

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «КГФУ»



Берг Е.В.

ОТЧЕТ № 473/19

об оценке

**земельных участков (30 ед.), входящих в состав имущества
Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля -
рентный»**

ДАТА ОЦЕНКИ: 16.09.2019 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 18.09.2019 г.

ЗАКАЗЧИК:

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

Исполнитель:

ООО «КГФУ»

МОСКВА 2019

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	5
1.2. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ	5
1.3. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	5
1.4. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	5
1.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	9
1.6. ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ И РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ.....	10
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ.....	13
3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	14
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	16
4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	16
4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА	16
4.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	16
5. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	17
5.1. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	17
5.2. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА.....	17
6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.....	18
6.1. Допущения.....	18
6.2. Ограничения и пределы применения полученного результата.....	18
7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	21
7.1. Обоснование использования стандартов при проведении оценки объекта оценки	21
7.2. Международные стандарты	21
7.3. Федеральные стандарты оценки	21
7.4. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков.....	21
7.5. Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки	21
7.6. Используемая терминология.....	21
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	26
8.1. Идентификация Объекта оценки.....	26
8.2. Описание местоположения Объекта оценки.....	27
8.3. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	29
8.4. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	33
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	36
9.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого Объекта.....	36
9.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	41
9.3. Анализ оптового рынка земельных участков Московской области	42
9.4. Анализ влияния фактического назначения земельного участка на стоимость (для мест общего пользования)	45
9.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	55
9.6. Анализ влияния фактического назначения (места общего пользования) земельного участка на стоимость	57
9.7. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	65
9.8. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки.....	67
10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	69



11. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	72
11.1. Рыночный (сравнительный) ПОДХОД	76
11.2. Доходный ПОДХОД.....	77
11.3. Затратный ПОДХОД	79
11.4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ РЫНОЧНОГО (СРАВНИТЕЛЬНОГО) ПОДХОДА.....	80
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	91
13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	92
14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	93
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	94
1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ	94
2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ	94
3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....	94
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ	95
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ	99
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ.....	102

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 37/19 от 16.09.2019 г. к Договору № КГФУ-СЗР-1/2016 от «14» июля 2016 года на оказание услуг по оценке объекта оценки, заключенный ООО «УК «ТДУ» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», именуемое в дальнейшем «Заказчик» и ООО «КГФУ», именуемым в дальнейшем «Исполнитель».

1.2. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

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

1.3. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки является: Земельные участки (30 ед.), 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:

№ п/п	Объект права, категория, вид разрешенного использования	Адрес объекта	Кадастровый номер	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
				Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	50:23:0020262:1075	Не применялся	1 477 636	Не применялся
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	50:23:0020262:1076	Не применялся	816 018	Не применялся
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	50:23:0020262:1079	Не применялся	1 218 133	Не применялся
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	50:23:0020262:1080	Не применялся	874 960	Не применялся

№ п/п	Объект права, категория, вид разрешенного использования	Адрес объекта	Кадастровый номер	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
				Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	50:23:0020262:1081	Не применялся	785 892	Не применялся
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	50:23:0020262:1082	Не применялся	940 451	Не применялся
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	50:23:0020262:1083	Не применялся	727 265	Не применялся
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	50:23:0020262:1084	Не применялся	786 679	Не применялся
9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	50:23:0020262:1085	Не применялся	720 664	Не применялся
10	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	50:23:0020262:1086	Не применялся	891 203	Не применялся
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	50:23:0020262:1087	Не применялся	1 315 059	Не применялся
12	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	50:23:0020262:1088	Не применялся	688 757	Не применялся
13	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	50:23:0020262:1089	Не применялся	1 219 077	Не применялся

№ п/п	Объект права, категория, вид разрешенного использования	Адрес объекта	Кадастровый номер	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
				Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
14	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	50:23:0020262:1090	Не применялся	704 160	Не применялся
15	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	50:23:0020262:1091	Не применялся	869 720	Не применялся
16	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	50:23:0020262:1092	Не применялся	1 413 821	Не применялся
17	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	50:23:0020262:1093	Не применялся	1 476 536	Не применялся
18	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	50:23:0020262:1094	Не применялся	1 516 772	Не применялся
19	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	50:23:0020262:1095	Не применялся	1 261 357	Не применялся
20	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	50:23:0020262:1096	Не применялся	1 046 546	Не применялся
21	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	50:23:0020262:1097	Не применялся	750 371	Не применялся
22	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	50:23:0020262:1098	Не применялся	793 280	Не применялся

№ п/п	Объект права, категория, вид разрешенного использования	Адрес объекта	Кадастровый номер	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
				Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
23	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	50:23:0020262:1099	Не применялся	1 050 476	Не применялся
24	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	50:23:0020262:1100	Не применялся	1 136 924	Не применялся
25	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	50:23:0020262:1101	Не применялся	785 892	Не применялся
26	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	50:23:0020262:1102	Не применялся	785 892	Не применялся
27	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	50:23:0020262:1103	Не применялся	787 202	Не применялся
28	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	50:23:0020262:1078	Не применялся	788 512	Не применялся
29	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	50:23:0020262:1077	Не применялся	18 372	Не применялся
30	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Бытовое обслуживание	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	50:23:0000000:161533	Не применялся	429 589	Не применялся

1.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

28 077 500 (Двадцать восемь миллионов семьдесят семь тысяч пятьсот) рублей, не облагается НДС¹

В том числе:

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость (округленно), рублей
1	50:23:0020262:1075	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	1343	1 477 600
2	50:23:0020262:1076	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	623	816 000
3	50:23:0020262:1079	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	930	1 218 100
4	50:23:0020262:1080	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	668	875 000
5	50:23:0020262:1081	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	600	785 900
6	50:23:0020262:1082	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	718	940 500
7	50:23:0020262:1083	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	661	727 300
8	50:23:0020262:1084	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	715	786 700
9	50:23:0020262:1085	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	655	720 700
10	50:23:0020262:1086	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	810	891 200
11	50:23:0020262:1087	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	1004	1 315 100
12	50:23:0020262:1088	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	626	688 800
13	50:23:0020262:1089	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	1108	1 219 100
14	50:23:0020262:1090	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	640	704 200
15	50:23:0020262:1091	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	664	869 700
16	50:23:0020262:1092	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	1285	1 413 800
17	50:23:0020262:1093	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	1342	1 476 500
18	50:23:0020262:1094	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	1158	1 516 800

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

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость (округленно), рублей
19	50:23:0020262:1095	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	963	1 261 400
20	50:23:0020262:1096	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	799	1 046 500
21	50:23:0020262:1097	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	682	750 400
22	50:23:0020262:1098	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	721	793 300
23	50:23:0020262:1099	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	802	1 050 500
24	50:23:0020262:1100	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	868	1 136 900
25	50:23:0020262:1101	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	600	785 900
26	50:23:0020262:1102	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	600	785 900
27	50:23:0020262:1103	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	601	787 200
28	50:23:0020262:1078	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	602	788 500
29	50:23:0020262:1077	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	501	18 400
30	50:23:0000000:161533	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	11715	429 600

1.6. ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ И РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ

Исходя из цели оценки и условий Задания на оценку № 37/19 от 16.09.2019 г. к Договору № КГФУ-СЗР-1/2016 от «14» июля 2016 года об оценке имущества принят следующий вид оцениваемой стоимости – справедливая стоимость.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

50.3. Справедливая стоимость – это более широкое понятие, чем рыночная стоимость. Хотя часто цена, которая является справедливой в сделке между двумя сторонами, будет равна цене, которую

можно получить на рынке, тем не менее, могут возникнуть ситуации, когда при определении справедливой стоимости необходимо будет принять во внимание моменты, которые не должны приниматься во внимание при определении рыночной стоимости, например, некоторые аспекты синергетической стоимости, возникающие при совмещении материальной заинтересованности.

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

Согласно Федеральному закону №135-ФЗ от 16.09.1998 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 16.09.1998 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 16.09.1998 года «Об оценочной деятельности» в действующей редакции).

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

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

Объект оценки	Земельные участки (30 ед.), входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».
Имущественные права на объект оценки	Имущественные права на объект оценки – Общая долевая собственность. Субъект права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. Ограничение (обременение) права: доверительное управление.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Пообъектно в разделе 8,3, «Количественные и качественные характеристики объекта оценки»
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом». На Объект оценки зарегистрированы обременения в виде доверительного управления. Учитывая цель оценки и ее предполагаемое использование – данное обременение не влияет на результат оценки и при проведении оценки данное обременение не учитывается.
Цели и задачи проведения оценки:	Определение справедливой стоимости Объекта оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Определение стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный», в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки. (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" утв. Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 № 106н).
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.
Используемые в Отчете стандарты оценки	<ul style="list-style-type: none"> • Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года. • Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 года. • Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 года. • Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 661 от 25 сентября 2014 года. • Свод стандартов оценки 2015 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО 2015). Протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г. • Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
Дата определения стоимости	16.09.2019 г.
Дата осмотра (обследования) объекта оценки:	16.09.2019 г.
Срок проведения работ	16.09.2019 г. – 18.09.2019г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> 1. Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком. 2. От Исполнителя не требуется проведения специальных видов экспертиз - юридической экспертизы правового положения оцениваемого объекта, строительно-технической и технологической экспертизы объекта оценки, санитарно-гигиенической и экологической экспертизы. 3. От Оценщика не требуется приводить своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость.

3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки включало следующие этапы:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

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

4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

Фамилия Имя Отчество	Давыдов Александр Владимирович
Дополнительные сведения об оценщике	Почтовый адрес: 125212, г. Москва, Кронштадтский бульвар, д. 7А, стр. 2, эт. 3, пом. I, ком. 2 Тел.: 8 (495) 740-99-75; Эл.адрес: formula-uspekha@bk.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Членство в СРО – член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»; включен в реестр оценщиков за регистрационным № 4618. Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», 107078, 1-ый Басманный переулок, д.2А, офис 5. Контактный телефон. (495) 657-8637, Внесена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за рег. № 0003, 09.07.2007 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 983936 от 6 июля 2007 г. Московской финансово – промышленной академии по программе: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»; Свидетельство о повышении квалификации №0304 от 25 сентября 2009 года. Московской финансово-промышленной академии от 2009г., по программе: «Оценочная деятельность». Свидетельство о повышении квалификации №251 от 10 ноября 2012 года. ФГБОУ ВПО «МГЮА имени О.Е. Кутафина» по теме: «Финансово-экономическая судебная экспертиза» от 2012 года. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 003025-1 от 07 февраля 2018 года.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Ответственность оценщика застрахована в ОСаО «ИНГОССТРАХ» и ОАО «АльфаСтрахование», Договор (страховой полис) № 433-121121/17/0321R/776/00001/7-004618 от 7 апреля 2017 г. обязательного страхования ответственности оценщика, период страхования: с 01 июля 2017 г. по 31 декабря 2018 г., лимит ответственности страховщика – 300 000 (Триста тысяч) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	10
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор №5 от 01.02.2018 г.
Степень участия оценщика в проведении оценки объекта оценки	a) сбор информации об объекте оценки; b) анализ рынка объекта оценки; c) определение стоимости объекта оценки; d) формирование отчёта об оценке.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени участия в проведении оценки объекта оценки	Иные специалисты не привлекались.

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

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая группа «Формула успеха»
Место нахождения	125212, г. Москва, Кронштадтский бульвар, д. 7А, стр. 2, эт. 3, пом. I, ком. 2
Адрес для обмена корреспонденцией	125212, г. Москва, Кронштадтский бульвар, д. 7А, стр. 2, эт. 3, пом. I, ком. 2
ОГРН	1167746192041
Дата присвоения ОГРН	20.02.2016
Дата государственной регистрации	20.02.2016
Сведения о страховании при осуществлении оценочной деятельности	ООО «КГФУ» - ответственность юридического лица застрахована в ОАО «АльфаСтрахование», договор (полис) обязательного страхования ответственности Исполнителя № 0991R/776/90018/7 от 17 марта 2017 г., период страхования: с 30 марта 2017 г. по 29 марта 2020 г., лимит ответственности страховщика – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.

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

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

Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая группа «Формула успеха» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 16.09.1998 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 16.09.1998 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 16.09.1998 г. №135-ФЗ при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации оценщик должен соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является

7.2. МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ

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

7.3. ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

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

7.4. СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

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

7.5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

7.6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Термины и определения в соответствии с Гражданским Кодексом РФ:

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

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

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

Термины по данным сайта www.appraiser.ru:

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

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

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

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

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

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

8.1. Идентификация Объекта оценки

Объектом оценки является: Земельные участки (30 ед.), входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».

Таблица 8.1-1 Характеристика Объекта оценки

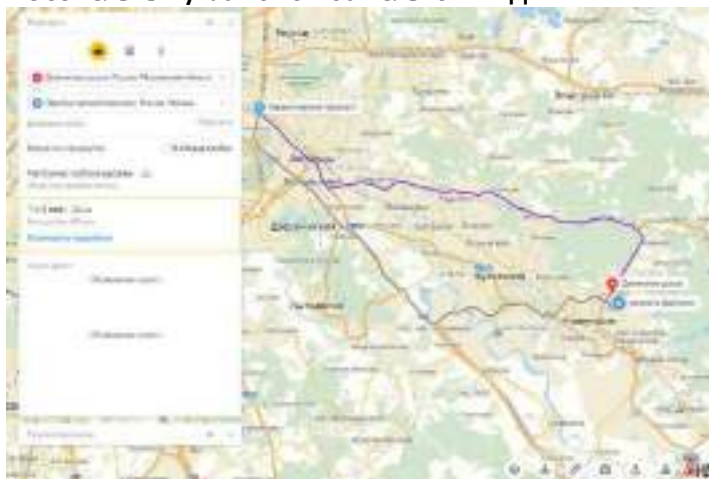
Характеристика	Показатель	Источник информации
Общие сведения		
Адрес объекта	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	
Вид права	Общая долевая собственность	
Субъект права:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования (целевое назначение)	для индивидуального жилищного строительства	
Описание		
Рельеф участка	Ровный	Данные визуального осмотра
Ближайшие шоссе	Новорязанское	Яндекс карты
Удаление от МКАД	38 км.	(https://yandex.ru/maps/)
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	50:23:0020262:1077; 50:23:0000000:161533 участки представляет собой дорогу (ЗОП)	Данные визуального осмотра
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Нет	
Сведения об износе (устаревании)	Отсутствует для земельных участков в силу физической неприменимости	

Источник: составлено Оценщиком

8.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Рисунок 8-1. Расположение земельных участков относительно МКАД



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

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

Всего на 2010 год в районе насчитывается 238 населённых пунктов:

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

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

Рисунок 8-2. Расположение Раменского района относительно Московской области



Источник: <https://ru.wikipedia.org>

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

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

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

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

Новорязанское шоссе

Федеральная автомобильная дорога М5 «Урал» - автомобильная дорога федерального значения Москва - Самара - Уфа - Челябинск с подъездами к городам Саранск, Ульяновск, Оренбург и Екатеринбург. Протяжённость автомагистрали - 1879 километров. Дорога является частью дороги Е30 европейской сети маршрутов и азиатского маршрута АН6. Подъезд от Челябинска к Екатеринбургу входит в азиатский маршрут АН7.

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

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

По данному направлению располагаются горнолыжные спуски и частный аэродром.

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

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

8.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 8.3-1 Общая характеристика Объекта оценки

№ п/п	Объект права, категория, вид разрешенного использования	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Инженерные коммуникации	Индивидуальные особенности участка
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	50:23:0020262:1075	1343	Не заведены на участок	неправильная форма
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	50:23:0020262:1076	623	Не заведены на участок	правильная форма
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	50:23:0020262:1079	930	Не заведены на участок	правильная форма
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	50:23:0020262:1080	668	Не заведены на участок	правильная форма
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	50:23:0020262:1081	600	Не заведены на участок	правильная форма
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	50:23:0020262:1082	718	Не заведены на участок	правильная форма
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	50:23:0020262:1083	661	Не заведены на участок	неправильная форма
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	50:23:0020262:1084	715	Не заведены на участок	неправильная форма

№ п/п	Объект права, категория, вид разрешенного использования	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Инженерные коммуникации	Индивидуальные особенности участка
9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	50:23:0020262:1085	655	Не заведены на участок	неправильная форма
10	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	50:23:0020262:1086	810	Не заведены на участок	неправильная форма
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	50:23:0020262:1087	1004	Не заведены на участок	правильная форма
12	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	50:23:0020262:1088	626	Не заведены на участок	неправильная форма
13	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	50:23:0020262:1089	1108	Не заведены на участок	неправильная форма
14	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	50:23:0020262:1090	640	Не заведены на участок	неправильная форма
15	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	50:23:0020262:1091	664	Не заведены на участок	правильная форма
16	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	50:23:0020262:1092	1285	Не заведены на участок	неправильная форма
17	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	50:23:0020262:1093	1342	Не заведены на участок	неправильная форма

№ п/п	Объект права, категория, вид разрешенного использования	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Инженерные коммуникации	Индивидуальные особенности участка
18	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	50:23:0020262:1094	1158	Не заведены на участок	правильная форма
19	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	50:23:0020262:1095	963	Не заведены на участок	правильная форма
20	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	50:23:0020262:1096	799	Не заведены на участок	правильная форма
21	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	50:23:0020262:1097	682	Не заведены на участок	неправильная форма
22	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	50:23:0020262:1098	721	Не заведены на участок	неправильная форма
23	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	50:23:0020262:1099	802	Не заведены на участок	правильная форма
24	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	50:23:0020262:1100	868	Не заведены на участок	правильная форма
25	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	50:23:0020262:1101	600	Не заведены на участок	правильная форма
26	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	50:23:0020262:1102	600	Не заведены на участок	правильная форма

№ п/п	Объект права, категория, вид разрешенного использования	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Инженерные коммуникации	Индивидуальные особенности участка
27	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	50:23:0020262:1103	601	Не заведены на участок	правильная форма
28	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	50:23:0020262:1078	602	Не заведены на участок	правильная форма
29	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	50:23:0020262:1077	501	Не заведены на участок	ЗОП (участок представляет собой дорогу)
30	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Бытовое обслуживание	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	50:23:0000000:16153 3	11715	Не заведены на участок	ЗОП (участок представляет собой дорогу)

Источник: составлено Оценщиком³

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

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

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

Имущественные права на объект оценки: Общая долевая собственность.

Наличие обременений: Доверительное управление.

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

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

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

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

Инвестиции в недвижимость - земля или здание (либо часть здания, либо и то, и другое), находящаяся в распоряжении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды) с

³ На основании схемы предоставленной Заказчиком.

целью получения арендных платежей, доходов от прироста стоимости капитала или того и другого, но не для производства или поставки товаров, оказания услуг, административных целей или продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности.

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

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

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

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

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

Неспециализированное имущество достаточно широко представлено на открытом конкурентном рынке.

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

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

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

Таблица 8.4-1 Описание полученных от Заказчика документов

№ п/п	Наименование документа	Кадастровый (или условный) номер	Номер документа	Дата выдачи документа
1.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:23:0020262:1075	МО-19/ЗВ-3275299	16.09.2019
2.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:23:0020262:1076	МО-19/ЗВ-3275325	16.09.2019
3.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:23:0020262:1079	МО-19/ЗВ-3275330	16.09.2019
4.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:23:0020262:1080	МО-19/ЗВ-3275358	16.09.2019

№ п/п	Наименование документа	Кадастровый (или условный) номер	Номер документа	Дата выдачи документа
5.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:23:0020262:1081	МО-19/ЗВ-3275379	16.09.2019
6.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:23:0020262:1082	МО-19/ЗВ-3275399	16.09.2019
7.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:23:0020262:1083	МО-19/ЗВ-3275404	16.09.2019
8.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:23:0020262:1084	МО-19/ЗВ-3275421	16.09.2019
9.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:23:0020262:1085	МО-19/ЗВ-3275461	16.09.2019
10.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:23:0020262:1086	МО-19/ЗВ-3275481	16.09.2019
11.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:23:0020262:1087	МО-19/ЗВ-3275522	16.09.2019
12.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:23:0020262:1088	МО-19/ЗВ-3275544	16.09.2019
13.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:23:0020262:1089	МО-19/ЗВ-3275567	16.09.2019
14.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:23:0020262:1090	МО-19/ЗВ-3275613	16.09.2019
15.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:23:0020262:1091	МО-19/ЗВ-3275675	16.09.2019
16.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:23:0020262:1092	МО-19/ЗВ-3275720	16.09.2019
17.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:23:0020262:1093	МО-19/ЗВ-3275911	16.09.2019
18.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:23:0020262:1094	МО-19/ЗВ-3275951	16.09.2019
19.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:23:0020262:1095	МО-19/ЗВ-3275979	16.09.2019
20.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:23:0020262:1096	МО-19/ЗВ-3275984	16.09.2019

№ п/п	Наименование документа	Кадастровый (или условный) номер	Номер документа	Дата выдачи документа
21.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:23:0020262:1097	МО-19/ЗВ-3276038	16.09.2019
22.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:23:0020262:1098	МО-19/ЗВ-3276080	16.09.2019
23.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:23:0020262:1099	МО-19/ЗВ-3276115	16.09.2019
24.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:23:0020262:1100	МО-19/ЗВ-3275774	16.09.2019
25.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:23:0020262:1101	МО-19/ЗВ-3275777	16.09.2019
26.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:23:0020262:1102	МО-19/ЗВ-3275791	16.09.2019
27.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:23:0020262:1103	МО-19/ЗВ-3275796	16.09.2019
28.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:23:0020262:1078	МО-19/ЗВ-3275855	16.09.2019
29.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:23:0020262:1077	МО-19/ЗВ-3275889	16.09.2019
30.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:23:0000000:161533	МО-19/ЗВ-3275893	16.09.2019

Источник: документы получены от Заказчика

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

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

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

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

Любая национальная экономика, в целом, и рынки, в том числе рынок недвижимости, в частности, могут развиваться лишь в условиях стабильного и сильного государства, способного обеспечить безопасность и законность, предпринимательскую свободу, охрану собственности, благоприятную финансово-кредитную и налоговую политику, рост доходов своего населения и бизнеса.

Сегодня мы наблюдаем глобальное противостояние между странами по линии обладания природными ресурсами, научными достижениями, эффективными технологиями, инвестициями. Африка, Латинская Америка, Азия (в т.ч. Азиатская часть России), богатые запасами нефти, газа, руд, привлекают крупнейший мировой бизнес, уже выработавший основные природные ресурсы своих территорий (Западная Европа, Северная Америка, Япония). С другой стороны, национальные государства территорий, богатых невозобновляемыми природными ископаемыми, стремятся использовать свои ресурсы в интересах развития собственной страны и привлечь для этого современные технологии и мировые достижения науки. Те страны, которые могут защитить свои национальные интересы, привлечь и использовать мировые научные и технологические достижения и финансовые инструменты, смогут обеспечить и развитие собственной страны, благополучие своего народа.

В условиях исторически сложившейся экономической и политической экспансии Запада против России (Российской Империи, СССР), которая продолжилась и после распада СССР в девяностых годах 20-го века, что выразилось в создании (путем подкупа элит, «цветных» революций) в приграничных с Россией странах русофобских зависимых от США национальных режимов, включении их в состав откровенно враждебного России военного блока НАТО, притеснении русских, запрете русского языка, Россия была вынуждена укреплять свою государственность. Бомбежки несогласных с Западом Ирака, Югославии, Ливии показали необходимость срочного укрепления обороноспособности.

Борьба индустриально развитых стран (США, Западная Европа, Япония) за контроль над мировыми энергетическими, технологическими и интеллектуальными ресурсами, доминирование на глобальных рынках доллара США и использование его в качестве инструмента экономического, политического давления на конкурентов, с одной стороны, и становление независимых государств Азии, Африки и Латинской Америки, высокие темпы развития Китая и Индии, восстановление России, её экономики и оборонного потенциала в последние 20 лет, с другой стороны, привели к небывалому противостоянию между этими двумя группами стран. В условиях такой конфронтации

ядерный паритет России и Запада является единственным фактором, сдерживающим США от расправы с несогласными. Именно поэтому сегодня для России важнейшей задачей является поддержание и совершенствование оборонного потенциала на самом современном уровне. Только в условиях безопасности и мира страна способна развивать международные экономические связи и свою экономику, социальные и общественные институты в интересах собственного народа.

За последние двадцать лет в России сложилась стабильная система общественно-экономических отношений, основанных на разных формах собственности, на многоукладности, суть которой состоит в реализации экономической свободы гражданина с учетом интересов общества и государства. За это время, благодаря укреплению государственной структуры и дисциплины, удалось сбалансировать экономику и финансы, стабилизировать работу большинства предприятий, социальные институты (пенсионную систему, систему медицинского обслуживания, систему социальной помощи), улучшить материальное и социальное положение населения. Свободный рынок стабилизировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рынок заставил работать прибыльно, освободив экономику (и во многом - государство) от неэффективных убыточных предприятий. Рыночные условия привели к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту конкурентоспособности и «специализации» страны в мировом разделении труда, как крупнейшего и высокотехнологичного производителя и поставщика энергоресурсов и военно-технической продукции. Даже в условиях небывалого и нарастающего давления Запада многие страны и деловые круги видят в России гаранта безопасности, соблюдения международного права и большие экономические перспективы сотрудничества. Подтверждением этому является значительный рост внешнеторгового оборота России с большим положительным сальдо торгового баланса, что обеспечивает успешное обслуживание внешнего государственного долга, накопление золотовалютных резервов и выполнение госпрограмм структурного развития экономики страны. Важным условием дальнейшего экономического развития страны является развитие транспортной и инженерной инфраструктуры: строительство авто- и железных дорог, магистральных коммуникаций, строительство и реконструкция энергетических объектов. С большим опережением планируемых сроков построен и введен в эксплуатацию крупнейший в Европе и России Крымский мост. Развиваются коммерческие отношения с компаниями Западной Европы, Китая, Турции, Японии, Индии, Ирана, многих других стран. Росатом занимает 67% мирового рынка строительства атомных электростанций. Портфель заказов на строительство АЭС превышает 133 млрд. долл. Строятся самые крупные в мире газопроводы в Европу, Китай, Турцию. С Китаем и Ираном прорабатывается создание ключевых транспортных артерий через территорию России в Европу: с востока на запад, с севера на юг, развивается инфраструктура северного морского пути.

Наиболее значимые объекты, запланированные к вводу в действие в 2019 году:

- газопровод «Сила Сибири» (первые поставки по нему - на декабрь 2019г.),
- газопровод «Северный поток-2»,
- наземная часть газопровода «Турецкий поток»,
- железнодорожная часть Крымского моста,
- первый энергоблок Белорусской атомной электростанции,
- в Калининградской области - комплекс по производству, хранению и отгрузке сжиженного природного газа (введён), а также международный морской грузопассажирский терминал,
- завершение строительства первого железнодорожного и автомобильного мостов через р. Амур в Китай,
- масштабные авиационные и космические проекты, строительство атомных ледоколов и многие другие.

Реализация этих проектов свидетельствует о преодолении внешнего давления и усиливает значение России в мире.

Положительное голосование 25 июня по возвращению представительства России в ПАСЕ показало необходимость её участия в европейских делах, а прошедший 27-28 июня саммит G20 в Осаке, где президент России провел двухсторонние переговоры с главами ключевых стран мира (США, Великобритания, Франция, Республика Корея, ЮАР, Саудовская Аравия, Египет, Китай, Германия, Турция, Индия) впервые продемонстрировал отсутствие абсолютного доминирования США и значимое участие на этом форуме России. По окончании саммита состоялись полноформатные переговоры с Японией, по итогам которых было подписано несколько важных соглашений в области энергетики, медицины, связи, туризма. Уже сейчас в России работают около 270 японских компаний, товарооборот между странами за 2018г. увеличился на 17%, а за первые четыре месяца 2019г. на +7%. Страны ОПЕК с участием России 2 июля в Вене подписали соглашение о продлении регулирования добычи нефти на следующие 9 месяцев, что позволит держаться цене нефти Brent не ниже 60 долл./барр., и что вполне комфортно для российского бюджета и экономики. Расширение внешних связей, развитие инфраструктуры, реализация энергетических проектов, неизбежно благоприятно отразятся в дальнейшем и на макроэкономике, и на доходах населения и бизнеса, и, соответственно, на рынке недвижимости.

Основные экономические показатели Российской Федерации (в сопоставимых ценах)

	Май 2019 г.	В % к		Январь- май 2019 г. к % к январь- маю 2018 г.	Сравнение		
		маю 2018 г.	апрелю 2019 г.		маю 2018 г. к % к 2017 г.	апрелю 2018 г.	январь- маю 2018 г. к % к январь- маю 2017 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	24487,1 ¹⁾			100,5 ²⁾			101,9 ³⁾
Индекс промышленного производства		100,9	97,9	102,4	103,7	101,5	103,2
Производство сельского хозяйства, млрд рублей	352,8	101,0	111,6	101,2	102,2	111,9	102,3
Грузооборот транспорта, млрд т-км	477,2	101,1	100,3	102,1	102,8	101,7	103,1
в том числе железнодорожного транспорта	224,5	102,3	100,0	102,7	104,6	101,5	104,8
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2688,9	101,4	101,3	101,7	102,9	101,6	102,8
Объем платных услуг населению, млрд рублей	803,1	99,7	96,9	101,1	103,1	98,7	102,6
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	57,6 ⁴⁾	101,2 ⁴⁾	100,3 ⁴⁾	99,7 ⁴⁾	128,4 ⁴⁾	97,6 ⁴⁾	123,5 ⁴⁾
в том числе:							
экспорт товаров	35,7	99,1	97,7	100,0	137,9	98,1	126,7
импорт товаров	22,0	104,7	104,7	99,0	114,9	96,9	118,2
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	2635,1 ⁵⁾			100,5 ⁵⁾			103,8 ⁵⁾
Индекс потребительских цен		105,1	100,3	105,2	102,4	100,4	102,3
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁶⁾		108,6	101,8	109,9	112,0	103,9	107,0
Реальные располагаемые денежные доходы ⁷⁾				97,7 ⁸⁾			101,4 ⁹⁾
Среднемесячная начисленная зарплата работников организаций:							
номинальная, рублей	48510 ¹⁰⁾	108,1 ¹⁰⁾	101,0 ¹⁰⁾	107,3 ¹⁰⁾	110,2	101,3	111,6
реальная		102,8 ¹⁰⁾	100,7 ¹⁰⁾	102,0 ¹⁰⁾	107,6	100,9	109,1
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,4 ¹¹⁾	94,3	95,7	94,4	91,5	97,2	91,4
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,8	106,3	95,0	102,4	86,7	96,4	86,3

Общая динамика развития экономики в 2019 году положительная.

Годовая инфляция по итогам мая 2019г. составила +5,1% г/г. Рост обусловлен увеличением денежной массы из-за роста объемов кредитования при недостаточном росте ВВП на фоне относительно низкой предпринимательской и потребительской активности. Незначительный рост инфляции стимулирует потребление и в целом - экономику.

Рост промышленного производства за январь-май 2019г. к аналогичному периоду 2018 года в сопоставимых ценах составил +2,4%, в сельскохозяйственной отрасли - +1,2%, грузооборота - +2,1%, розничного товарооборота - +1,7%. Внешнеторговый оборот показал снижение на -0,3% по сравнению с 1 кв. 2018г. (из-за высокой базы 2018г.+23,5%).

В январе-апреле 2019г. сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без малого предпринимательства, банков, страховых организаций и государственных (муниципальных) учреждений) в действующих ценах составил 5454,5 млрд рублей, что на 51,4% больше января-апреля 2018г. В строительстве – 48,9 млрд. руб. (+ в 5,8 раза). Реальная заработная плата по стране (с учетом инфляции) повысилась на 2%.

Реальные располагаемые доходы (за вычетом налогов и платежей по кредитам и страхованию) снизились в целом на 2,3%, что связано с ростом расходов населения по обслуживанию кредитов. Учитывая добровольность кредитования, данный показатель характеризует, скорее, рост кредитования населения и кредитной нагрузки, нежели динамику экономики. В то же время, рост кредитования положительно проявляет стимулирующую функцию кредита для экономного потребления, рационального использования ресурсов, роста эффективности труда (производства). Ключевая ставка снижена Банком России 17.06.2019г. до 7,5% годовых. Высокая ставка призвана сдерживать необеспеченное кредитование и инфляцию, но не способствует экономическому росту и наоборот. Поэтому сегодня такой уровень ставки вполне сбалансирован. По мере роста производства возможно большее снижение ключевой ставки.

Счета, банковские депозиты и вклады в банках в рублях, иностранной валюте и драгоценных металлах на 01.06.2019 г. всего составили 61,7 трлн. руб. (+14,9% к 01.01.2018г.), в том числе физических лиц – 28,8 трлн. руб. (+10,8% к 01.01.2018г.).

Кредиты нефинансовым организациям в рублях и иностранной валюте на 01.06.2019 года: – 33,6 трлн. руб. (+11,2% по сравнению с 01.01.2018г.), в т.ч. просроченная 2,6 трлн.руб. (+7,7% от задолженности).

Кредиты физическим лицам на 01.06.2019 года - 16,1 трлн. руб. (+32,0% по сравнению с 01.01.2018г.), в т.ч. просроченная - 0,8 трлн. руб. (-9,5% по сравнению с 01.01.2018г.), составив 5,0 % от задолженности).

Т.о. в банковской сфере тенденции в целом положительные; 1. Идет нормальное увеличение средств юридических и физических лиц на счетах в банках, что является хорошим потенциалом инвестирования в новые проекты, 2. Значительно растут объемы кредитования, что при нормальной просроченной задолженности стимулирует экономическую активность населения и бизнеса и поддерживает рост экономики. Вместе с тем, высокие темпы роста кредитной задолженности на фоне низкого роста доходов организаций и физических лиц в дальнейшем повышают риск невозвратов, что обязывает банки усилить требования к качеству кредитов.

Итогом исполнения федерального бюджета за 2018 год стало превышение доходов над расходами в сумме +5,536 трлн.руб. (+39,8%), с учетом внебюджетных фондов - +3,036 трлн.руб. Исполнение госбюджета характеризуется стабильным и значительным из года в год профицитом. На 2019 год запланирован профицит 4,505 трлн.руб. На 01.05.2019 г. исполнение по доходам составило 31,9%, профицит – 1,776 трлн.руб.

Государственные целевые программы. На 03.07.2019 года в России реализуются 43 государственные программы по пяти основным направлениям: социального, экономического, государственного, регионального и оборонного развития, на которые направлено около 60% Федерального бюджета в сумме 9060,4 млрд.руб.(не включая расходы по обороне).

Золотовалютные резервы Российской Федерации на 21.06.2019 составили 510,2 млрд долл. США (+11,7% г/г), что обеспечивает полное покрытие внешнего долга и внешних обязательств, гарантии стабилизации в чрезвычайных случаях.

В строительстве. Объем СМР за период январь-май 2019г. составил 2740,8 млрд. руб. (+0,1% г/г). Введено в действие 24,2 млн. кв.м. общей площади жилых помещений (+2% г/г).



