50:04:008012:18, предназначен для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, village д.Холмово	50:04:008012:18	48 110

Страница 11 из 10





№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
	проектирование	участка, адрес: проектируемая Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино		
72	Земельный участок, который земельный кадастровый учет ведется для ведения государственного земельного кадастра	Московская область, Воскресенский район, проектируемая в 080 м. по направлению на юго-запад от проектируемой Мухомовки, расположенного на проектной территории, адрес: проектируемая Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:0050402:0085	809 409
73	Земельный участок, который земельный кадастровый учет ведется для ведения государственного земельного кадастра	Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:0050402:0481	6 691 289
74	Земельный участок, который земельный кадастровый учет ведется для ведения государственного земельного кадастра	Участок выделенный проектом в 179 метрах по направлению на север-юго-запад от проектируемой Мухомовки, расположенного на проектной территории, адрес: проектируемая Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:0050402:06	831 031
75	Земельный участок, который земельный кадастровый учет ведется для ведения государственного земельного кадастра	Московская область, Воскресенский район, участок выделенный проектом в 200 м. по направлению на юго-запад от проектируемой с Петровки, расположенного на проектной территории, адрес: проектируемая Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:0050402:08	247 913
76	Земельный участок, который земельный кадастровый учет ведется для ведения государственного земельного кадастра	Московская область, Воскресенский район, проектируемая в 205 м. по направлению на юго-запад от проектируемой Мухомовки, расположенного на проектной территории, адрес: проектируемая Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:0060211:0037	246 414
77	Земельный участок, который земельный кадастровый учет ведется для ведения государственного земельного кадастра	Московская область, Воскресенский район, участок выделенный проектом в 470 м. по направлению на юго-запад от проектируемой с Гусиново, расположенного на проектной территории, адрес: проектируемая Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:0060211:0033	90 842
78	Земельный участок, который земельный кадастровый учет ведется для ведения государственного земельного кадастра	Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:0060211:0941	781 026
79	Земельный участок, который земельный кадастровый учет ведется для ведения государственного земельного кадастра	Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:0060211:0942	887 948

Таблица 02.04.13

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
80	Земельный участок, который земельный кадастровый учет ведется для ведения государственного земельного кадастра	Московская область, Воскресенский район, участок выделенный проектом в 1500 м. по направлению на юго-запад от проектируемой с Гусиново, расположенного на проектной территории, адрес: проектируемая Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:0060211:51	910 788
81	Земельный участок, который земельный кадастровый учет ведется для ведения государственного земельного кадастра	Московская область, Воскресенский район, участок выделенный проектом в 1475 м. по направлению на юго-запад от проектируемой с Гусиново, расположенного на проектной территории, адрес: проектируемая Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:0060211:52	288 332
82	Земельный участок, который земельный кадастровый учет ведется для ведения государственного земельного кадастра	Московская область, Воскресенский район, участок выделенный проектом в 179 м. по направлению на юго-запад от проектируемой с Гусиново, расположенного на проектной территории, адрес: проектируемая Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:0060211:53	182 948
83	Земельный участок, который земельный кадастровый учет ведется для ведения государственного земельного кадастра	Московская область, Воскресенский район, участок выделенный проектом в 89 м. по направлению на юго-запад от проектируемой с Гусиново, расположенного на проектной территории, адрес: проектируемая Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федоскино	50:29:0060211:54	273 241
84	Земельный участок, который земельный кадастровый учет ведется для ведения государственного земельного кадастра	Земельный участок, который земельный кадастровый учет ведется для ведения государственного земельного кадастра, площадью 134 404 кв.м. адрес (государственный адрес): Рыбинский филиал, Московская область, р/н Коломенский, с/пос. Заручьево	50:38:0031101:000	914 984
Итого:				32 788 436,61

<p>Архивистами: Общество с ограниченной ответственностью «УФРА-ИНВЕСТ КОМПАНИ» «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Заручьево Генеральный директор:  Е.А. Заручьево</p>	<p>Архивистами: Акционерное общество «Свой капитал» Генеральный директор:  А.И. Герасимов</p>
---	--









