

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «КГФУ»



Берг Е.В.

ОТЧЕТ № 592/19

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

ДАТА ОЦЕНКИ: 04.07.2019г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 08.07.2019г.

ЗАКАЗЧИК:

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

Исполнитель:

ООО «КГФУ»

МОСКВА 2019

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	5
1.2. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ	5
1.3. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	5
1.4. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	5
1.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	5
1.6. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ И РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ.....	7
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ.....	9
3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	10
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	12
4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	12
4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА	12
4.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	12
5. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	13
5.1. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	13
5.2. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА.....	13
6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.....	14
6.1. Допущения.....	14
6.2. Ограничения и пределы применения полученного результата.....	14
7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	16
7.1. Обоснование использования стандартов при проведении оценки объекта оценки	16
7.2. Международные стандарты	16
7.3. Федеральные стандарты оценки	16
7.4. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков	16
7.5. Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки	16
7.6. Используемая терминология.....	16
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	20
8.1. Идентификация Объекта оценки.....	20
8.2. Описание местоположения Объекта оценки.....	21
8.3. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	22
8.4. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	23
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	25
9.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого Объекта.....	25
9.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	34
9.3. Общее состояние земель сельхоз назначения.....	35
9.4. Анализ оптового рынка земельных участков Московской области	37
9.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	44
9.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	46
9.7. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки.....	48
10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	49
11. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	52
11.1. Рыночный (сравнительный) подход	56
11.2. Доходный подход.....	57

11.3. Затратный подход	59
11.4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ РЫНОЧНОГО (СРАВНИТЕЛЬНОГО) ПОДХОДА.....	60
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	68
13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	69
14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	71
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	72
1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ	72
2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ	72
3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....	72
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ.....	73
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ.....	77
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ.....	79

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 20/18 от 04.07.2019 г. к Договору № КГФУ-СЗР-1/2016 от «14» июля 2016 года на оказание услуг по оценке объекта оценки, заключенный ООО «УК «ТДУ» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», именуемое в дальнейшем «Заказчик» и ООО «КГФУ», именуемым в дальнейшем «Исполнитель».

1.2. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

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

1.3. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

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

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

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

Объект оценки (кадастровый номер)	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
50:24:0080128:44	Не применялся	1 906 926	Не применялся
50:24:0080128:45	Не применялся	699 585	Не применялся
50:24:0080212:194	Не применялся	436 152	Не применялся
50:24:0080212:195	Не применялся	1 410 418	Не применялся
50:24:0080212:196	Не применялся	179 891	Не применялся
50:24:0080212:197	Не применялся	619 815	Не применялся
50:24:0080212:198	Не применялся	3 412 947	Не применялся
50:24:0080212:199	Не применялся	1 041 333	Не применялся
50:24:0080213:453	Не применялся	288 856	Не применялся
50:24:0080213:454	Не применялся	1 163 151	Не применялся
50:24:0080213:455	Не применялся	432 336	Не применялся
50:24:0080212:22	Не применялся	1 686 555	Не применялся
50:24:0080212:10	Не применялся	758 589	Не применялся

1.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

14 037 000 (Четырнадцать миллионов тридцать семь тысяч) рублей, не облагается НДС¹

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.

В том числе:

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Адрес объекта	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость (округленно), руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080128:44	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее д.Смолево	235 810,00	1 907 000
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080128:45	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее д.Смолево	80 851,00	700 000
3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080212:194	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее с.Хотеичи	50 406,00	436 000
4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080212:195	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее с.Хотеичи	174 412,00	1 410 000
5	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080212:196	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее с.Хотеичи	20 790,00	180 000
6	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080212:197	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее с.Хотеичи	71 632,00	620 000
7	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080212:198	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее с.Хотеичи	477 265,00	3 413 000
8	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080212:199	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее с.Хотеичи	128 771,00	1 041 000
9	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080213:453	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее д.Слободище	33 383,00	289 000

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Адрес объекта	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость (округленно), руб.
10	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080213:454	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее д.Слободище	143 835,00	1 163 000
11	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080213:455	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее д.Слободище	49 965,00	432 000
12	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080212:22	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, западнее д.Лашино	208 559,00	1 687 000
13	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080212:10	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, восточнее дер.Лашино	87 670,00	759 000

1.6. Вид оцениваемой стоимости и результат оценки

Исходя из цели оценки и условий Задания на оценку 20/18 от 04.07.2019г. к Договору № КГФУ-СЗР-1/2016 от «14» июля 2016 года об оценке имущества принят следующий вид оцениваемой стоимости – справедливая стоимость.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Объект оценки	Земельные участки (13 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенные в Орехово-Зуевском районе, входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»
Имущественные права на объект оценки	Имущественные права на объект оценки – Общая долевая собственность. Субъект права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. Ограничение (обременение) права: доверительное управление.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Пообъектно в разделе 8,3, «Количественные и качественные характеристики объекта оценки»
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом». На Объект оценки зарегистрированы обременения в виде доверительного управления. Учитывая цель оценки и ее предполагаемое использование – данное обременение не влияет на результат оценки и при проведении оценки данное обременение не учитывается.
Цели и задачи проведения оценки:	Определение справедливой стоимости Объекта оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Определение стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный», в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки. (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" утв. Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 № 106н).
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.
Используемые в Отчете стандарты оценки	<ul style="list-style-type: none"> Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 года. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 года. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 661 от 25 сентября 2014 года. Свод стандартов оценки 2015 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО 2015). Протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
Дата определения стоимости	04.07.2019г.
Дата осмотра (обследования) объекта оценки:	04.07.2019г.
Срок проведения работ	04.07.2019г. – 08.07.2019г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком. От Исполнителя не требуется проведения специальных видов экспертиз - юридической экспертизы правового положения оцениваемого объекта, строительно-технической и технологической экспертизы объекта оценки, санитарно-гигиенической и экологической экспертизы. От Оценщика не требуется приводить своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость.

3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки включало следующие этапы:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

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

4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

Фамилия Имя Отчество	Давыдов Александр Владимирович
Дополнительные сведения об оценщике	Почтовый адрес: 125212, г. Москва, 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) №433-121121/18/0325R/776/00002/18-004618 от 7 сентября 2018 г. обязательного страхования ответственности оценщика, период страхования: с 01 января 2019 г. по 30 июня 2020 г., лимит ответственности страховщика – 300 000 (Триста тысяч) рублей»
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	12
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор №5 от 01.02.2018 г.
Степень участия оценщика в проведении оценки объекта оценки	a) сбор информации об объекте оценки; b) анализ рынка объекта оценки; c) определение стоимости объекта оценки; d) формирование отчёта об оценке.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени участия в проведении оценки объекта оценки	Иные специалисты не привлекались.