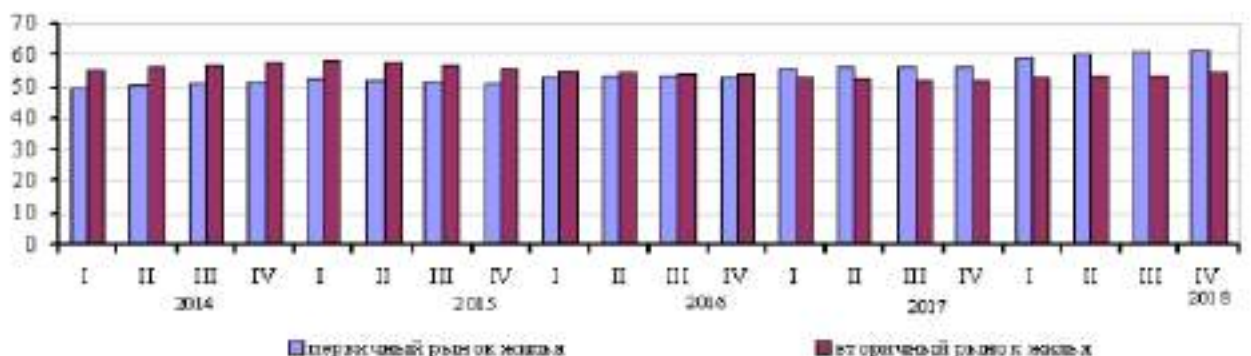
Снижение строительной активности в 2015-2018 гг. объяснимо уменьшением спроса на жилье на фоне роста цен на товары и услуги первой необходимости, на фоне инвестиционного и покупательского пессимизма, на фоне негатива в некоторых СМИ о санкциях Запада и, якобы, изоляции России. В то же время, стабильный экономический рост и государственная поддержка (госпрограммы развития жилищного кредитования, льготы при ипотечном кредитовании и другие госпрограммы развития экономики, способствующие росту доходов населения и бизнеса) обуславливают коррекцию и баланс цен на рынке недвижимости:

Динамика ввода в действие жилых домов¹⁾
в % к среднемесячному значению 2016г.



1) Оценка данных с исключением сезонного фактора осуществлена с использованием программы "JDemetra+". При поступлении новых данных статистических наблюдений динамика может быть уточнена

Средние цены на первичном и вторичном рынках жилья в Российской Федерации в 2014-2018гг.
на конец квартала, тысяч рублей за 1 кв. метр общей площади



Выводы и перспективы российской экономики и рынка недвижимости

Ключевые экономические показатели России показывают динамику роста даже в условиях небывалого и нарастающего противодействия со стороны США: прекращение поставок санкционных товаров, сокращение производства невостребованных рынком товаров компенсируется развитием дефицитных отраслей и производств. Тем самым, корректируется, улучшается отраслевая структура экономики. Вместе с тем, можно отметить, что восстановление потребительского спроса после падения 2015-2016гг. происходит низкими темпами. В результате, рост экономики недостаточный, особенно, учитывая низкую расчетную базу предшествующих лет. Период 2018 - начало 2019 г. отмечен стабилизацией строительной отрасли после падения темпов строительства в 2015-2017 годах. Медленное восстановление рынка недвижимости обусловлено покупательской неуверенностью, учитывая, что инвестиции в недвижимость, как самый дорогостоящий товар, требуют благоприятной перспективы на десятки лет вперед, чего мы не наблюдали в период 2014-2017 годах. Из-за падения мировых цен нефти в 2015 году (и, как следствие, доходов бюджета и девальвации рубля, негативных потоков СМИ о конфронтации Запада с Россией) снизился потребительский спрос, спрос на дорогостоящие товары и снизилась активность рынков недвижимости. Впоследствии коррекция цен недвижимости 2015–2017 гг. оздоровила этот рынок и при общеэкономическом росте создаёт основу его дальнейшего поступательного развития. Драйвером роста, как и ранее, являются крупные и средние города. Введение с 01.07.2019 года проектного финансирования жилищного строительства (внедрение эскроу-счетов) и переход от долевого строительства к банковскому кредитованию будет поэтапным, рассчитанным на 3 года. С одной стороны, это решит проблему «обманутых дольщиков», с другой – несколько повысит уровень цен недвижимости за счет включения банков и страховых компаний в схему финансирования. Уход с рынка неэффективных застройщиков и финансовый контроль сделают этот рынок низко рискованным и снизят ставки банковского финансирования.

Источники информации:

http://www.gks.ru/free_doc/doc_2019/info/oper-04-2019.pdf,
http://www.gks.ru/bgd/free/B04_03/lssWWW.exe/Stg/d04/122.htm,
<https://www.cbr.ru/>,
https://www.minfin.ru/ru/performance/public_debt/external/structure/,
<http://www.roskazna.ru/ispolnenie-byudzheto/federalnyj-byudzheto/1020/>,
http://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/19989/obs_201.pdf,
https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/19777/obs_200.pdf,
http://www.gks.ru/free_doc/new_site/vvp/ocenka-vvp.htm.

9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- ✓ рынок жилья;
- ✓ рынок коммерческой недвижимости.

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

Таблица 9.2-1 Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных и складских помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений

Признак классификации	Виды рынков
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

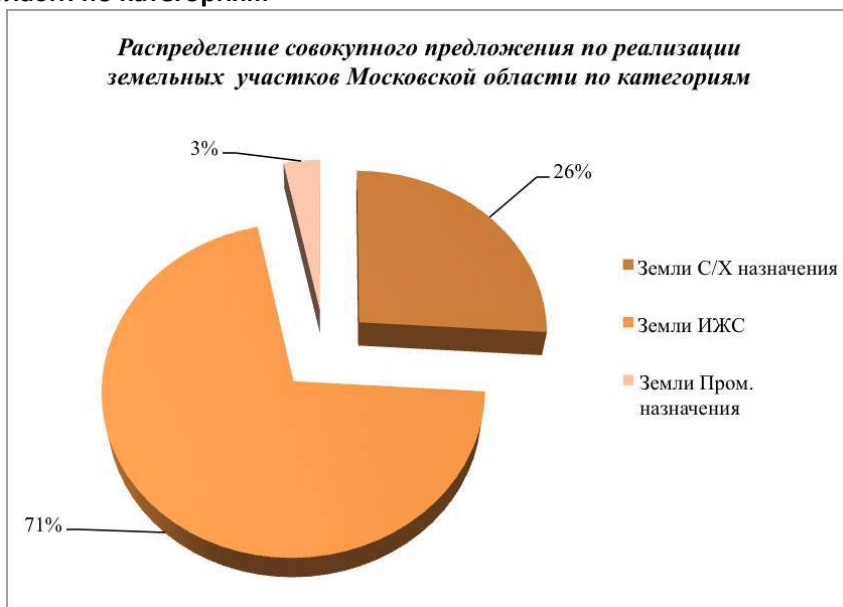
Так как, согласно документам на объект оценки, предоставленным Заказчиком, объектом оценки является право собственности на земельный участок для индивидуального жилищного строительства, Оценщик делает вывод, что объект оценки относится к сегменту земельных участков для жилищного строительства.

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.⁴

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%.

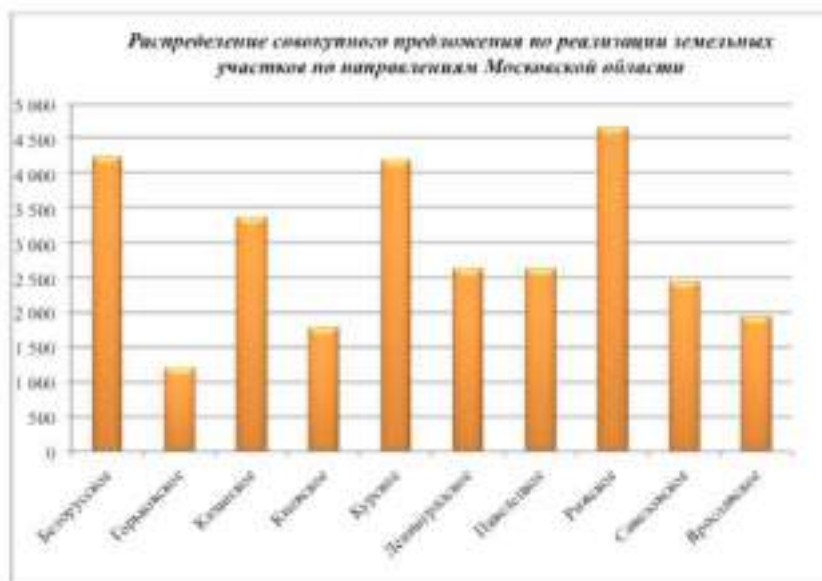
Рисунок 9-1. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков Московской области по категориям



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

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

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



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

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

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

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

Таблица 9.3-1 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/З			Средняя стоимость руб./сот. ИЖС			Средняя стоимость руб./сот. Пром. назначения		
		до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД
1	Белорусское	881 284	318 464	48 126	1 385 945	881 544	144 000	1 491 881	847 300	118 834
2	Горьковское	313 784	114 515	71 857	784 145	187 124	81 942	888 781	249 200	109 881
3	Киевское	409 694	139 094	48 153	485 447	119 848	53 816	303 986	143 638	108 898
4	Курское	614 881	227 217	41 271	181 182	324 813	104 982	858 365	315 825	135 392
5	Рижское	488 798	177 568	64 242	514 820	188 185	23 474	718 677	234 832	83 460
6	Ленинградское	478 383	137 217	56 723	620 311	169 817	78 389	463 383	218 942	108 846
7	Павловское	393 447	147 208	94 274	359 881	318 878	67 810	413 786	168 814	67 584
8	Рязанское	772 891	423 888	96 653	1 162 325	441 649	82 886	910 316	328 334	47 123
9	Смоленское	813 241	148 327	44 942	886 240	209 752	48 781	889 896	148 348	88 200
10	Ярославское	484 812	188 384	48 873	197 420	187 830	78 834	642 280	198 838	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	Дистанция	Диапазон руб./сот. С/З			Диапазон руб./сот. П/З			Диапазон руб./сот. Проз. назначение		
			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	млн	118 738	21 633	1 508	358 333	78 890	14 286	13 380	7 647	12 387
		млн	4 891 088	880 000	316 088	7 198 277	3 830 000	2 651 878	4 891 000	2 508 890	280 000
2	Горьковское	млн	100 000	3 870	3 008	100 000	47 417	22 222	25 570	82 632	51 633
		млн	2 100 000	480 000	306 000	1 000 000	811 111	270 000	2 385 977	853 885	225 000
3	Истринское	млн	82 800	3 200	1 787	70 167	18 800	3 994	131 578	30 891	28 435
		млн	882 333	330 000	136 382	1 431 718	558 922	192 231	2 380 000	308 890	350 000
4	Калужское	млн	233 333	2 406	3 333	127 273	180 000	13 793	380 000	63 306	260 000
		млн	1 886 667	836 364	233 333	2 484 742	1 847 000	783 333	1 781 872	798 890	288 888
5	Курское	млн	151 333	18 438	8 272	189 333	7 817	7 808	13 985	18 784	3 890
		млн	1 227 373	780 000	180 000	3 609 890	750 000	77 191	1 831 832	708 333	184 908
6	Ленинградское	млн	111 948	12 414	1 875	10 000	35 881	13 890	25 483	11 306	4 387
		млн	1 598 835	642 714	807 167	4 000 890	583 333	313 043	1 390 000	1 088 890	357 143
7	Шарьяновское	млн	74 333	4 800	4 475	118 550	9 500	8 758	110 000	31 127	8 100
		млн	873 000	530 000	416 000	569 890	750 000	1 50 000	1 387 333	1 189 333	380 000
8	Рязанское	млн	162 389	21 693	2 442	217 778	5 898	7 800	148 213	88 303	15 658
		млн	3 217 589	2 250 900	536 089	17 896 928	3 877 668	994 184	2 457 000	1 307 420	342 837
9	Смоленское	млн	121 429	1 538	1 108	184 286	28 333	28 890	380 000	81 798	28 926
		млн	972 631	3 628 871	170 000	3 332 333	1 494 000	222 222	1 440 273	694 981	280 000
10	Ярославское	млн	37 300	8 807	1 935	40 000	13 800	2 458	92 337	82 306	38 690
		млн	3 857 103	1 180 800	1 000 000	2 494 345	835 714	416 687	2 881 000	908 280	98 690

9.4. Анализ влияния фактического назначения земельного участка на стоимость (для мест общего пользования)

Ранее Оценщиком было выявлено, что нижеперечисленный земельный участок используются в качестве Зон общего пользования в жилом поселке:

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, (кв.м.)	Назначение ЗУ
1.	50:23:0000000:161533	11 715,00	Место общего пользования для обеспечения проезда (дорога)
2.	50:23:0020262:1077	501,00	Место общего пользования для обеспечения проезда (дорога)

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

В аналитических материалах по рынку загородных земельных участков отмечается:⁵

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

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

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

Таблица 9.4-1 Соотношение застраиваемых площадей и отводимых под общественные зоны в коттеджных / дачных поселках Подмосковья

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

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

Оцениваемый земельный участок не может быть использован для дачного строительства, как предусмотрено их разрешенным использованием, поскольку проектом планировки поселка предусмотрено их функциональное назначение в качестве зоны озеленения вдоль забора и места под КПП. Соответственно, собственник оцениваемых земельных участков не может использовать их иным образом, соответствующим виду разрешенного использования.

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

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

Принтскрины Публичной кадастровой карты приведены ниже.



Рисунок 9.4-2 Кадастровая стоимость земельных участков, расположенных по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, с/о Бужаниновский, в р-не д. Пуяттино



Рисунок 9.4-3 Кадастровая стоимость земельных участков, расположенных по адресу: Московская область, Чеховский район, сельское поселение Стремиловское, в районе д. Горелово



Рисунок 9.4-4 Кадастровая стоимость земельных участков, расположенных по адресу: обл. Московская, р-н Дмитровский, с/пос. Костинское, в районе д Сергейково



Рисунок 9.4-5 Кадастровая стоимость земельных участков, расположенных по адресу: обл. Московская, р-н Истринский, с/п Костровское, д. Новоселово, СНТ "Связь"



Рисунок 9.4-6 Кадастровая стоимость земельных участков, расположенных по адресу: Московская область, Пушкинский район, в районе с. Семеновское



Результаты анализа приведены в таблице ниже:

Таблица 9.4-7 Поправка на вид фактического использования земельного участка (удельные показатели кадастровой стоимости земельных участков)

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

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

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

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

Исполнителю удалось найти информацию по торгам, проходившим в июле 2015 г., с целью реализации имущественного комплекса ООО "Казанское", состоящего из 9 земельных участков⁶:

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

⁶ <http://bankrot.bacart.ru/lots/429028.0000001/trade>

земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 3 903 кв. м, адрес объекта: Московская область, Павлово-Посадский район, северо-восточнее д.Сонино, поле №19,

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

Ниже приведено схематичное изображение данных участков согласно Публичной кадастровой карте.

Рисунок 9.4-8 Схематичное изображение имущественного комплекса ООО "Казанское", состоящего из 9 земельных участков



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



Рисунок 9.4-9 Принтскрин результатов торгов имущественного комплекса ООО "Казанское", состоящего из 9 земельных участков

Начальная цена, руб.	466 436,01
Шаг аукциона, руб.	48 643,81
Итоговая/финальная цена, руб.	466 436,01
Предмет торгов	
Имущественный комплекс ООО "Казанское", состоящий из 9 (девяти) земельных участков.	
Имущественный комплекс ООО «Казанское», состоящий из 9 (девяти) земельных участков:	
- земельный участок, кадастровый номер: 50:17:0021907:296, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное исполь...	
Количество поступивших заявок	1
Количество принятых заявок	1
Обоснование итогового решения	
Торги не состоялись в связи с недостаточным количеством участников	

В ноябре 2015 г. проходил аукцион⁷ по реализации имущества предприятия-банкрота в соответствии с ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». К торгам был предложен земельный участок, принадлежащий ООО «Опушкино-2» на праве собственности. Торги признаны несостоявшимися в связи с тем, что к торгам был допущен только один участник (единственный, подавший заявку на участие).

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

Ниже приведено схематичное изображение данного участка согласно Публичной кадастровой карте.

Рисунок 9.4-10 Схематичное изображение предлагаемого к реализации участка, принадлежащего ООО "Опушкино-2"



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

⁷ <http://utp.sberbank-ast.ru/Bankruptcy/NBT/PurchaseView/4/0/0/137759>



Рисунок 9.4-11 Принтскрин результатов торгов имущественного комплекса ООО " Опушкино-2"



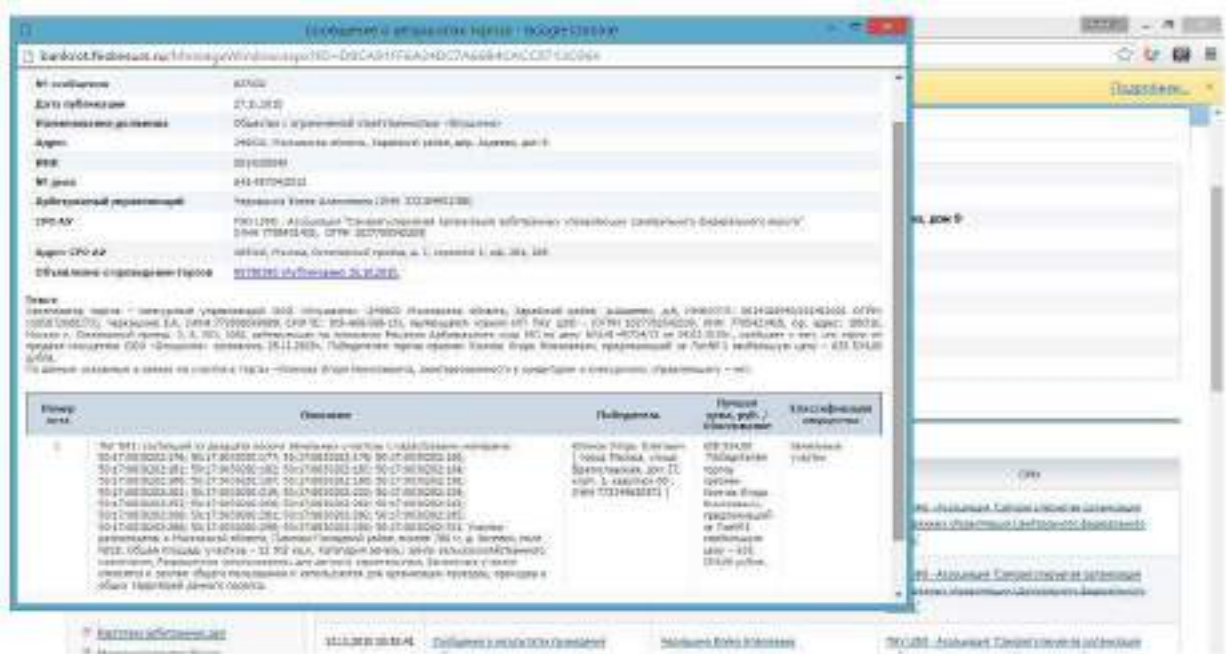
Также в ноябре 2015 г. проходил аукцион⁸ по реализации имущества предприятия-банкрота ООО «Опушкино»

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

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

⁸ <http://bankrot.fedresurs.ru/OrganizationCard.aspx?ID=A51F4A321DCAF7A8F1A4906F027CA72>

Рисунок 9.4-12 Принтскрин результатов торгов имущества комплекс ООО " Опушкино"



На аукционе⁹ по реализации имущества предприятия-банкрота ООО «Солнечный» к торгам предлагался лот, состоящий из семи земельных участков, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства: 1) земельный участок 50:17:0030402:204, площадь 3991 кв. м, адрес: Московская область, Павлово-Посадский район, западнее д. Игнатово, поле № 16; 2) земельный участок 50:17:0000000:232, площадь 1200 кв. м, объекта: Московская область, Павлово-Посадский район, северо-восточнее д. Сонино, поле № 19; 3) земельный участок 50:17:0030402:116, площадь 4 883 кв. м, объекта: Московская область, Павлово-Посадский район, западнее д. Игнатово, поле № 16; 4) земельный участок 50:17:0021907:249, площадь 2212 кв. м, адрес объекта: Московская область, Павлово-Посадский район, северо-восточнее д. Сонино, поле № 19; 5) земельный участок 50:17:0021907:248, площадь 623 кв. м, адрес объекта: Московская область, Павлово-Посадский район, северо-восточнее д. Сонино, поле № 19; 6) земельный участок 50:17:0021907:290, площадь 835 кв. м, адрес: Московская область, Павлово-Посадский район, северо-восточнее д. Сонино, поле № 19; 7) земельный участок 50:17:0000000:230, площадь 2 755 кв. м, адрес объекта: Московская область, Павлово-Посадский район, северо-восточнее д. Сонино, поле № 19.

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

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

⁹ <http://bankrot.fedresurs.ru/OrganizationCard.aspx?ID=A51F4A321DCAF7A8F1A4906F027CA72>

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

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

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

Таблица 9.5-1 Предложения по продаже земельных участков для жилищного строительства площадью.

№	Местоположение	Удаленность от МКАД	Передаваемые права	Площадь участка, сотка	Инженерные коммуникации	Наличие свободного подъезда к участку	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	Источник информации	Контакт
1	Московская обл., Раменский р-н, д. Шмеленки	17	собственность	21	Не заведены на участок	Грунтовая дорога	119 048	http://www.roszem.ru/land/591246/	(926)533-55-70
2	Московская обл., Раменский р-н, д. Аксеново	27	собственность	12	Не заведены на участок	Грунтовая дорога	156 667	http://www.roszem.ru/land/591249/	(926)533-55-70
3	Московская обл., Раменский р-н, д. Строкино	22	собственность	6	Не заведены на участок	Грунтовая дорога	166 667	http://www.roszem.ru/land/444514/	(926)533-55-70
4	Московская область, Раменский район, Чулковское с/пос, с. Михайловская Слобода	25	собственность	11	Не заведены на участок	Асфальтированная дорога	150 000	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/157668771/	963 978-35-12
5	Московская область, Раменский район, Ильинский	15	собственность	13,5	Не заведены на участок	Грунтовая дорога	125 926	http://www.roszem.ru/land/572679/	(926)533-55-70
6	Московская область, Раменский район, д. Дьяково	35	собственность	12	Не заведены на участок	Грунтовая дорога	187 500	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/6615436/	495 132-06-38
7	Московская область, Раменский район, Чулковское с/пос, д. Жуково	30	собственность	10	Не заведены на участок	Грунтовая дорога	160 000	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/148049555/	926 186-41-11
8	Московская область, Раменский район, Софьинское с/пос, д. Паткино	28	собственность	14	Не заведены на участок	Асфальтированная дорога	150 000	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/157093353/	968 819-01-89

№	Местоположение	Удаленность от МКАД	Передаваемые права	Площадь участка, сотка	Инженерные коммуникации	Наличие свободного подъезда к участку	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	Источник информации	Контакт
9	Московская область, деревня Меткомелино, Раменский район	40	собственность	15	Не заведены на участок	Грунтовая дорога	126 667	https://move.ru/objects/ramenskiy_rayon_derevnya_metkomelino_2273813787/	(964) 718-31-13
10	Московская область, Раменский городской округ, Чулковское с/пос, Жуково деревня, ул. Приозерная, 9	31	собственность	10	Не заведены на участок	Грунтовая дорога	165 000	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/150302778/	925 845-45-81
11	Московская область, Раменский район, Чулковское с/пос, д. Жуково	32	собственность	10	Не заведены на участок	Грунтовая дорога	160 000	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/148049555/	926 186-41-11

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

Таблица 9.5-2 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков для жилищного строительства площадью.

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	119 048
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	187 500

Источник: расчет Оценщика

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

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

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

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

В аналитических материалах по рынку загородных земельных участков отмечается:¹⁰

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

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

Таблица 9.6-1 Соотношение застраиваемых площадей и отводимых под общественные зоны в коттеджных / дачных поселках Подмосковья

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

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

Оцениваемые земельные участки не могут быть использованы для дачного строительства, как предусмотрено их разрешенным использованием, поскольку проектом планировки поселка

¹⁰ по материалам компаний «Абсолют менеджмент», «МИЭЛЬ-Загородная недвижимость», «ГУД ВУД», Vesco Consulting <http://kotteg.com/stati-o-kottedzhah-stroitelstve/read/kottedzhnie-poselki/>

предусмотрено их функциональное назначение в качестве зоны озеленения вдоль забора и места под КПП. Соответственно, собственник оцениваемых земельных участков не может использовать их иным образом, соответствующим виду разрешенного использования.

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

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

Принтскрины Публичной кадастровой карты приведены ниже.

Рисунок 9.6-2 Кадастровая стоимость земельных участков, расположенных по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, с/о Бужаниновский, в р-не д. Путьтино



Рисунок 9.6-3 Кадастровая стоимость земельных участков, расположенных по адресу: Московская область, Чеховский район, сельское поселение Стремилдовское, в районе д. Горелово



Рисунок 9.6-4 Кадастровая стоимость земельных участков, расположенных по адресу: обл. Московская, р-н Дмитровский, с/пос. Костинское, в районе д Сергейково



Рисунок 9.6-5 Кадастровая стоимость земельных участков, расположенных по адресу: обл. Московская, р-н Истринский, с/п Костровское, д. Новоселово, СНТ "Связь"



Рисунок 9.6-6 Кадастровая стоимость земельных участков, расположенных по адресу: Московская область, Пушкинский район, в районе с. Семеновское



Результаты анализа приведены в таблице ниже:

Таблица 9.6-7 Поправка на вид фактического использования земельного участка (удельные показатели кадастровой стоимости земельных участков)

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

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

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

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

Исполнителю удалось найти информацию по торгам, проходившим в июле 2015 г., с целью реализации имущественного комплекса ООО "Казанское", состоящего из 9 земельных участков¹¹:

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

¹¹ <http://bankrot.bacart.ru/lots/429028.0000001/trade>

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

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

Ниже приведено схематичное изображение данных участков согласно Публичной кадастровой карте.

Рисунок 9.6-8 Схематичное изображение имущественного комплекса ООО "Казанское", состоящего из 9 земельных участков



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

Рисунок 9.6-9 Принтскрин результатов торгов имущественного комплекса ООО "Казанское", состоящего из 9 земельных участков

Начальная цена, руб.	486 438,00
Шаг аукциона, руб.	48 643,80
Итоговая/текущая цена, руб.	486 438,00
Предмет торгов	
Имущественный комплекс ООО "Казанское", состоящий из 9 (девяти) земельных участков.	
Имущественный комплекс ООО «Казанское», состоящий из 5 (пяти) земельных участков:	
- земельный участок, кадастровый номер: 50:17:0021907:298, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное исполь...	
Подробнее...	
Количество поступивших заявок	1
Количество принятых заявок	1
Обоснование итогового решения	
Торги не состоялись в связи с недостаточным количеством участников.	

В ноябре 2015 г. проходил аукцион¹² по реализации имущества предприятия-банкрота в соответствии с ФЗ «О несостоятельности «банкротстве». К торгам был предложен земельный участок, принадлежащий ООО «Опушкино-2» на праве собственности. Торги признаны несостоявшимися в связи с тем, что к торгам был допущен только один участник (единственный, подавший заявку на участие).

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

Ниже приведено схематичное изображение данного участка согласно Публичной кадастровой карте.

Рисунок 9.6-10 Схематичное изображение предлагаемого к реализации участка, принадлежащего ООО "Опушкино-2"



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

¹² <http://utp.sberbank-ast.ru/Bankruptcy/NBT/PurchaseView/4/0/0/137759>



Рисунок 9.6-11 Принтскрин результатов торгов имущественного комплекса ООО " Опушкино-2"



Также в ноябре 2015 г. проходил аукцион¹³ по реализации имущества предприятия-банкрота ООО «Опушкино»

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

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

¹³ <http://bankrot.fedresurs.ru/OrganizationCard.aspx?ID=A51F4A321DCAF7A8F1A49060F027CA72>



Рисунок 9.6-12 Принтскрин результатов торгов имущественного комплекса ООО " Опушкино"

Этап аукциона	Сумма	Эквивалентная стоимость
Этап публикации	213,282	
Максимальная стоимость	213,282	
Этап торгов	828 271,60	388,48%
Эквивалентная стоимость	828 271,60	388,48%

Этап аукциона	Описание	Площадь	Почтовый адрес, ур./кв. номер	Классификация объектов
1	7 земельных участков общей площадью 21 320 кв. м, расположенных в Московской области, Павлово-Посадский район, западное д. Игнатово, поле № 16; 2) земельный участок 50:17:0030402:204, площадь 3991 кв. м, адрес: Московская область, Павлово-Посадский район, западное д. Игнатово, поле № 16; 3) земельный участок 50:17:0000000:232, площадь 1200 кв. м, объекта: Московская область, Павлово-Посадский район, северо-восточнее д. Сонино, поле № 19; 4) земельный участок 50:17:0030402:116, площадь 4 883 кв. м, объекта: Московская область, Павлово-Посадский район, западное д. Игнатово, поле № 16; 5) земельный участок 50:17:0021907:249, площадь 2212 кв. м, адрес объекта: Московская область, Павлово-Посадский район, северо-восточнее д. Сонино, поле № 19; 6) земельный участок 50:17:0021907:248, площадь 623 кв. м, адрес объекта: Московская область, Павлово-Посадский район, северо-восточнее д. Сонино, поле № 19; 7) земельный участок 50:17:0021907:290, площадь 835 кв. м, адрес: Московская область, Павлово-Посадский район, северо-восточнее д. Сонино, поле № 19; 8) земельный участок 50:17:0000000:230, площадь 2 755 кв. м, адрес объекта: Московская область, Павлово-Посадский район, северо-восточнее д. Сонино, поле № 19.	21 320 кв. м	Московская область, Павлово-Посадский район, западное д. Игнатово, поле № 16; 2) Московская область, Павлово-Посадский район, северо-восточнее д. Сонино, поле № 19; 3) Московская область, Павлово-Посадский район, западное д. Игнатово, поле № 16; 4) Московская область, Павлово-Посадский район, северо-восточнее д. Сонино, поле № 19; 5) Московская область, Павлово-Посадский район, северо-восточнее д. Сонино, поле № 19; 6) Московская область, Павлово-Посадский район, северо-восточнее д. Сонино, поле № 19; 7) Московская область, Павлово-Посадский район, северо-восточнее д. Сонино, поле № 19; 8) Московская область, Павлово-Посадский район, северо-восточнее д. Сонино, поле № 19.	земельный участок

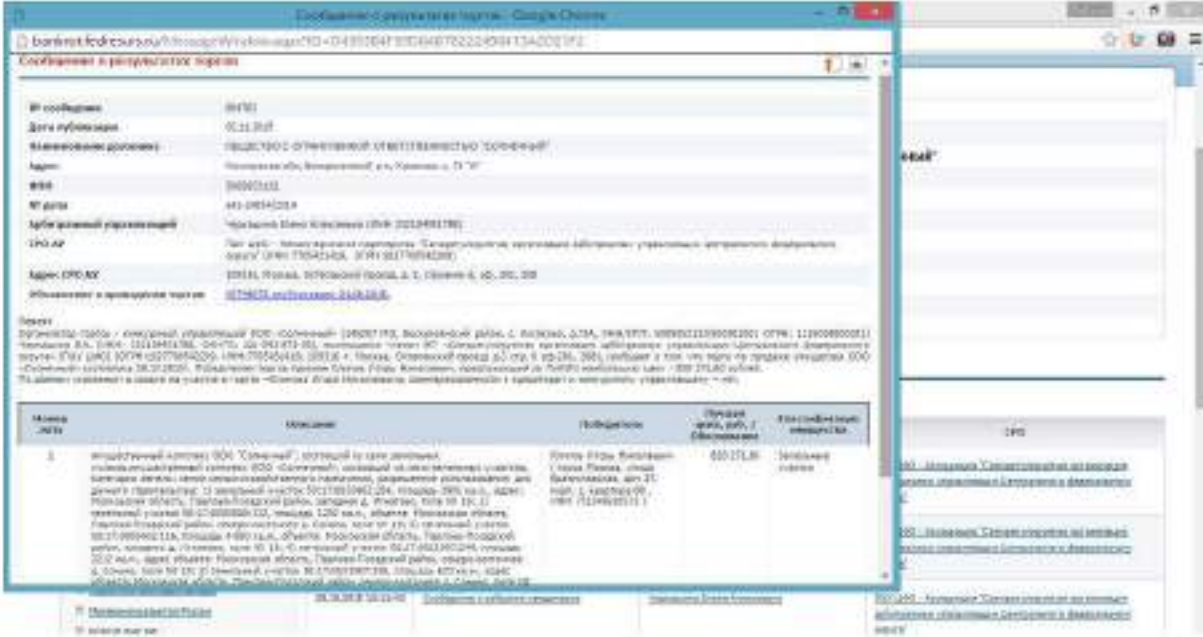
На аукционе¹⁴ по реализации имущества предприятия-банкрота ООО «Солнечный» к торгам предлагался лот, состоящий из семи земельных участков, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства: 1) земельный участок 50:17:0030402:204, площадь 3991 кв. м, адрес: Московская область, Павлово-Посадский район, западное д. Игнатово, поле № 16; 2) земельный участок 50:17:0000000:232, площадь 1200 кв. м, объекта: Московская область, Павлово-Посадский район, северо-восточнее д. Сонино, поле № 19; 3) земельный участок 50:17:0030402:116, площадь 4 883 кв. м, объекта: Московская область, Павлово-Посадский район, западное д. Игнатово, поле № 16; 4) земельный участок 50:17:0021907:249, площадь 2212 кв. м, адрес объекта: Московская область, Павлово-Посадский район, северо-восточнее д. Сонино, поле № 19; 5) земельный участок 50:17:0021907:248, площадь 623 кв. м, адрес объекта: Московская область, Павлово-Посадский район, северо-восточнее д. Сонино, поле № 19; 6) земельный участок 50:17:0021907:290, площадь 835 кв. м, адрес: Московская область, Павлово-Посадский район, северо-восточнее д. Сонино, поле № 19; 7) земельный участок 50:17:0000000:230, площадь 2 755 кв. м, адрес объекта: Московская область, Павлово-Посадский район, северо-восточнее д. Сонино, поле № 19.

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

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

14 <http://bankrot.fedresurs.ru/OrganizationCard.aspx?ID=A51F4A321DCAF7A8F1A4906F027CA72>

Рисунок 9.6-13 Принтскрин результатов торгов имущества ООО "Солнечное"



The screenshot shows a web browser window displaying the results of a public auction. The page title is "Объявление о результатах торгов". The main content area contains a table with the following columns: "Минус (-)%", "Минимум", "Вторичное", "Почтовый адрес, дата, время", and "Владельцы имущества".

Минус (-)%	Минимум	Вторичное	Почтовый адрес, дата, время	Владельцы имущества
97,2%	400 000 руб.	400 000 руб.	2019.09.18 10:00:00	ООО «Солнечное»

The page also includes detailed information about the auction, such as the date of publication (08.09.2019), the location (Moscow region), and the details of the property being sold.

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

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

9.7. 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.