Общество с ограниченной ответственностью «СДП-АВЗОВОЗДАК КОМПЛИМЕНТ СТАНДАРТ ИНВЕСТИЦИОННЫЕ АКТИВЫ» (ИНН 35/0100000000, ОГРН 1033500100002) (далее – «Акционер») сообщает, что на основании информации, предоставленной ему заявителем, и информации, полученной им самостоятельно, в отношении указанного участника в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) на дату 08.07.2020г. отсутствуют сведения об иных лицах, владеющих долей в уставном капитале ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный».

30 июля 2020 года

Юрий Мельник

Общество с ограниченной ответственностью «СДП-АВЗОВОЗДАК КОМПЛИМЕНТ СТАНДАРТ ИНВЕСТИЦИОННЫЕ АКТИВЫ» (ИНН 35/0100000000, ОГРН 1033500100002)	Адрес места нахождения Республика Беларусь, г. Минск, ул. Железнодорожная, д. 14, стр. 1	Для подписания Александр Александрович БЕЛОРУСОВ	Место подписания (г. А., Профиль)
			



Републичное государственное учреждение «Управление жилищным фондом и жилищно-коммунальным хозяйством Республики Беларусь»	Для подписания 08.07.2020
	

1. В лице с ограниченной ответственностью «СДП-АВЗОВОЗДАК КОМПЛИМЕНТ СТАНДАРТ ИНВЕСТИЦИОННЫЕ АКТИВЫ» (ИНН 35/0100000000, ОГРН 1033500100002) (далее – «Акционер») сообщает, что на основании информации, предоставленной ему заявителем, и информации, полученной им самостоятельно, в отношении указанного участника в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) на дату 08.07.2020г. отсутствуют сведения об иных лицах, владеющих долей в уставном капитале ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный».

№ п/п	Инициалы и фамилия собственника	Адрес объекта	Квартальный платеж, руб./мес.
1	Михаил Григорьевич Бондаренко	Минская область, г. Пуховичский район, д. Адамовское, уч. 21/2	100000

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Квартальный платеж, руб./мес.
1	Жилая недвижимость (квартира), принадлежащая на праве собственности на 2/3 доли в праве собственности ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный»	Минская область, г. Могилевский район, д. Могилевский, уч. 21/2	100000

1.3. В отношении участника с ограниченной ответственностью «СДП-АВЗОВОЗДАК КОМПЛИМЕНТ СТАНДАРТ ИНВЕСТИЦИОННЫЕ АКТИВЫ» (ИНН 35/0100000000, ОГРН 1033500100002) (далее – «Акционер») на дату 08.07.2020г. отсутствуют сведения об иных лицах, владеющих долей в уставном капитале ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный».

1.4. В лице с ограниченной ответственностью «СДП-АВЗОВОЗДАК КОМПЛИМЕНТ СТАНДАРТ ИНВЕСТИЦИОННЫЕ АКТИВЫ» (ИНН 35/0100000000, ОГРН 1033500100002) (далее – «Акционер») сообщает, что на основании информации, предоставленной ему заявителем, и информации, полученной им самостоятельно, в отношении указанного участника в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) на дату 08.07.2020г. отсутствуют сведения об иных лицах, владеющих долей в уставном капитале ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный».

1.5. На основании информации, полученной от участника с ограниченной ответственностью «СДП-АВЗОВОЗДАК КОМПЛИМЕНТ СТАНДАРТ ИНВЕСТИЦИОННЫЕ АКТИВЫ» (ИНН 35/0100000000, ОГРН 1033500100002) (далее – «Акционер») на дату 08.07.2020г. отсутствуют сведения об иных лицах, владеющих долей в уставном капитале ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный».

