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

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

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

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

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

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

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

5.2. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

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

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

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

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

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

6.1. Допущения

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

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

6.2. Ограничения и пределы применения полученного результата

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ограничений:

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

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

7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

7.1. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

7.2. МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ

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

7.3. ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

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

7.4. СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

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

7.5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

7.6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Термины и определения в соответствии с Гражданским Кодексом РФ:

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

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

Потенциальный валовой доход	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	Отношение текущих (прогнозных) стоимостных показателей к базисным показателям стоимости

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

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

8.1. Идентификация Объекта оценки

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

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

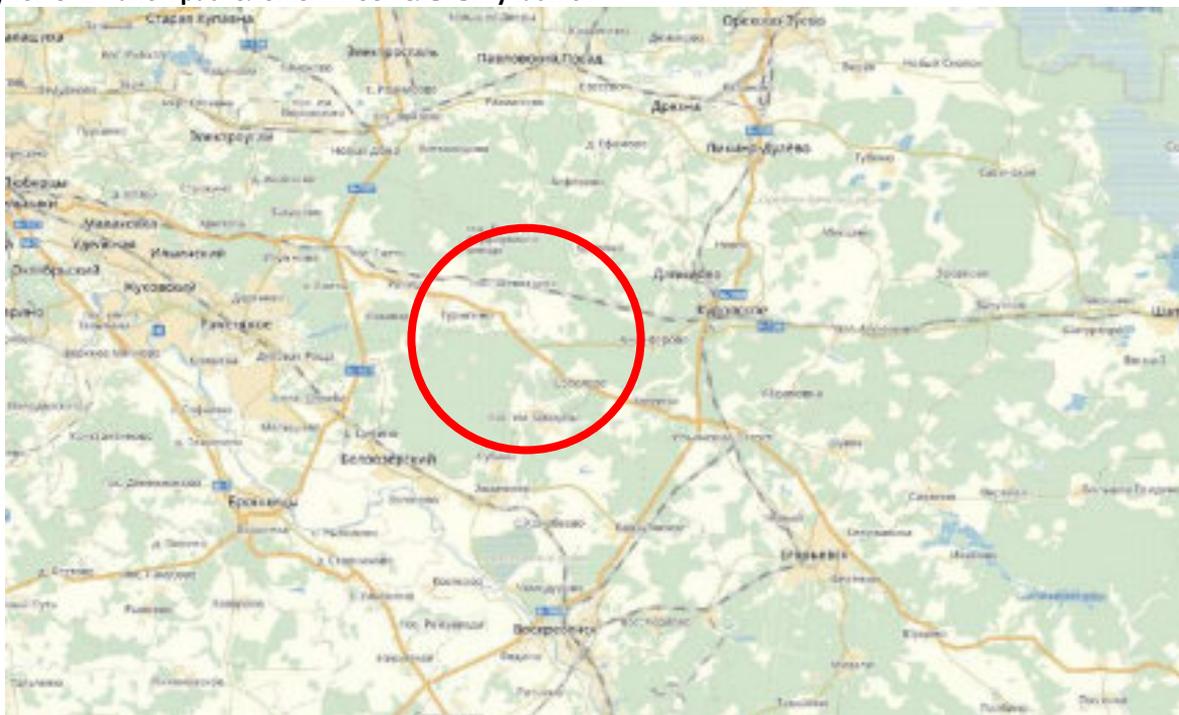
№	Кадастровый номер	Объект права	Адрес объекта	Площадь, кв.м.
1	50:24:0080128:44	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, южнее д.Смолево	235 810
2	50:24:0080128:45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

Источник: составлено Оценщиком

8.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Рисунок 8-1. Район расположения земельных участков



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 8.3-1 Общая характеристика Объекта оценки

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

Источник: составлено Оценщиком

Текущее состояние: Не используется.

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

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

Имущественные права на объект оценки: Общая долевая собственность.

Наличие обременений: Доверительное управление.

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

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

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

(избыточные, излишние активы).

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

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

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

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

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

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

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

Неспециализированное имущество достаточно широко представлено на открытом конкурентном рынке.

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

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

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

Таблица 8.4-1 Описание полученных от Заказчика документов

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

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

Источник: документы получены от Заказчика

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

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

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

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

Картина экономики

По данным Росстата, рост ВВП в 2018 г. ускорился до 2,3% с 1,6% годом ранее, что превзошло как оценки Минэкономразвития России, осуществленные на основе оперативных данных, так и рыночный консенсус-прогноз. Ускорение темпов роста ВВП во многом обусловлено разовыми факторами и не является устойчивым. В текущем году ожидается замедление экономического роста до 1,3 %.

В отраслевом разрезе ускорение роста ВВП по сравнению с предыдущим годом было обеспечено такими секторами, как добывающая промышленность, транспортировка и хранение, строительство, деятельность финансовая и страховая. Вклад сельского хозяйства был слабоотрицательным (после положительного вклада годом ранее) на фоне более низкого урожая ряда ключевых культур (в первую очередь зерновых).

В разрезе компонентов использования ускорение роста ВВП в 2018 г. по сравнению с предыдущим годом было связано с внешним сектором - более высоким темпом роста экспорта при значительном замедлении импорта в реальном выражении. При этом компоненты внутреннего спроса продемонстрировали замедление.

Динамика показателей потребительского спроса была разнонаправленной. Темп роста оборота розничной торговли увеличился до 2,6 % в 2018 г. после 1,3 % годом ранее, в том числе за счет расширения спроса на товары длительного пользования (рост продаж легковых автомобилей составил 12,8 % в 2018 г. после 11,9 % в 2017 году). Другие компоненты потребительского спроса показали замедление темпов роста. В частности, покупки в зарубежных Интернет-магазинах в январе-сентябре 2018 г. увеличились на 6,5 % г/г в долларовом эквиваленте после роста на 83,9 % в 2017 году. В целом расходы домашних хозяйств на конечное потребление выросли на 2,2 % в 2018 г. после 3,2 % годом ранее.