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

имеет следующие значения:

Таблица 9.7-1 Значения скидки на торг

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

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

Удаление от МКАД

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

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

Таблица 9.7-2 Диапазон корректировок на удаление от МКАД в Юго-Восточном направлении для участков под жилищное строительство

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

Площадь земельного участка

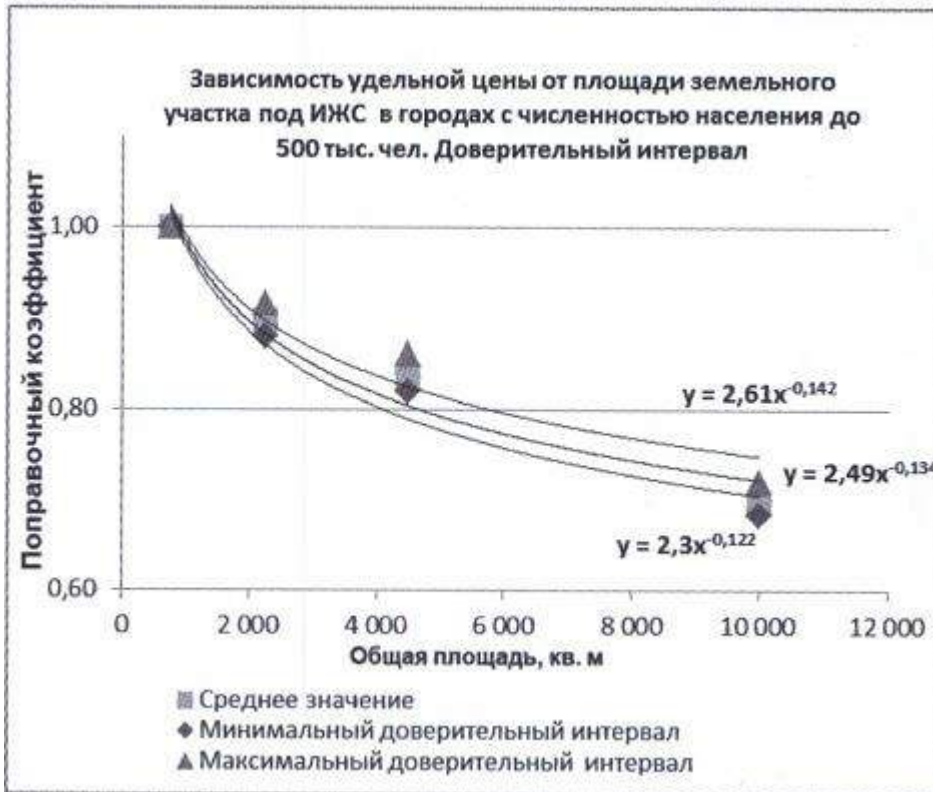
При прочих равных условиях, большие по площади земельные участки могут продаваться по более низкой в пересчете на единицу площади цене, что обуславливается большим сроком экспозиции. Корректировка на площадь для участков под жилищное строительство будет производиться согласно исследованиям, проведенным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

Таблица

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



Так же в справочнике предоставлена зависимость цены от площади земельного участка



Транспортная доступность.

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

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

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

Оцениваемые земельные участки относятся к землям населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства.

Участки расположены в Юго-Восточном направлении Московской области по Новорязанскому шоссе на удалении 38 км от МКАД.

Таблица 9.8-1 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков для жилищного строительства площадью.

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	119 048
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	187 500

Источник: расчет Оценщика

Выводы относительно рынка земельных участков в Московской области:

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

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



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

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 индивидуального жилищного строительства.

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 индивидуального жилищного строительства.

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 индивидуального жилищного строительства.

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 рынком¹⁵.

- 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 истечения¹⁶.

11.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

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

¹⁵ Источник: данные интернет-портала «Economicportal»: Модель Блэка-Шоулза (http://www.economicportal.ru/ponyatiya-all/black_scholes_model.html)

¹⁶ Источники: Лоренс Дж. МакМиллан. МакМиллан «Об опционах» — М.: «ИК «Аналитика», 2002 г. (<http://economy-ru.com/forex-treiding/binomialnaya-model.html>); Большая Энциклопедия Нефти Газа (<http://www.ngpedia.ru/id159752p1.html>)

оценки.

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

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

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

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

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

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

Определение стоимости земельных участков сравнительным подходом (методом сравнения продаж)

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

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

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

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

Выбор единицы сравнения

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

При продажах земель используются следующие единицы сравнения:

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

При анализе продаж застроенных участков используются следующие единицы сравнения:

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

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

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

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

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

Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов

Подбор объектов-аналогов происходил по следующим критериям:

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

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

Было выявлено 8 предложений по продаже земельных участков под жилищное строительство. Подбор аналогов из числа предложений осуществлялся с учетом основных ценообразующих факторов и назначения: для производственной застройки, застройки объектами торгово- складского и иного назначения.

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

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

Так как в состав объекта оценки входят земельные участки в количестве 30 ед. Оценщик принял следующий порядок расчета:

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

2 этап: определение стоимость 1 сотки земельных участков с учетом индивидуальных характеристик.

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

Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Источник информации	-	https://move.ru/objects/ramenskiy_rayon_derevnya_metkomelino_2273813787/	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/150302778/	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/148049555/
Дата предложения	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019
Контакт		(964) 718-31-13	925 845-45-81	926 186-41-11
Место нахождения	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	Московская область, деревня Меткомелино, Раменский район	Московская область, Раменский городской округ, Чулковское с/пос, Жуково деревня, ул. Приозерная, 9	Московская область, Раменский район, Чулковское с/пос, д. Жуково
Удаленность от МКАД, км	38	40	31	32
Шоссе	Новорязанское	Рязанское	Новорязанское	Новорязанское
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сот.	до 15	15,00	10,00	10,00
Инженерные коммуникации	По границе	По границе	По границе	По границе
Наличие подъездных путей	Есть	Есть	Есть	Есть
Цена предложения, руб.	-	1 900 000,00	1 650 000,00	1 600 000,00
Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	-	126 667	165 000	160 000

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 11.4-2 Расчет удельной стоимости за 1 сотку участка площадью до 15 соток

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		126 667	165 000	160 000
Общая площадь	сот.	до 15	15,00	10,00	10,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		126 667	165 000	160 000
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		126 667	165 000	160 000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		126 667	165 000	160 000
Условия продажи					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		126 667	165 000	160 000
Расходы, производимые непосредственно после покупки					
Особые расходы		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		126 667	165 000	160 000
Условия рынка					
Время продажи			Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена			126 667	165 000	160 000
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-13,00%	-13,00%	-13,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		110 200	143 550	139 200
Местоположение и окружение объекта					
Место нахождения		Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	Московская область, деревня Меткомелино, Раменский район	Московская область, Раменский городской округ, Чулковское с/пос, Жуково деревня, ул. Приозерная, 9	Московская область, Раменский район, Чулковское с/пос, д. Жуково
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		110 200	143 550	139 200
Направление/шоссе		Новорязанское	Рязанское	Новорязанское	Новорязанское
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		110 200	143 550	139 200
Удаленность от МКАД	км	38	40	31	32
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		110 200	143 550	139 200
Использование или зонирование					
Категория земли		земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		110 200	143 550	139 200
Вид разрешенного использования		ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		110 200	143 550	139 200
Физические характеристики					
Площадь земельного участка	сот.	до 15	15,00	10,00	10,00
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		110 200	143 550	139 200
Экономические характеристики					
Доступные инженерные коммуникации		По границе	По границе	По границе	По границе

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		110 200	143 550	139 200
Качество подъездных путей		Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		110 200	143 550	139 200
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость					
Индивидуальные особенности земельного участка		Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		110 200	143 550	139 200
Выводы					
Общая валовая коррекция	%		13,00	13,00	13,00
Весовой коэффициент			0,33333	0,33333	0,33333
Средневзвешенная рыночная стоимость	руб./сот.	130 982			

Источник: Расчеты Оценщика

Комментарии к таблицам:

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование)

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

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

Таблица 11.4-3 Значения скидки на торг

Таблица 13.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

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

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

Местонахождение

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

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

Удаление от МКАД

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

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

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

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

Таблица 11.4-5 Расчет корректировки на удаление от МКАД

Параметр	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Удаленность от МКАД, км.	38	40	31	32
Модельная корректировка	21-40	21-40	21-40	21-40
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%

Источник: составлено Оценщиком

Площадь земельного участка.

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

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

Таблица 11.4-6 Диапазон корректировок на площадь

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

Таблица 11.4-7 Корректировка на площадь

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь, сотка	до 15	15,00	10,00	10,00
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%

Источник: Составлено Оценщиком

Внесение весовых коэффициентов

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

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

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

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

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

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

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

Индивидуальные особенности земельного участка.

Форма участка

Для земельных участков с кадастровыми номерами: 50:23:0020262:1075, 50:23:0020262:1083, 50:23:0020262:1084, 50:23:0020262:1085, 50:23:0020262:1086, 50:23:0020262:1088, 50:23:0020262:1089, 50:23:0020262:1090, 50:23:0020262:1092, 50:23:0020262:1093, 50:23:0020262:1098, 50:23:0020262:1097 имеющих неправильную форму, которая является наименее предпочтительной среди покупателей, была применена корректировка на форму в максимальном размере -21% на основании данных <https://statrielt.ru>:



на Конфигурацию, форму и рельеф земельного участка - корректировки на 01.01.2018 года

Категория: Подземные рыночные стоимости земельных участков

Если анализ рынка земельно-участков выявляет, что участки, имеющие неправильную или деформированную форму, как участки с повышенными уровнями местности, так с другими недостатками при остальных выделенных параметрах, подлежат на рынке продаж снижению.

Источ. данные: Сводный расчет рыночных стоимостей земельных участков

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Выше границ для строительства и использования по назначению	Земельный участок с правильной формой, площадью, высотой, границами, ориентацией участка на стороны света, наличием в границах земельного участка объектов недвижимости (здания, сооружения и рельеф), позволяющих производить для строительства и/или использования по назначению и/или дальнейшему использованию.			1,00
Ниже границ для строительства и использования по назначению	1. Земельный участок с деформированной формой и/или рельефом, площадью, высотой, границами, ориентацией участка на стороны света, наличием в границах земельного участка объектов недвижимости (здания, сооружения и рельеф), позволяющих производить для строительства и/или использования по назначению и/или дальнейшему использованию. 2. Земельный участок с неправильной или деформированной формой, площадью, высотой, границами, ориентацией участка на стороны света, наличием в границах земельного участка объектов недвижимости (здания, сооружения и рельеф), позволяющих производить для строительства и/или использования по назначению и/или дальнейшему использованию. 3. Земельный участок с рельефом местности более 20 %. 4. Земельный участок с деформированной формой, площадью, высотой, границами, ориентацией участка на стороны света, наличием в границах земельного участка объектов недвижимости (здания, сооружения и рельеф), позволяющих производить для строительства и/или использования по назначению и/или дальнейшему использованию. 5. Земельный участок с высотой рельефа местности более 10 м. 6. Земельный участок с высотой рельефа местности более 10 м. 7. Земельный участок с высотой рельефа местности более 10 м. 8. Земельный участок с высотой рельефа местности более 10 м.	-97%	0,00	0,00

1 - для участка с деформированной формой, площадью, высотой, границами, ориентацией участка на стороны света, наличием в границах земельного участка объектов недвижимости (здания, сооружения и рельеф), позволяющих производить для строительства и/или использования по назначению и/или дальнейшему использованию.

Например, при наличии фактически выявленной неправильной формы участка и/или рельефа местности, при проведении анализа территории, выявляющей в соответствии с требованиями действующего законодательства и нормативных актов, подлежащих применению, наличием земельного участка с деформированной формой, площадью, высотой, границами, ориентацией участка на стороны света, наличием в границах земельного участка объектов недвижимости (здания, сооружения и рельеф), позволяющих производить для строительства и/или использования по назначению и/или дальнейшему использованию, необходимо учитывать фактически выявленную неправильную форму участка и/или рельеф местности, что обуславливает снижение стоимости земельного участка для использования по назначению и/или дальнейшему использованию, уменьшение рыночной стоимости и стоимости.

Например:

- указанные участки имеют деформированную форму, площадь, высоту, границы, ориентацию участка на стороны света, наличием в границах земельного участка объектов недвижимости (здания, сооружения и рельеф), позволяющих производить для строительства и/или использования по назначению и/или дальнейшему использованию.
- строительная конфигурация границ и рельефа участка не соответствует требованиям действующего законодательства, что обуславливает снижение стоимости земельного участка для использования по назначению и/или дальнейшему использованию.
- неправильная конфигурация границ и рельефа участка обуславливает снижение стоимости земельного участка для использования по назначению и/или дальнейшему использованию, что обуславливает снижение стоимости земельного участка для использования по назначению и/или дальнейшему использованию.
- участок, расположенный в границах, образуемых участками, может быть признан нецелевым и/или деформированным.
- если на участке выявлены объекты недвижимости, то необходимо учитывать фактически выявленную неправильную форму участка и/или рельеф местности, что обуславливает снижение стоимости земельного участка для использования по назначению и/или дальнейшему использованию, уменьшение рыночной стоимости и стоимости.
- и другие случаи снижения стоимости земельных участков, обуславливающие снижение рыночной стоимости земельных участков для использования по назначению и/или дальнейшему использованию, уменьшение рыночной стоимости и стоимости.

Корректировки определяются соотношением показателей, указанных в таблице коэффициентов.

Источник информации: <https://statiret.ru/statistika-na-01-01-2018g/139-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/1348-na-konfiguratsiyu-formu-i-relef-zemelno-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2018-goda>

Назначение участка

Согласно данным публичной кадастровой карты (<https://pk5.rosreestr.ru/>) земельный участок с кадастровым номером 50:23:0000000:161533, 50:23:0020262:1077 по форме предназначен под дорогу. На основании анализа проведенного в разделе 9.5. «Анализ влияния фактического назначения (места общего пользования) земельного участка на стоимость» дисконт от стоимости для земельных участков, предназначенных под зоны общего пользования составил в среднем 97,2%

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

Таблица 11.4-8 Итоговый расчет стоимости земельных участков

Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Индивидуальные особенности участка	Стоимость за 1 сотку типового участка, руб.	Корректировка на индивидуальные характеристики	Скорректированная стоимость за 1 сотку, руб.	Справедливая стоимость участка, руб.
50:23:0020262:1075	1343	неправильная форма	130 982	-16,00%	110 025	1 477 636
50:23:0020262:1076	623	правильная форма	130 982	0,00%	130 982	816 018
50:23:0020262:1079	930	правильная форма	130 982	0,00%	130 982	1 218 133
50:23:0020262:1080	668	правильная форма	130 982	0,00%	130 982	874 960
50:23:0020262:1081	600	правильная форма	130 982	0,00%	130 982	785 892
50:23:0020262:1082	718	правильная форма	130 982	0,00%	130 982	940 451
50:23:0020262:1083	661	неправильная форма	130 982	-16,00%	110 025	727 265
50:23:0020262:1084	715	неправильная форма	130 982	-16,00%	110 025	786 679
50:23:0020262:1085	655	неправильная форма	130 982	-16,00%	110 025	720 664
50:23:0020262:1086	810	неправильная форма	130 982	-16,00%	110 025	891 203
50:23:0020262:1087	1004	правильная форма	130 982	0,00%	130 982	1 315 059
50:23:0020262:1088	626	неправильная форма	130 982	-16,00%	110 025	688 757
50:23:0020262:1089	1108	неправильная форма	130 982	-16,00%	110 025	1 219 077

Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Индивидуальные особенности участка	Стоимость за 1 сотку типового участка, руб.	Корректировка на индивидуальные характеристики	Скорректированная стоимость за 1 сотку, руб.	Справедливая стоимость участка, руб.
50:23:0020262:1090	640	неправильная форма	130 982	-16,00%	110 025	704 160
50:23:0020262:1091	664	правильная форма	130 982	0,00%	130 982	869 720
50:23:0020262:1092	1285	неправильная форма	130 982	-16,00%	110 025	1 413 821
50:23:0020262:1093	1342	неправильная форма	130 982	-16,00%	110 025	1 476 536
50:23:0020262:1094	1158	правильная форма	130 982	0,00%	130 982	1 516 772
50:23:0020262:1095	963	правильная форма	130 982	0,00%	130 982	1 261 357
50:23:0020262:1096	799	правильная форма	130 982	0,00%	130 982	1 046 546
50:23:0020262:1097	682	неправильная форма	130 982	-16,00%	110 025	750 371
50:23:0020262:1098	721	неправильная форма	130 982	-16,00%	110 025	793 280
50:23:0020262:1099	802	правильная форма	130 982	0,00%	130 982	1 050 476
50:23:0020262:1100	868	правильная форма	130 982	0,00%	130 982	1 136 924
50:23:0020262:1101	600	правильная форма	130 982	0,00%	130 982	785 892
50:23:0020262:1102	600	правильная форма	130 982	0,00%	130 982	785 892
50:23:0020262:1103	601	правильная форма	130 982	0,00%	130 982	787 202
50:23:0020262:1078	602	правильная форма	130 982	0,00%	130 982	788 512
50:23:0020262:1077	501	ЗОП (участок представляет собой дорогу)	130 982	-97,20%	3 667	18 372
50:23:0000000:161533	11715	ЗОП (участок представляет собой дорогу)	130 982	-97,20%	3 667	429 589

Источник: рассчитано Оценщиком

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
1	50:23:0020262:1075	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	13,43	110 025	1 477 636
2	50:23:0020262:1076	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	6,23	130 982	816 018
3	50:23:0020262:1079	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	9,30	130 982	1 218 133
4	50:23:0020262:1080	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	6,68	130 982	874 960
5	50:23:0020262:1081	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	6,00	130 982	785 892
6	50:23:0020262:1082	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	7,18	130 982	940 451

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь, сотка	Удельная стоимость за 1 сотку, рублей	Справедливая стоимость, рублей
7	50:23:0020262:1083	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	6,61	110 025	727 265
8	50:23:0020262:1084	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	7,15	110 025	786 679
9	50:23:0020262:1085	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	6,55	110 025	720 664
10	50:23:0020262:1086	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	8,10	110 025	891 203
11	50:23:0020262:1087	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	10,04	130 982	1 315 059
12	50:23:0020262:1088	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	6,26	110 025	688 757
13	50:23:0020262:1089	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	11,08	110 025	1 219 077
14	50:23:0020262:1090	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	6,40	110 025	704 160
15	50:23:0020262:1091	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	6,64	130 982	869 720
16	50:23:0020262:1092	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	12,85	110 025	1 413 821
17	50:23:0020262:1093	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	13,42	110 025	1 476 536
18	50:23:0020262:1094	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	11,58	130 982	1 516 772
19	50:23:0020262:1095	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	9,63	130 982	1 261 357

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь, сотка	Удельная стоимость за 1 сотку, рублей	Справедливая стоимость, рублей
20	50:23:0020262:1096	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	7,99	130 982	1 046 546
21	50:23:0020262:1097	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	6,82	110 025	750 371
22	50:23:0020262:1098	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	7,21	110 025	793 280
23	50:23:0020262:1099	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	8,02	130 982	1 050 476
24	50:23:0020262:1100	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	8,68	130 982	1 136 924
25	50:23:0020262:1101	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	6,00	130 982	785 892
26	50:23:0020262:1102	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	6,00	130 982	785 892
27	50:23:0020262:1103	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	6,01	130 982	787 202
28	50:23:0020262:1078	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	6,02	130 982	788 512
29	50:23:0020262:1077	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	5,01	3 667	18 372
30	50:23:0000000:161533	Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское	117,15	3 667	429 589

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:

28 077 500 (Двадцать восемь миллионов семьдесят семь тысяч пятьсот) рублей, не облагается НДС.

В том числе:

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Скорректированная стоимость за 1 сотку, руб.	Справедливая стоимость участка, руб.	Справедливая стоимость участка (округленно), руб.
1	50:23:0020262:1075	1343	110 025	1 477 636	1 477 600
2	50:23:0020262:1076	623	130 982	816 018	816 000
3	50:23:0020262:1079	930	130 982	1 218 133	1 218 100
4	50:23:0020262:1080	668	130 982	874 960	875 000
5	50:23:0020262:1081	600	130 982	785 892	785 900
6	50:23:0020262:1082	718	130 982	940 451	940 500
7	50:23:0020262:1083	661	110 025	727 265	727 300
8	50:23:0020262:1084	715	110 025	786 679	786 700
9	50:23:0020262:1085	655	110 025	720 664	720 700
10	50:23:0020262:1086	810	110 025	891 203	891 200
11	50:23:0020262:1087	1004	130 982	1 315 059	1 315 100
12	50:23:0020262:1088	626	110 025	688 757	688 800
13	50:23:0020262:1089	1108	110 025	1 219 077	1 219 100
14	50:23:0020262:1090	640	110 025	704 160	704 200
15	50:23:0020262:1091	664	130 982	869 720	869 700
16	50:23:0020262:1092	1285	110 025	1 413 821	1 413 800
17	50:23:0020262:1093	1342	110 025	1 476 536	1 476 500
18	50:23:0020262:1094	1158	130 982	1 516 772	1 516 800
19	50:23:0020262:1095	963	130 982	1 261 357	1 261 400
20	50:23:0020262:1096	799	130 982	1 046 546	1 046 500
21	50:23:0020262:1097	682	110 025	750 371	750 400
22	50:23:0020262:1098	721	110 025	793 280	793 300
23	50:23:0020262:1099	802	130 982	1 050 476	1 050 500
24	50:23:0020262:1100	868	130 982	1 136 924	1 136 900
25	50:23:0020262:1101	600	130 982	785 892	785 900
26	50:23:0020262:1102	600	130 982	785 892	785 900
27	50:23:0020262:1103	601	130 982	787 202	787 200
28	50:23:0020262:1078	602	130 982	788 512	788 500
29	50:23:0020262:1077	501	3 667	18 372	18 400
30	50:23:0000000:161533	11715	3 667	429 589	429 600

13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОВОЙ 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:

28 077 500 (Двадцать восемь миллионов семьдесят семь тысяч пятьсот) рублей, не облагается НДС.¹⁷

В том числе:

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Скорректированная стоимость за 1 сотку, руб.	Справедливая стоимость участка, руб.	Справедливая стоимость участка (округленно), руб.
1	50:23:0020262:1075	1343	110 025	1 477 636	1 477 600
2	50:23:0020262:1076	623	130 982	816 018	816 000
3	50:23:0020262:1079	930	130 982	1 218 133	1 218 100
4	50:23:0020262:1080	668	130 982	874 960	875 000
5	50:23:0020262:1081	600	130 982	785 892	785 900
6	50:23:0020262:1082	718	130 982	940 451	940 500
7	50:23:0020262:1083	661	110 025	727 265	727 300
8	50:23:0020262:1084	715	110 025	786 679	786 700
9	50:23:0020262:1085	655	110 025	720 664	720 700
10	50:23:0020262:1086	810	110 025	891 203	891 200
11	50:23:0020262:1087	1004	130 982	1 315 059	1 315 100
12	50:23:0020262:1088	626	110 025	688 757	688 800
13	50:23:0020262:1089	1108	110 025	1 219 077	1 219 100
14	50:23:0020262:1090	640	110 025	704 160	704 200
15	50:23:0020262:1091	664	130 982	869 720	869 700
16	50:23:0020262:1092	1285	110 025	1 413 821	1 413 800
17	50:23:0020262:1093	1342	110 025	1 476 536	1 476 500
18	50:23:0020262:1094	1158	130 982	1 516 772	1 516 800
19	50:23:0020262:1095	963	130 982	1 261 357	1 261 400
20	50:23:0020262:1096	799	130 982	1 046 546	1 046 500
21	50:23:0020262:1097	682	110 025	750 371	750 400
22	50:23:0020262:1098	721	110 025	793 280	793 300
23	50:23:0020262:1099	802	130 982	1 050 476	1 050 500
24	50:23:0020262:1100	868	130 982	1 136 924	1 136 900
25	50:23:0020262:1101	600	130 982	785 892	785 900
26	50:23:0020262:1102	600	130 982	785 892	785 900
27	50:23:0020262:1103	601	130 982	787 202	787 200
28	50:23:0020262:1078	602	130 982	788 512	788 500
29	50:23:0020262:1077	501	3 667	18 372	18 400
30	50:23:0000000:161533	11715	3 667	429 589	429 600

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

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

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

14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Разделы 3 и 14 включены в отчет в соответствии с требованиями стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков. При составлении данного отчета использован Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков 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:

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ





ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 433-121121/18/0325R776/00002/19-004618 от «07» сентября 2018 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва
Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в соответствии с тем, что указанные ниже Стороны в Страховании заключили Договор страхования № 433-121121/18/0325R776/00002/19-004618 от «07» сентября 2018 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщика от «07» сентября 2018 г. (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского кодекса РФ.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:
1.1. **Давыдов Александр Владимирович**
Паспортные данные: Сер. 433 8625089 выдан Отделением УФМС России по г.р. Москве по району Преображенское (под подписанием - 716-057) 15.08.2013
Адрес регистрации: 207021, Москва, г. Москва, ул. Электроволокна, д.37, к1/оф. 122

2. СОСТРАХОВЫВШИЕ:
2.1. **СПАО «Ингострах» (далее – Страховщик 1)**, в доле (от суммы страхового возмещения в сумме страховой премии) 66%, Адрес местонахождения: Москва, 117997, г. Москва, ул. Петовская, д.12, стр.2, Лишайныя ДР РФ С/П № 0925 от 23.09.2013 г., э/п адрес: rob-nik@infotax.ru, т/п: (495) 956-77-77

2.2. **АО «АльфаСтрахование» (далее – Страховщик 2)**, в доле (от суммы страхового возмещения в сумме страховой премии) 40%, Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр.Е, Лишайныя ДР РФ С/П № 225 от 03.11.2017 г., т/п: (495) 786-09-09, ф/пс: (495) 785-08-88

3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:
3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования является имущественный интерес, связанный с ответственностью Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба имуществу заказчика, осуществляемому Страхователем (далее – Заказчик) в ходе выполнения работ (услуг) по оказанию профессиональных услуг (далее – Услуги) в соответствии с условиями настоящего Договора страхования. Страхователь несет ответственность перед Заказчиком в соответствии с условиями настоящего Договора страхования. Страхователь несет ответственность перед Заказчиком в соответствии с условиями настоящего Договора страхования. Страхователь несет ответственность перед Заказчиком в соответствии с условиями настоящего Договора страхования.

4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:
4.1. По настоящему Договору страхования сумма является установленной суммой, а за страховую сумму принимается ущерб, действующий (безотлагательно) Страхователем с письменного согласия Страховщика 1 (внутренний ущерб, стандарты и права) по окончании деятельности Самарской государственной организации (Общественная организация) «Российское общество оценщиков», членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.

4.2. Ущерб является результатом выполнения Страхователем работ (услуг) при выполнении дел в результате выполнения требований (имущественных претензий) Заказчика, которые были понесены в результате выполнения требований (имущественных претензий) Заказчика.

5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):
5.1. С «07» января 2019 года по «30» июня 2020 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

6. ТЕРМИНАЛЬНЫЙ ПЕРИОД:
6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в период действия Договора страхования, ноших место в течение Периода страхования для Договора страхования.

7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:
7.1. В сумме страхового возмещения, подлежащего выплате Страхователем при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 16.4.1.1, 16.4.2, 16.4.3 и 16.4.4 Правил страхования.

8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЫВЩИХ:
8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.
8.2. Лимит ответственности в отношении Расхода на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.

9. ФРАНШИЗА:
9.1. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.

10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:
10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й пр-д, д.1, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в соответствии с условиями Договора страхования, Страхователь несет ответственность за исполнение своего обязательства по оплате страховой премии третьим лицом. Компания по поручению Страхователя за счет платежного, банковского корреспондента – за счет получателя.

10.2. При наступлении страхового случая, настоящим Договором считается не выполненным в случае, если не будет предоставлено подтверждение для его сорос.



СТРАХОВАТЕЛЬ:
Давыдов Александр Владимирович





Свидетельство о прохождении государственного экзамена и о присвоении квалификации

Регистрационный номер: 0304

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО
СВИДЕТЕЛЬСТВО
 О ПРОВЕДЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Имя кандидата: *Давыдов Александр Владимирович*
 Дата рождения: *25 сентября 1976 г.*
 Место рождения: *МОУ ВПО, Московская финансово-промышленная академия*
 Место работы: *Правовая ответственность*
 Место учебы: *ЮУ ЧСОВ*

За время обучения кандидат прошел и освоил по основным дисциплинам программы:

Наименование	Курсовые баллы	Оценки
<i>Обязательные дисциплины</i>	<i>72</i>	
<i>Дисциплины по выбору</i>	<i>22</i>	
<i>Итого</i>		<i>Отлично</i>

Принят(а) кандидат(ы) на работу: *нет*
 Продолжительность работы по специальности: *нет*

Место работы: *Москва* от *2005*

Свидетельство о прохождении государственного экзамена и о присвоении квалификации

Регистрационный номер: 251

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО
СВИДЕТЕЛЬСТВО
 О ПРОВЕДЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Имя кандидата: *Давыдов Александр Владимирович*
 Дата рождения: *25 сентября 1976 г.*
 Место рождения: *МОУ ВПО, Московская финансово-промышленная академия*
 Место работы: *Финансово-экономическая судебная экспертиза*
 Место учебы: *ЮУ ЧСОВ*

За время обучения кандидат(ы) прошел(и) освоил(а) по основным дисциплинам программы:

Наименование	Курсовые баллы	Оценки
<i>Основы судебной экспертизы</i>	<i>24</i>	<i>хорошо</i>
<i>Финансово-экономическая судебная экспертиза</i>	<i>16</i>	<i>хорошо</i>
<i>Введение в судебную экспертизу</i>	<i>2</i>	<i>хорошо</i>

Принят(а) кандидат(ы) на работу: *нет*
 Продолжительность работы по специальности: *нет*

Место работы: *Москва* от *2006*

ПОЛИС № 0991R/776/90018/7



Настоящий Полис выдан Страхователем - ОАО «АльфаСтрахование» по условиям, определенным в «Общих условиях страхования» и «Условиях страхования», составленных Страхователем, в соответствии со страховым законодательством Российской Федерации. В соответствии со страховым законодательством Российской Федерации, в частности, с Федеральным законом от 28.12.2010 № 363-ФЗ, Страхователь обязан возместить Страхователю сумму ущерба, понесенного Страхователем в результате наступления страхового случая, если Страхователь не принял необходимых мер для уменьшения размера ущерба и если наступление страхового случая произошло по причинам, не являющимся обстоятельством, исключающим действие договора страхования. Страхователь обязан возместить Страхователю сумму ущерба, понесенного Страхователем в результате наступления страхового случая, если Страхователь не принял необходимых мер для уменьшения размера ущерба и если наступление страхового случая произошло по причинам, не являющимся обстоятельством, исключающим действие договора страхования.

Страхователь: ООО «Консалтинговая группа «Формула успеха»

Юридический адрес: 125017, г. Москва, Земельная 7/3, 8

Мен: ПИ10148

Объект страхования: имущество на территории земельного участка, расположенного по адресу: ...

Объем страхования: ...

Страховой случай: ...

Оценочная деятельность: ...

Страховая сумма: ...

Платеж ответственности по claimant в пользу страхового случая и франшиза отсутствуют.

Управление страхового случая: ...

Срок действия Полиса страхования: ...

Полис страхования действует с даты 18.09.2019 по дату 28.09.2020 г. включительно. ...

Полис страхования действует в соответствии с условиями, определенными в «Общих условиях страхования» и «Условиях страхования» Страхователя. ...

Страхователь: ...

Директор: ...

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 003025-1 от 07 февраля 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Давыдову Александру Владимировичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от 07 февраля 2018 г. № 46

Директор: А.С. Бункин

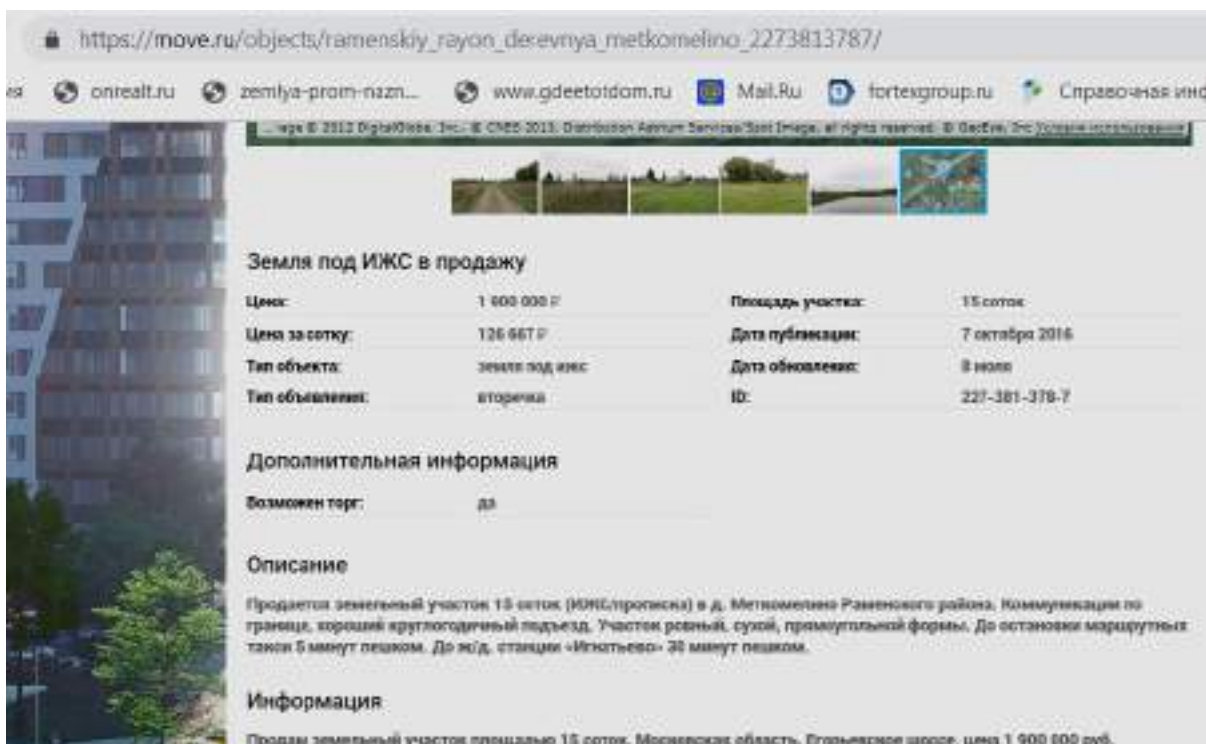
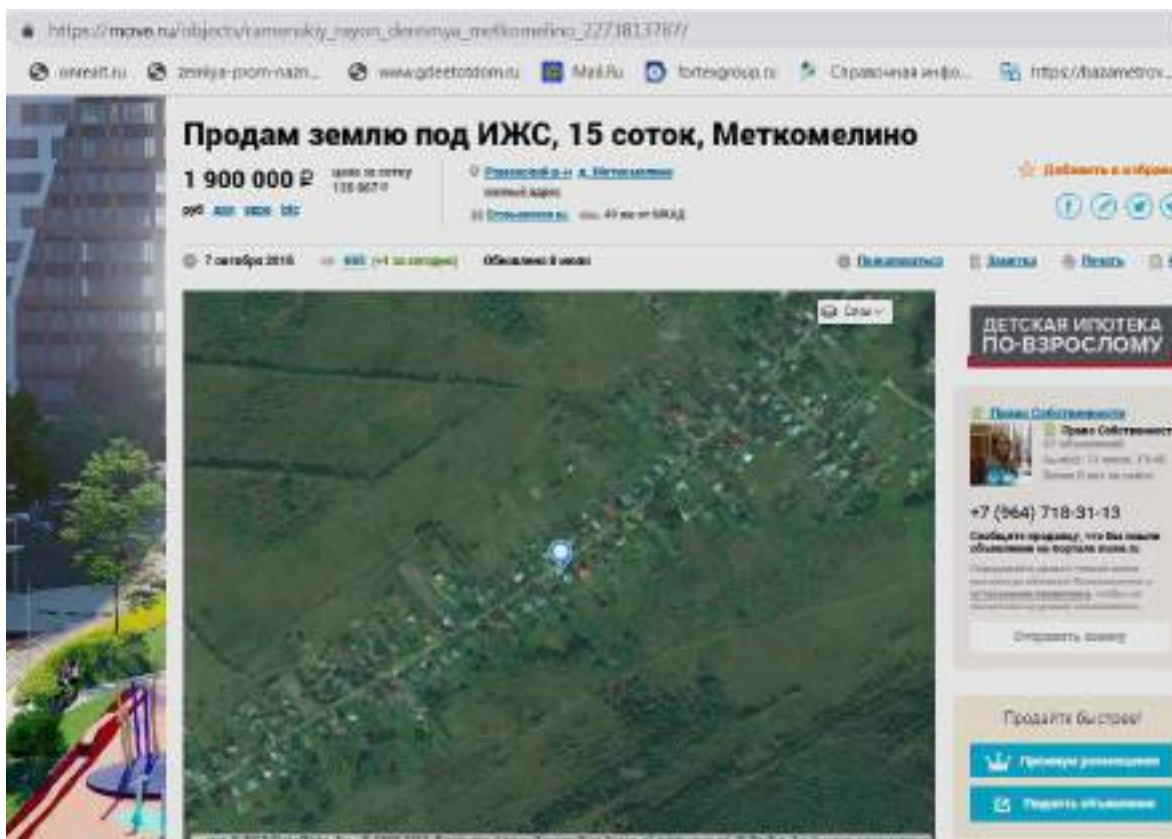
Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до 07 февраля 2021 г.



ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ

Аналог 1

https://move.ru/objects/ramenskiy_rayon_derevnya_metkomelino_2273813787/





Аналог 2

<https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/150302778/>

Участок, 10 сот.
 Московская область, Раменский городской округ, Чельовское с/пос. Жуковское деревня, ул. Попова, 7 - на сайте
 Котельники - 15 км. на транспорте
 Новорамenskой даче, 90 км от МКАД | Повддорском шоссе, 26 км от МКАД

1 650 000 Р 1 650 000 Р/мес
 +7 925 845-45-81
 Показать варианты ипотеки от Сбербанка
 Показать варианты ипотеки от Сбербанка

10 сот.
 Плотная
Индивидуальное жилищное строительство
 Статус земли

10 сот.
 Плотная
Индивидуальное жилищное строительство
 Статус земли

Продается участок правильной формы, сухой, безводный, с участком для дренажных систем. Отличное окружение во фотозонах. Видны Реалити инфо структура. Отлично подходит для строительства загородного дома и дальнейшей продажи. Земельная собственность более 5 лет. Титул на месте.

1 650 000 Р 1 650 000 Р/мес
 +7 925 845-45-81
 Показать варианты ипотеки от Сбербанка
 Показать варианты ипотеки от Сбербанка

Проверьте объект и собственника
 Проверить историю

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
 +7 925 845-45-81
 Показать варианты ипотеки от Сбербанка на сайте

Общая информация
 Звонки: 2
 Тар: 0
 Квитанции: 0

Статус участка: Индивидуальное жилищное строительство
 Площадь участка: 10 сот.

Аналог 3

<https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/148049555/>

The screenshot shows a real estate listing on the cian.ru website. The main title is "Участок, 10 сот." (Plot, 10 sotka). The location is "Московская область, Раменский городской округ Чуйковского с/пос. Жилое дачное хозяйство". The price is listed as "1 600 000 Р" (1,600,000 RUB). The listing includes a large photo of a grassy field with trees in the background, and several smaller thumbnail photos below it. The text describes the plot as being 30m from the highway (МКАД) and 30m from the village center. It also mentions the possibility of individual residential construction. On the right side, there is a contact information box for "Служба Ипотеки онлайн" (Online Mortgage Service) with a phone number "+7 926 186-41-11". Below that, there is a profile for "Служба Ипотеки онлайн" with a photo and some statistics. At the bottom, there is a detailed description of the plot and its location, mentioning the distance to the highway and the village center, and the possibility of individual residential construction.

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
Служба по регистрации и кадастру Московской области

Листок 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок
(по объекту недвижимости)

Лист № / Листов 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов	Всего листов выписки
16.09.2019 № МО-19/18-3276893			
Кадастровый номер:		50:25:0080000:161513	

Номер кадастрового номера:	50:25:0080000
Дата присвоения кадастрового номера:	12.09.2018
Риски присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, Городской округ Фосфорин, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское
Площадь, кв.м:	11715 кв. м 37,86 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют
Кадастровый номер расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	Видов использования нет
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "Актуальные"
Специальные отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ поперечным земельному участку (земельный участок с кадастровым номером (идентификационный номер) 50:25:0080000:157426, 50:25:0080000:159581). Поперечным земельному участку обеспечен доступ к земельному участку (земельный участок) с кадастровым номером (идентификационный номер) 50:25:0080000:1073.
Получитель выписки:	Издана по инициативе заказчика - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", Д.У., ООО "Управляющая компания "Товарищество доверительного управления" (далее - УК) в котором устанавливается на основании закона о паевых инвестиционных фондах и системного дела кадастровый инвестиционный фонд в реестре кадастровых объектов недвижимости в виде земельного инвестиционного фонда

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(подпись и наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	Василий Александр Николаевич <small>(полное имя, фамилия)</small>
--	--------------------------	---

М. П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
Служба по регистрации и кадастру Московской области

Листок 2

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

Земельный участок
(по объекту недвижимости)

Лист № / Листов 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов	Всего листов выписки
16.09.2019 № МО-19/18-3276893			
Кадастровый номер:		50:25:0080000:161513	

1. Правообладатель (юридическое лицо)	1.1.	Издана по инициативе заказчика - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", Д.У., ООО "Управляющая компания "Товарищество доверительного управления" (далее - УК) в котором устанавливается на основании закона о паевых инвестиционных фондах и системного дела кадастровый инвестиционный фонд в реестре кадастровых объектов недвижимости в виде земельного инвестиционного фонда
2. Вид, виден и дата государственной регистрации права	2.1.	Общая долевая собственность, № 50:25:0080000:161513-50/01/2019-2 от 16.09.2019
3. Документ-основание	3.1.	Решение о передаче в паевые земельный участок от 11.08.2019
4. Описание права и образования объекта недвижимости:		
4.1		Дачный массив "Ураганчик", Московская область, Раменский район, д.д. № 50:25:0081502:5611 земельный участок, вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения, застроен объектами культурно-бытового и коммунального назначения, застроен административными, общественно-деловыми зданиями, объектами образования в границах кадастрового квартала 1 Тб км 1
	дата государственной регистрации:	16.09.2019
	номер государственной регистрации:	50:25:0080000:161513-50/01/2019-2
	сроки, на которых установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	с 07.11.2017 по 31.05.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ГОУПРИТДОВОЕ УПРАВЛЕНИЕ" Д.У., Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", ИНН: 7705971230
	содержание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Своя земля" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ТрустЮник "Круг Миллионит" от 26.05.2009
5. Сведения о наличии рисков об отчуждении объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, обременения права без необходимости в государственном реестре недвижимости:		данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(подпись и наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	Василий Александр Николаевич <small>(полное имя, фамилия)</small>
--	--------------------------	---

Рисунок 3

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

Земельный участок			
по адресу недвижимости			
Лист № ... Рисунок 3	Всего листов рисунка 3	Всего рисунков	Всего листов выписки
18.09.2019 № 310-09/2019-02/3880			
Кадастровый номер		50:25:0090000.16(53)	
План (чертеж, специализированный учет):			



ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>	Васильев Александр Николаевич <small>(подпись)</small>
--	--------------------------	---

М. П.

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

(полное наименование органа регистрации)

Листа 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости введены следующие сведения:

Технический учет:

Объект недвижимости			
Лист №	Регистр 1	Всего листов регистра 1	Всего разделов
18.09.2019	№ МО-09/19-3258266		
Кадастровый номер:		50:25:0080302-1075	

Наименование кадастрового участка:	50:25:0080302
Длина границ/площадь кадастрового номера:	11,09:2000
Регистр государственной кадастровой учетной записи:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городской поселковый район/поселок
Площадь, кв.м:	1143 кв. 12,33 кв.м
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют
Кадастровый номер земельных участков в пределах земельного участка/объекта недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Наименование/разрешенное использование:	Для индивидуального жилищного строительства
Статус земельного участка/объекта недвижимости:	Земельный участок/объект недвижимости имеет статус "земельный"
Сведения о правах:	Для данного земельного участка/объекта недвижимости зарегистрированы земельные участки (земельные участки) с кадастровыми номерами (кадастровые номера): 50:25:0080302-15726, 50:25:0080302-119584, 50:25:0080302-163531.
Сведения о владельце:	Владельцем земельного участка/объекта недвижимости является рентный фонд "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Управляющая компания "Темарентно доверительного управления" (данные о котором устанавливаются по следующим данным: сведения о составе участников товарищества собственников помещений в реестре владельцев инвестиционных паев и сведения для владельцев инвестиционных паев).

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Василий Александр Николаевич
(подпись)	(подпись)	(подпись)

М.П.

Листа 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Технический учет:

Объект недвижимости			
Лист №	Регистр 2	Всего листов регистра 2	Всего разделов
18.09.2019	№ МО-09/19-3258266		
Кадастровый номер:		50:25:0080302-1075	

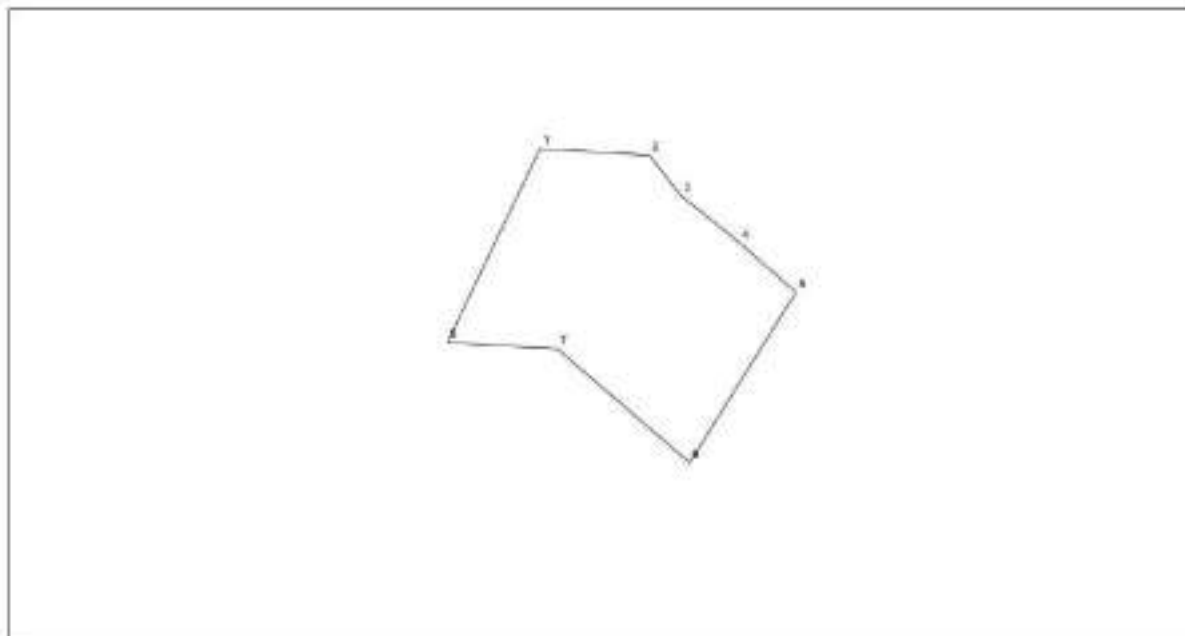
1. Приобретение (приобретение)	1.1.	Владельцем земельного участка/объекта недвижимости является рентный фонд "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Управляющая компания "Темарентно доверительного управления" (данные о котором устанавливаются по следующим данным: сведения о составе участников товарищества собственников помещений в реестре владельцев инвестиционных паев и сведения для владельцев инвестиционных паев).
2. Вид, дата и дата государственной регистрации права	2.1.	Общая долевая собственность, № 50:25:0080302-1075-00/01/2019-1 от 09.09.2019
3. Документ-основание	3.1.	Решение о передаче в рентный фонд земельного участка от 18.08.2019
4. Описание права и информации об объекте недвижимости		
4.1		Длительность управления: Московская область, Раменский район/поселок № 50:25:0080302-1075, земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, земельный участок/объект культуры/бытового и бытового назначения, застройка административного, общественно-делового назначения, объекты размещения в отношении выделенных площадей 1736 кв.м
	дата государственной регистрации:	08.09.2019
	номер государственной регистрации:	50:25:0080302-1075-00/01/2019-1
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	с 07.11.2007 по 31.03.2024
	лица, в пользу которых установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОУАРНДЕС" ИЛИ ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ" Д.У. - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", ИНН: 7706971330
	сведения государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом собственности "Своя земля" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания" от 26.05.2009
5. Сведения о наличии ограничений об отчуждении объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, обременения права без необходимости в государственном реестре недвижимости:		данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Василий Александр Николаевич
(подпись)	(подпись)	(подпись)

Рисунок 3

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

Земельный участок			
по адресу недвижимости			
Лист № ... Рисунок 3	Всего листов рисунка 3	Всего рисунков	Всего листов выписки
18.09.2019 № 310-09/2019-02/35209			
Кадастровый номер		50:25:0030302:1075	
План (чертеж, сведения о земельном участке)			



ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ ЭКСПЕРТ (подпись)	Инициалы	Васильев Александр Николаевич (подпись, фамилия)
---	----------	---

М. П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(далее - Управление) (далее - служба)

Листа 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости введены следующие сведения:

Технический учет:

Объект недвижимости			
Лист №	Регистрация 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов
18.09.2019	№ МО-09/19-3258314		
Кадастровый номер:		50:25:0030302-1076	
Наименование объекта:	50:25:0030302		
Доп. присвоенный кадастровый номер:	11.09.2019		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Московская область, Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городской поселковый район/поселок		
Площадь, кв.м:	0,3 <- 8,74 кв.м		
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют		
Кадастровый номер расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Наименование объекта недвижимости:	Для индивидуального жилищного строительства		
Статус земельного участка недвижимости:	Земельный участок для размещения объектов недвижимости "индивидуальный"		
Сведения об объекте:	Для данного земельного участка объектами кадастра являются земельные участки (земельный участок) с кадастровым номером (кадастровый номерами) 50:25:0030302-1076/26, 50:25:0030302-115824.		
Подлежит ли ипотеке:	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Управляющая компания "Темарентство доверительного управления" (далее - участники) установились об основном законе, которым создан паевой инвестиционный фонд в реестре владельцев инвестиционных паев - с учетом даты создания инвестиционного паев.		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ		Василий Александр Николаевич	
(подпись)		(подпись)	
М. П.			

Листа 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

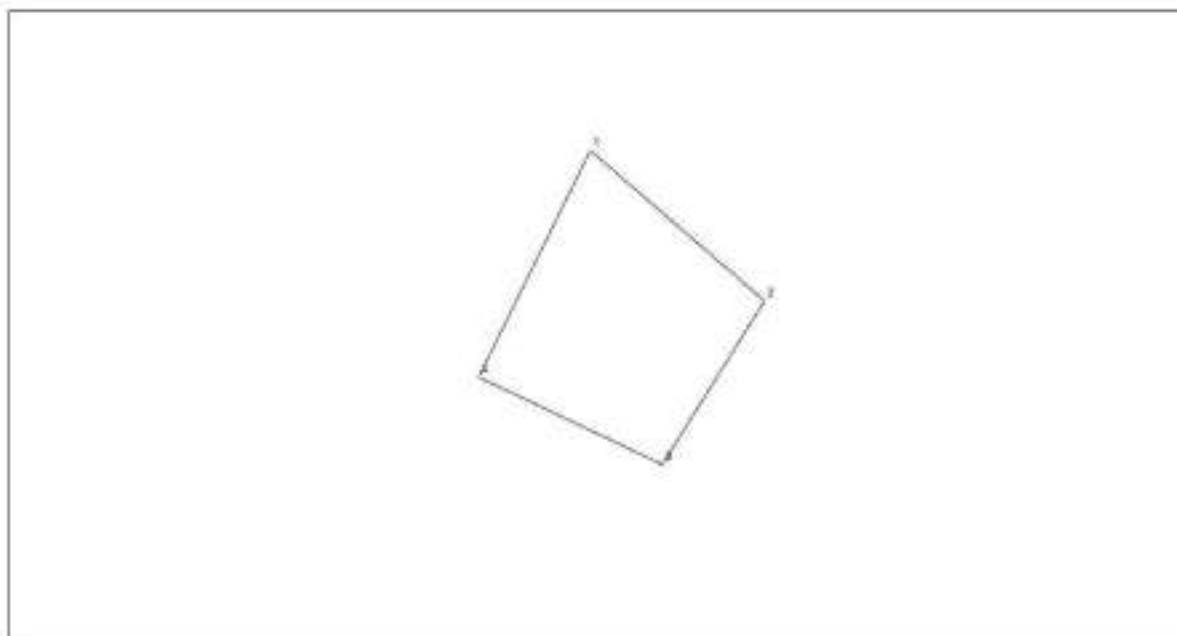
Технический учет:

Объект недвижимости			
Лист №	Регистрация 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов
18.09.2019	№ МО-09/19-3258314		
Кадастровый номер:		50:25:0030302-1076	
1.	Приобретен (приобретателем)	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Управляющая компания "Темарентство доверительного управления" (далее - участники) установились на основании данных, являясь субъектами инвестиционных паев и реестры владельцев инвестиционных паев с учетом даты создания инвестиционных паев
2.	Вид, дата и дата государственной регистрации права	2.1.	Общая долевая собственность, № 20:23:0020302-1076-30/01/2019-1 от 09.09.2019
3.	Документы-основания	3.1.	Решение о регистрации и Единый государственный реестр недвижимости от 18.08.2019
4.	Ограничения прав и обременения объекта недвижимости	4.1.	Длительность управления, Московская область, Раменский район/пос. № 50:25:0030302/011, земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, назначение: предназначен для индивидуального жилищного строительства, застройка объектами культурно-бытового и рекреационного назначения, застройка административными, общественно-деловыми зданиями, объектами образования в отношении выделенной площади 3 736 кв.м
	дата государственной регистрации:		08.09.2019
	номер государственной регистрации:		50:25:0030302-1076-50/01/2019-2
	срок, на который установлены ограничения прав и обременения объекта недвижимости:		с 07.11.2017 по 31.03.2024
	лица, в пользу которых установлены ограничения прав и обременения объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОУАРНШЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ" Д.У. - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", ИНН: 7706971330
	сведения государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом собственности "Своя земля" созд. управляющим Обществом с ограниченной ответственностью "ТриКлассик Жест Максимум" от 26.05.2009
5.	Сведения о наличии реальных обременений объекта недвижимости для государственной и муниципальной нужды:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограниченные права без необходимости в государственном реестре недвижимости:		данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ		Василий Александр Николаевич	
(подпись)		(подпись)	

Рисунок 3

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

Земельный участок			
по адресу недвижимости			
Лист № ... Рисунок 3	Всего листов рисунка 3	Всего рисунков	Всего листов выписки
18.09.2019 № 110-19/10-2/2019/15			
Кадастровый номер		50:25:0030042:1876	
План (чертеж, специализированный учет):			



ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ ЭКСПЕРТ <small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>	Васильев Александр Николаевич <small>(подпись)</small>
--	--------------------------	---

М. П.

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

(полное наименование органа регистрации)

Листа 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости введены следующие сведения:

Технический учет:

Объект недвижимости			
Лист №	Листа 1	Всего листов листа 1	Всего листов
18.09.2019	№ МО-09/19-32/5880		
Кадастровый номер:		50:23:0030302:1077	

Наименование кадастрового участка:	50:23:0030302
Длина границей кадастрового номера:	11,09:2000
Риски государственной кадастровой учетной записи:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, Российская Федерация, Рузский муниципальный район, Городской поселковый район/поселок
Площадь, кв.м:	900 кв. 7,83 кв.м
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют
Кадастровый номер земельного участка в пределах земельного участка объекта недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Наименование земельного участка:	Для индивидуального жилищного строительства
Статус земельного участка:	Земельный участок в собственности лица/статус "индивидуальное"
Объект недвижимости:	Для данного земельного участка обременены ипотекой земельные участки (земельный участок) с кадастровым номером (кадастровый номером) 50:23:0030302:15726, 50:23:0030302:11584. Покупателем данного земельного участка обременены ипотекой земельный участок (земельный участок) с кадастровым номером (кадастровый номером) 50:23:0030302:1089, 50:23:0030302:1088
Получатель выписки:	Получатель информации выписки - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Управляющая компания "Товарищество доверительного управления" (данные о котором устанавливаются по состоянию на дату выдачи выписки) в составе паевладельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и паевых долей в паевом инвестиционном фонде

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Василий Александрович Николаев
(подпись)	(подпись)	(подпись)

М.П.

Листа 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Технический учет:

Объект недвижимости			
Лист №	Листа 2	Всего листов листа 2	Всего листов
18.09.2019	№ МО-09/19-32/5880		
Кадастровый номер:		50:23:0030302:1077	

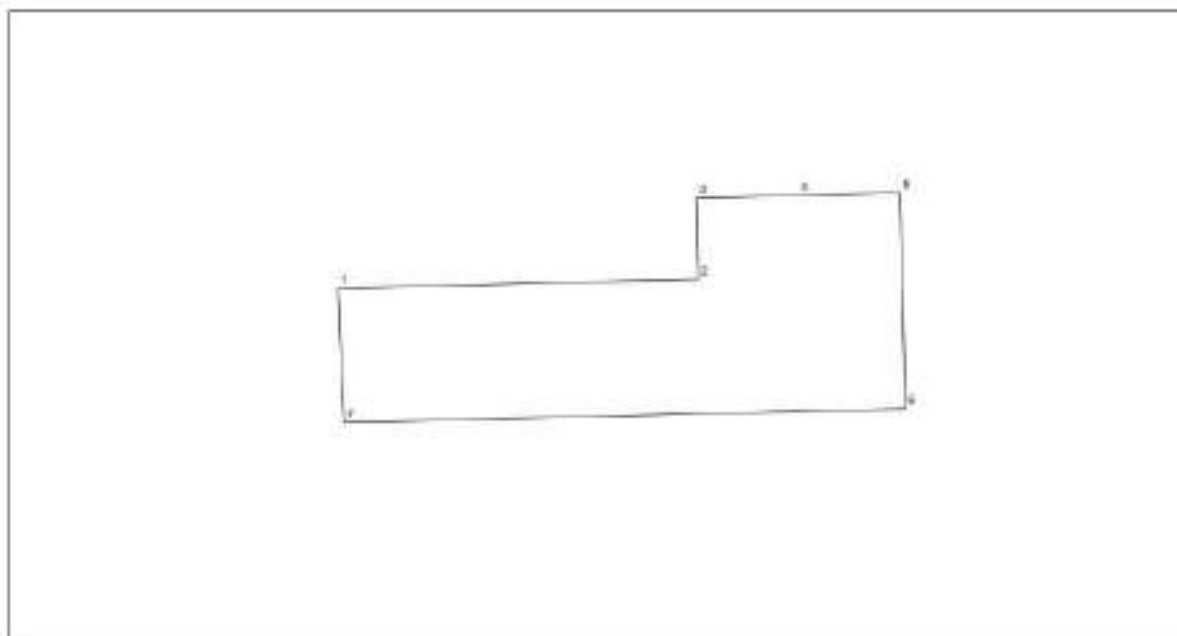
1.	Право собственности (универсальное)	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Управляющая компания "Товарищество доверительного управления" (данные о котором устанавливаются по состоянию на дату выдачи выписки) в составе паевладельцев инвестиционных паев и паевых долей в паевом инвестиционном фонде
2.	Вид, видны и дата государственной регистрации права	2.1.	Общая долевая собственность, № 50:23:0030302:1077-50:031:2019-1 от 09.09.2019
3.	Документы-основания	3.1.	Решение о передаче в собственность земельного участка от 18.08.2019
4.	Обременение прав и обременение объекта недвижимости		
4.1	ипт		Директивное управление, Московская область, Рузский район/пос. № 50:23:0030302:911 земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, назначение: предназначен для индивидуального жилищного строительства, застройка объектами культурно-бытового и рекреационного назначения, застройка административных, общественных-домовыми зданиями, объекты образования в отношении выделенной площади 5 736 кв.м
	дата государственной регистрации:		08.09.2019
	номер государственной регистрации:		50:23:0030302:1077-50:031:2019-1
	срок, на который установлено обременение прав и обременение объекта недвижимости:		с 07.11.2017 по 31.03.2024
	лица, в пользу которых установлено обременение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ" Д.У. - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", ИНН: 7706971330
	содержание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом в собственности "Своя земля" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания" от 26.05.2009
5.	Сведения о наличии ограничений об отчуждении объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничивающие права без необходимости в государственной регистрации:		данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Василий Александрович Николаев
(подпись)	(подпись)	(подпись)

Рисунок 3

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

Земельный участок			
на объект недвижимости			
Лист № ... Рисунок 3	Всего листов рисунка 3	Всего рисунков	Всего листов выписки
18.09.2019 № 310-09/2019-02/0000			
Кадастровый номер		50:05:0030302:1077	
План (чертеж, специализированный учетный)			



ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ ЭКСПЕРТ (подпись)	Инициалы	Васильев Александр Николаевич (подпись, фамилия)
---	----------	---

М. П.

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

(полное наименование органа регистрации)

Листа 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости введены следующие сведения:

Технический учет:

Объект недвижимости			
Лист №	Листа 1	Всего листов листа 1	Всего листов
18.09.2019	№ МО-09/19-32/5804		
Кадастровый номер:		50:25:0030202-1078	

Наименование кадастрового объекта:	50:25:0030202
Дополнительный кадастровый номер:	11.09.2019
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городской поселковый район/поселок
Площадь, кв.м:	902 кв. м 50 кв.м
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют
Кадастровый номер земельного участка в пределах земельного участка объекта недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	земли населенных пунктов
Наименование разрешенного использования:	для индивидуального жилищного строительства
Статус земельного участка в Едином государственном реестре недвижимости:	земельный участок в собственности "индивидуальный"
Сведения об объекте:	Для данного земельного участка объектом учета является земельный участок (земельный участок) с кадастровым номером (кадастровый номером) 50:25:0030202-1078, 50:25:0030202-1078, 50:25:0030202-1078.
Сведения о владельце:	Владельцем земельного участка - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Управляющая компания "Темарентно доверительного управления" (данные о котором устанавливаются по сведениям Единого государственного реестра недвижимости) зарегистрирован в реестре владельцев инвестиционных паев с отчетом даты создания инвестиционного паев.

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ		Василий Александр Николаевич
(подпись)	(подпись)	(подпись)

М. П.

Листа 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Технический учет:

Объект недвижимости			
Лист №	Листа 2	Всего листов листа 2	Всего листов
18.09.2019	№ МО-09/19-32/5804		
Кадастровый номер:		50:25:0030202-1078	

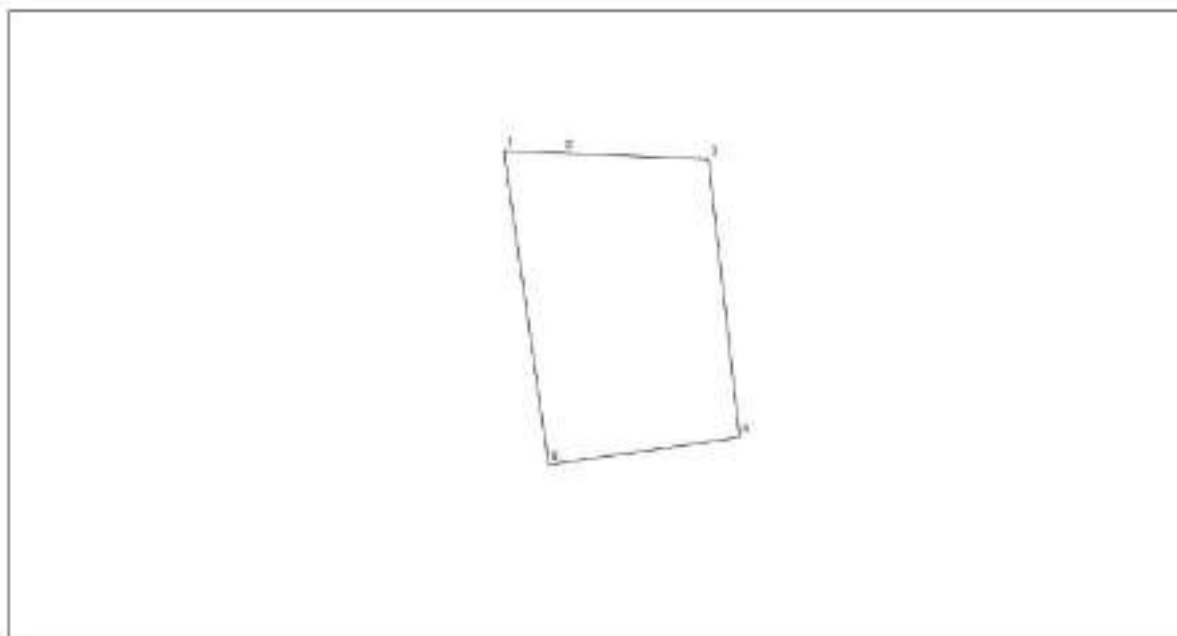
1. Приобретение (приобретатель)	1.1.	Владельцем инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Управляющая компания "Темарентно доверительного управления" (данные о котором устанавливаются по сведениям Единого государственного реестра недвижимости) паев и реестры владельцев инвестиционных паев с отчетом даты создания инвестиционных паев
2. Вид, видны и дата государственной регистрации права	2.1.	Общая долевая собственность, № 20:23:0020202-1078-30/01/2019-1 от 09.09.2019
3. Документ-основание	3.1.	Решение о регистрации и/или отмене земельного участка от 18.08.2019
4. Описание прав и ограничений (обременения) объекта недвижимости		
4.1		Дирекцией управления, Московская область, Раменский район/пос. № 50:25:0030202-1078, земельный участок, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - для индивидуального жилищного строительства, земельный участок в собственности культуры бытового и личного пользования, застройка административных, общественных-домовых зданиями, объектами инфраструктуры в отношении выделенной площади 5736 кв.м
	дата государственной регистрации:	08.09.2019
	номер государственной регистрации:	50:25:0030202-1078-50/01/2019-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 07.11.2017 по 31.03.2024
	лица, в пользу которых установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОУАРНЕСИТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ" Д.У. - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", ИНН: 7706971330
	сведения государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом собственности "Своя земля" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания" от 26.05.2009
5. Сведения о наличии ограничений об отчуждении объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограниченные права без необходимости в государственном реестре недвижимости:		данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ		Василий Александр Николаевич
(подпись)	(подпись)	(подпись)

Рисунок 3

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

Земельный участок			
на объект недвижимости			
Лист № ... Рисунок 3	Всего листов рисунка 3	Всего рисунков	Всего листов выписки
18.09.2019 № 310-09/2019-02/0005			
Кадастровый номер		50:05:0030302:1078	
План (чертеж, сведения о земельном участке)			



ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ ЭКСПЕРТ (подпись)	Инициалы	Васильев Александр Николаевич (подпись, фамилия)
---	----------	---

М. П.

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

(полное наименование органа регистрации)

Листа 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости введены следующие сведения:

Технический учет:

Объект недвижимости			
Лист №	Регистр 1	Всего листов регистра 1	Всего разделов
18.09.2019	№ МО-09/19-3258336		
Кадастровый номер:		50:25:0080302-1079	

Наименование кадастрового участка:	50:25:0080302
Дополнительный кадастровый номер:	11.09.2019
Регистр государственной кадастровой учетной записи:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городской поселковый район/поселок
Площадь, кв.м:	018 кв. 00 кв. 07 сот.
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют
Кадастровый номер земельного участка в пределах земельного участка объекта недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Наименование разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства
Статус земельного участка в Едином государственном реестре недвижимости:	Земельный участок в собственности физического лица "индивидуальное"
Сведения об объекте недвижимости:	Для данного земельного участка объектом учета является земельный участок (земельный участок) с кадастровым номером (кадастровый номером) 50:25:0080302-1079 кв. 00 сот. 07, площадью 1195 кв. м.
Сведения о владельце:	Владельцем земельного участка - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Управляющая компания "Темарентно доверительного управления" (данные о котором устанавливаются по сведениям Единого государственного реестра недвижимости) в составе паевого инвестиционного фонда - паевой инвестиционный фонд.

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ		Василий Александр Николаевич
(подпись)	(подпись)	(подпись)
	М. П.	

Листа 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Технический учет:

Объект недвижимости			
Лист №	Регистр 2	Всего листов регистра 2	Всего разделов
18.09.2019	№ МО-09/19-3258336		
Кадастровый номер:		50:25:0080302-1079	

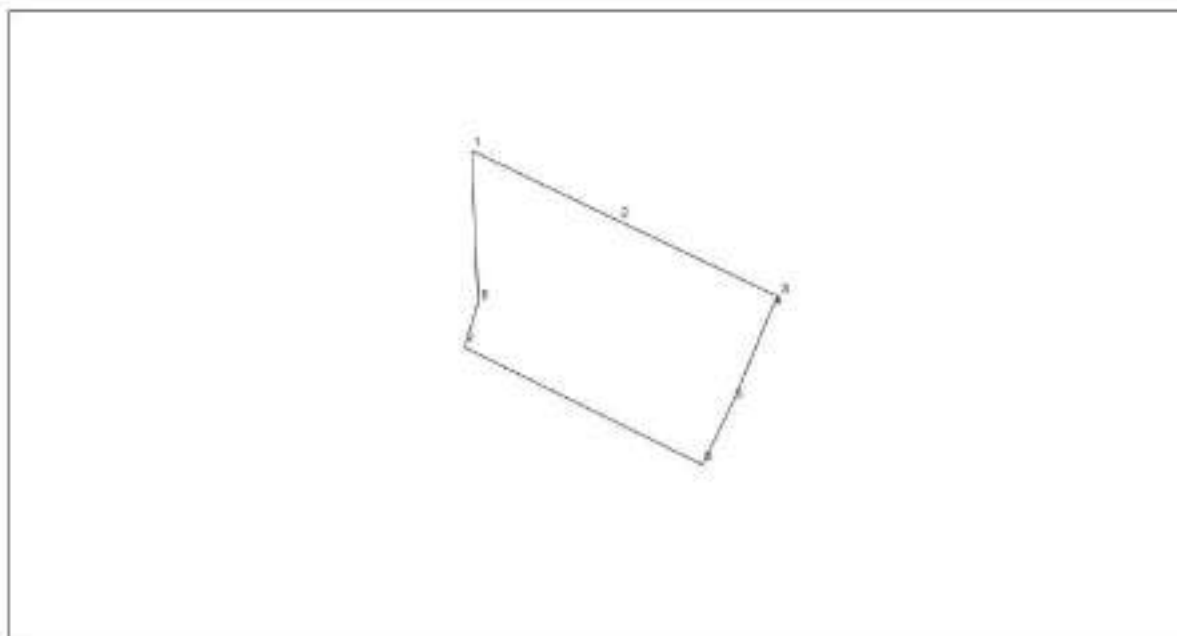
1. Правообладатель (правообладатели)	1.1.	Владельцем земельного участка - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Управляющая компания "Темарентно доверительного управления" (данные о котором устанавливаются по сведениям Единого государственного реестра недвижимости) в составе паевого инвестиционного фонда - паевой инвестиционный фонд.
2. Вид, видны и дата государственной регистрации права	2.1.	Общая долевая собственность, № 20:23:0020302-1079-00/01/2019-1 от 09.09.2019
3. Документ-основание	3.1.	Решение о передаче в паевой инвестиционный фонд от 18.08.2019
4. Описание права и сведений об объекте недвижимости		
4.1		Длительность управления, Московская область, Раменский район/пос. № 50:25:0080302-1079 земельный участок, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - для индивидуального жилищного строительства, земельный участок в собственности физического лица "индивидуальное", застройщик - административно-общественно-деловые здания, объекты инфраструктуры в населенном пункте площадью 1736 кв. м
	дата государственной регистрации:	08.09.2019
	номер государственной регистрации:	50:25:0020302-1079-00/01/2019-1
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	с 07.11.2017 по 31.03.2024
	вид, в котором впервые установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Обременение с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОУАРИНВЕСТ" ВО ДОВЕРИТЕЛЬНОМ УПРАВЛЕНИИ" Д.У. - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", ИНН: 7706971330
	сведения государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом собственности "Своя земля" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ТриКласс Жест Менеджмент" от 26.05.2009
5. Сведения о наличии ограничений об отчуждении объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, обременения права без необходимости в государственном реестре недвижимости:		данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ		Василий Александр Николаевич
(подпись)	(подпись)	(подпись)

Рисунок 3

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

Земельный участок			
на объект недвижимости			
Лист № ... Рисунок 3	Всего листов рисунка 3	Всего рисунков	Всего листов выписки
18.09.2019 № 310-09/2019-003/2019			
Кадастровый номер		50:05:0030302:1879	
План (чертеж, специализированный учет):			



ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ (подпись, наименование должности)	Инициалы	Васильев Александр Николаевич (подпись, фамилия)
---	----------	---

М. П.