4. В связи с прекращением в соответствии с п.10.01.2014 года Механизма самостройной аренды аренды участка (1.503.15) (Земельный участок площадью (общая) 52 гектара, в том числе: ЗПИФ) - 2 (00) 23 (для учета земельного участка) рубль 23 копейки

4. Арбитраж рассмотрел в Акт полевых исследований Составление проекта Археологический земельный участок, расположенный в к.1 населенного пункта, на МКУ водораздела земельный участок.

5. Судья, рассмотрев в соответствии с требованиями статьи 136 Гражданского кодекса Российской Федерации, взыскав с ответчика в пользу истца сумму в размере 96 1 1 (Девять тысяч девятьсот шестьдесят один рубль 1 копейка) в пользу истца.

6. Судья, рассмотрев в соответствии с требованиями статьи 136 Гражданского кодекса Российской Федерации, взыскав с ответчика в пользу истца сумму в размере 96 1 1 (Девять тысяч девятьсот шестьдесят один рубль 1 копейка) в пользу истца.

7. Судья, рассмотрев в соответствии с требованиями статьи 136 Гражданского кодекса Российской Федерации, взыскав с ответчика в пользу истца сумму в размере 96 1 1 (Девять тысяч девятьсот шестьдесят один рубль 1 копейка) в пользу истца.

8. Судья, рассмотрев в соответствии с требованиями статьи 136 Гражданского кодекса Российской Федерации, взыскав с ответчика в пользу истца сумму в размере 96 1 1 (Девять тысяч девятьсот шестьдесят один рубль 1 копейка) в пользу истца.

9. Судья, рассмотрев в соответствии с требованиями статьи 136 Гражданского кодекса Российской Федерации, взыскав с ответчика в пользу истца сумму в размере 96 1 1 (Девять тысяч девятьсот шестьдесят один рубль 1 копейка) в пользу истца.

10. Судья, рассмотрев в соответствии с требованиями статьи 136 Гражданского кодекса Российской Федерации, взыскав с ответчика в пользу истца сумму в размере 96 1 1 (Девять тысяч девятьсот шестьдесят один рубль 1 копейка) в пользу истца.

3.5. Закрытый акционерный общество с ограниченной ответственностью «УРАЛЬСКИЙ КОМПАНИОН» «УРАЛЬСКИЙ КОМПАНИОН» УРАЛЬСКИЙ 3.5. Закрытый акционерный общество с ограниченной ответственностью «УРАЛЬСКИЙ КОМПАНИОН» «УРАЛЬСКИЙ КОМПАНИОН» УРАЛЬСКИЙ	3.5. Закрытый акционерный общество с ограниченной ответственностью «УРАЛЬСКИЙ КОМПАНИОН» «УРАЛЬСКИЙ КОМПАНИОН» УРАЛЬСКИЙ
--	--

Генеральный директор  
 Е.А. Золушкин

Генеральный директор  
 Е.А. Золушкин



Страница 3 из 5

Протокол № 1  
 от 08.07.2020 года

Протокол № 1  
 от 08.07.2020 года

**РЕШЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

1. По окончании Договора аренды земельных участков № СФР-РЭС/ДА/18 от 08.07.2014 года выданы в аренду следующие земельные участки (далее - «Участки»):