Несмотря на высокие темпы роста заработных плат (+6,8 % в 2018 г. в реальном выражении), реальные располагаемые доходы населения снизились на 0,2 % (с учетом единовременной выплаты пенсионерам). В то же время динамика показателя для различных доходных групп была неоднородной. Негативные факторы (падение доходов от банковских депозитов, увеличение налогов на недвижимость, рост платежей по ипотечным кредитам) сказались, в первую очередь, на доходах более обеспеченных групп населения. В то же время повышение МРОТ, увеличение выплат

семьям с детьми, повышение зарплат в бюджетной сфере серьезно поддержали доходы менее обеспеченных групп населения (см. врезку на стр. 13).

Положительное сальдо счета текущих операций в 2018 г. достигло максимального значения за всю историю наблюдений (114,9 млрд. долл. США). Увеличение экспорта было обеспечено не только благоприятной ценовой конъюнктурой мировых товарных рынков, но и ростом физических объемов экспорта, в том числе и ненефтегазового. Среди компонентов ненефтегазового экспорта рост в реальном выражении наблюдался по продукции металлургии, продовольствию, химическим товарам, продукции деревообработки. Одновременно на фоне ослабления рубля произошло существенное замедление роста импорта.

Инфляция в январе 2019 г. составила 1,0 % м/м, оказавшись ниже официального прогноза Минэкономразвития России. По сравнению с соответствующим периодом предыдущего года инфляция в январе ускорилась до 5,0 % г/г после 4,3 % г/г в декабре 2018 года. Повышение НДС внесло меньший вклад в рост цен, чем ожидалось ранее. По итогам года при сохранении стабильного курса рубля инфляция опустится ниже 5 %.

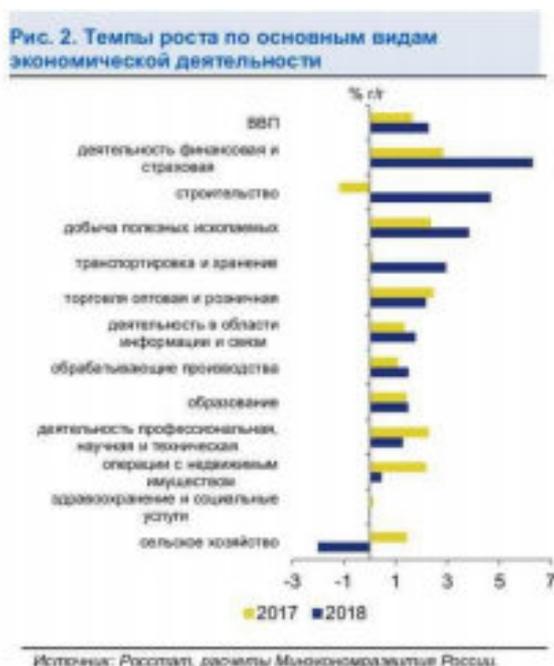
Производственная активность

По данным Росстата, экономический рост по итогам 2018 г. ускорился до 2,3 % с 1,6 % годом ранее.

Темпы роста ВВП превосходили как оценки Минэкономразвития России, осуществленные на основе оперативных данных (см. Картина деловой активности. Январь 2019 года), так и консенсус-прогноз аналитиков (1,7 % в декабре).

В отраслевом разрезе ключевыми драйверами экономического роста стали промышленность и строительство (вклад в экономический рост 0,6 п.п. и 0,3 п.п. соответственно). Позитивный вклад в динамику ВВП также внесли торговля (0,3 п.п.) и транспортная отрасль (0,2 п.п.), в то время как вклад сельского хозяйства был слабоотрицательным на фоне ухудшения урожая ряда ключевых культур (в первую очередь зерновых) и замедления роста выпуска животноводства (см. врезку «Итоги года в сельском хозяйстве»).

Около 0,8 п.п. роста ВВП было обеспечено сектором услуг. По сравнению с предыдущим годом ускорение роста наблюдалось в финансовой и страховой деятельности, деятельности гостиниц и ресторанов, в то время как рост в сфере операций с недвижимым имуществом замедлился.



Рост промышленного производства в 2018 г. ускорился до 2,9 % (с 2,1 % в 2017 году).

Рост выпуска в промышленности в прошлом году происходил достаточно равномерно. Годовые темпы ее роста в течение года оставались в пределах 2-4% (в 2017 г. диапазон колебаний составил практически 9 п.п.).

По итогам года положительную динамику продемонстрировали все укрупненные отрасли промышленности. Продолжался рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих отраслях, темпы роста электроэнергетики и водоснабжения вернулись в положительную область после спада в 2017 году. В то же время структура роста промышленного производства в течение года менялась. Если в первой половине года расширение выпуска промышленности опиралось на обрабатывающие отрасли, то во втором полугодии драйвером роста стали добывающие производства.

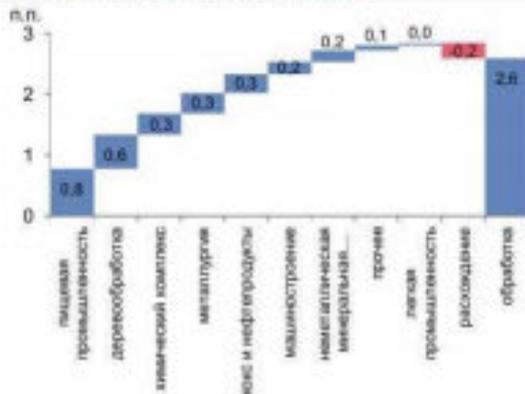
Добыча полезных ископаемых в 2018 г. выросла на 4,1 % (в 2017 г. - на 2,1 %). При этом во второй половине года наблюдалось существенное улучшение ее динамики (4,9 % г/г и 7,2 % г/г в 3кв18 и 4кв18 соответственно после 1,9% г/г в январе-июне), обусловленное в первую очередь результатами июньского заседания ОПЕК+, на котором было принято решение об увеличении совокупного предложения нефти странами - участницами соглашения приблизительно на 1 млн. барр. / сутки до конца года. В соответствии с новыми параметрами сделки Россия к декабрю нарастила добычу нефти почти на 0,5 млн. барр. / сутки по сравнению с майским уровнем, до исторического максимума 11,45 млн. барр. / сутки. В целом по итогам года добыча нефти и нефтяного (попутного) газа выросла на 1,7 % после падения на 0,2 % годом ранее. Вместе с тем начиная с января 2019 г. новые договоренности ОПЕК+ об ограничении добычи, достигнутые на декабрьском заседании в Вене, будут оказывать сдерживающее влияние на динамику нефтяной отрасли.