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

(полное наименование органа регистрации)

Листа 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости введены следующие сведения:

Технический учет:

Объект недвижимости			
Лист №	Регистр 1	Всего листов регистра 1	Всего разделов
18.09.2019	№ МО-09/19-32/0004		
Кадастровый номер:		50:25:008/2002-1/000	

Наименование кадастрового участка:	50:25:008/2002
Дополнительный кадастровый номер:	11.09.2019
Регистр государственной кадастровый учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городской поселковый район/поселок
Площадь, кв.м:	908 кв. м 04 сотки
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют
Кадастровый номер земельного участка в пределах земельного участка объекта недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Наименование кадастрового участка:	Для индивидуального жилищного строительства
Статус земельного участка недвижимости:	Земельный участок недвижимости имеет статус "земельный"
Сведения об объекте:	Для данного земельного участка объектом учета является земельный участок (земельный участок) с кадастровым номером (кадастровый номером) 50:25:008/0006/17/026, 50:25:008/0006/17/026.
Подлежит ли ипотеке:	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Управляющая компания "Темарентство доверительного управления" (данные о котором устанавливаются по состоянию на дату, указанную в сведениях государственного реестра недвижимости инвестиционных паев) и счета для владельцев инвестиционных паев - владельцы инвестиционных паев.

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ		Василий Александр Николаевич
(подпись)	(подпись)	(подпись)
	М. П.	

Листа 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Технический учет:

Объект недвижимости			
Лист №	Регистр 2	Всего листов регистра 2	Всего разделов
18.09.2019	№ МО-09/19-32/0004		
Кадастровый номер:		50:25:008/2002-1/000	

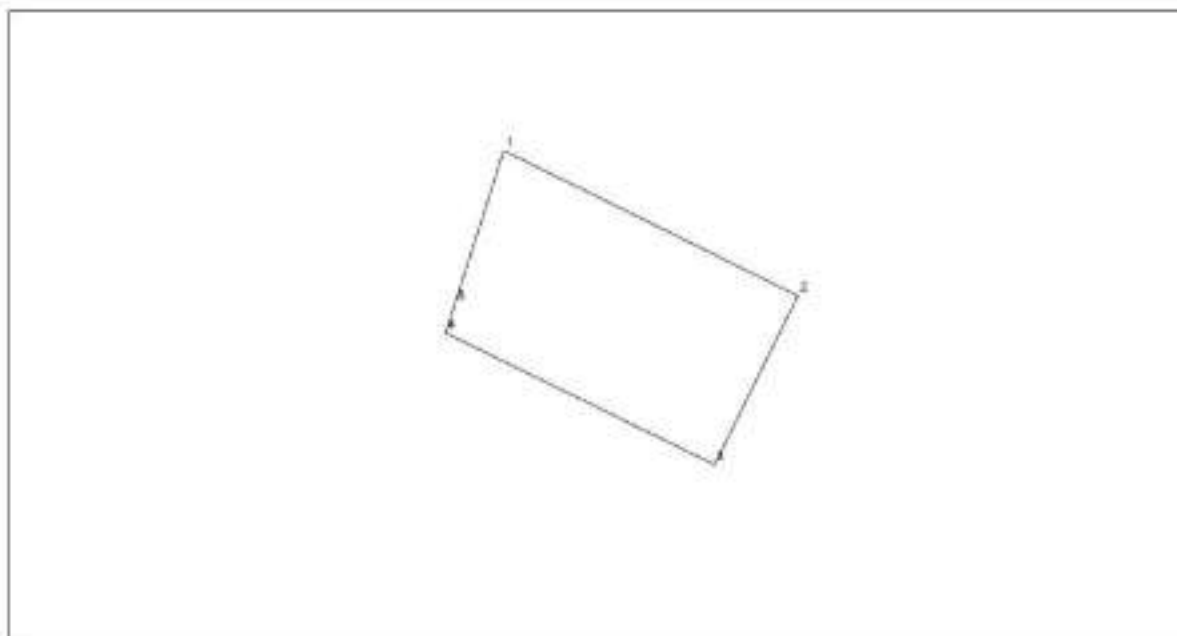
1. Приобретение (приобретение)	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Управляющая компания "Темарентство доверительного управления" (данные о котором устанавливаются по состоянию на дату, указанную в сведениях государственного реестра недвижимости инвестиционных паев) и счета для владельцев инвестиционных паев - владельцы инвестиционных паев.
2. Вид, вид и дата государственной регистрации права	2.1.	Общая долевая собственность, № 20:23:0020/02:0004-00/01/2019-1 от 09.09.2019
3. Документ-основание	3.1.	Решение о передаче в паевой инвестиционный фонд от 18.08.2019
4. Описание прав и ограничений (ограничения) объекта недвижимости		
4.1		Директивное поручение, Московская область, гор. Раменское, № 50:25:008/06/17/027, земельный участок, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - для индивидуального жилищного строительства, земельный участок культуры бытового и личного назначения, застройка административным, общественно-деловым зданиями, объектами инфраструктуры в отношении выделенной площади 22 375 кв. м
	дата государственной регистрации:	08.09.2019
	номер государственной регистрации:	50:25:0020/02:0004-00/01/2019-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 07.11.2007 по 31.03.2014
	лица, в пользу которых установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОУАРНШЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ" Д.У. - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", ИНН: 7706971330
	сведения государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом собственности "Своя земля" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ТриКласс Жест Менеджмент" от 26.05.2009
5. Сведения о наличии ограничений об отчуждении объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, обременения права без необходимости в государственном реестре недвижимости:		данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ		Василий Александр Николаевич
(подпись)	(подпись)	(подпись)

Рисунок 3

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

Земельный участок			
за объект недвижимости			
Лист № ... Рисунок 3	Всего листов рисунка 3	Всего рисунков	Всего листов выписки
18.09.2019 № 310-09/2019-32/3588			
Кадастровый номер		50:25:0030042:1800	
План (чертеж, сведения о земельном участке)			



ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ (подпись вышестоящего должностного лица)	Инициалы	Васильев Александр Николаевич (подпись, фамилия)
--	----------	---

М. П.

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

(полное наименование органа регистрации)

Листа 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости введены следующие сведения:

Технический учет:

Объект недвижимости			
Лист №	Листа 1	Всего листов листа 1	Всего разделов
18.09.2019	№ МО-09/19-3258/19		
Кадастровый номер:		50:25:008/2002-1/001	
Наименование кадастрового участка:	50:25:008/2002		
Длина проекционной кадастрового номера:	11.09.2019		
Регистр проекционной государственной учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Московская область, Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городской поселковый район/поселок		
Площадь, кв.м:	909 кв. 8.57 кв.м		
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют		
Кадастровый номер расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Наименование разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства		
Статус земельного участка недвижимости:	Земельный участок в собственности и/или аренда "индивидуальное"		
Сведения о правах:	Для данного земельного участка объектами учета являются земельный участок (земельный участок) с кадастровым номером (кадастровый номером) 50:25:008/0006/1572/6, 50:25:008/0006/1195/6.		
Подлежит ли ипотеке:	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Управляющая компания "Темарентство доверительного управления" (данные о которых устанавливаются по состоянию на дату, указанную в названии инвестиционных паев) в реестре владельцев инвестиционных паев и счета для владельцев инвестиционных паев.		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ		Василий Александр Николаевич	
(подпись)		(подпись)	
М.П.			

Листа 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

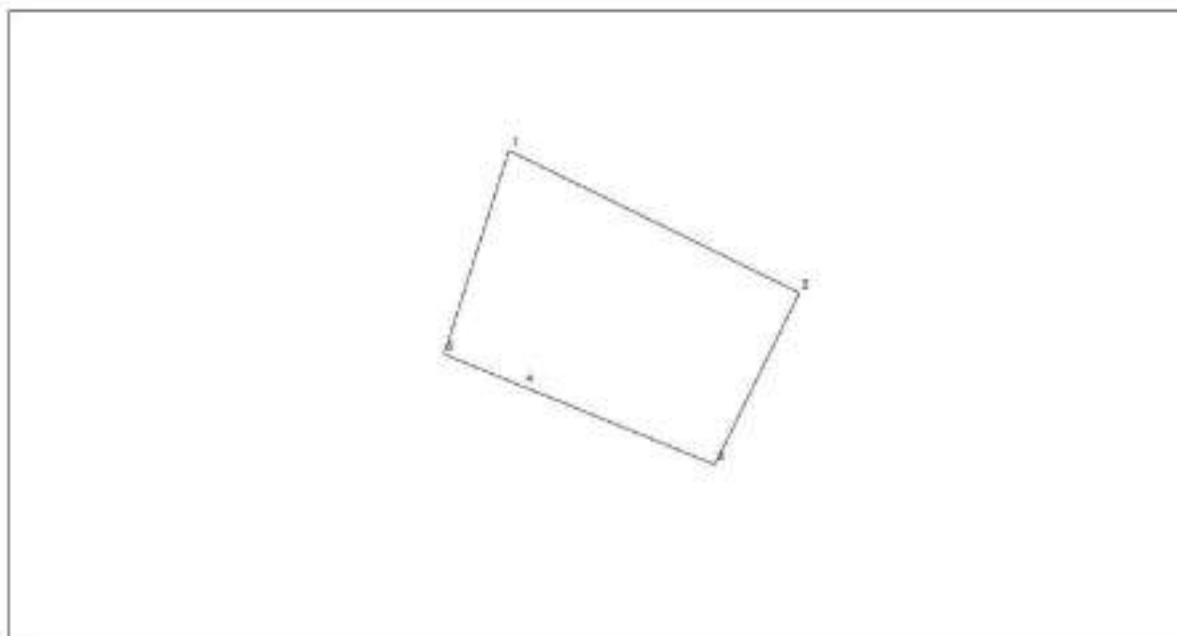
Технический учет:

Объект недвижимости			
Лист №	Листа 2	Всего листов листа 2	Всего разделов
18.09.2019	№ МО-09/19-3258/19		
Кадастровый номер:		50:25:008/2002-1/001	
1.	Приобретатель (юридическое лицо)	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Управляющая компания "Темарентство доверительного управления" (данные о которых устанавливаются по состоянию на дату, указанную в названии инвестиционных паев) в реестре владельцев инвестиционных паев и счета для владельцев инвестиционных паев
2.	Вид, дата и дата государственной регистрации права	2.1.	Общая долевая собственность, № 20:21:002/02-001-30/01/2019-1 от 09.09.2019
3.	Документы-основания	3.1.	Решение о передаче доли в инвестиционный паевой фонд от 11.08.2019
4.	Ограничения прав и обременения объекта недвижимости		
4.1	ипт		Директивное управление, Московская область, Раменский район/пос. № 50:25:008/2002/611, земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, земельный участок: культурно-бытовой и рекреационный назначения, застройка: административные, общественно-деловые здания, объекты инфраструктуры в отношении выделенной площади 5 736 кв.м
	дата государственной регистрации:		08.09.2019
	номер государственной регистрации:		50:25:008/02-1/001-50/01/2019-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 07.11.2007 по 31.03.2024
	лица, в пользу которых установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОУАРНШЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ" Д.У. - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", ИНН: 7706971330
	содержание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом собственности "Своя земля" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания" от 26.05.2009
5.	Сведения о наличии ограничений об отчуждении объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограниченные права без необходимости в государственном реестре недвижимости:		данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ		Василий Александр Николаевич	
(подпись)		(подпись)	

Рисунок 3

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

Земельный участок			
на объект недвижимости			
Лист № ... Рамки 3	Всего листов рамки 3	Всего рамок	Всего листов выписки
18.09.2019 № 310-09/2019-003/2019			
Кадастровый номер		50:25:0030040:1881	
План (чертеж, сведения о земельном участке)			



ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ ЭКСПЕРТ (подпись)	Инициалы	Васильев Александр Николаевич (подпись, фамилия)
---	----------	---

М. П.

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

(полное наименование органа государственной власти)

Листа 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости введены следующие сведения:

Технический учет:

Объект недвижимости			
Лист №	Листа 1	Всего листов листа 1	Всего разделов
18.09.2019	№ МО-09/19-325506		
Кадастровый номер:		50:25:0030302:1082	
Наименование участка:	50:25:0030302		
Дополнительный кадастровый номер:	11.09.2019		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Московская область, Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городской поселковый район/поселок		
Площадь, кв.м:	718 кв. 0.26 кв.м		
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют		
Кадастровый номер земельных участков в пределах земельного участка, образующего объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Наименование разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства		
Статус земельного участка в Едином государственном реестре недвижимости:	Земельный участок в собственности физического лица "индивидуальное"		
Сведения об объекте недвижимости:	Для данного земельного участка объектом учета в Едином государственном реестре недвижимости являются земельный участок (земельный участок) с кадастровым номером (кадастровый номером) 50:25:0030302:1082, 50:25:0030302:115204.		
Сведения о владельце:	Владельцем земельных участков - Зарплатный рентный инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Управляющая компания "Темарентно доверительного управления" являются лица, которые устанавливаются из сведений Единого государственного реестра недвижимости в соответствии с данными в Едином государственном реестре недвижимости в отношении земельных участков, принадлежащих лицам.		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЮРИСТ		Василий Александр Николаевич	
(подпись)		(подпись)	
М. П.			

Листа 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

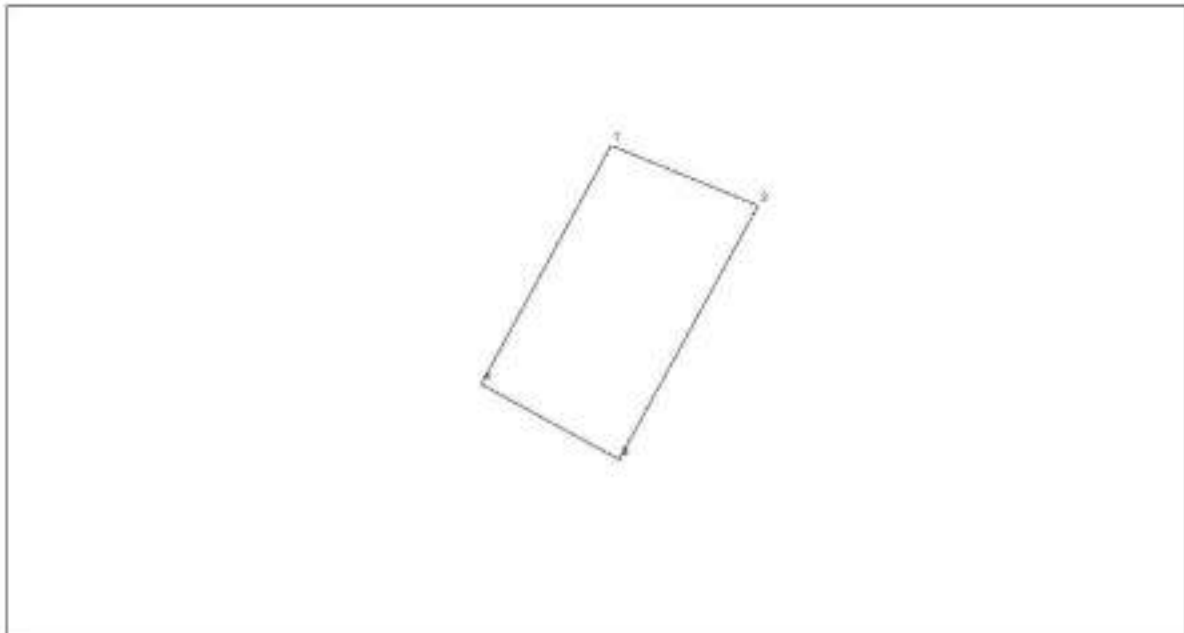
Технический учет:

Объект недвижимости			
Лист №	Листа 2	Всего листов листа 2	Всего разделов
18.09.2019	№ МО-09/19-325506		
Кадастровый номер:		50:25:0030302:1082	
1.	Приобретение (приобретение)	1.1.	Владельцем земельных участков - Зарплатный рентный инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Управляющая компания "Темарентно доверительного управления" являются лица, которые устанавливаются на основании данных Единого государственного реестра недвижимости в отношении земельных участков (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровым номером) 50:25:0030302:1082, 50:25:0030302:115204.
2.	Вид, видны и дата государственной регистрации права	2.1.	Общая долевая собственность, № 20:21:0020302:1082-00/01/2019-1 от 09.09.2019
3.	Документы-основания	3.1.	Решение о передаче в аренду земельных участков от 11.08.2019
4.	Ограничения прав и обременения объекта недвижимости		
4.1	ипт		Директивное управление, Московская область, г.п. Раменское, № 50:25:0030302:011, земельный участок, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - для индивидуального жилищного строительства, земельный участок культуры бытового и рекреационного назначения, застройка административных, общественных-домовых зданиями, объектами благоустройства в отношении выделенной площади 1 558 кв.м
	дата государственной регистрации:		08.09.2019
	номер государственной регистрации:		50:25:0030302:1082-00/01/2019-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 07.11.2017 по 31.03.2024
	лица, в пользу которых установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОУАРНШЕС" ВО ДОВЕРИТЕЛЬНОМ УПРАВЛЕНИИ" Д.У. - Зарплатный рентный инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", ИНН: 7706971330
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Зарплатным рентным инвестиционным фондом собственности "Своя земля" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ТриКласс Жест Максимум" от 26.05.2009
5.	Сведения о наличии ограничений об отчуждении объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограниченные права без необходимости в государственной регистрации:		данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЮРИСТ		Василий Александр Николаевич	
(подпись)		(подпись)	

Рисунок 3

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

Земельный участок			
по адресу недвижимости			
Лист № ... Рисунок 3	Всего листов рисунка 3	Всего рисунков	Всего листов выписки
18.09.2019 № 310-09/2019-02/3509			
Кадастровый номер		50:25:0030302:1882	
План (чертеж, специализированный учет):			



ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ ЭКСПЕРТ <small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>	Васильев Александр Николаевич <small>(подпись)</small>
--	--------------------------	---

М. П.

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

(полное наименование органа регистрации)

Листа 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости введены следующие сведения:

Технический учет:

Объект недвижимости			
Лист №	Регистр 1	Всего листов регистра 1	Всего разделов
18.09.2019	№ МО-09/19-3275404		
Кадастровый номер:		50:25:0030302:1083	

Наименование кадастрового участка:	50:25:0030302
Дополнительный кадастровый номер:	11.09.2019
Регистр государственной кадастровый учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городской поселковый район/поселок
Площадь, кв.м:	963 кв.м
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют
Кадастровый номер земельного участка в пределах земельного участка объекта недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Наименование разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства
Статус земельного участка в Едином государственном реестре недвижимости:	Земельный участок в Едином государственном реестре недвижимости имеет статус "земельный"
Сведения об объекте недвижимости:	Для данного земельного участка объектом учета является земельный участок (земельный участок) с кадастровым номером (кадастровый номером) 50:25:0030302:1083, 50:25:0030302:115204.
Сведения о владельце:	Владельцем инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Управляющая компания "Темарентно доверительного управления" являются участники, установленные в соответствии с п. 1 ст. 12 Закона от 29.07.2004 № 102-ФЗ "О рынке ценных бумаг" в реестре владельцев инвестиционных паев с учетом доли владельцев инвестиционных паев.

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ		Василий Александр Николаевич
(подпись)	(подпись)	(подпись)

М.П.

Листа 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Технический учет:

Объект недвижимости			
Лист №	Регистр 2	Всего листов регистра 2	Всего разделов
18.09.2019	№ МО-09/19-3275404		
Кадастровый номер:		50:25:0030302:1083	

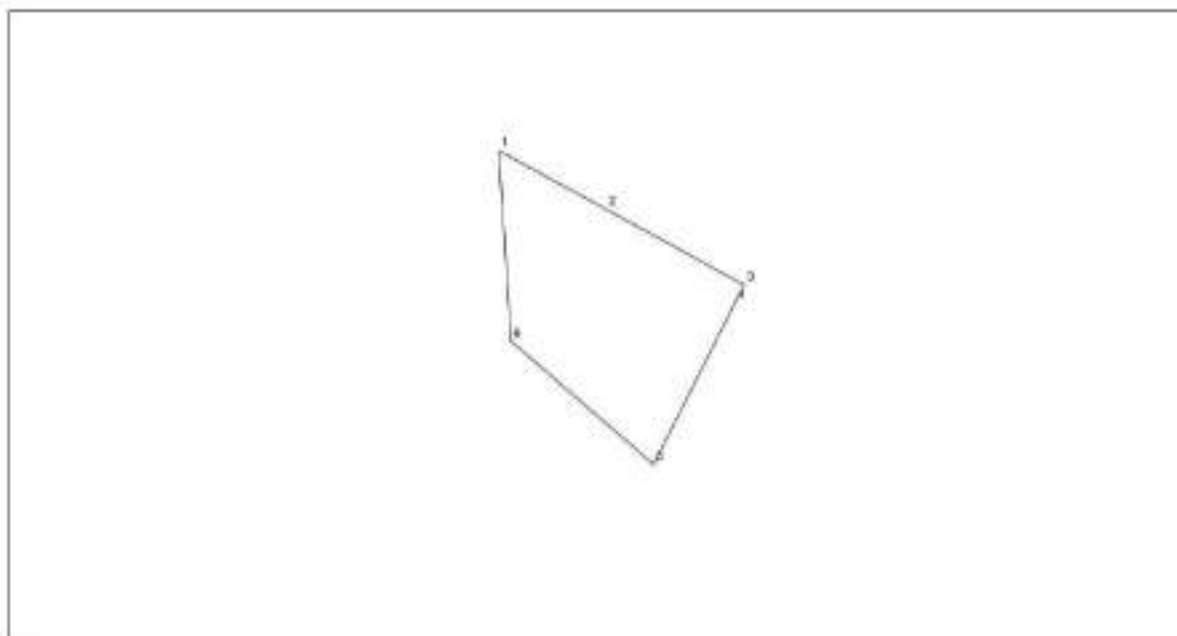
1. Приобретение (приобретатель)	1.1.	Владельцем инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Управляющая компания "Темарентно доверительного управления" (далее и в дальнейшем устанавливается на основании данных, являемых сведениями инвестиционных паев и реестра владельцев инвестиционных паев с учетом доли владельцев инвестиционных паев)
2. Вид, видны и дата государственной регистрации права	2.1.	Общая долевая собственность, № 20:23:0020302:1083-30/01/2019-1 от 09.09.2019
3. Документ-основание	3.1.	Решение о регистрации и/или отмене земельный участок от 18.08.2019
4. Описание права и информации об объекте недвижимости		
4.1		Директивное управление, Московская область, г.о. Раменское, № 50:25:0030302:011, земельный участок, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - для индивидуального жилищного строительства, земельный участок культуры бытового и рекреационного назначения, застройка административных, общественных-домовых зданий, объекты размещения в отношении выделены площадью 1 558 кв.м
	дата государственной регистрации:	08.09.2019
	номер государственной регистрации:	50:23:0020302:1083-30/01/2019-1
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	с 07.11.2017 по 31.03.2024
	лица, в пользу которых установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОУАРНШЕС" ВО ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ" Д.У. - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", ИНН: 7706971330
	сведения государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом собственности "Своя земля" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания" от 26.05.2009
5. Сведения о наличии ограничений об отчуждении объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, обременения права без необходимости в государственном реестре недвижимости:		данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ		Василий Александр Николаевич
(подпись)	(подпись)	(подпись)

Рисунок 3

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

Земельный участок			
на объект недвижимости			
Лист № ... Рисунок 3	Всего листов рисунка 3	Всего рисунков	Всего листов выписки
18.09.2019 № 310-09/2019-3275604			
Кадастровый номер		50:25:0030303:1883	
План (чертеж, сведения о земельном участке)			



ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ/ЭКСПЕРТ (подпись, наименование должности)	Инициалы	Васильев Александр Николаевич (подпись, фамилия)
---	----------	---

М. П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(далее - Единый государственный реестр недвижимости)

Листа 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 включены следующие сведения:

Технический учет:

Объект недвижимости			
Лист №	Регистр 1	Всего листов регистр 1	Всего листов
18.09.2019	№ МО-09/19-02/5441		
Кадастровый номер:		50:23:0030302:1084	
Номер кадастрового участка:	50:23:0030302		
Доп. присвоенный кадастровый номер:	11.09.2019		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Московская область, Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городской поселковый район/поселок		
Площадь, кв.м:	715 кв. 0.36 кв.м		
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют		
Кадастровый номер расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые зоны:	Зоны населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства		
Статус земельного участка недвижимости:	Земельный участок, принадлежащий на праве собственности "физлицам"		
Сведения о правах:	Для данного земельного участка объявлен конкурс на право приобретения земельного участка (земельного участка) с аукциона (конкурс) (кадастровый номер) 50:23:0030302:15726, 50:23:0030302:119284.		
Подлежащие обременения:	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Управляющая компания "Товарищество доверительного управления" (далее - общество) установились об основном земельном участке, земельном участке, принадлежащем на праве собственности физлицам в реестре недвижимости инвестиционных паев и счетах для владельцев инвестиционных паев.		

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ		Васильев Александр Николаевич
(подпись)	(подпись)	(подпись)

М.П.

Листа 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Технический учет:

Объект недвижимости			
Лист №	Регистр 2	Всего листов регистр 2	Всего листов
18.09.2019	№ МО-09/19-02/5441		
Кадастровый номер:		50:23:0030302:1084	

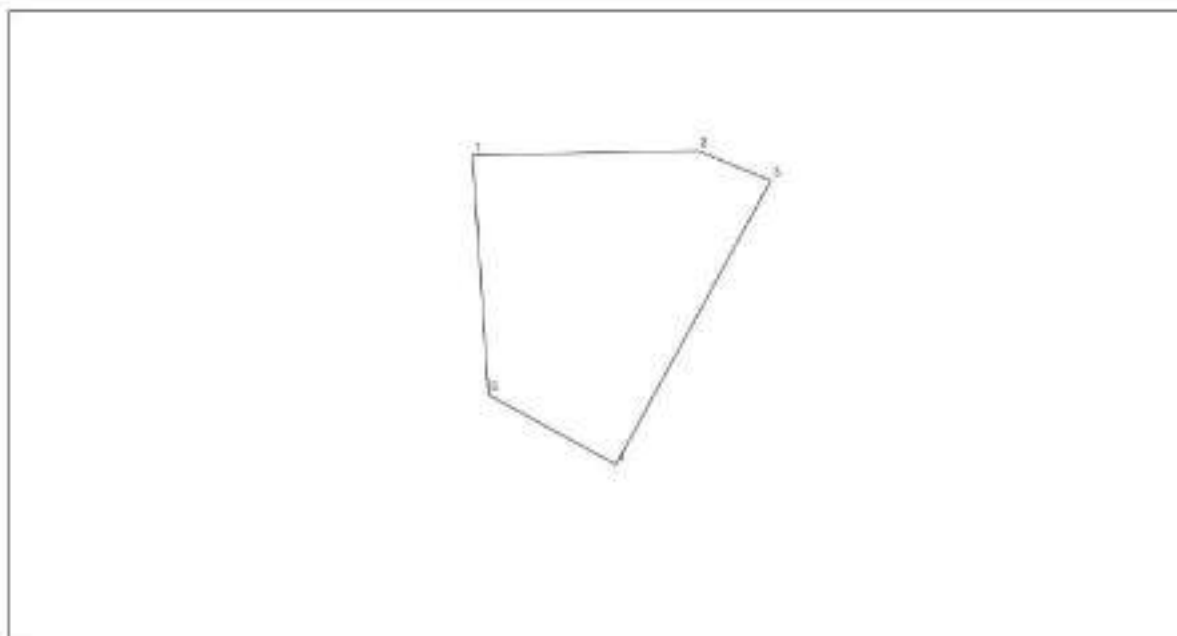
№	Сведения о зарегистрированных правах	Сведения о зарегистрированных правах
1.	Приобретение (приобретатель)	1.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Управляющая компания "Товарищество доверительного управления" (далее - общество) установились на основании данных, внесенных в Единый государственный реестр недвижимости инвестиционных паев и счетов для владельцев инвестиционных паев
2.	Вид, видны и дата государственной регистрации права	2.1. Община жилищной собственности, № 20.23.0620302.084-30/01/2019-1 от 09.09.2019
3.	Документы-основания	3.1. Договор купли-продажи земельных участков от 27.06.2014 №11114/СФУ Решение о разделе земельного участка от 10.06.2017
4.	Обременение прав и обременение объекта недвижимости	
4.1	вид:	Договорное управление, Московская область, Раменский район, № 50:23:0030302:1084 кадастровый участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, застройка объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройка проектно-техническая, объектами долевого строительства, объектами образовательного и оздоровительного назначения, площадь 1706 кв.м
	дата государственной регистрации:	06.09.2019
	номер государственной регистрации:	50:23:0620302:1084-50/01/2019-2
	сроки, на которых установлено обременение прав и обременение объекта недвижимости:	с 07.11.2017 по 31.03.2024
	лица, в пользу которых установлено обременение прав и обременение объекта недвижимости:	Общества с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬСКОГО УПРАВЛЕНИЯ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", ИНН: 7708171530
	сведения государственной регистрации:	Привлечение доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом жилищной собственности "Своя земля" (так управлением Общества с ограниченной ответственностью "Триумф Кэпитал Менеджмент" от 26.05.2019
5.	Сведения о наличии решения об отчуждении объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, связанных с ипотекой, без необходимости в предоставлении сведений о залоге:	данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ		Васильев Александр Николаевич
------------------------------	--	-------------------------------

Рисунок 3

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

Земельный участок			
на объект недвижимости			
Лист № ... Рамки 3	Всего листов рамки 3	Всего рамок	Всего листов выписки
18.09.2019 № 110-09/18-203611			
Кадастровый номер		50:25:0030402.1004	
План (чертеж, сведения) земельного участка:			



ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ ЭКСПЕРТ (подпись)	Инициалы	Васильев Александр Николаевич (подпись)
---	----------	--

М. П.

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

(полное наименование органа регистрации)

Листа 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости введены следующие сведения:

Технический учет:

Объект недвижимости			
Лист №	Листов	Всего листов раздела 1	Всего разделов
18.09.2019	№ МО-09/19-3275464		
Кадастровый номер:		50:25:008/0062-1085	

Наименование кадастрового участка:	50:25:008/0062
Дополнительный кадастровый номер:	11.09.2019
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городской поселковый район/поселок
Площадь, кв.м:	0,5 кв. м. 06 кв.м.
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют
Кадастровый номер земельных участков в пределах земельного участка, образующего кадастровый объект:	данные отсутствуют
Категория земель:	земли населенных пунктов
Наименование разрешенного использования:	для индивидуального жилищного строительства
Статус земельного участка в Едином государственном реестре недвижимости:	земельный участок, категория земель "земель населенных пунктов"
Сведения об объекте недвижимости:	Для данного земельного участка образованы два кадастровых участка (земельных участков) с кадастровыми номерами (кадастровые номера): 50:25:008/0062-1085/06, 50:25:008/0062-1085/04.
Сведения о правах:	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Управляющая компания "Темарентство доверительного управления" (данные о которых устанавливаются по состоянию на дату, указанную в сведениях о владельцах инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев) и счета для владельцев инвестиционных паев.

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Василий Александр Николаевич
(подпись)	(подпись)	(подпись)

М.П.

Листа 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Технический учет:

Объект недвижимости			
Лист №	Листов	Всего листов раздела 2	Всего разделов
18.09.2019	№ МО-09/19-3275464		
Кадастровый номер:		50:25:008/0062-1085	

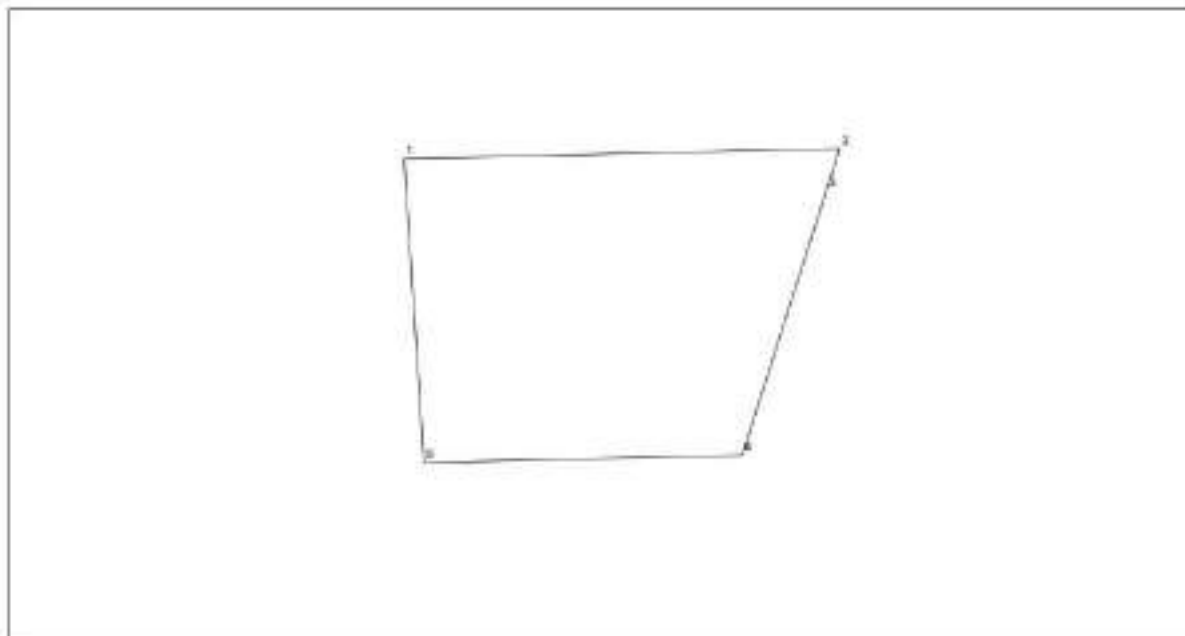
1. Приобретение (приобретение)	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Управляющая компания "Темарентство доверительного управления" (данные о которых устанавливаются по состоянию на дату, указанную в сведениях о владельцах инвестиционных паев и реестре владельцев инвестиционных паев) и счета для владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, видны и дата государственной регистрации права	2.1.	Общая долевая собственность, № 20:23:002/02-1085-00/01/2019-1 от 09.09.2019
3. Документ-основание	3.1.	Решение о передаче в паевой инвестиционный фонд от 18.08.2019
4. Описание прав и ограничений (ограничения) объекта недвижимости		
4.1		Дачное хозяйство, Московская область, г.о. Раменское, № 50:25:008/0062/011, земельный участок, категория земель "земли населенных пунктов", разрешенное использование для индивидуального жилищного строительства, земельный участок культурно-бытового и рекреационного назначения, застроенный административным, общественно-деловым зданием, объектом размещения в отношении выделенной площади 1,58 кв.м.
	дата государственной регистрации:	08.09.2019
	номер государственной регистрации:	50:25:008/0062-1085-00/01/2019-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 07.11.2017 по 31.03.2024
	лица, в пользу которых установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ" Д.У. - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", ИНН: 7706971330
	сведения государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом собственности "Своя земля" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ТрастКлиник Жест Медицинс" от 26.05.2009
5. Сведения о наличии ограничений об отчуждении объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, обременения права без необходимости в государственном реестре недвижимости:		данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Василий Александр Николаевич
(подпись)	(подпись)	(подпись)

Рисунок 3

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

Земельный участок			
на объект недвижимости			
Лист № ... Рисунок 3	Всего листов рисунка 3	Всего рисунков	Всего листов выписки
18.09.2019 № 310-09/2019-003/2019-003			
Кадастровый номер		50:25:0030040:1005	
План (чертеж, сведения о земельном участке)			



ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ ЭКСПЕРТ (подпись)	Инициалы	Васильев Александр Николаевич (подпись)
---	----------	--

М. П.