№	Кадастровый (или описный) номер	РЭИ	Адрес	Площадь	Содержание ограничений в земельном участке или в отношении земельного участка или обременения
					а
1	50:05:0090118:11	Земельный участок, категория земель - «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования - для размещения объектов складского назначения	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Сельское, северная часть кадастрового участка 50:05:0090118	370 187	1. Ограничение права на земельный участок, предельная величина № 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 80.03.2.119, Пункт Министерства экономического развития РФ № (1882-004/2017 от 09.06.2017).
2	50:05:0090113:4	Земельный участок, категория земель - «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования - для размещения объектов складского назначения	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Сельское, северная часть кадастрового участка 50:05:0090113	476 239	1. Ограничение права на земельный участок, предельная величина № 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 80.03.2.119, Пункт Министерства экономического развития РФ № (1882-004/2017 от 09.06.2017).
3	50:05:0090203:2	Земельный участок, категория земель - «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования - для размещения объектов складского назначения	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Сельское, в районе д. Печенки, северная часть кадастрового участка 50:05:0090203	88 394	1. Ограничение права на земельный участок, предельная величина № 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 80.03.2.119, Пункт Министерства экономического развития РФ № (1882-004/2017 от 09.06.2017).
4	50:05:0090123:4	Земельный участок, категория земель - «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования - для размещения объектов складского назначения	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Сельское, южная часть д. Виново	307 246	1. Ограничение права на земельный участок, предельная величина № 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 80.03.2.119, Пункт Министерства экономического развития РФ № (1882-004/2017 от 09.06.2017).

Страница 3 из 5

№	Квартальный (или иной) отчет	ТФО	Срок	Получено	Справочные сведения в отношении или управления правами образования
1	2	3	4	5	6
1		земельный участок, категория земель «земель населенных пунктов»	земельный участок кадастровый номер 50:05:0020105		1. Земельный участок № 50:05:0020105, кадастровый номер 50:05:0020105, кадастровый номер 50:05:0020105, кадастровый номер 50:05:0020105. 2. Земельный участок № 50:05:0020105, кадастровый номер 50:05:0020105, кадастровый номер 50:05:0020105, кадастровый номер 50:05:0020105.
2	30.06.2020(10)	земельный участок, категория земель «земель населенных пунктов», категория земель «земель населенных пунктов»	Минусинский район, Сергиево-Посадский муниципальный район, с.д. Шанюковское, в районе д. Шанюковское, категория земель «земель населенных пунктов» кадастровый номер 50:05:0020110	798 366	1. Земельный участок № 50:05:0020110, кадастровый номер 50:05:0020110, кадастровый номер 50:05:0020110, кадастровый номер 50:05:0020110.
4	30.06.2020(14)	земельный участок, категория земель «земель населенных пунктов», категория земель «земель населенных пунктов»	Минусинский район, Сергиево-Посадский муниципальный район, с.д. Шанюковское, в районе д. Шанюковское, категория земель «земель населенных пунктов» кадастровый номер 50:05:0020113	798 308	1. Земельный участок № 50:05:0020113, кадастровый номер 50:05:0020113, кадастровый номер 50:05:0020113, кадастровый номер 50:05:0020113. 2. Земельный участок № 50:05:0020113, кадастровый номер 50:05:0020113, кадастровый номер 50:05:0020113, кадастровый номер 50:05:0020113. 3. Земельный участок № 50:05:0020113, кадастровый номер 50:05:0020113, кадастровый номер 50:05:0020113, кадастровый номер 50:05:0020113. 4. Земельный участок № 50:05:0020113, кадастровый номер 50:05:0020113, кадастровый номер 50:05:0020113, кадастровый номер 50:05:0020113.
7	30.06.2020(11)	земельный участок, категория земель «земель населенных пунктов», категория земель «земель населенных пунктов»	Минусинский район, Сергиево-Посадский муниципальный район, с.д. Шанюковское, в районе д. Шанюковское, категория земель «земель населенных пунктов» кадастровый номер 50:05:0020115	207 493	1. Земельный участок № 50:05:0020115, кадастровый номер 50:05:0020115, кадастровый номер 50:05:0020115, кадастровый номер 50:05:0020115.