Рост в газовой отрасли в 2018 г. также ускорился - до 16,5 % по сравнению с 7,1 % в 2017 году. Высокие темпы роста добычи газа были обеспечены в первую очередь активным ростом выпуска сжиженного природного газа (на 70,1 % в 2018 г. после 7,6% в 2017 году). В то же время рост производства естественного природного газа по итогам прошлого года замедлился до 5,3 % с 8,7 % в 2017 году.

Позитивные тенденции наблюдались и в добыче ненефтегазовых полезных ископаемых. Добыча угля и металлических руд в 2018 г. продолжала демонстрировать уверенный рост (на 4,2 % и 4,6 % соответственно). Предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых второй год подряд росло двузначными темпами.

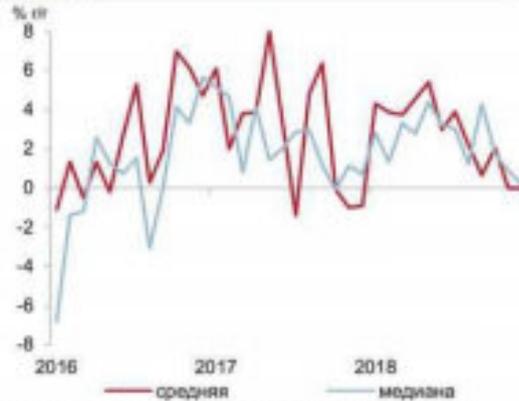
Динамика обрабатывающей промышленности в 2018 г. сохранилась практически на уровне предыдущего года (2,6% и 2,5% соответственно). Как и в 2017 г., ее рост опирался в первую очередь на позитивную динамику основополагающих обрабатывающих производств - химической и пищевой отрасли, деревообработки, производства строительных материалов. Совокупный вклад перечисленных отраслей в темп роста обрабатывающей промышленности в 2018 г. составил 1,9 процентных пункта.

Рис. 3. Все отрасли обрабатывающей промышленности внесли положительный вклад в ее рост в январе–декабре 2018 года



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. Медианный темп роста обрабатывающей промышленности в декабре продолжил снижаться



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России. С исключением календарного фактора.

По итогам прошлого года небольшой рост выпуска также продемонстрировали металлургия (+1,6%) и машиностроение (+1,2%). Вместе с тем динамика указанных отраслей, как и в предшествующие годы, характеризовалась повышенной волатильностью: стандартное отклонение годовых темпов их роста составило 7,9 % и 6,8 % соответственно. Во второй половине года в металлургической и машиностроительной отраслях наметилась тенденция к замедлению роста, что внесло основной вклад в торможение обрабатывающей промышленности в целом.

Замедление обрабатывающей промышленности отражает и динамика медианного темпа ее роста, который позволяет сгладить влияние наиболее волатильных компонент. Во втором полугодии показатель рос темпом 1,9 % г/г по сравнению с 3,0 % г/г в январе-июне, а к декабрю замедлился до 0,2 % г/г (темп роста обрабатывающей промышленности, рассчитанный по формуле средней, в последние два месяца 2018 г. находился на нулевом уровне).

Таблица 9.1-1 Показатели производственной активности

в % к состав. периоду предыдущего года	2018	4кв18	дек.18	ноя.18	окт.18	3кв18	2кв18	1кв18	2017
ВВП	2,3	2,5*	2,2*	2,0*	3,4*	2,2*	2,5*	1,8*	1,6
Сельское хозяйство	-0,6	4,1	-0,1	-6,1	12,1	-5,1	1,8	2,4	3,1
Строительство	5,3	4,1	2,6	4,3	5,7	5,6	6,9	5,2	-1,2
Розничная торговля	2,6	2,7	2,3	3,0	2,0	2,6	2,9	2,4	1,3
Грузооборот транспорта	2,9	2,6	3,2	3,0	1,6	3,0	3,4	2,5	5,5
Промышленное производство	2,9	2,7	2,0	2,4	3,7	2,9	3,2	2,8	2,1
Добыча полезных ископаемых	4,1	7,2	6,3	7,8	7,4	4,9	2,2	1,5	2,1
добыча угля	4,2	7,4	8,8	8,0	5,5	4,6	3,9	0,7	3,7
добыча сырой нефти и природного газа	2,8	5,7	5,8	5,6	6,1	4,2	1,6	-0,4	0,4
добыча металлических руд	4,6	7,3	7,2	8,4	6,3	5,4	1,6	3,7	3,5
добыча прочих полезных ископаемых	4,0	7,3	4,0	16,9	1,0	0,6	-0,6	10,7	15,6
Обрабатывающие производства	2,6	0,9	0,0	0,0	2,7	2,2	4,3	3,7	2,5
пищевая промышленность	4,4	4,9	5,3	5,9	3,6	4,9	6,3	0,7	1,5
лесная промышленность	2,3	-2,1	0,0	-5,6	-0,5	3,6	3,5	4,5	5,4
деревосаботка	11,7	13,3	10,5	12,8	16,8	14,6	10,9	5,9	3,9
производство кокса и нефтепродуктов	1,8	0,7	0,2	0,3	1,5	1,9	2,6	2,2	1,1
химический комплекс	3,3	3,3	5,1	2,5	1,8	4,1	3,2	4,2	5,8
производство прочих неметаллической минеральной продукции	4,4	3,3	2,0	2,8	5,1	11,1	4,9	-0,8	11,2
металлургия	1,6	5,6	-4,8	6,4	15,0	-2,5	-0,8	5,9	0,8
машиностроение	1,2	-4,1	5,9	-11,2	-6,8	3,7	7,6	3,3	5,6
прочие производства	1,4	-3,0	-11,8	-2,2	8,5	4,6	3,4	5,7	-2,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	1,6	1,2	4,5	2,4	-3,2	0,5	8,5	2,9	-0,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	2,0	5,2	3,8	7,0	4,6	4,1	-1,9	-2,3	-2,1

Источник: Росстат, расчеты Микрорегиональной России

*Оценка Микрорегиональной России.

Врезка: Итоги года в сельском хозяйстве

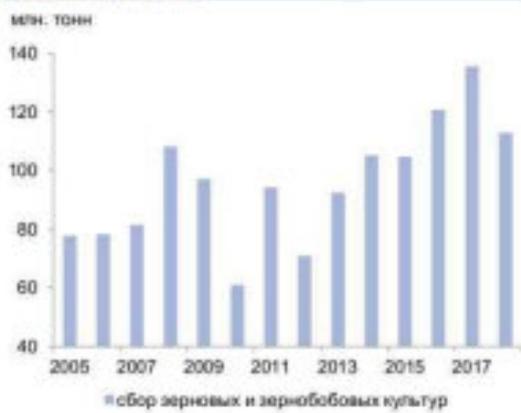
Производство сельскохозяйственной продукции в 2018 г. снизилось на 0,6% после двух лет уверенного роста (на 3,1 % в 2017 году, на 4,8 % - в 2016 году).