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

(полное наименование органа регистрации)

Листа 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости введены следующие сведения:

Технический учет:

Объект недвижимости			
Лист №	Листа 1	Всего листов листа 1	Всего разделов
18.09.2019	№ МО-09/19-02/5480		
Кадастровый номер:		50:25:0030302-1886	

Наименование кадастрового участка:	50:25:0030302
Доп. присвоенный кадастровый номер:	11.09.2019
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, Российская Федерация, Рузский муниципальный район, Городское поселение Рузское
Площадь, кв.м:	0,18 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют
Кадастровый номер земельных участков в пределах земельного участка, образующего объект недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	земли населенных пунктов
Наименование разрешенного использования:	для индивидуального жилищного строительства
Статус земельного участка в Едином государственном реестре недвижимости:	земельный участок в собственности "индивидуальный"
Сведения об объекте недвижимости:	Для данного земельного участка объектом учета является земельный участок (земельный участок) с кадастровым номером (кадастровый номером) 50:25:0030302-1886, 50:25:0030302-1886.
Сведения о правах:	Владение инвестиционными паками - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Управляющая компания "Темарентно доверительного управления" (данные о котором устанавливаются по состоянию на дату, указанную в названии документа государственного реестра недвижимости инвестиционных паков и счетах для владельцев инвестиционных паков)

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ		Василий Александр Николаевич
(подпись)	(подпись)	(подпись)

М.П.

Листа 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Технический учет:

Объект недвижимости			
Лист №	Листа 2	Всего листов листа 2	Всего разделов
18.09.2019	№ МО-09/19-02/5480		
Кадастровый номер:		50:25:0030302-1886	

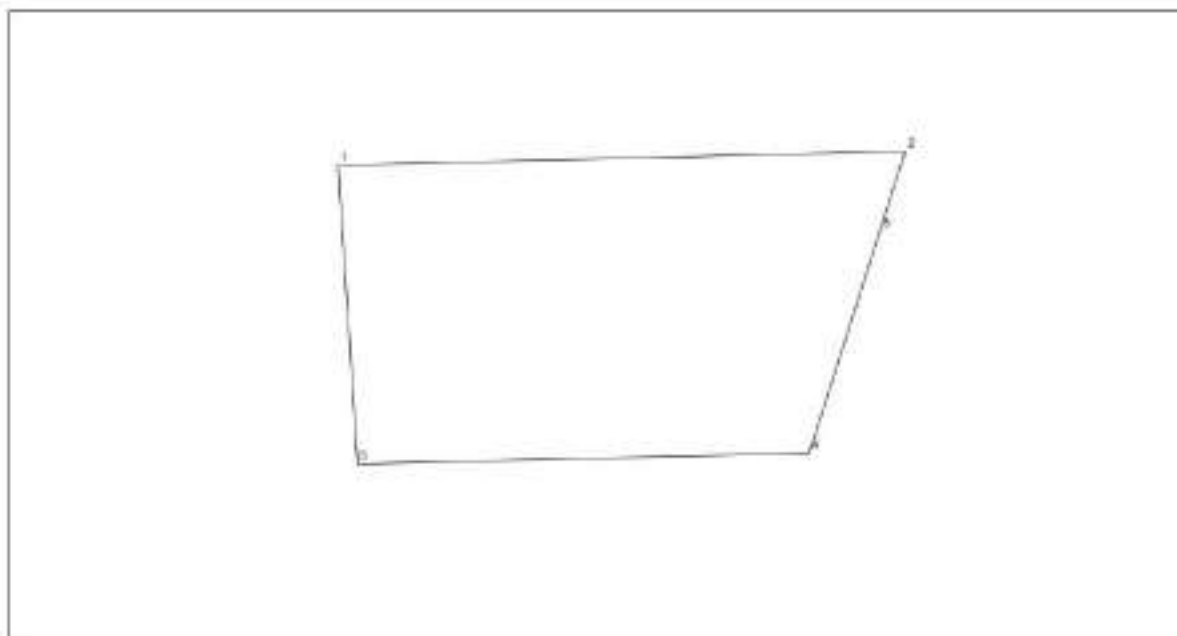
1. Правообладатель (правообладатели)	1.1.	Владельцы инвестиционных паков - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Управляющая компания "Темарентно доверительного управления" (данные о котором устанавливаются по состоянию на дату, указанную в названии документа государственного реестра недвижимости инвестиционных паков и счетах для владельцев инвестиционных паков)
2. Вид, дата и дата государственной регистрации права	2.1.	Общая долевая собственность, № 20:23:0020302-0856-30/01/2019-1 от 09.09.2019
3. Документ-основание	3.1.	Решение о регистрации и/или отмене земельного участка от 18.08.2019
4. Описание права и информации об объекте недвижимости		
4.1		Длительность управления, Московская область, Рузский район, № 50:25:0030302-1886, земельный участок, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - для индивидуального жилищного строительства, земельный участок культуры бытового и личного назначения, застройка административных, общественных-домовых зданиями, объектами инфраструктуры в отношении выделенной площади 0,18 кв. м
		дата государственной регистрации: 08.09.2019
		номер государственной регистрации: 50:25:0030302-1886-50/01/2019-1
		срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: с 07.11.2017 по 31.03.2024
		лица, в пользу которых установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОУАРНШЕСИВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ" Д.У. - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", ИНН: 7706971330
		сведения государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом собственности "Своя земля" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ТриКласс Жест Менеджмент" от 26.05.2009
5. Сведения о наличии ограничений об отчуждении объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограниченные права без необходимости в государственном реестре недвижимости:		данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ		Василий Александр Николаевич
(подпись)	(подпись)	(подпись)

Рисунок 3

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

Земельный участок			
по объекту недвижимости			
Лист № ... Рисунок 3	Всего листов рисунка 3	Всего рисунков	Всего листов выписки
18.09.2019 № 110-19/10-2/2019-001			
Кадастровый номер		50:25:0030040:1896	
План (чертеж, специализированный участок)			



ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ/ЭКСПЕРТ (подпись, наименование должности)	Инициалы	Васильев Александр Николаевич (подпись, фамилия)
---	----------	---

М. П.

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

(полное наименование органа регистрации)

Листа 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости введены следующие сведения:

Технический учет:

Объект недвижимости			
Лист №	Листа 1	Всего листов листа 1	Всего разделов
18.09.2019	№ МО-09/19-32755/19		
Кадастровый номер:		50:25:0030202-1087	

Наименование кадастрового участка:	50:25:0030202
Дополнительный кадастровый номер:	11.09.2019
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городской поселковый район/поселок
Площадь, кв.м:	1084 кв. 11.09 кв.м
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют
Кадастровый номер земельных участков в пределах земельного участка, образующего кадастровый участок:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Наименование разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства
Статус земельного участка в Едином государственном реестре недвижимости:	Земельный участок в собственности физического лица "индивидуальное"
Сведения об объекте недвижимости:	Для данного земельного участка объектом учета является земельный участок (земельный участок) с кадастровым номером (кадастровый номером) 50:25:0030202-1087, 50:25:0030202-1087/01.
Сведения о владельце:	Владельцем земельного участка - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Управляющая компания "Темарентство доверительного управления" (данные о котором устанавливаются по сведениям Единого государственного реестра недвижимости) зарегистрирован в реестре владельцев инвестиционных паев с отчетом даты создания инвестиционного паев.

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ		Василий Александр Николаевич
(подпись)	(подпись)	(подпись)

М.П.

Листа 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Технический учет:

Объект недвижимости			
Лист №	Листа 2	Всего листов листа 2	Всего разделов
18.09.2019	№ МО-09/19-32755/19		
Кадастровый номер:		50:25:0030202-1087	

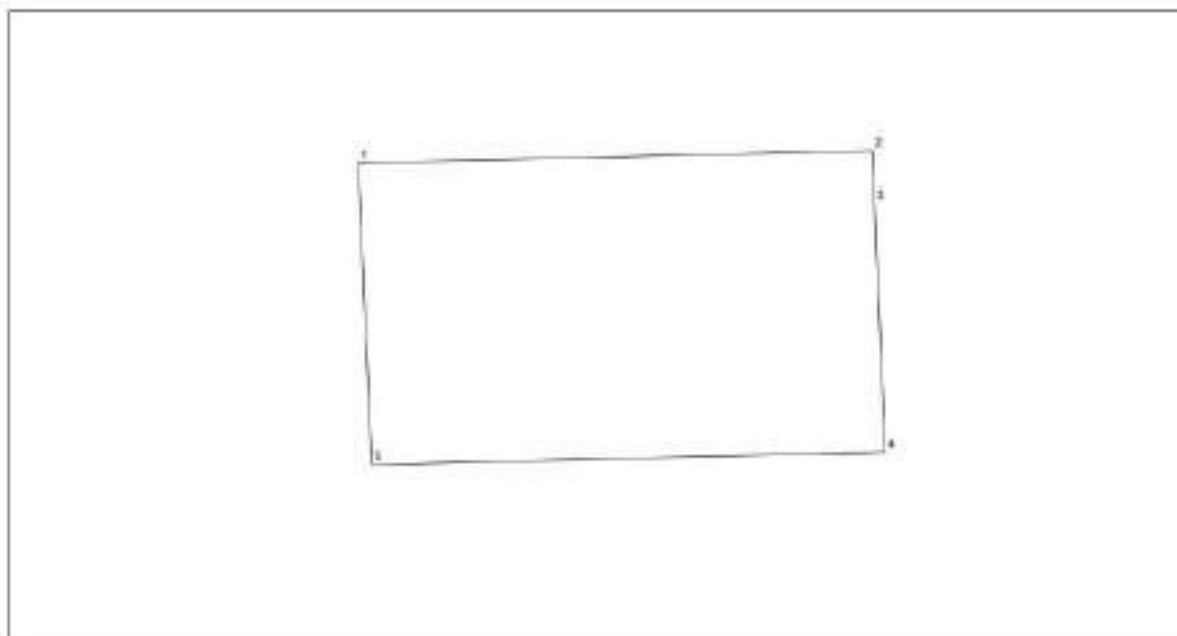
1. Приобретение (приобретение)	1.1.	Владельцем земельного участка - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Управляющая компания "Темарентство доверительного управления" (данные о котором устанавливаются по сведениям Единого государственного реестра недвижимости) паев и отчетов о деятельности инвестиционных паев и сведений о владельцах инвестиционных паев.
2. Вид, дата и дата государственной регистрации права	2.1.	Общая долевая собственность, № 20:23:0020202-1087-01/01/2019-1 от 09.09.2019
3. Документ-основание	3.1.	Решение о передаче в паевой инвестиционный фонд от 18.08.2019
4. Описание права и информации об объекте недвижимости		
4.1		Индивидуальное жилищное строительство, Московская область, Раменский район/поселок № 50:25:0030202/01, земельный участок, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - для индивидуального жилищного строительства, земельный участок в собственности физического лица/индивидуальное, застройщик - административно-общественно-деловые объекты образовательного и социального назначения площадью 1736 кв.м
	дата государственной регистрации:	08.09.2019
	номер государственной регистрации:	50:25:0030202-1087-01/01/2019-1
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	с 07.11.2017 по 31.03.2024
	лица, в пользу которых установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОУАРНШЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ" Д.У. - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", ИНН: 7706971330
	сведения государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом собственности "Своя земля" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания" от 26.05.2009
5. Сведения о наличии ограничений об отчуждении объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограниченные права без необходимости в государственном реестре недвижимости:		данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ		Василий Александр Николаевич
(подпись)	(подпись)	(подпись)

Рисунок 3

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

Земельный участок			
на объект недвижимости			
Лист № ... Рисунок 3	Всего листов рисунка 3	Всего рисунков	Всего листов выписки
18.09.2019 № 310-09/2019-02/5532			
Кадастровый номер		50:05:0030303:1887	
План (чертеж, специализированный учет):			



ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ (подпись)	Инициалы	Васильев Александр Николаевич (подпись, фамилия)
---	----------	---

М. П.

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

(полное наименование органа регистрации)

Листа 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости введены следующие сведения:

Технический учет:

Объект недвижимости			
Лист №	Регистрация 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов
18.09.2019	№ МО-09/19-325544		
Кадастровый номер:		50:23:0030302:1088	

Наименование кадастрового участка:	50:23:0030302
Дополнительный кадастровый номер:	11.09.2019
Регистровый государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское
Площадь, кв.м:	0,54 кв. м, 0,75 кв.м
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют
Кадастровый номер земельных участков в пределах земельного участка, образующего кадастровый участок:	данные отсутствуют
Категория земель:	земли населенных пунктов
Наименование разрешенного использования:	для индивидуального жилищного строительства
Статус земельного участка в Едином государственном реестре недвижимости:	земельный участок в собственности "индивидуальный"
Сведения об объекте недвижимости:	Для данного земельного участка обременены ипотекой земельный участок (земельный участок) с кадастровым номером (кадастровый номером) 50:23:0030302:15726, 50:23:0030302:11984, 50:23:0030302:1077.
Сведения об объекте недвижимости:	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Управляющая компания "Темарентно доверительного управления" (данные о котором устанавливаются по состоянию на дату, указанную в сведениях Единого государственного реестра недвижимости) в реестре владельцев инвестиционных паев и счета для владельцев инвестиционных паев.

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ		Василий Александр Николаевич
(подпись)	(подпись)	(подпись)

М.П.

Листа 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Технический учет:			
Лист №	Регистрация 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов
18.09.2019	№ МО-09/19-325544		
Кадастровый номер:		50:23:0030302:1088	

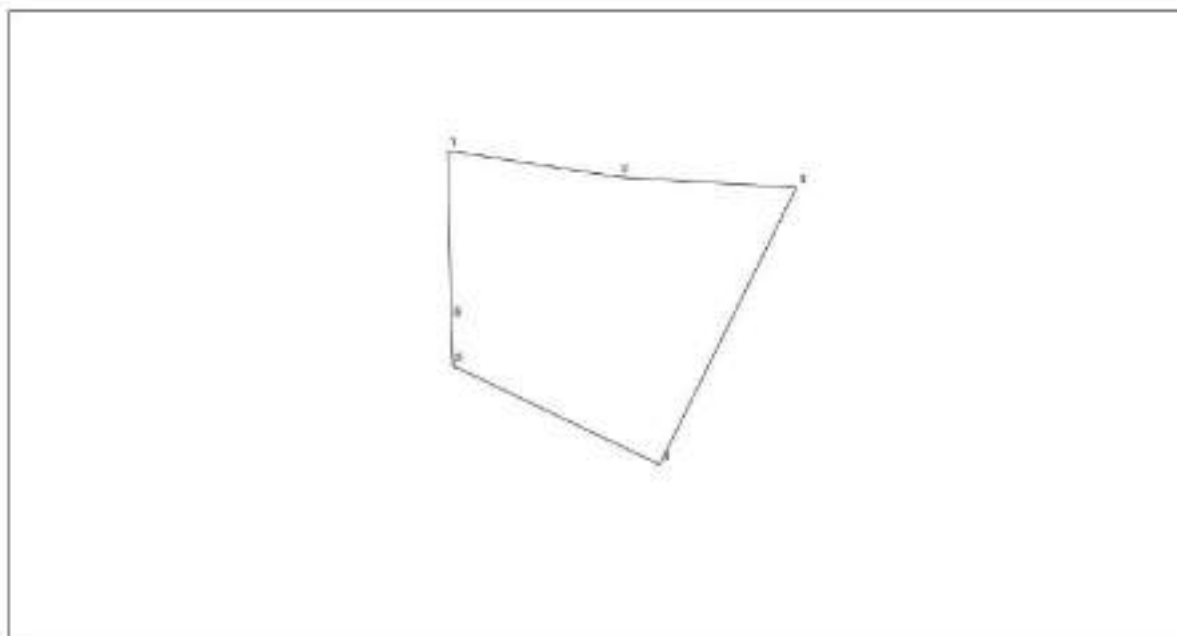
1. Правообладатель (юридическое лицо)	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Управляющая компания "Темарентно доверительного управления" (данные о котором устанавливаются по состоянию на дату, указанную в сведениях Единого государственного реестра недвижимости) в реестре владельцев инвестиционных паев и счета для владельцев инвестиционных паев
2. Вид, виден и дата государственной регистрации права	2.1.	Общая долевая собственность, № 50:23:0030302:1088-30/01/2019-1 от 09.09.2019
3. Документ-основание	3.1.	Решение о передаче в паевой инвестиционный фонд от 18.08.2019
4. Обременение права и обременение объекта недвижимости		
4.1		Дополнительно учтены: Московская область, Раменский район, № 50:23:0030302:011 земельный участок, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - для индивидуального жилищного строительства, земельный участок культуры бытового и личного назначения, застройка административных, общественных-домовых зданиями, объекты образования в отношении выделенной площади 5 736 кв.м
	дата государственной регистрации:	08.09.2019
	номер государственной регистрации:	50:23:0030302:1088-50/01/2019-2
	срок, на который установлено обременение права и обременение объекта недвижимости:	с 07.11.2017 по 31.03.2024
	вид, в котором впервые установлено обременение права и обременение объекта недвижимости:	Обременение с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОУАРНШЕСИВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ" Д.У. - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", ИНН: 7706971330
	сведения государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом собственности "Своя земля" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ТриКласс Жест Максимум" от 26.05.2009
5. Сведения о наличии ограничений обременения объекта недвижимости для государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости:		данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, обременения права без необходимости в государственной регистрации сделки, права:		данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ		Василий Александр Николаевич
(подпись)	(подпись)	(подпись)

Рисунок 3

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

Земельный участок			
на объект недвижимости			
Лист № ... Рисунок 3	Всего листов рисунка 3	Всего рисунков	Всего листов выписки
18.09.2019 № 310-09/2018-3275544			
Кадастровый номер		50:25:0030403.1888	
План (чертеж, сведения о земельном участке)			



ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ ЭКСПЕРТ (подпись)	Инициалы	Васильев Александр Николаевич (подпись, фамилия)
---	----------	---

М. П.

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

(полное наименование органа регистрации)

Листа 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости введены следующие сведения:

Технический учет:

Объект недвижимости			
Лист №	Регистрация	Всего листов раздела 1	Всего разделов
18.09.2019	№ МО-09/19-32586/1		
Кадастровый номер:		50:23:0030302:1009	

Наименование кадастрового участка:	50:23:0030302
Длина границ/площадь кадастрового номера:	11,09:2000
Регистр государственной кадастровой учетной записи:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское
Площадь, кв.м:	1109 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют
Кадастровый номер земельных участков в пределах земельного участка объекта недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Наименование разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства
Статус земли по объекту недвижимости:	Земельный участок по объекту недвижимости имеет статус "земельный"
Сведения об объекте:	Для данного земельного участка объектом учета является земельный участок (земельный участок) с кадастровым номером (кадастровый номерами) 50:23:0030302:15726, 50:23:0030302:11984, 50:23:0030302:1077.
Сведения о владельце:	Владельцем инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Управляющая компания "Темарентно доверительного управления" являются участники, установленные в соответствии с п. 1 ст. 11 Закона от 14.06.2013 № 102-ФЗ "О рынке ценных бумаг" в реестре владельцев инвестиционных паев с учетом доли владельцев инвестиционных паев.

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЮРИСТ		Василий Александр Николаевич
(подпись)	(подпись)	(подпись)

М. П.

Листа 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Технический учет:

Объект недвижимости			
Лист №	Регистрация	Всего листов раздела 2	Всего разделов
18.09.2019	№ МО-09/19-32586/1		
Кадастровый номер:		50:23:0030302:1009	

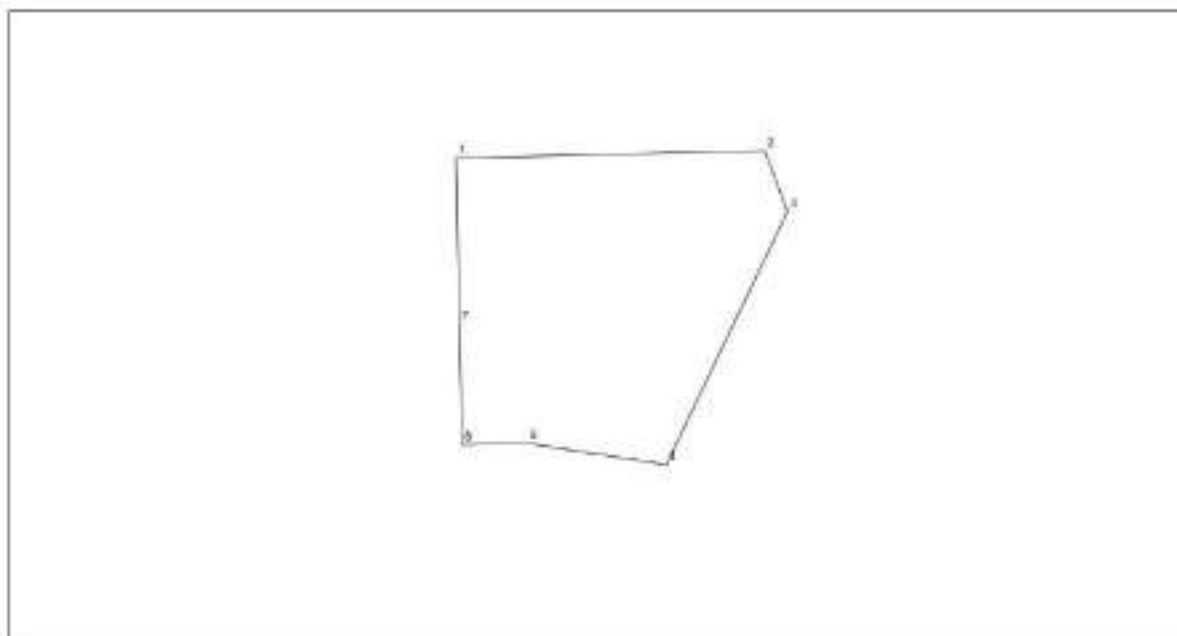
1. Приобретение (приобретатель)	1.1.	Владельцем инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Управляющая компания "Темарентно доверительного управления" (далее и в дальнейшем устанавливается на основании данных, являемых сведениями инвестиционных паев и реестра владельцев инвестиционных паев с учетом доли владельцев инвестиционных паев)
2. Вид, дата и дата государственной регистрации права	2.1.	Общая долевая собственность, № 20:23:0030302:1009-30/01/2019-1 от 09.09.2019
3. Документ-основание	3.1.	Решение о передаче доли в инвестиционный паевой фонд от 18.08.2019
4. Описание права и информации об объекте недвижимости		
4.1		Длительность управления: Московская область, Раменский район, № 50:23:0030302:1011, земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, земельный участок: культурно-бытовой и рекреационный назначения, застройка: административная, общественно-деловая, объекты размещения в отношении выделенной площади 3 736 кв. м
	дата государственной регистрации:	08.09.2019
	номер государственной регистрации:	50:23:0030302:1009-30/01/2019-1
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	с 07.11.2007 по 31.03.2024
	лица, в пользу которых установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОУАРНШЕСИВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ" Д.У. - Закрытый паевой инвестиционный фонд "Своя земля - рентный", ИНН: 7706971330
	сведения государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом собственности "Своя земля" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания" от 26.05.2009
5. Сведения о наличии ограничений об отчуждении объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограниченные права без необходимости в государственном реестре недвижимости:		данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЮРИСТ		Василий Александр Николаевич
(подпись)	(подпись)	(подпись)

Рисунок 3

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

Земельный участок			
на объект недвижимости			
Лист № ... Рисунок 3	Всего листов рисунка 3	Всего рисунков	Всего листов выписки
18.09.2019 № 310-09/2019-02/006/1			
Кадастровый номер		50:25:0030302:1899	
План (чертеж, специализированный участок)			



ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ (подпись, наименование должности)	Инициалы	Васильев Александр Николаевич (подпись, фамилия)
---	----------	---

М. П.

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

(полное наименование органа регистрации)

Листа 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости введены следующие сведения:

Технический учет:

Объект недвижимости			
Лист №	Регистр 1	Всего листов регистра 1	Всего разделов
18.09.2019	№ МО-09/19-3275611		
Кадастровый номер:		50:25:0030202-1090	

Наименование кадастрового участка:	50:25:0030202
Дополнительный кадастровый номер:	11.09.2019
Регистр государственной кадастровый учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городской поселковый район/поселок
Площадь, кв.м:	940 +/- 0,05 кв.м
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют
Кадастровый номер земельного участка в пределах земельного участка объекта недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Наименование земельного участка:	Для индивидуального жилищного строительства
Статус земельного участка недвижимости:	Земельный участок недвижимости имеет статус "земельный"
Сведения о правах:	Для данного земельного участка объектами учета являются земельные участки (земельные участки) с кадастровым номером (кадастровые номера): 50:25:0030202-15726, 50:25:0030202-115204.
Сведения о владельце:	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Управляющая компания "Темарентно доверительного управления" (данные о котором устанавливаются по состоянию на дату, указанную в записке владельца инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев - отчете для владельцев инвестиционных паев).

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Василий Александр Николаевич
(подпись)	(подпись)	(подпись)
	М. П.	

Листа 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Технический учет:

Объект недвижимости			
Лист №	Регистр 2	Всего листов регистра 2	Всего разделов
18.09.2019	№ МО-09/19-3275611		
Кадастровый номер:		50:25:0030202-1090	

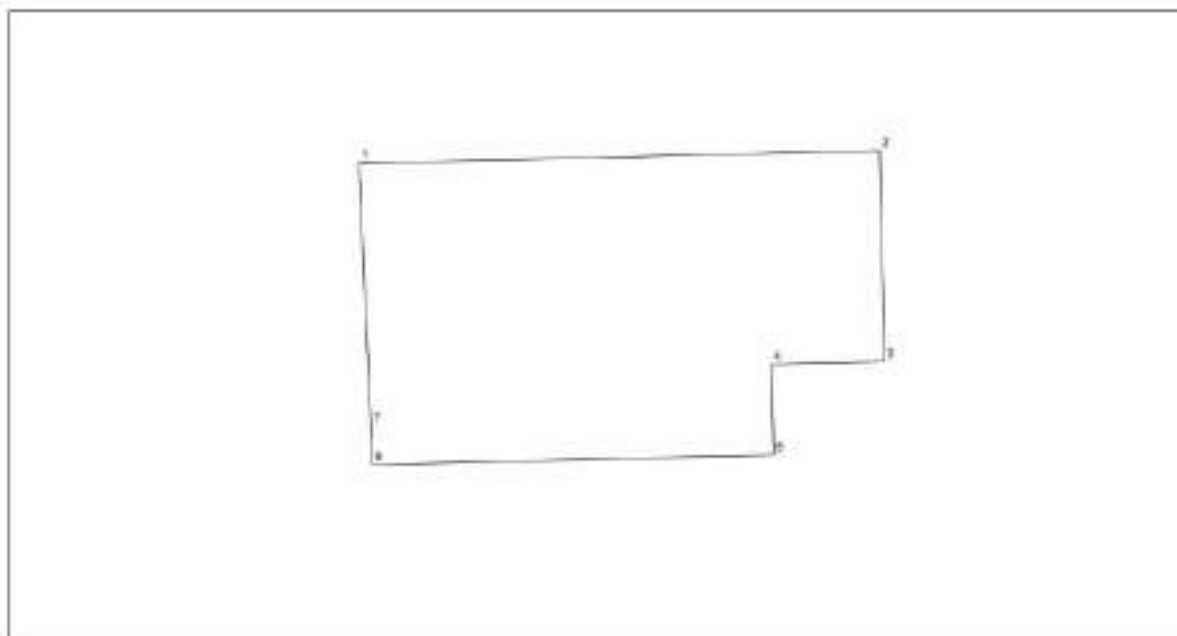
1. Приобретение (приобретение)	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Управляющая компания "Темарентно доверительного управления" (данные о котором устанавливаются по состоянию на дату, указанную в записке владельца инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев - отчете для владельцев инвестиционных паев).
2. Вид, дата и дата государственной регистрации права	2.1.	Общая долевая собственность, № 20:23:0020202-1090-00/01/2019-1 от 09.09.2019
3. Документ-основание	3.1.	Решение о передаче в паевой инвестиционный фонд от 18.08.2019
4. Описание права и информации об объекте недвижимости		
4.1		Индивидуальное жилищное строительство, Московская область, Раменский район/поселок № 50:25:0030202-1090, земельный участок, категория земель - земли населенных пунктов, назначение - для индивидуального жилищного строительства, земельный участок культуры/бытового и рекреационного назначения, застройка административными, общественно-деловыми зданиями, объектами инфраструктуры в отношении выделенной площади 9736 кв.м
	дата государственной регистрации:	08.09.2019
	номер государственной регистрации:	50:23:0020202-1090-00/01/2019-1
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	с 07.11.2017 по 31.03.2024
	лица, в пользу которых установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОУАРНШЕСИВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ" Д.У. - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", ИНН: 7706971330
	сведения государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом собственности "Своя земля" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания" от 26.05.2009
5. Сведения о наличии ограничений об отчуждении объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, обременения права без необходимости в государственном реестре недвижимости:		данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Василий Александр Николаевич
(подпись)	(подпись)	(подпись)

Рисунок 3

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

Земельный участок			
на объект недвижимости			
Лист № ... Рисунок 3	Всего листов рисунка 3	Всего рисунков	Всего листов выписки
18.09.2019 № 310-09/2019-02/0013			
Кадастровый номер		50:25:0030302:1090	
План (чертеж, специализированный участок)			



ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ (подпись, наименование должности)	Инициалы	Васильев Александр Николаевич (подпись, фамилия)
---	----------	---

М. П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(далее - Управление) (далее - служба)

Листа 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости введены следующие сведения:

Технический учет:

Объект недвижимости			
Лист №	Регистр 1	Всего листов регистра 1	Всего разделов
18.09.2019	№ МО-09/19-3275679		
Кадастровый номер:		50:25:008/2002-1091	

Наименование кадастрового участка:	50:25:008/2002
Дополнительный кадастровый номер:	11.09.2019
Регистр государственной кадастровый учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское
Площадь, кв.м:	964 кв. м. 02 кв.м.
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют
Кадастровый номер расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Наименование разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства
Статус земельного участка в Едином государственном реестре недвижимости:	Земельный участок в собственности физического лица "индивидуальное"
Сведения об объекте недвижимости:	Для данного земельного участка объектом учета является земельный участок (земельный участок) с кадастровым номером (кадастровый номером) 50:25:008/0006/15726, 50:25:008/0006/11526.
Сведения о владельце:	Владельцем земельного участка - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Управляющая компания "Темарентно доверительного управления" (далее - фонд), установленный на основании решения общего собрания владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев с отчетом для владельцев инвестиционных паев.

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ		Василий Александр Николаевич
(подпись)	(подпись)	(подпись)
	М. П.	

Листа 2

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

Технический учет:

Объект недвижимости			
Лист №	Регистр 2	Всего листов регистра 2	Всего разделов
18.09.2019	№ МО-09/19-3275679		
Кадастровый номер:		50:25:008/2002-1091	

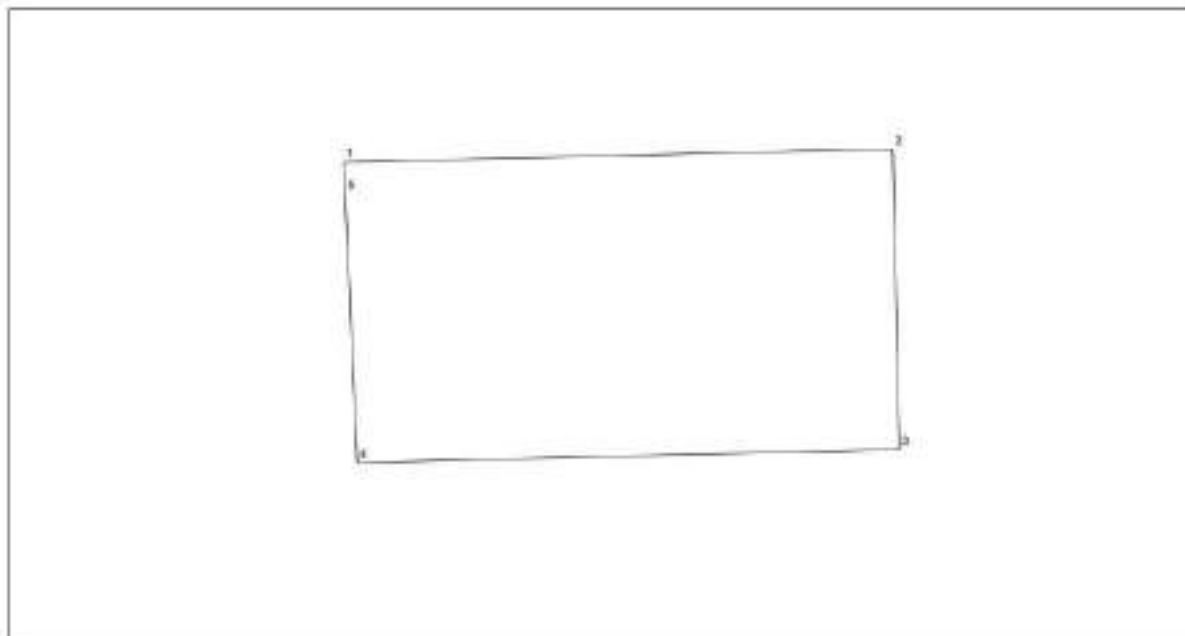
1. Приобретение (приобретение)	1.1.	Владельцем земельного участка - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Управляющая компания "Темарентно доверительного управления" (далее - фонд) установленный на основании данных сведений о владельцах инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев с отчетом для владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, видны и дата государственной регистрации права	2.1.	Общая долевая собственность, № 20:21:002/02/091-00/01/2019-1 от 09.09.2019
3. Документ-основание	3.1.	Решение о передаче в паевой инвестиционный фонд от 18.08.2019
4. Описание права и сведений об объекте недвижимости		
4.1		Директивное управление, Московская область, Раменский район, № 50:25:008/2002-1091, земельный участок, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - для индивидуального жилищного строительства, застройка объектами культурно-бытового и рекреационного назначения, застройка административных, общественных-домовыми зданиями, объектами образования в отношении выделенной площади 976 кв.м
		дата государственной регистрации: 08.09.2019
		номер государственной регистрации: 50:25:008/02/1091-00/01/2019-1
		срок, на который установлен ограниченный срок в отношении объекта недвижимости: с 07.11.2007 по 31.03.2024
		лица, в пользу которых установлен ограниченный срок в отношении объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОУАРНДЕС" (ООО ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ) Д.У. - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", ИНН: 7706971330
		сведения государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом собственности "Своя земля" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания" от 26.05.2009
5. Сведения о наличии ограничений об отчуждении объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограниченные права без необходимости в государственном реестре недвижимости:		данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ		Василий Александр Николаевич
(подпись)	(подпись)	(подпись)

Рисунок 3

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

Земельный участок			
по адресу недвижимости			
Лист № ... Раздела Э	Всего листов раздела Э	Всего разделов	Всего листов выписки
18.09.2019 № 310-09/2019-02/0075			
Кадастровый номер		50:25:0030302:1891	
План (чертеж, специализированный учетный)			



ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ/ЭКСПЕРТ (подпись, наименование должности)	Инициалы	Васильев Александр Николаевич (подпись, фамилия)
---	----------	---

М. П.