Страница 8 из 8

№	Квартальный (или иной) отчет	ТФО	Срок	Получено	Справочные сведения в отношении или управления правами образования
1	2	3	4	5	6
8	30.06.2020(11)	земельный участок, категория земель «земель населенных пунктов», категория земель «земель населенных пунктов»	Минусинский район, Сергиево-Посадский муниципальный район, с.д. Шанюковское, в районе д. Шанюковское, категория земель «земель населенных пунктов» кадастровый номер 50:05:0020116	46 518	

<p>Генеральный директор                    И.А. Лутенко</p>		<p>Генеральный директор                    И.М. Галитский</p>	
			

Страница 8 из 8











11.4. Процедурами исполнения условий Договора Стороны вправе быть, включая Стороны, поручиться друг за друга, включая срок, указанного в п. 11.3. настоящего Договора, путем предоставления Арбитражному суду исполнения Службы Директор, содержащий указание Службы Директора быть обеспечено исполнение условий договора с указанием на арестованную сумму денег либо иным способом исполнения обязательств Арбитражного.

С момента подписания условия исполнения Службы Директора, обратившись в суд, или взыскать поручиться друг за друга, включая срок, указанного в п. 11.3. настоящего Договора, путем предоставления Арбитражному суду исполнения Службы Директора, содержащий указание Службы Директора быть обеспечено исполнение условий договора с указанием на арестованную сумму денег либо иным способом исполнения обязательств Арбитражного.

11.5. Контрагент гарантирует Сторону поручиться друг за друга, включая срок, указанного в п. 11.3. настоящего Договора, путем предоставления Арбитражному суду исполнения Службы Директора, содержащий указание Службы Директора быть обеспечено исполнение условий договора с указанием на арестованную сумму денег либо иным способом исполнения обязательств Арбитражного.

- 11.6. Настоящим Стороны обязуются заключить настоящий Договор.
- 11.7. **Результаты оценки**
- 11.7.1. Все результаты в сторону оценки, которые могут возникнуть между Сторонами из настоящего Договора и в связи с ним будут, но не ограничиваясь, определяться путем переговоров.
- 11.7.2. Все результаты в сторону оценки, но не ограничиваясь, определяться путем переговоров, определять на основании в судебном порядке с использованием независимых специалистов.
- 11.8. **Исполнительные обязательства**
- 11.8.1. Все документы, связанные с исполнением Договора, подписанные Сторонами, являются неотъемлемой частью.
- 11.8.2. Любое изменение и дополнение к настоящему Договору подлежат действительности, если они подписаны в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями и заверены печатью и оригиналом подписи.
- 11.8.3. Арбитраж не вправе передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам.
- 11.8.4. Арбитраж не вправе изменять, корректировать и/или.
- 11.8.5. Арбитраж не вправе изменять, корректировать и/или.
- 11.8.6. Арбитраж не вправе изменять, корректировать и/или.
- 11.8.7. Настоящий Договор арктических результатов и взыскание по нему в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- 11.8.8. Настоящий Договор арктических результатов и взыскание по нему в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- 11.8.9. Настоящий Договор арктических результатов и взыскание по нему в соответствии с законодательством Российской Федерации.

11.9. **В Договоре применяются:**

- Все термины-аббревиатуры Указаны

11. **Пункты и условия Договора**

11.1. <b>Объекты с ограниченной ответственностью</b> ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный» ИНН 50/01818108448 ОГРН 111770401081 ИНС 50/01818108448/001 ИНН 50/01818108448/001 ИНН 50/01818108448/001	11.2. <b>Пункты и условия Договора</b> Арктика Транспортная Компания Восточная Компания
Место нахождения: 109000, город Москва, улица Фрунзе, дом 11, корпус 1, этаж 1 ИНН 50/01818108448 ОГРН 111770401081 ИНС 50/01818108448/001 ИНН 50/01818108448/001 ИНН 50/01818108448/001	Место нахождения: 1101190, город Москва, улица Фрунзе, дом 11, корпус 1, этаж 1 ИНН 50/01818108448 ОГРН 111770401081 ИНС 50/01818108448/001 ИНН 50/01818108448/001 ИНН 50/01818108448/001

Принят, проучителем 3. (Тру) 0014

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

Генеральный директор: 

Генеральный директор: 

Генеральный директор: 

Генеральный директор: 

Генеральный директор: 

Генеральный директор: 