Основную роль в снижении выпуска в сельском хозяйстве в 2018 г. сыграла нормализация урожая зерновых после рекордных показателей предшествующих двух лет. Сбор зерновых и зернобобовых культур в 2018 г. составил 112,9 млн. тонн по сравнению со 120,7 млн. тонн в 2016 г. и 135 млн. тонн в 2017 году, когда был достигнут исторический максимум. Снижение сбора зерновых было обусловлено главным образом снижением урожайности (на 13%) вследствие неблагоприятных природных условий в различные периоды развития этих культур (засуха в южных регионах страны, аномально низкие температуры в Сибири и на Урале в период посевной, затяжные дожди в центральных регионах в период уборки). Вместе с тем урожай зерна в 2018 г. стал третьим по величине с 1992 года.

Наряду с зерновыми культурами, выраженная негативная динамика также наблюдалась по сбору сахарной свеклы (-20,6 %). Вместе с тем рекордные показатели были зафиксированы по подсолнечнику, урожай которого увеличился на 20,2 % по сравнению в предыдущим годом. Росту сбора подсолнечника способствовало как увеличение посевных площадей, так и рост урожайности за счет благоприятных погодных условий в основных производящих культуру регионах (в 2017 г., напротив, неблагоприятные погодные условия привели к более позднему созреванию культуры и, как следствие, увеличению необранных площадей).

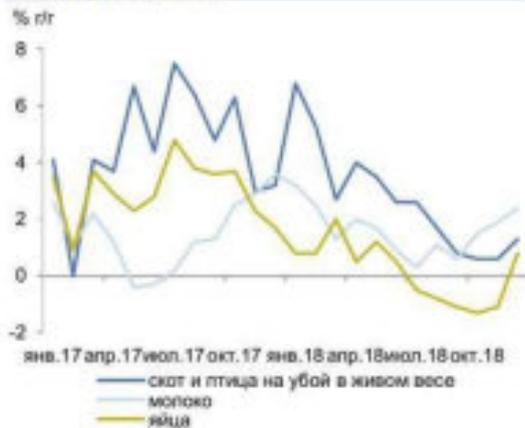
Снижение выпуска в растениеводстве в 2018 г. не было компенсировано динамикой животноводства. Значительно замедлилось производство скота и птицы, молока. Рост производства яиц практически остановился на фоне снижения поголовья птицы (на 2,3 % г/г).

Рис. 5. В 2018 г. наблюдалась нормализация урожая зерновых



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 6. Рост производства в животноводстве в 2018 г. замедлился



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 9.1-2 Показатели сельского хозяйства в 2018 году

	2018	2017	2016	2015
Растениеводство, млн. тонн				
зерновые и зернобобовые культуры	112,9	135,5	120,7	104,7
сахарная свекла	41,2	51,9	51,3	39,0
подсолнечник	12,8	10,5	11,0	9,3
картофель	22,4	21,7	22,5	25,4
овощи	13,6	13,6	13,2	13,2
Животноводство				
скот и птица на убой (в живом весе), тыс. тонн	14,9	14,5	13,9	13,4
молоко, тыс. тонн	30,6	30,2	29,8	29,9
яйца, млн. штук	44,9	44,8	43,5	42,5

Инфляция

Инфляция в январе 2019 г. составила 1,0 % м/м, оказавшись ниже официального прогноза Минэкономразвития России. По сравнению с соответствующим периодом предыдущего года инфляция в январе ускорилась до 5,0 % г/г после 4,3 % г/г в декабре 2018 года. С учетом данных за первые несколько дней февраля, показывающих замедление среднесуточного темпа роста цен, можно сделать вывод о том, что эффект от повышения НДС оказался меньше предварительных оценок.

Значимый вклад (+0,24 п.п.) в инфляцию в январе внесла индексация регулируемых цен и тарифов. При этом стоимость коммунальных услуг выросла на 2,6 % м/м, в том числе в результате повышения НДС и изменения порядка оплаты услуги по вывозу твердых коммунальных отходов. В июле динамика тарифов окажет понижающее давление на годовую инфляцию, в силу более низкого уровня индексации по сравнению с прошлым годом.

Темп роста цен на непродовольственные товары за исключением подакцизной продукции ускорился с 0,3 % м/м до 0,6 % м/м (с исключением сезонного фактора - значения аналогичны) при том, что 86% данной группы товаров облагается базовой ставкой НДС. Ускорение темпа роста цен на бензин было более заметным - до 0,8 % м/м SA в январе с 0,2 % м/м SA в декабре прошлого года (0,8 % м/м в январе после снижения на 0,1 % м/м месяцем ранее). Темп роста цен на табачные изделия остался практически неизменным: 0,8 % м/м SA в январе 2019 г. после 0,9 % м/м SA в декабре 2018 г. (0,8 % м/м в январе после 0,7 % м/м месяцем ранее).

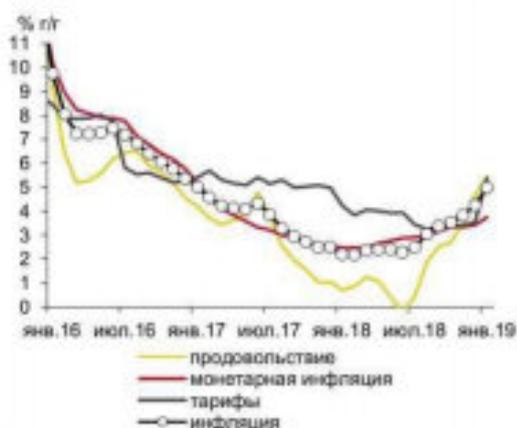
Инфляция в сегменте продовольственных товаров, большинство из которых облагается льготной ставкой НДС, в январе 2019 года замедлилась до 0,6 % м/м SA с 1,0% м/мSA месяцем ранее (1,3 % м/м в январе после 1,7 % м/м в декабре). Замедление темпов роста цен наблюдалось как в сегменте плодоовощной продукции, так и в сегменте других продовольственных товаров.