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

(полное наименование органа государственной власти)

Листа 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости введены следующие сведения:

Технический учет:

Объект недвижимости			
Лист №	Листа 1	Всего листов листа 1	Всего разделов
18.09.2019	№ МО-09/19-3259738		
Кадастровый номер:	50:25:008/2002-1092		
Наименование кадастрового участка:	50:25:008/2002		
Длина проекционной кадастрового номера:	11.09.2019		
Регистр проекционной государственной учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Московская область, Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городской поселковый район/поселок		
Площадь, кв.м:	1185 кв. 12,55 кв.м		
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют		
Кадастровый номер расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Наименование разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства		
Статус земельного участка недвижимости:	Земельный участок недвижимости имеет статус "земельный"		
Сведения о правах:	Для данного земельного участка объектами учета являются земельные участки (земельный участок) с кадастровым номером (кадастровый номерами) 50:25:008/0006/15726, 50:25:008/0006/11926.		
Сведения о владельце:	Владельцем инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Управляющая компания "Темарентно доверительного управления" являются лица, которые устанавливаются из списками данных, состоят из паевых инвестиционных паев в реестре инвестиционных паев и счетов для владельцев инвестиционных паев.		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ		Василий Александр Николаевич	
(подпись)		(подпись)	
М. П.			

Листа 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

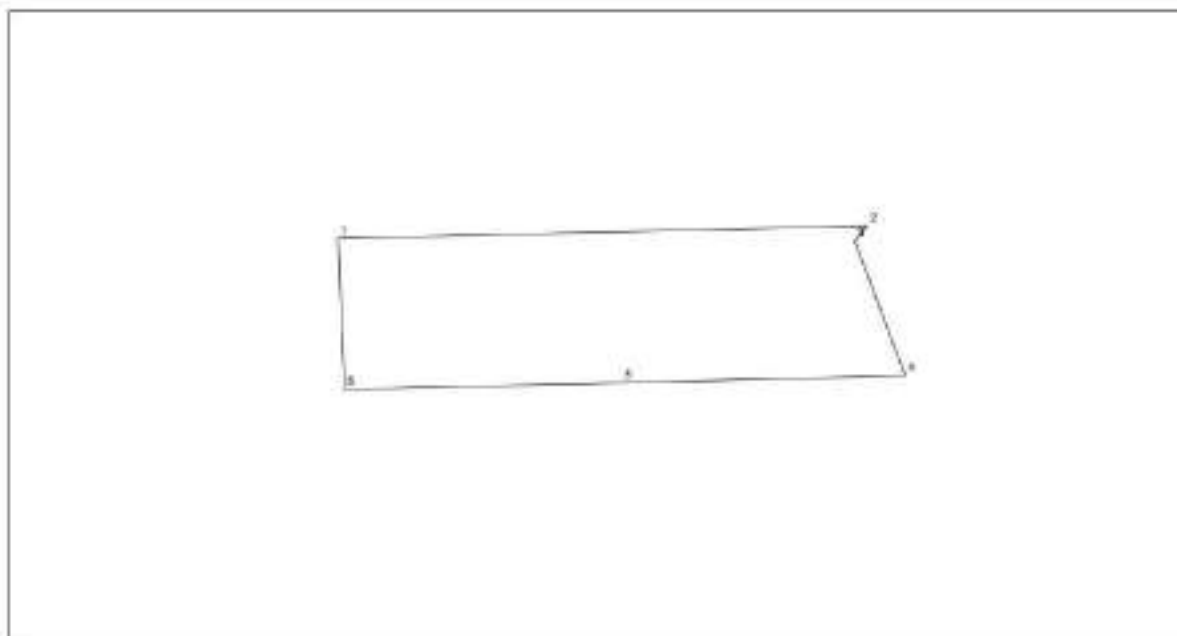
Технический учет:

Объект недвижимости			
Лист №	Листа 2	Всего листов листа 2	Всего разделов
18.09.2019	№ МО-09/19-3259738		
Кадастровый номер:	50:25:008/2002-1092		
1. Приобретатель (приобретатель)	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Управляющая компания "Темарентно доверительного управления" (данные в выписке устанавливаются на основании данных, являясь составными инвестиционными паев и реестры владельцев инвестиционных паев и счетов для владельцев инвестиционных паев)	
2. Вид, дата и дата государственной регистрации права	2.1.	Общая долевая собственность, № 20:23:002/02-1092-50:001/2019-1 от 09.09.2019	
3. Документ-основание	3.1.	Решение о регистрации и Единый государственный реестр недвижимости от 18.08.2019	
4. Описание прав и ограничений/обременения объекта недвижимости	4.1	<p>Дирекцией управления, Московская область, Раменский район/пос. № 50:25:008/02/011 земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, земельный участок: культурно-бытовой и рекреационный назначения, застройка: административная, общественно-деловая, объекты размещения в основном назначении площадью 1736 кв.м</p> <p>дата государственной регистрации: 08.09.2019</p> <p>номер государственной регистрации: 50:25:002/02-1092-50:001/2019-1</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 07.11.2017 по 31.03.2024</p> <p>лица, в пользу которых установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОУАРНШЕСИВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ" Д.У. - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", ИНН: 7706971330</p> <p>содержание государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом собственности "Своя земля" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания" от 26.05.2009</p>	
5. Сведения о наличии ограничений об отчуждении объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограниченные права без необходимости в государственном реестре недвижимости:	данные отсутствуют		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ		Василий Александр Николаевич	
(подпись)		(подпись)	

Рисунок 3

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

Земельный участок			
на объект недвижимости			
Лист № ... Рамка 3	Всего листов рамки 3	Всего рамок	Всего листов выписки
18.09.2019 № 310-09/2018-3235738			
Кадастровый номер		50:25:0030303:1892	
План (чертеж, специализированный учет):			



ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ (подпись)	Инициалы	Васильев Александр Николаевич (подпись)
---	----------	--

М. П.

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

(полное наименование органа регистрации)

Листа 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости введены следующие сведения:

Технический учет:

Объект недвижимости			
Лист №	Листа 1	Всего листов листа 1	Всего листов
18.09.2019	№ МО-09/19-32/59911		
Кадастровый номер:		50:25:008/2002-1093	

Наименование кадастрового объекта:	50:25:008/2002
Длина проекционной кадастрового номера:	11.09.2019
Регистр проекционной государственной учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городской поселковый район/поселок
Площадь, кв.м:	1342 кв.м
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют
Кадастровый номер расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Наименование разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства
Статус земельного участка недвижимости:	Земельный участок в собственности физлица "индивидуальный"
Сведения об объекте:	Для данного земельного участка объектом учета является земельный участок (земельный участок) с кадастровым номером (кадастровый номером) 50:25:008/0006/15726, 50:25:008/0006/11526.
Сведения о владельце:	Владельцем инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Управляющая компания "Темарентно доверительного управления" (далее - общество) устанавливаются об основном паевом счете, счете инвестиционных паев в реестре инвестиционных паев и счете для выплаты инвестиционных паев.

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ		Василий Александр Николаевич
(подпись)	(подпись)	(подпись)

М.П.

Листа 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Технический учет:

Объект недвижимости			
Лист №	Листа 2	Всего листов листа 2	Всего листов
18.09.2019	№ МО-09/19-32/59911		
Кадастровый номер:		50:25:008/2002-1093	

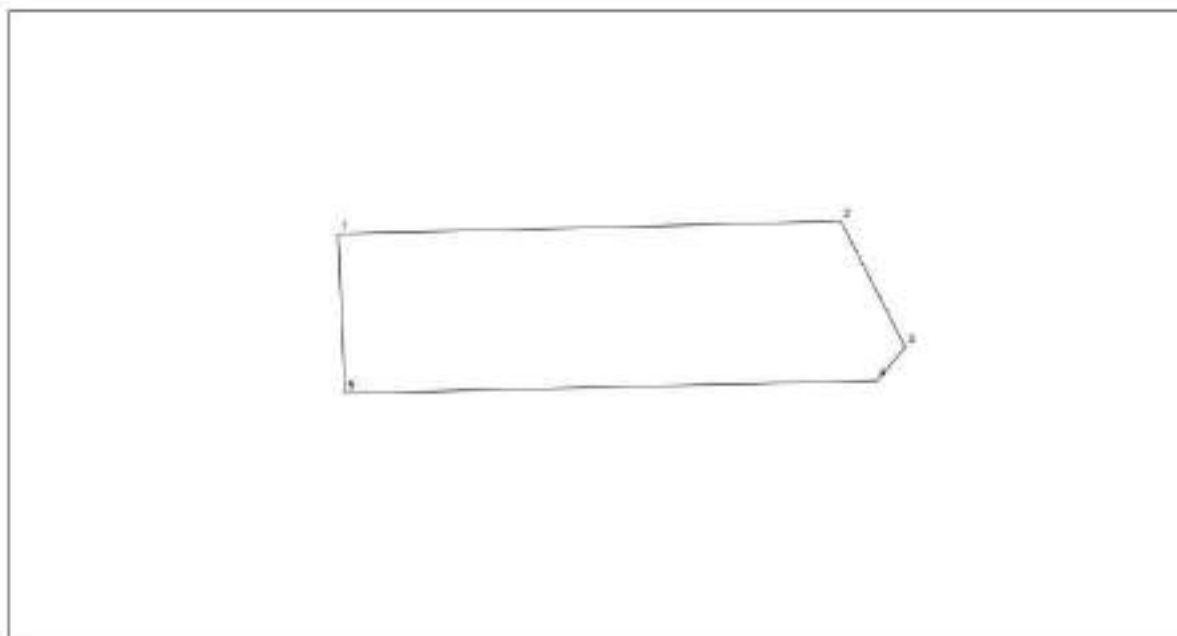
1. Приобретение (приобретение)	1.1.	Владельцем инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Управляющая компания "Темарентно доверительного управления" (далее - общество) устанавливаются на основании данных паевого счета инвестиционных паев и реестра инвестиционных паев и счете для выплаты инвестиционных паев.
2. Вид, вид и дата государственной регистрации права	2.1.	Общая долевая собственность, № 20:23:002/02-1093-30/01/2019-1 от 09.09.2019
3. Документ-основание	3.1.	Решение о регистрации и выделении земельного участка от 18.08.2019
4. Описание прав и ограничений (ограничения) объекта недвижимости		
4.1		Длительность управления, Московская область, Раменский район/пос. № 50:25:008/2002/11, земельный участок, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - для индивидуального жилищного строительства, земельный участок культуры бытового и личного назначения, застройка административных, общественных-домовых зданиями, объектами инфраструктуры в отношении выделенной площади 1336 кв.м
		дата государственной регистрации: 08.09.2019
		номер государственной регистрации: 50:25:002/02-1093-30/01/2019-1
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 07.11.2017 по 31.03.2024
		лица, в пользу которых установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОУАРНДЕСТ" ВО ДОВЕРИТЕЛЬНОМ УПРАВЛЕНИИ" Д.У. - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", ИНН: 7706871330
		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом собственности "Своя земля" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ТриКласс Жест Максимум" от 26.05.2009
5. Сведения о наличии ограничений об отчуждении объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограниченные права без необходимости в государственной регистрации:		данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ		Василий Александр Николаевич
(подпись)	(подпись)	(подпись)

Рисунок 3

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

Земельный участок			
на объект недвижимости			
Лист № ... Рисунок 3	Всего листов рисунка 3	Всего рисунков	Всего листов выписки
18.09.2019 № 310-09/2018-3239911			
Кадастровый номер		50:25:0030303:1093	
План (чертеж, специализированный учетный)			



ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>	Васильев Александр Николаевич <small>(подпись)</small>
--	--------------------------	---

М. П.

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

(полное наименование органа государственной власти)

Листа 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости введены следующие сведения:

Технический учет:

Объект недвижимости			
Лист №	Регистр 1	Всего листов регистра 1	Всего разделов
18.09.2019	№ МО-09/19-32/5994		
Кадастровый номер:		50:25:0030302:1094	

Наименование кадастрового участка:	50:25:0030302
Дополнительный кадастровый номер:	11.09.2019
Регистр государственной кадастровый учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городской поселковый район/поселок
Площадь, кв.м:	1158 кв. 11.91 кв.м
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют
Кадастровый номер земельного участка в пределах земельного участка объекта недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Наименование разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства
Статус земельного участка в Едином государственном реестре недвижимости:	Земельный участок в собственности физического лица "индивидуальное"
Сведения об объекте недвижимости:	Для данного земельного участка объектом учета является земельный участок (земельный участок) с кадастровым номером (кадастровый номером) 50:25:0030302:1094, 50:25:0030302:115804.
Сведения о правах:	Владение инвестиционными паками - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Управляющая компания "Темарентство доверительного управления" (данные о котором устанавливаются по состоянию на дату, указанную в сведениях о владельцах инвестиционных паков в реестре владельцев инвестиционных паков) и счета для владельцев инвестиционных паков.

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ		Василий Александр Николаевич
(подпись)	(подпись)	(подпись)

М.П.

Листа 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Технический учет:

Объект недвижимости			
Лист №	Регистр 2	Всего листов регистра 2	Всего разделов
18.09.2019	№ МО-09/19-32/5994		
Кадастровый номер:		50:25:0030302:1094	

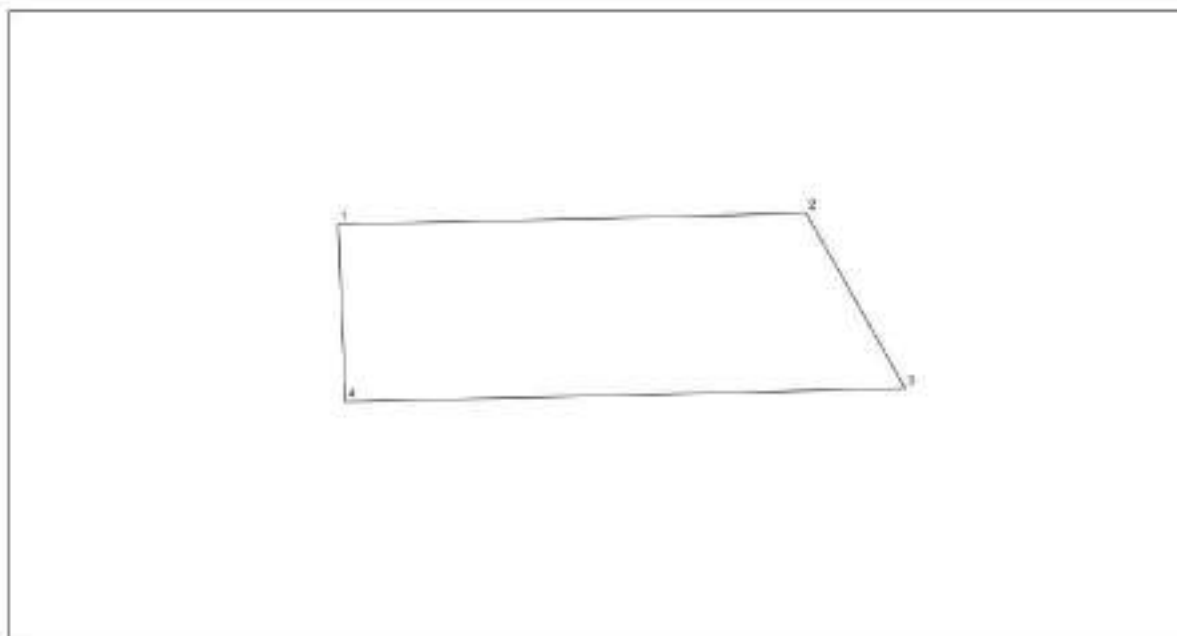
1.	Приобретение (приобретение)	1.1.	Владельцы инвестиционных паков - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Управляющая компания "Темарентство доверительного управления" (данные о котором устанавливаются по состоянию на дату, указанную в сведениях о владельцах инвестиционных паков и реестре владельцев инвестиционных паков) и счета для владельцев инвестиционных паков
2.	Вид, дата и дата государственной регистрации права	2.1.	Общая долевая собственность, № 50:25:0030302:1094-50:031/2019-1 от 09.09.2019
3.	Документы-основания	3.1.	Решение о регистрации и/или отмене учета от 18.08.2019
4.	Ограничения прав и обременения объекта недвижимости		
4.1	ипт		Директивное управление, Московская область, Раменский район/пос. № 50:25:0030302:011, земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, земельный участок: культурно-бытовой и рекреационный назначения, застройка: административные, общественно-деловые здания, объекты инфраструктуры в отношении выделенной площади 1736 кв.м
	дата государственной регистрации:		08.09.2019
	номер государственной регистрации:		50:25:0030302:1094-50:031/2019-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 07.11.2017 по 31.03.2024
	лица, в пользу которых установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОУАРНШЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ" Д.У. - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", ИНН: 7706971330
	сведения государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом собственности "Своя земля" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания" от 26.05.2009
5.	Сведения о наличии ограничений об отчуждении объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограниченные права без необходимости в государственном реестре недвижимости:		данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ		Василий Александр Николаевич
(подпись)	(подпись)	(подпись)

Рисунок 3

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

Земельный участок			
на объект недвижимости			
Лист № ... Рисунок 3	Всего листов рисунка 3	Всего рисунков	Всего листов выписки
18.09.2019 № 310-09/2018-3239968			
Кадастровый номер		50:25:0030302:1898	
План (чертеж, специализированный учет):			



ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ (подпись, наименование должности)	Инициалы	Васильев Александр Николаевич (подпись, фамилия)
---	----------	---

М. П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(далее - служба) (далее - служба государственной регистрации)

Листа 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости введены следующие сведения:

Технический учет:

Объект недвижимости			
Лист №	Листа 1	Всего листов листа 1	Всего разделов
18.09.2019	№ МО-09/19-32/0001		
Кадастровый номер:	50:25:0030202-1095		
Наименование объекта:	50:25:0030202		
Доп. присвоенный кадастровый номер:	11.09.2019		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Московская область, Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городской поселковый район/поселок		
Площадь, кв.м:	0,3 м² - 0,35 кв.м		
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют		
Кадастровый номер земельного участка в пределах земельного участка объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Наименование объекта недвижимости:	Для индивидуального жилищного строительства		
Статус земельного участка в Едином государственном реестре недвижимости:	Земельный участок в собственности физического лица "индивидуальное"		
Сведения об объекте:	Для данного земельного участка объектом учета является земельный участок (земельный участок) с кадастровым номером (кадастровый номером) 50:25:0030202-1095, 50:25:0030202-1095, 50:25:0030202-1095.		
Сведения о владельце:	Владельцем земельного участка - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Управляющая компания "Темарентно доверительного управления" (далее - фонд), который устанавливается на основании данных сведений, сведений владельцев земельных участков в реестре недвижимости инвестиционных паев и сведений владельцев инвестиционных паев.		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ		Василий Александр Николаевич	
(подпись)		(подпись)	
М. П.			

Листа 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

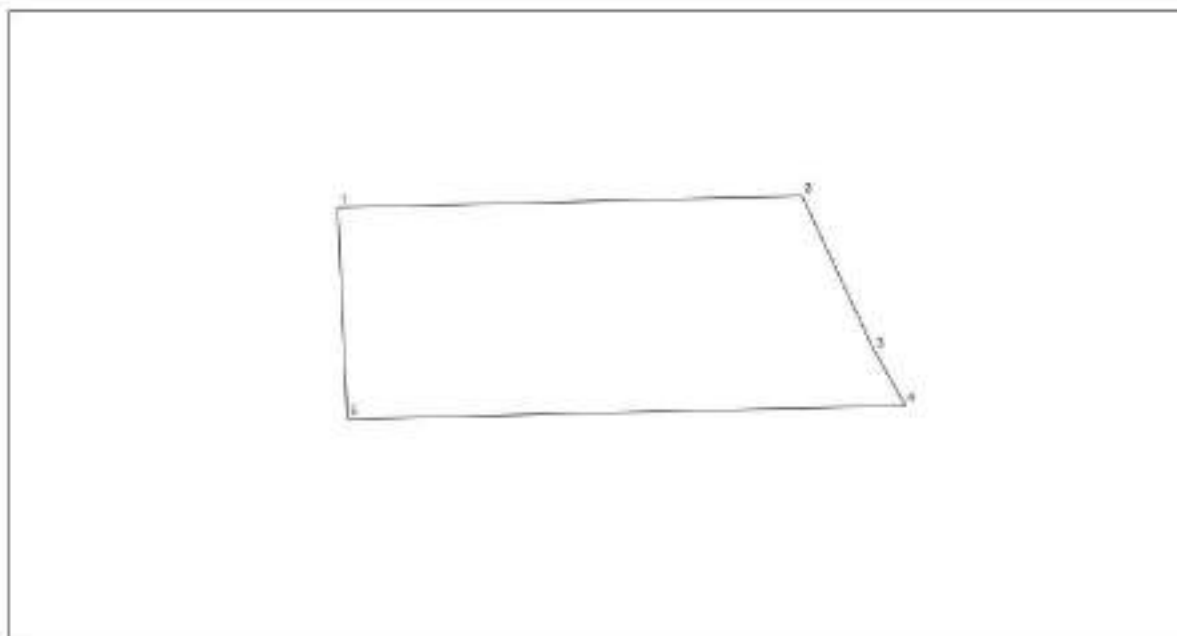
Технический учет:

Объект недвижимости			
Лист №	Листа 2	Всего листов листа 2	Всего разделов
18.09.2019	№ МО-09/19-32/0001		
Кадастровый номер:	50:25:0030202-1095		
1. Принадлежность (юридическая квалификация)	1.1.	Владельцем земельного участка - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Управляющая компания "Темарентно доверительного управления" (далее - фонд) установлен паевой инвестиционный фонд на основании данных сведений сведений владельцев земельных участков в реестре недвижимости инвестиционных паев и сведений владельцев земельных участков в реестре недвижимости инвестиционных паев	
2. Вид, видны и дата государственной регистрации права	2.1.	Общая долевая собственность, № 20:23:0020202-095-50:001/2019-1 от 09.09.2019	
3. Документ-основание	3.1.	Решение о передаче в паевой инвестиционный фонд от 18.08.2019	
4. Описание права и информации об объекте недвижимости	4.1	<p>Дирекцией управления, Московская область, Раменский район/пос. № 50:25:0030202-011, земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, назначение: предназначен для индивидуального жилищного строительства, земельный участок: культурно-бытовой и рекреационный назначения, застройщик: административно-общественно-деловые объекты, объект: образовательные и социальные объекты, площадь: 0,35 кв.м</p> <p>дата государственной регистрации: 08.09.2019</p> <p>номер государственной регистрации: 50:25:0030202-1095-50:001/2019-1</p> <p>срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: с 07.11.2017 по 31.03.2024</p> <p>лица, в пользу которых установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОУАРНДЕСТ" ВО ДОВЕРИТЕЛЬНОМ УПРАВЛЕНИИ" Д.У. - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", ИНН: 7706971330</p> <p>сведения государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом собственности "Своя земля" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания" от 26.05.2009</p>	
5. Сведения о наличии ограничений об отчуждении объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, обременения права без необходимости в государственном реестре недвижимости:	данные отсутствуют		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ		Василий Александр Николаевич	
(подпись)		(подпись)	

Рисунок 3

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

Земельный участок			
на объект недвижимости			
Лист № ... Раздела 3	Всего листов раздела 3	Всего разделов	Всего листов выписки
18.09.2019 № 310-09/2018-3239978			
Кадастровый номер	56:25:0030303:1895		
План (чертеж, сведения о земельном участке)			



ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ (подпись)	Инициалы	Васильев Александр Николаевич (подпись, фамилия)
---	----------	---

М. П.

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

(полное наименование органа регистрации)

Листа 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости введены следующие сведения:

Технический учет:

Объект недвижимости			
Лист №	Рядовая 1	Всего листов рядовой 1	Всего рядов
18.09.2019	№ МО-09/19-32/9984		
Кадастровый номер:		50:25:0030202-1096	

Наименование кадастрового участка:	50:25:0030202
Дополнительный кадастровый номер:	11.09.2019
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городской поселковый район/поселок
Площадь, кв.м:	799 кв. м 88 кв.м
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют
Кадастровый номер земельных участков в пределах земельного участка, образующего кадастровый объект:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Наименование разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства
Статус земельного участка в Едином государственном реестре недвижимости:	Земельный участок в собственности физического лица "индивидуальное"
Сведения об объекте недвижимости:	Для данного земельного участка объектом учета является земельный участок (земельный участок) с кадастровым номером (кадастровый номером) 50:25:0030202-1096, 50:25:0030202-119804.
Сведения о владельце:	Владельцем земельного участка - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Управляющая компания "Темарентство доверительного управления" (данные о котором устанавливаются по сведениям Единого государственного реестра недвижимости) зарегистрирован в реестре владельцев инвестиционных паев с отчетом даты создания инвестиционного паев.

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ		Василий Александр Николаевич
(подпись)	(подпись)	(подпись)

М.П.

Листа 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Технический учет:

Объект недвижимости			
Лист №	Рядовая 2	Всего листов рядовой 2	Всего рядов
18.09.2019	№ МО-09/19-32/9984		
Кадастровый номер:		50:25:0030202-1096	

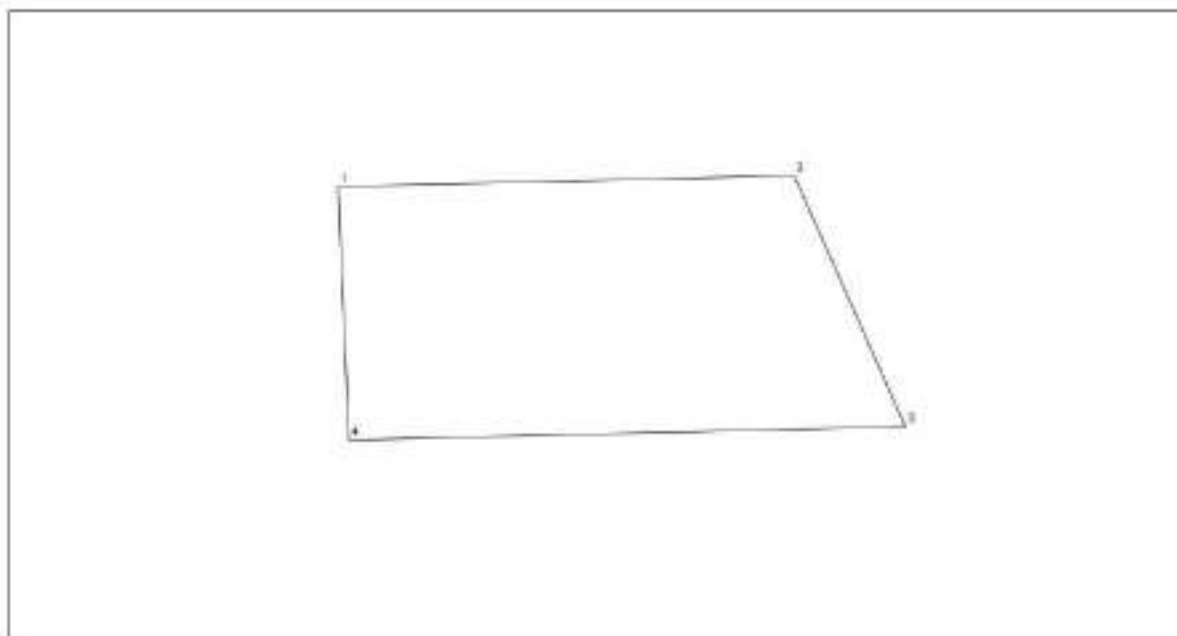
1.	Приобретение (приобретение)	1.1.	Владельцем земельного участка - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Управляющая компания "Темарентство доверительного управления" (данные о котором устанавливаются по сведениям Единого государственного реестра недвижимости) паев и отчетов о деятельности инвестиционных паев и реестра владельцев инвестиционных паев с отчетом даты создания инвестиционных паев
2.	Вид, видны и дата государственной регистрации права	2.1.	Общая долевая собственность, № 20:23:0020202-096-30/01/2019-1 от 09.09.2019
3.	Документы-основания	3.1.	Решение о регистрации и Единый государственный реестр недвижимости от 18.08.2019
4.	Ограничения прав и обременения объекта недвижимости		
4.1	ипк		Дирекцией управления, Московская область, Раменский район/поселок № 50:25:0030202-011, земельный участок, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - для индивидуального жилищного строительства, застройка объектами культурно-бытового и рекреационного назначения, застройка административными, общественно-деловыми зданиями, объектами образования в отношении выделенной площади 3 736 кв.м
	дата государственной регистрации:		08.09.2019
	номер государственной регистрации:		50:25:0030202-1096-50/01/2019-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 07.11.2007 по 31.03.2024
	лица, в пользу которых установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОУАРНШЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ" Д.У. - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", ИНН: 7706971330
	сведения государственной регистрации:		Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом собственности "Своя земля" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания" от 26.05.2009
5.	Сведения о наличии ограничений об отчуждении объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, основанные на которых зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости:		данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ		Василий Александр Николаевич
(подпись)	(подпись)	(подпись)

Рисунок 3

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

Земельный участок			
на объект недвижимости			
Лист № ... Рисунок 3	Всего листов рисунка 3	Всего рисунков	Всего листов выписки
18.09.2019 № 310-09/2019-003/2019/004			
Кадастровый номер		50:05:0030303:1096	
План (чертеж, специализированный учетный)			



ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ (подпись, наименование должности)	Инициалы	Васильев Александр Николаевич (подпись, фамилия)
---	----------	---

М. П.

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

(полное наименование органа регистрации)

Листа 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости введены следующие сведения:

Технический учет:

Объект недвижимости			
Лист №	Регистр 1	Всего листов регистра 1	Всего разделов
18.09.2019	№ МО-09/19-32/004		
Кадастровый номер:		50:25:0080302-1097	

Наименование кадастрового участка:	50:25:0080302
Дополнительный кадастровый номер:	11.09.2019
Регистр государственной кадастровый учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городской поселковый район/поселок
Площадь, кв.м:	0,02 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют
Кадастровый номер земельного участка в пределах земельного участка объекта недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	земли населенных пунктов
Наименование разрешенного использования:	для индивидуального жилищного строительства
Статус земельного участка в Едином государственном реестре недвижимости:	земельный участок в собственности "индивидуальный"
Сведения об объекте недвижимости:	Для данного земельного участка объектом учета является земельный участок (земельный участок) с кадастровым номером (кадастровый номером) 50:25:0080302-1097, 50:25:0080302-1098.
Сведения о владельце:	Владельцем земельного участка - Зарплатный рентный инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Управляющая компания "Темарентно доверительного управления" (данные о котором устанавливаются по сведениям Единого государственного реестра недвижимости) зарегистрирован в реестре владельцев инвестиционных паев с отчетом для владельцев инвестиционных паев.

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Василий Александр Николаевич
(подпись)	(подпись)	(подпись)
	М.П.	

Листа 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Технический учет:

Объект недвижимости			
Лист №	Регистр 2	Всего листов регистра 2	Всего разделов
18.09.2019	№ МО-09/19-32/004		
Кадастровый номер:		50:25:0080302-1097	

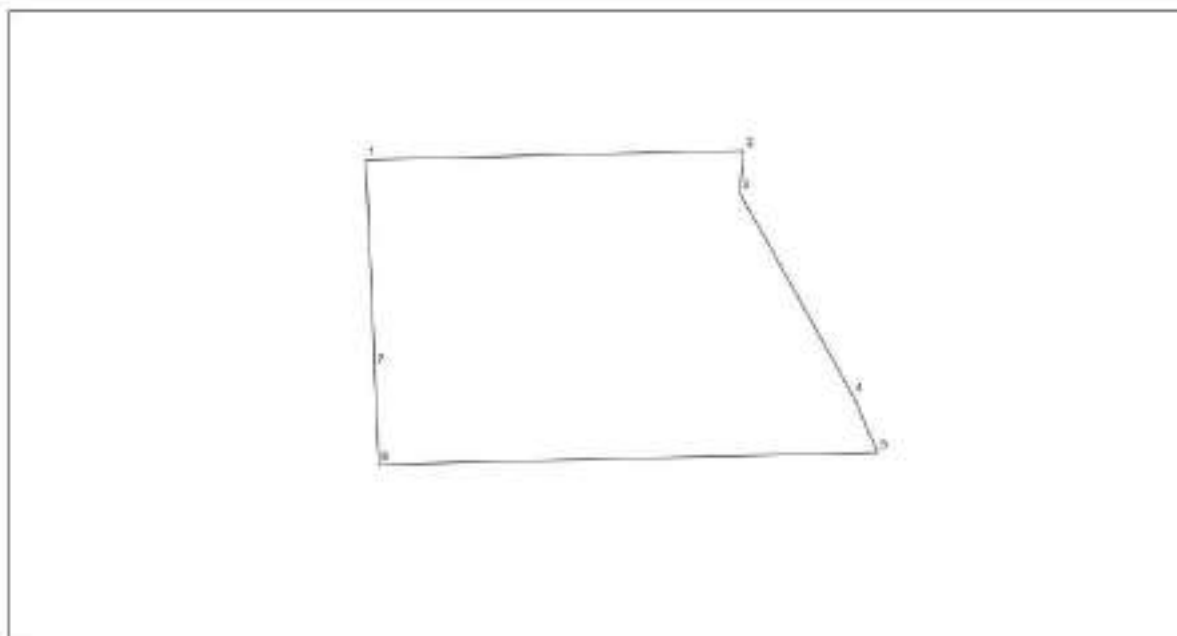
1. Приобретатель (приобретатель)	1.1.	Владельцем инвестиционных паев - Зарплатный рентный инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Управляющая компания "Темарентно доверительного управления" (данные о котором устанавливаются по сведениям Единого государственного реестра недвижимости) паев и реестры владельцев инвестиционных паев с отчетом для владельцев инвестиционных паев
2. Вид, видны и дата государственной регистрации права	2.1.	Общая долевая собственность, № 50:25:0080302-1097-50:031/2019-1 от 09.09.2019
3. Документ-основание	3.1.	Решение о регистрации и/или отмене земельного участка от 18.08.2019
4. Описание права и информации об объекте недвижимости		
4.1		Дирекцией управления, Московская область, Раменский район № 50:25:0080302-1097, земельный участок, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - для индивидуального жилищного строительства, земельный участок культурно-бытового и рекреационного назначения, застройка административных, общественных-домовых зданиями, объектами инфраструктуры в отношении выделенной площади 0,02 кв.м
	дата государственной регистрации:	08.09.2019
	номер государственной регистрации:	50:25:0080302-1097-50:031/2019-1
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	с 07.11.2007 по 31.03.2024
	вид, в котором впервые установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Обременение с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОУАРНШЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ" Д.У. - Зарплатный рентный инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", ИНН: 7706971330
	сведения государственной регистрации:	Правила доверительного управления Зарплатным рентным инвестиционным фондом собственности "Своя земля" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ТриКласс Жест Максимум" от 26.05.2009
5. Сведения о наличии ограничений об отчуждении объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограниченные права без необходимости в государственном реестре недвижимости:		данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Василий Александр Николаевич
(подпись)	(подпись)	(подпись)

Рисунок 3

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

Земельный участок			
по объекту недвижимости			
Лист № ... Рисунок 3	Всего листов рисунка 3	Всего рисунков	Всего листов выписки
18.09.2019 № 310-09/2019-023/004			
Кадастровый номер		50:25:0030040:1097	
План (чертеж, специализированный учетный)			



ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ ЭКСПЕРТ <small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>	Васильев Александр Николаевич <small>(подпись)</small>
--	--------------------------	---

М. П.

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

(полное наименование органа государственной власти)

Листа 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости введены следующие сведения:

Листовой учет:

Объект недвижимости			
Лист №	Листа 1	Всего листов листа 1	Всего листов выписки
18.09.2019	№ МО-09/19-02/0000		
Кадастровый номер:		50:25:008/2002-1/008	

Наименование кадастрового участка:	50:25:008/2002
Дополнительный кадастровый номер:	11.09.2019
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городской поселковый район/поселок
Площадь, кв.м:	753 кв. 94 кв.м
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют
Кадастровый номер земельных участков в пределах земельного участка, образующего кадастровый объект:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Наименование разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства
Статус земельного участка в Едином государственном реестре недвижимости:	Земельный участок, образованный из земель населенных пунктов
Сведения об объекте недвижимости:	Для данного земельного участка образованы следующие счета: кадастровый учетный (земельный) с кадастровым номером (кадастровый номером) 50:25:008/0000/15726, 50:25:008/0000/119204.
Сведения о правах:	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Управляющая компания "Темарентно доверительного управления" (данные о которых устанавливаются по состоянию на дату, указанную в названии выписки) в отношении инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счета для владельцев инвестиционных паев.

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Василий Александр Николаевич
(подпись)	(подпись)	(подпись)

М.П.

Листа 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Листовой учет:

Объект недвижимости			
Лист №	Листа 2	Всего листов листа 2	Всего листов выписки
18.09.2019	№ МО-09/19-02/0000		
Кадастровый номер:		50:25:008/2002-1/008	

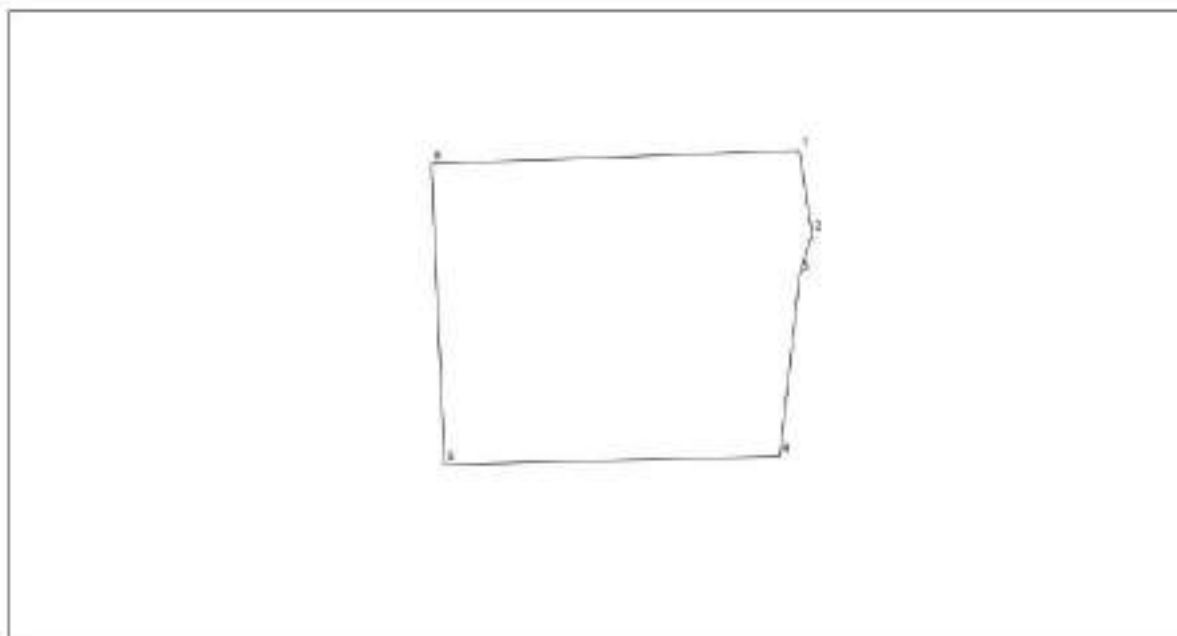
1. Приобретение (приобретение)	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Управляющая компания "Темарентно доверительного управления" (данные о которых устанавливаются по состоянию на дату, указанную в названии выписки) в отношении инвестиционных паев и реестре владельцев инвестиционных паев и счета для владельцев инвестиционных паев
2. Вид, вид и дата государственной регистрации права	2.1.	Общая долевая собственность, № 20:23:002002/008-30/01/2019-1 от 09.09.2019
3. Документ-основание	3.1.	Решение о регистрации и/или земельный участок от 18.08.2019
4. Описание прав и ограничений (ограничения) объекта недвижимости		
4.1		Директивное управление, Московская область, Раменский район/пос. № 50:25:008/2002/011 земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, застройка объектами культурно-бытового и рекреационного назначения, застройка административными, общественно-деловыми зданиями, объектами образования в отношении выделенной площади 5 736 кв.м
	дата государственной регистрации:	08.09.2019
	номер государственной регистрации:	50:25:008/0002/1098-50/01/2019-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 07.11.2007 по 31.03.2024
	лица, в пользу которых установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОУАРНШЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ" Д.У. - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", ИНН: 7706971330
	сведения государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом собственности "Своя земля" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания" от 26.05.2009
5. Сведения о наличии ограничений об отчуждении объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограниченные права без необходимости в государственном реестре недвижимости:		данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Василий Александр Николаевич
(подпись)	(подпись)	(подпись)

Рисунок 3

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

Земельный участок			
на объект недвижимости			
Лист № _____ Раздела 3	Всего листов раздела 3 _____	Всего разделов _____	Всего листов выписки _____
18.09.2019 № 310-09/2019-023/008			
Кадастровый номер		50:25:0030302.1/008	
План (чертеж, сведения) земельного участка:			



ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ (подпись, наименование должности)	Инициалы	Васильев Александр Николаевич (подпись, фамилия)
---	----------	---

М. П.

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

(полное наименование органа регистрации)

Листа 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости введены следующие сведения:

Технический учет:

Объект недвижимости			
Лист №	Регистрация 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов
18.09.2019	№ МО-09/19-02/2019		
Кадастровый номер:		50:25:0030202-1099	

Наименование кадастрового участка:	50:25:0030202
Дополнительный кадастровый номер:	11.09.2019
Регистровый государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городское поселение Раменское
Площадь, кв.м:	002 кв. 000 кв.м
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют
Кадастровый номер земельных участков в пределах земельного участка, образующего кадастровый участок:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Наименование разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства
Статус земельного участка в Едином государственном реестре недвижимости:	Земельный участок в собственности физического лица "индивидуальное"
Сведения об объекте недвижимости:	Для данного земельного участка образованы следующие кадастровые участки (земельные участки) с кадастровыми номерами (кадастровый номерами): 50:25:0030202-15726, 50:25:0030202-119204.
Сведения о владельце:	Владельцем земельного участка - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Управляющая компания "Темарентно доверительного управления" (данные о котором устанавливаются по состоянию на дату, указанную в сведениях Единого государственного реестра недвижимости) в составе паевых инвестиционных паев с отчетом о деятельности инвестиционного паевого инвестиционного фонда.

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ		Василий Александр Николаевич
(подпись)	(подпись)	(подпись)

М.П.

Листа 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Технический учет:

Объект недвижимости			
Лист №	Регистрация 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов
18.09.2019	№ МО-09/19-02/2019		
Кадастровый номер:		50:25:0030202-1099	

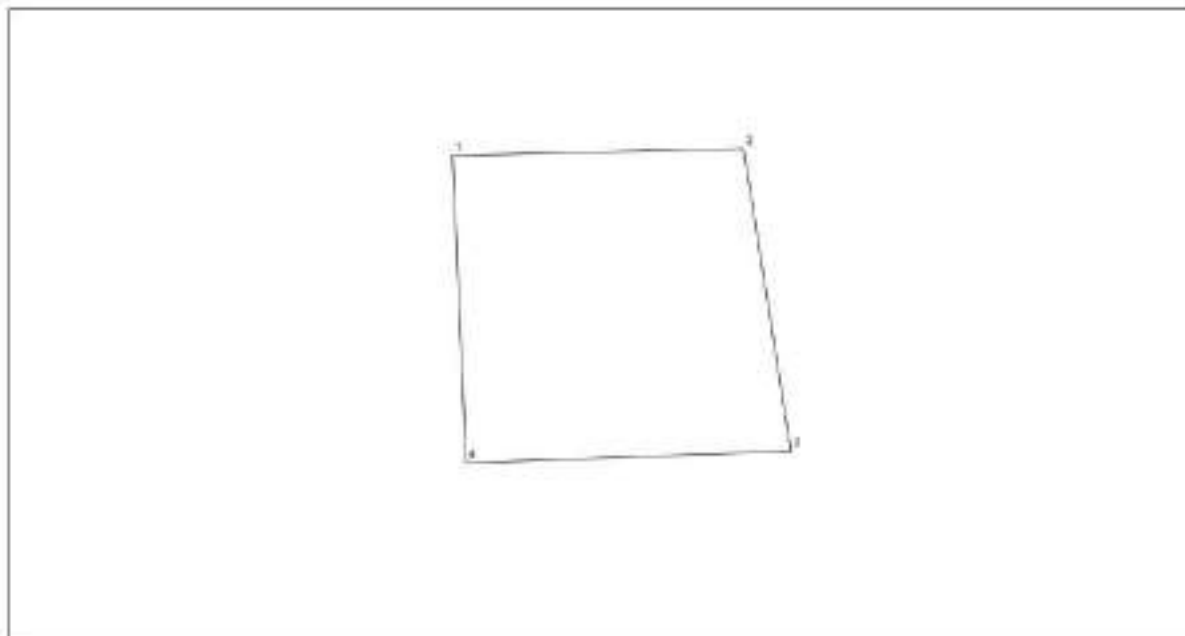
1. Правообладатель (юридическое лицо)	1.1.	Владельцем земельного участка - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Управляющая компания "Темарентно доверительного управления" (данные о котором устанавливаются по состоянию на дату, указанную в сведениях Единого государственного реестра недвижимости) в составе паевых инвестиционных паев с отчетом о деятельности инвестиционного паевого инвестиционного фонда.
2. Вид, виден и дата государственной регистрации права	2.1.	Общая долевая собственность, № 20:23:0020202-0099-00/01/2019-1 от 09.09.2019
3. Документ-основание	3.1.	Решение о передаче в паевой инвестиционный фонд от 18.08.2019
4. Описание права и информации об объекте недвижимости		
4.1		Дирекцией управления, Московская область, Раменский район, № 50:25:0030202-011, земельный участок, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - для индивидуального жилищного строительства, застройка объектами культурно-бытового и рекреационного назначения, застройка административных, общественных-домовыми зданиями, объектами образования в границах населенной территории 3 736 кв.м
		дата государственной регистрации: 08.09.2019
		номер государственной регистрации: 50:25:0030202-1099-00/01/2019-1
		срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: с 07.11.2017 по 31.03.2024
		лица, в пользу которых установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ" Д.У. - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", ИНН: 7706971330
		сведения государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом собственности "Своя земля" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ТрастКлиник Жест Медицинс" от 26.05.2009
5. Сведения о наличии ограничений об отчуждении объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, обременения права без необходимости в государственном реестре недвижимости:		данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ		Василий Александр Николаевич
(подпись)	(подпись)	(подпись)

Рисунок 3

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

Земельный участок			
на объект недвижимости			
Лист № ... Рисунок 3	Всего листов рисунка 3	Всего рисунков	Всего листов выписки
18.09.2019 № 310-09/2019-023/0115			
Кадастровый номер		50:25:0030042.1099	
План (чертеж, сведения о земельном участке)			



ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ ЭКСПЕРТ (подпись)	Инициалы	Васильев Александр Николаевич (подпись, фамилия)
---	----------	---

М. П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(далее - служба государственной регистрации)

Листа 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости введены следующие сведения:

Технический учет:

Объект недвижимости			
Лист №	Регистр. №	Всего листов раздела 1	Всего разделов
18.09.2019	№ МО-09/19-32/5974		
Кадастровый номер:		50:25:008/2002-1/000	

Наименование кадастрового участка:	50:25:008/2002
Дополнительный кадастровый номер:	11.09.2019
Регистр присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городской поселковый район/поселок
Площадь, кв.м:	968 кв. м 31 кв.м
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют
Кадастровый номер земельного участка в пределах земельного участка объекта недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Наименование разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства
Статус земельного участка в Едином государственном реестре недвижимости:	Земельный участок в Едином государственном реестре недвижимости "земельный"
Сведения об объекте недвижимости:	Для данного земельного участка объектом учета является земельный участок (земельный участок) с кадастровым номером (кадастровый номером) 50:25:008/0006(15726, 50:25:008/0006(11526).
Сведения о владельце:	Владельцем инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Управляющая компания "Темарентно доверительного управления" (далее - фонд), который устанавливается об основном законе, является основным законом инвестиционных паев в реестре инвестиционных паев и состоит для владельцев инвестиционных паев.

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ		Василий Александр Николаевич
(подпись)	(подпись)	(подпись)

М.П.

Листа 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Технический учет:

Объект недвижимости			
Лист №	Регистр. №	Всего листов раздела 2	Всего разделов
18.09.2019	№ МО-09/19-32/5974		
Кадастровый номер:		50:25:008/2002-1/000	

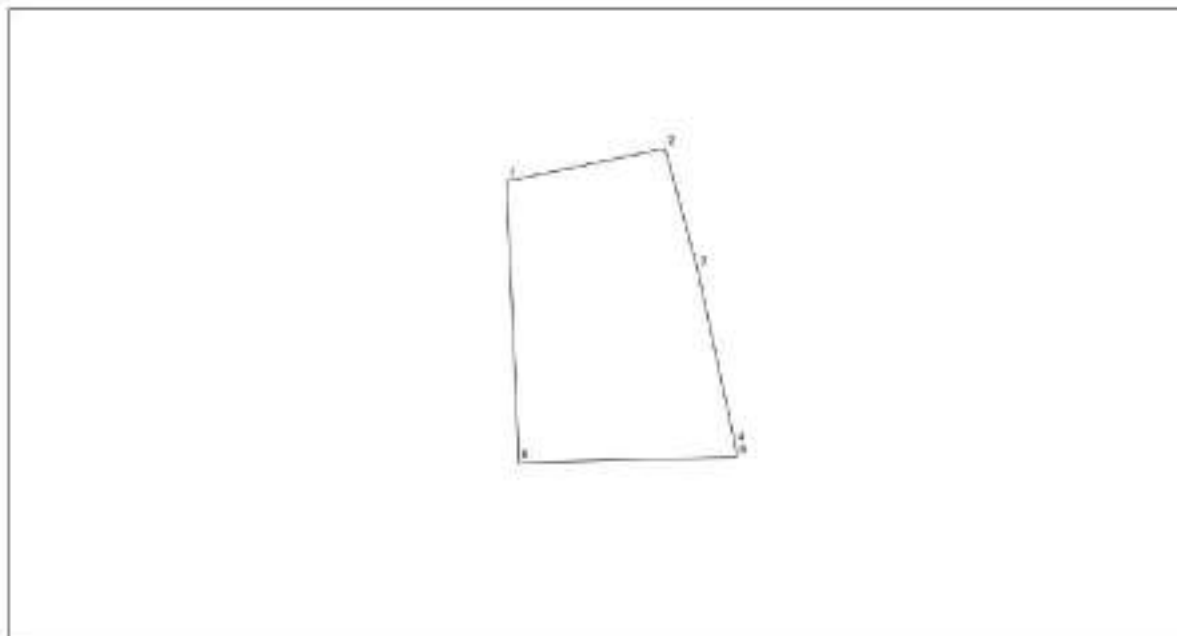
1. Приобретение (приобретатель)	1.1.	Владельцем инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Управляющая компания "Темарентно доверительного управления" (далее - фонд) установленный на основании данных, являясь основным владельцем инвестиционных паев и реестре инвестиционных паев и состоит для владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, дата и дата государственной регистрации права	2.1.	Общая долевая собственность, № 20:21:0020/02-1108-00/01/2019-1 от 09.09.2019
3. Документ-основание	3.1.	Решение о регистрации и/или отмене учета от 18.08.2019
4. Описание прав и ограничений (ограничения) объекта недвижимости		
4.1		Дирекцией управления, Московская область, Раменский район № 50:25:008/2002-1/000-земельный участок, категория земель - населенные пункты, разрешенное использование - для индивидуального жилищного строительства, земельный участок культуры бытового и личного назначения, застройка административных, общественных-домовых зданий, объекты размещения в основном выделены площадью 5736 кв.м
	дата государственной регистрации:	08.09.2019
	номер государственной регистрации:	50:25:008/02-1108-00/01/2019-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 07.11.2017 по 31.03.2024
	лица, в пользу которых установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОУАРНШЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ" Д.У. - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", ИНН: 7706871330
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом собственности "Своя земля" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания" от 26.05.2009
5. Сведения о наличии ограничений об отчуждении объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограниченные права без необходимости в государственной регистрации:		данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ		Василий Александр Николаевич
(подпись)	(подпись)	(подпись)

Рисунок 3

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

Земельный участок			
по адресу недвижимости			
Лист № ... Рисунок 3	Всего листов рисунка 3	Всего рисунков	Всего листов выписки
18.09.2019 № 10-09/18-2/2019/1			
Кадастровый номер		50:25:0030302:1100	
План (чертеж, сведения о земельном участке)			



ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ (подпись, наименование должности)	Инициалы	Васильев Александр Николаевич (подпись, фамилия)
---	----------	---

М. П.

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

(полное наименование органа регистрации)

Листа 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости введены следующие сведения:

Технический учет:

Объект недвижимости			
Лист №	Листа 1	Всего листов листа 1	Всего разделов
18.09.2019	№ МО-09/19-325977		
Кадастровый номер:		50:25:008/2002/1101	

Наименование кадастрового участка:	50:25:008/2002
Дополнительный кадастровый номер:	11.09.2019
Регистровый государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городской поселковый район/поселок
Площадь, кв.м:	909 кв. 8.57 кв.м
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют
Кадастровый номер земельного участка в пределах земельного участка объекта недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Наименование земельного участка:	Для индивидуального жилищного строительства
Статус земельного участка недвижимости:	Земельный участок в собственности и/или статус "земельный"
Сведения о правах:	Для данного земельного участка объектом учета является земельный участок (земельный участок) с кадастровым номером (кадастровый номером) 50:25:008/0006/15726, 50:25:008/0006/119204.
Сведения о владельце:	Владельцем инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Управляющая компания "Темарентство доверительного управления" (данные о котором устанавливаются по состоянию на дату, указанную в сведениях о владельцах инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев) и/или паевым инвестором является физическое лицо.

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ		Василий Александр Николаевич
(подпись)	(подпись)	(подпись)

М.П.

Листа 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Технический учет:

Объект недвижимости			
Лист №	Листа 2	Всего листов листа 2	Всего разделов
18.09.2019	№ МО-09/19-325977		
Кадастровый номер:		50:25:008/2002/1101	

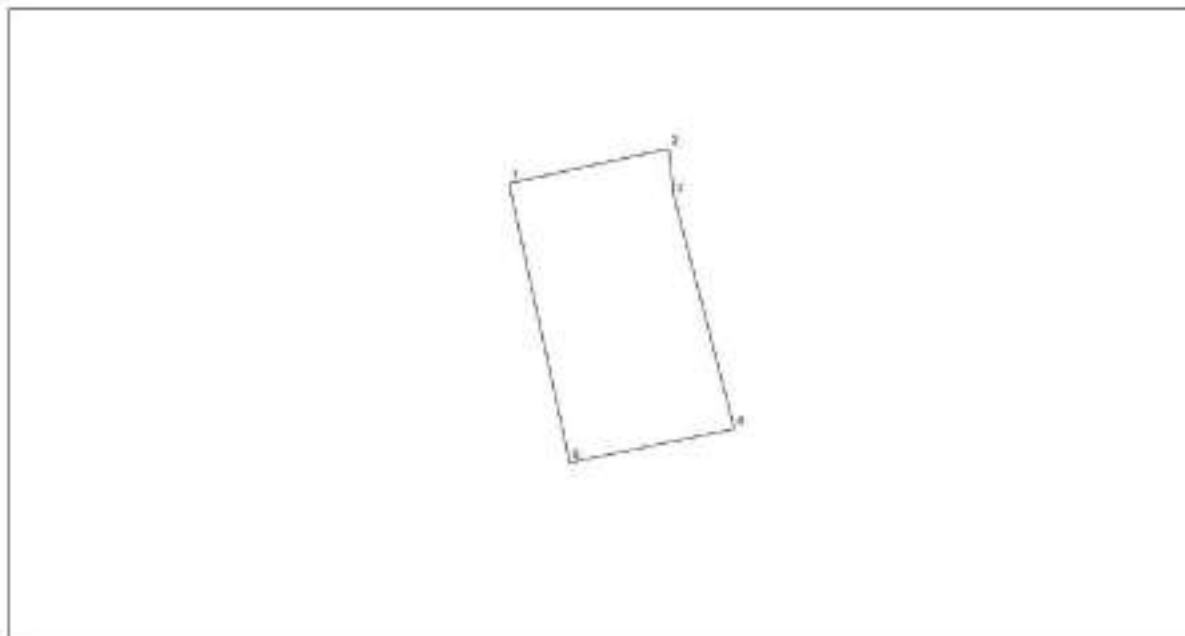
1. Приобретение (приобретатель)	1.1.	Владельцем инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Управляющая компания "Темарентство доверительного управления" (данные о котором устанавливаются по состоянию на дату, указанную в сведениях о владельцах инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев) и/или паевым инвестором является физическое лицо.
2. Вид, дата и дата государственной регистрации права	2.1.	Общая долевая собственность, № 20:23:00202/21101-00/01/2019-1 от 09.09.2019
3. Документ-основание	3.1.	Решение о передаче в паевой инвестиционный фонд от 18.08.2019
4. Описание права и сведений об объекте недвижимости		
4.1		Индивидуальное жилищное строительство, Московская область, Раменский район/поселок № 50:25:008/2002/1101, земельный участок, категория земель - земли населенных пунктов, назначение - для индивидуального жилищного строительства, земельный участок культуры бытового и рекреационного назначения, застройка административными, общественно-деловыми зданиями, объектами инфраструктуры в отношении выделенной площади 9 736 кв.м
	дата государственной регистрации:	08.09.2019
	номер государственной регистрации:	50:23:00202/21101-00/01/2019-1
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	с 07.11.2017 по 31.03.2024
	лица, в пользу которых установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОУАРНШЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ" Д.У. - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", ИНН: 7706971330
	сведения государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом собственности "Своя земля" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания" от 26.05.2009
5. Сведения о наличии ограничений об отчуждении объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, обременения права без необходимости в государственном реестре недвижимости:		данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ		Василий Александр Николаевич
(подпись)	(подпись)	(подпись)

Рисунок 3

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

Земельный участок			
на объект недвижимости			
Лист № ... Рисунок 3	Всего листов рисунка 3	Всего рисунков	Всего листов выписки
18.09.2019 № 310-09/2018-3235771			
Кадастровый номер		50:25:0030302:1001	
План (чертеж, сведения о земельном участке)			



ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ (подпись)	Инициалы	Васильев Александр Николаевич (подпись)
---	----------	--

М. П.

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

(полное наименование органа регистрации)

Листа 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости введены следующие сведения:

Технический учет:

Объект недвижимости			
Лист №	Листа 1	Всего листов листа 1	Всего разделов
18.09.2019	№ МО-09/19-325976		
Кадастровый номер:		50:25:008/2002-1/002	

Наименование кадастрового участка:	50:25:008/2002
Дополнительный кадастровый номер:	11.09.2019
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городской поселковый район/поселок
Площадь, кв.м:	900 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют
Кадастровый номер земельного участка в пределах земельного участка объекта недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Наименование разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства
Статус земельного участка в Едином государственном реестре недвижимости:	Земельный участок в собственности физического лица "индивидуальное"
Сведения об объекте недвижимости:	Для данного земельного участка объектом учета является земельный участок (земельный участок) с кадастровым номером (кадастровый номером) 50:25:008/0006/15726, 50:25:008/0006/11926.
Сведения о владельце:	Владельцем земельного участка - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Управляющая компания "Темарентно доверительного управления" (данные о котором устанавливаются по сведениям Единого государственного реестра недвижимости) зарегистрирован в реестре владельцев инвестиционных паев с отчетом даты создания инвестиционного паев.

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ		Василий Александр Николаевич
(подпись)	(подпись)	(подпись)

М.П.

Листа 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Технический учет:

Объект недвижимости			
Лист №	Листа 2	Всего листов листа 2	Всего разделов
18.09.2019	№ МО-09/19-325976		
Кадастровый номер:		50:25:008/2002-1/002	

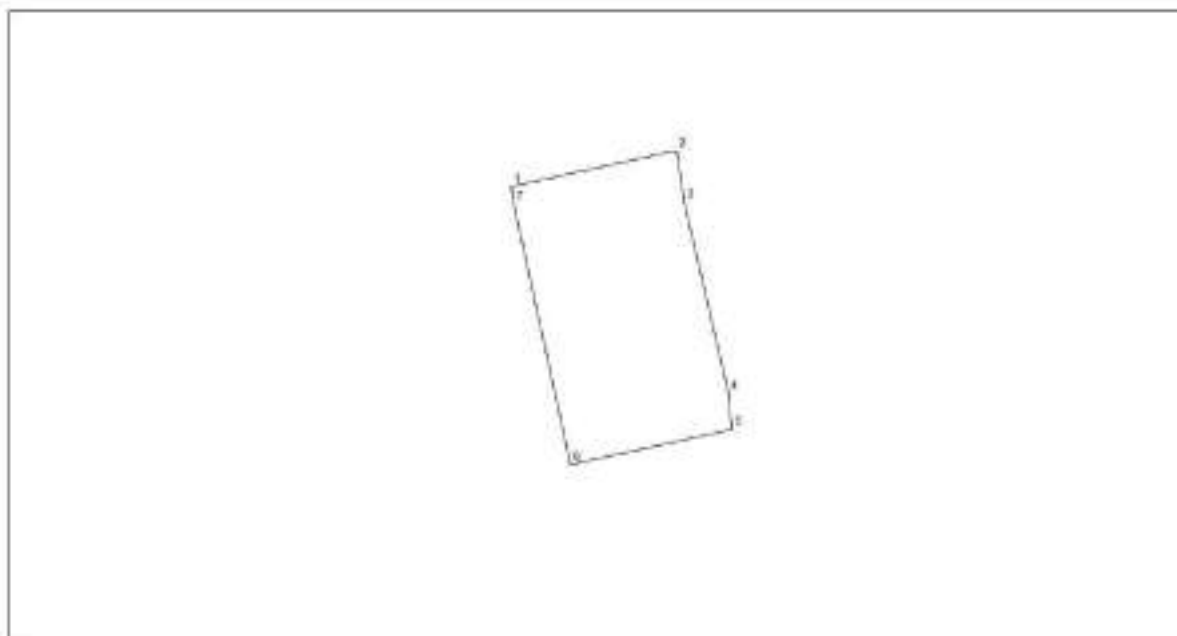
1. Приобретение (приобретение)	1.1.	Владельцем земельного участка - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Управляющая компания "Темарентно доверительного управления" (данные о котором устанавливаются по сведениям Единого государственного реестра недвижимости) паев и отчетов о деятельности инвестиционных паев и сведений о владельцах инвестиционных паев с отчетом даты создания инвестиционных паев.
2. Вид, видны и дата государственной регистрации права	2.1.	Общая долевая собственность, № 20:23:00202/21/01-30/01/2019-1 от 09.09.2019
3. Документ-основание	3.1.	Решение о передаче в паевой инвестиционный фонд от 18.08.2019
4. Описание права и сведений об объекте недвижимости		
4.1		Длительность управления, Московская область, Раменский район/пос. № 50:25:008/2002/011, земельный участок, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - для индивидуального жилищного строительства, земельный участок культуры бытового и личного назначения, застройка административных, общественных-домовых зданий, объекты размещения в населенных пунктах, площадью площадью 970 кв. м
		дата государственной регистрации: 08.09.2019
		номер государственной регистрации: 50:23:00202/21/01-30/01/2019-1
		срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: с 07.11.2017 по 31.03.2024
		лица, в пользу которых установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ" Д.У. - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", ИНН: 7706971330
		сведения государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом ответственности "Своя земля" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ТриКласс Жест Максимум" от 26.05.2009
5. Сведения о наличии ограничений об отчуждении объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограниченные права без необходимости в государственном реестре недвижимости:		данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ		Василий Александр Николаевич
(подпись)	(подпись)	(подпись)

Рисунок 3

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

Земельный участок			
на объект недвижимости			
Лист № ... Рисунок 3	Всего листов рисунка 3	Всего рисунков	Всего листов выписки
18.09.2019 № 310-09/2018-3235768			
Кадастровый номер		50:25:0030302:1002	
План (чертеж, сведения о земельном участке)			



ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ (подпись)	Инициалы	Васильев Александр Николаевич (подпись, фамилия)
---	----------	---

М. П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(далее - Управление) (далее - служба)

Листа 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости введены следующие сведения:

Технический учет:

Объект недвижимости			
Лист №	Регистр 1	Всего листов регистра 1	Всего разделов
18.09.2019	№ МО-09/19-325976		
Кадастровый номер:		50:25:0030202-1103	
Наименование участка:	50:25:0030202		
Дополнительный кадастровый номер:	11.09.2019		
Регистр государственной кадастровый учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Московская область, Российская Федерация, Раменский муниципальный район, Городской поселковый район		
Площадь, кв.м:	900 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют		
Кадастровый номер земельного участка в пределах земельного участка объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Наименование земельного участка:	Для индивидуального жилищного строительства		
Статус земельного участка недвижимости:	Земельный участок в собственности лица, являющегося "индивидуальным предпринимателем"		
Сведения об объекте недвижимости:	Для данного земельного участка объектом учета является земельный участок (земельный участок) с кадастровым номером (кадастровый номером) 50:25:0030202-1103, 50:25:0030202-1103/01.		
Сведения о владельце:	Владельцем земельного участка - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Управляющая компания "Темарентно доверительного управления" (далее - фонд), который устанавливается на основании данных, внесенных в Единый государственный реестр недвижимости в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:25:0030202-1103/01.		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ		Василий Александр Николаевич	
(подпись)		(подпись)	
М.П.			

Листа 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

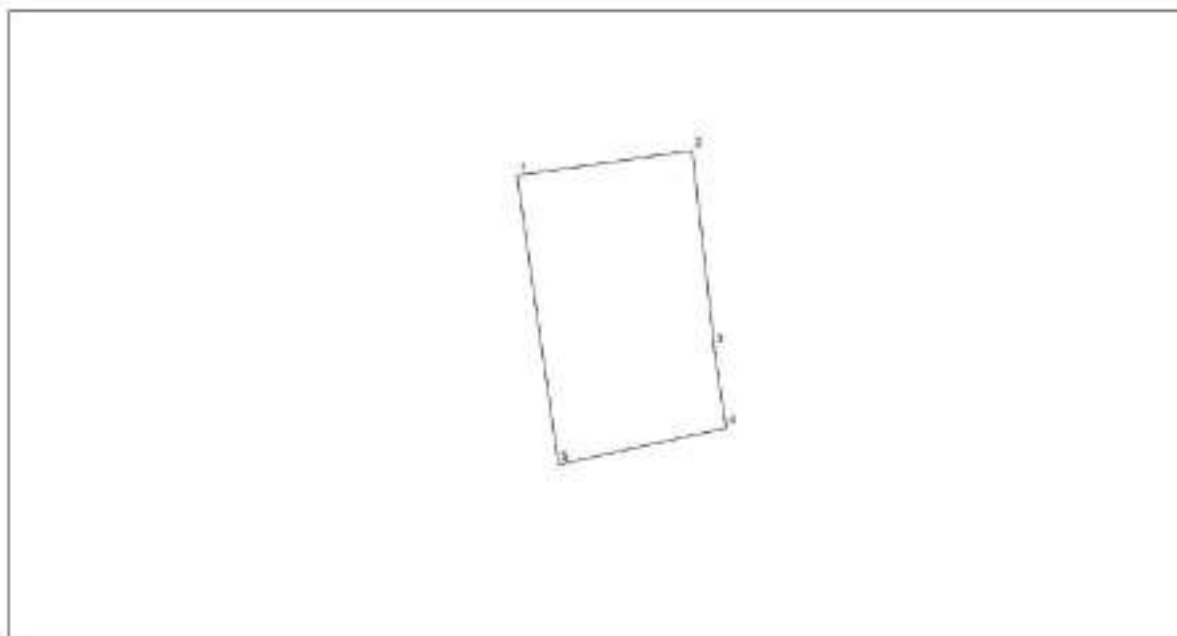
Технический учет:

Объект недвижимости			
Лист №	Регистр 2	Всего листов регистра 2	Всего разделов
18.09.2019	№ МО-09/19-325976		
Кадастровый номер:		50:25:0030202-1103	
1.	Приобретение (приобретение)	1.1.	Владельцем земельного участка - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Управляющая компания "Темарентно доверительного управления" (далее - фонд) установлен на основании данных, внесенных в Единый государственный реестр недвижимости в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:25:0030202-1103/01.
2.	Вид, видны и дата государственной регистрации права	2.1.	Общая долевая собственность, № 20:23:0020202-1103-00/01/2019-1 от 09.09.2019
3.	Документы-основания	3.1.	Решение о передаче в паевой инвестиционный фонд земельного участка от 18.08.2019
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	4.1.	Директивное управление, Московская область, Раменский район, № 50:25:0030202-1103/01/01, земельный участок, категория земель - земли населенных пунктов, назначение - для индивидуального жилищного строительства, земельный участок культурно-бытового и рекреационного назначения, застройка административного, общественно-делового назначения, объект обременения в отношении земельного участка площадью 970 кв. м
	дата государственной регистрации:		08.09.2019
	номер государственной регистрации:		50:25:0030202-1103-00/01/2019-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 07.11.2017 по 31.03.2024
	лица, в пользу которых установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОУАРНШЕСИВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ" Д.У. - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", ИНН: 7706971330
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом собственности "Своя земля" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" от 26.05.2009
5.	Сведения о наличии ограничений об отчуждении объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограниченные права без необходимости в государственной регистрации:		данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ		Василий Александр Николаевич	
(подпись)		(подпись)	

Рисунок 3

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

Земельный участок			
на объект недвижимости			
Лист № ... Рисунок 3	Всего листов рисунка 3	Всего рисунков	Всего листов выписки
18.09.2019 № 10-09/18-2/2019/001			
Кадастровый номер		50:05:0030303:1003	
План (чертеж, сведения о земельном участке)			



ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ (подпись, наименование должности)	Инициалы	Васильев Александр Николаевич (подпись, фамилия)
---	----------	---

М. П.