Монетарная инфляция в январе ускорилась до 0,46 % м/м SA с 0,30 % м/м SA в декабре.

Показатель, приведенный к годовым темпам роста, ускорился до 5,71 % м/м SAAR. По оценке, такое ускорение является временным.

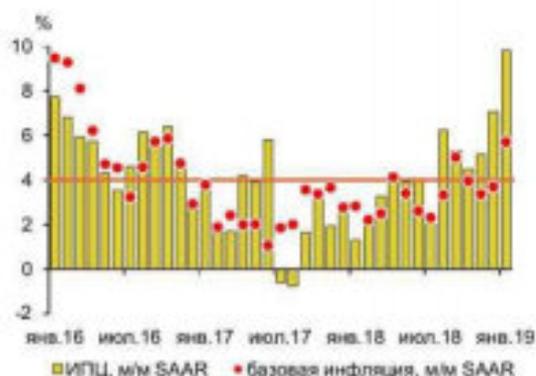
В феврале 2019 г. инфляция, по оценке, составит 0,5-0,6% м/м (5,2-5,4 % г/г). При этом пиковые значения (5,5-5,7 % г/г) инфляция пройдет в марте-мае текущего года. По итогам года при сохранении стабильного курса рубля инфляция опустится ниже 5 %.

Рис. 18. Потребительская инфляция ускорилась...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 19. ...в том числе за счет монетарного компонента



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 9.1-3 Индикаторы инфляции

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

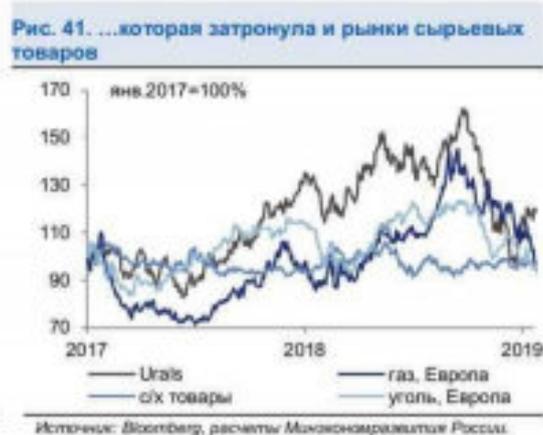
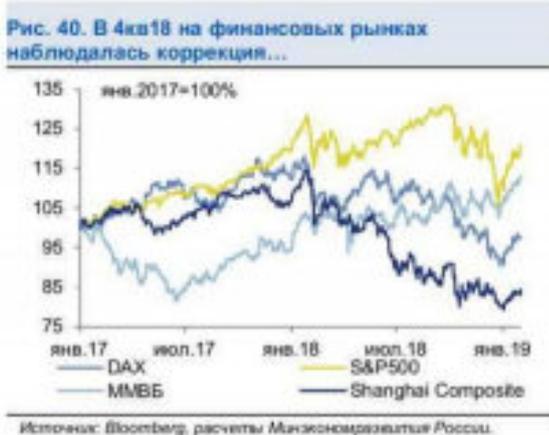
Глобальные рынки

Ситуация на глобальных рынках в течение 2018 года развивалась неравномерно.

Вплоть до сентября конъюнктура как финансовых, так и товарных рынков в целом складывалась позитивно. Продолжался уверенный рост американского фондового рынка, особенно выраженный в технологическом секторе. Цены на нефть марки «Юралс» также демонстрировали повышательную тенденцию, главным образом под воздействием произошедшего и ожидаемого снижения предложения со стороны ряда крупных нефтеэкспортеров. В начале октября цены на нефть марки «Юралс» достигли четырехлетнего максимума (почти 85 долл. США за баррель), несмотря на увеличение добычи нефти странами ОПЕК+ в соответствии с решениями, принятыми на июньском заседании в Вене.

Вместе с тем в 4кв18 на мировых финансовых рынках началась масштабная коррекция, спровоцированная продолжающимся ужесточением денежно-кредитной политики ФРС США, усилением торговых противоречий между крупнейшими мировыми экономиками, а также ухудшением ожиданий участников рынка относительно перспектив роста мировой экономики. Снижение индекса S&P 500 в 4кв18 составило почти 15 %, в целом за год - около 7 %. Фондовые рынки других крупнейших развитых стран также завершили 2018 г. в минусе. Индекс акций стран с формирующимися рынками MSCI EM снизился на 17 % после роста на 34 % в 2017 году.

Турбулентность на мировых финансовых рынках затронула и рынок нефти: на фоне снижения аппетита к риску глобальных инвесторов цена на нефть марки «Юралс» к 28 декабря опустилась до 50,7 долл. США за баррель. Что касается фундаментальных факторов, со стороны спроса давление на нефтяные котировки оказывали ожидания замедления роста мировой экономики в 2019 г., со стороны предложения - продолжающийся рост нефтедобычи в США, а также временные послабления санкционного режима, введенные США для ряда стран - крупнейших импортеров иранской нефти в начале ноября.



В условиях снижения склонности к риску в 2018 г. наблюдалось ослабление большинства валют стран с формирующимися рынками, которое также усиливалось опасениями инвесторов относительно финансовой стабильности в отдельных странах (Турция, Аргентина). Индекс валют стран с формирующимися рынками JP Morgan по итогам 2018 г. снизился более чем на 10 %.

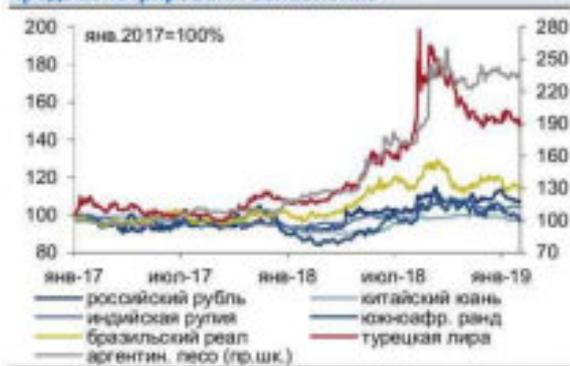
На курс рубля, наряду с общемировыми тенденциями, оказывала негативное воздействие санкционная политика США. Введение в апреле новых ограничений в отношении российских компаний и бизнесменов, а также обсуждение американскими властями возможных дополнительных санкций против России начиная с августа сопровождалось ростом российской премии за риск и оттоком иностранного капитала с рынка облигаций федерального займа (ОФЗ).

Под влиянием перечисленных факторов рубль за 2018 г. потерял к корзине валют стран - торговых партнеров 8,2%, к доллару США - 13%. Нижняя точка ослабления национальной валюты была

достигнута в конце августа-сентябре (в моменте курс рубля превышал отметку 70 рублей за долл. США).

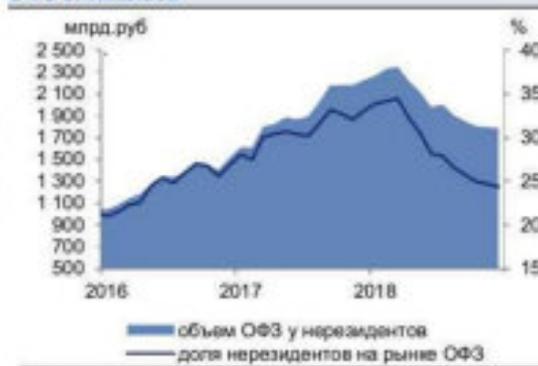
В этих условиях в целях обеспечения финансовой стабильности на валютном рынке Банк России приостановил операции по покупке иностранной валюты в рамках бюджетного правила с 9 по 16 августа и с 23 августа до конца 2018 года. При этом решение Банка России не повлекло за собой нарушения реализации бюджетной политики в соответствии с бюджетным правилом, которое определяет использование нефтегазовых доходов в бюджетной системе. Параметры бюджетного правила (в частности, объемы накопления дополнительных нефтегазовых доходов в Фонде национального благосостояния) рассчитываются в соответствии с нормативно закреплённым алгоритмом, основанном на динамике цен на энергоносители и не допускающем дискретности при определении объемов операций.

Рис. 42. Валюты развивающихся стран в 2018 году продемонстрировали ослабление



Источник: Bloomberg, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 43. С апреля доля нерезидентов на рынке ОФЗ снижалась



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

Вместе с тем фундаментальные факторы, определяющие курс рубля к иностранным валютам (состояние платежного баланса, показатели государственных финансов, экономическая динамика), оставались благоприятными. Кроме того, действующая конструкция макроэкономической политики ограничивает чувствительность основных макроэкономических показателей к изменениям внешней конъюнктуры. Одним из свидетельств возросшей устойчивости российской экономики к внешним шокам является динамика курса рубля в 4кв18. Цена на нефть марки «Юралс» в октябре-декабре снизилась приблизительно на 40 %, при этом ослабление рубля за тот же период составило около 5 %. Для сравнения, в 4кв14 при сопоставимом по масштабу снижении цен на нефть рубль ослаб более чем на треть в номинальном выражении относительно доллара США.

В январе 2019 г. мировые рынки отыграли часть декабрьского падения на фоне прогресса в торговых переговорах между США и Китаем, а также благодаря сильной годовой отчетности ряда крупных американских компаний. Данные факторы перевесили эффект неопределенности, связанной с частичной приостановкой деятельности государственных учреждений в США и ходом переговоров о выходе Великобритании из Евросоюза.

Цены на нефть марки «Юралс» в январе 2019 года выросли на 22,9 %8 - до 62,3 долл. США за баррель на конец месяца. Главным позитивным фактором стало повышение аппетита к риску на мировых рынках. Поддержку нефтяным котировкам также оказывало сокращение добычи нефти в соответствии с новыми договоренностями сделки ОПЕК+, достигнутыми на декабрьском заседании в Вене (так, Саудовская Аравия в декабре 2018 года сократила добычу на 486 тыс. барр./сутки до 10,6 млн. барр. / сутки). Однако фактором риска для мирового рынка нефти остается растущая добыча нефти в США, которая в декабре достигла 11,9 млн. барр./сутки.

Восстановление конъюнктуры мировых рынков в январе 2019 г. оказывало позитивное влияние на российский валютный и фондовый рынки. Индекс ММВБ в январе вырос на 6,4%. Российский 5-летний CDS-спред в моменте опускался ниже 130 б.п., а его среднее значение в январе составило 139,8 б. п. по сравнению с 153,1 б.п. в декабре.

Российский рубль в январе стал одним из лидеров укрепления среди валют стран с формирующимися рынками (+6,2%). Дополнительную поддержку рублю оказало решение OFAC об исключении из санкционного списка российских компаний «РУСАЛ», «Еп+» и «Евросибэнерго».

С учетом стабилизации ситуации на валютном рынке Банк России возобновил регулярные покупки иностранной валюты в рамках бюджетного правила с 15 января 2019 года. С 1 февраля регулятор также приступил к проведению отложенных в 2018 г. покупок иностранной валюты на внутреннем рынке, которые будут осуществляться равномерно в течение 36 месяцев.

Таблица 9.1-4 Основные показатели глобальных рынков по состоянию на 31.01.2019

Валютные рынки	Значение	Изменение, %					12 месяцев	
		1 день	1 нед	1 мес	3 мес	YTD	max	min
USD index (DXY)	95,28	-0,1	-1,4	-0,9	-1,9	-0,9	97,71	88,25
EUR/USD	1,1904	0,2	1,8	0,3	1,7	0,3	1,2555	1,1216
RUB евро	69,98	-0,4	0,5	-5,2	0,3	-5,2	75,73	61,39
USD/RUB	65,55	-0,1	-0,3	-6,0	-0,5	-6,0	70,59	55,56
EUR/RUB	75,39	-0,4	1,4	-5,2	1,2	-5,2	81,91	68,49
Японская йена (USD/JPY)	108,75	0,3	-0,8	-0,9	-3,7	-0,9	114,55	104,56
Китайский юань (USD/CNY)	6,70	0,2	-1,3	-2,6	-3,9	-2,6	6,98	6,24
Турецкая лира (USD/TRY)	5,23	0,0	-0,7	-1,2	-6,4	-1,2	7,24	3,73
Южноафриканский рэнд (USD/ZAR)	13,38	-0,3	-2,5	-6,8	-9,5	-6,8	15,70	11,51
Бразильский реал (USD/BRL)	3,68	1,3	-2,4	-5,0	-1,2	-5,0	4,21	3,16
Индийская рупия (USD/INR)	71,05	0,1	0,0	1,8	-3,9	1,8	74,48	63,56
Южнокорейский won (USD/KRW)	1113	0,3	-1,4	-0,3	-2,4	-0,3	1145	1054
Фондовые рынки	Значение	1 день	1 нед	1 мес	3 мес	YTD	max	min
FTC	1213	1	2	14	8	14	1339	1033
MMBБ	2525	1	2	7	7	7	2529	2065
S&P 500	2681	2	2	7	-1	7	2941	2347
DJA	25015	2	2	7	0	7	26852	21713
FTSE	6942	2	2	3	-3	3	7994	6537
DAX	11182	0	1	6	-2	6	13301	10279
NIKKEI 225	20773	1	1	4	-5	4	24448	18949
Shanghai Composite	2585	0	0	4	-1	4	3495	2441
VIX Index	17,66	-7,7	-6,5	-30,5	-16,8	-30,5	50,30	10,17
Товарные рынки	Значение	1 день	1 нед	1 мес	3 мес	YTD	max	min
WTI (\$, bbl)	54,52	0,5	2,6	19,2	-17,0	19,2	78,29	42,67
Brent (\$, bbl)	62,07	0,7	1,6	15,4	-17,3	15,4	85,58	50,22
Urals-Mediterranean (\$, bbl)	62,19	0,6	1,7	16,8	-15,0	16,8	85,44	48,87
Золото (\$, oz)	1321,0	0,1	3,1	3,0	8,8	3,0	1365	1160
Серебро (\$, oz)	16,04	-0,1	4,7	3,5	12,6	3,5	17,40	13,90
Медь (\$, t)	6138	1,4	3,6	2,9	2,4	2,9	7348	5725
Никель (\$, t)	12295	1,9	4,9	15,7	7,5	15,7	15693	10475
Алюминий (\$, t)	1910	0,9	1,0	3,4	-2,3	3,4	2718	1786
Пшеница	518	0,2	-0,7	2,9	3,4	2,9	593	439
Долговые рынки (изменения - в базисных пунктах)	Значение	1 день	1 нед	1 мес	3 мес	YTD	max	min
Russia 42Y, доходность, %	5,18	0	4	-28	-33	3,5	5,67	4,71
UST 2Y, доходность, %	2,50	0	-3	0	-13	0,3	2,97	1,94
UST 10Y, доходность, %	2,67	0	-2	-1	-15	-0,6	3,26	2,54
Russia CDS 5Y, б.п.	132	-2	1	-14	-11	-14	182	100
ОФЗ -26207 (03.02.2027), доходность, %	8,22	-4	0	-48	-40	2,4	9,19	6,91

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

9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- ✓ рынок жилья;
- ✓ рынок коммерческой недвижимости.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка

недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Таблица 9.2-1 Классификация рынков недвижимости

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

Источник: составлено Оценщиком

Так как, согласно документам на объект оценки, предоставленным Заказчиком, объектом оценки является право собственности на земельные участки для сельскохозяйственного использования. Оценщик делает вывод, что объект оценки относится к сегменту земельных участков для сельскохозяйственного производства.

9.3. ОБЩЕЕ СОСТОЯНИЕ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬХОЗ НАЗНАЧЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

Споры вокруг Земельного кодекса не прекращаются до сих пор. Тем не менее, процесс формирования института частной собственности на землю в России активно развивается. Показатели

государственной отчетности свидетельствуют о том, что земля включена в рыночный оборот, т. е. с земельными участками совершаются сделки, предусмотренные гражданским законодательством. В то же время земля как пространственная основа существования государства и его граждан, как звено экосистемы требует пристального внимания со стороны государства для обеспечения политической, экономической, экологической безопасности, социальной защиты населения, защиты исторических и культурных основ существования страны и ее граждан.

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

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

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

Покупка земли сельхоз назначения осуществляется либо:

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

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

Возможность приобретения земель и уровень цен на нее в категориях 2 и 3 напрямую определяется решениями региональной или местной власти. Именно по решению локальных властей определяются перспективы развития территорий, условия реализации различными общественными и элитными группами различных бизнес - и инфраструктурных проектов. От решений власти зависит, какую инфраструктуру, в каком территориальном направлении и с какой степенью интенсивности развивать (дороги, электроэнергия, водоснабжение и канализация, строительство объектов социальной инфраструктуры). Соответственно - развитие земельных рынков для частного проживания (территории, которые либо сразу, либо по истечении некоторого времени оформляются в категорию земель населенных пунктов) напрямую взаимосвязано с решениями власти. И в этом

случае рынок возникает скорее лишь как категория борьбы за доступ к власти в получении "оптовых прав" на развитие отдельных крупных участков земельной территории и последующую "розничную продажу" земельных участков под индивидуальное проживание.

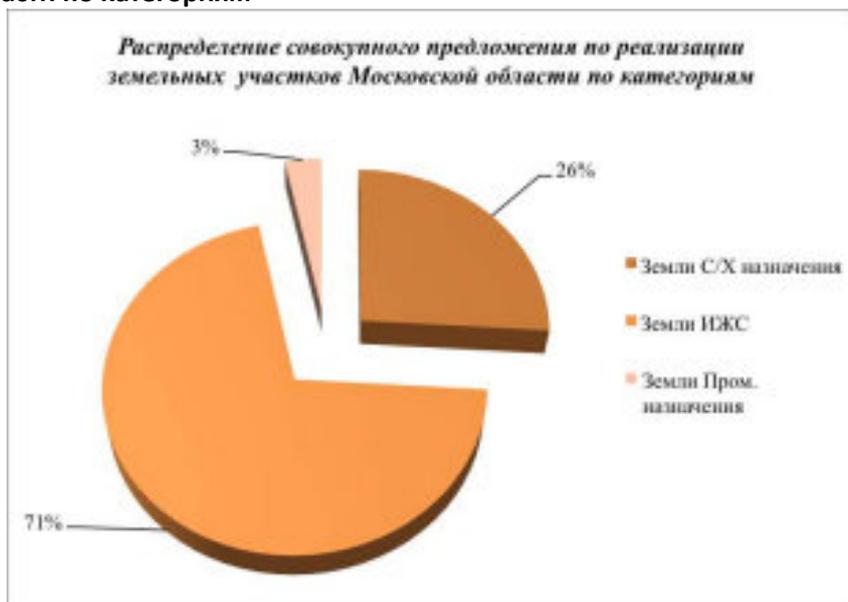
Что касается земель сельхоз назначения для категорий 4-7 - то здесь наличие рынка как такового также весьма затруднительно. Профильная власть всегда имеет возможности подобрать себе участки получше и всегда быть "первой в очереди" на их получение, даже соблюдая все официальные процедуры. Поэтому на свободный,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

9.4. АНАЛИЗ ОПТОВОГО РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

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

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

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

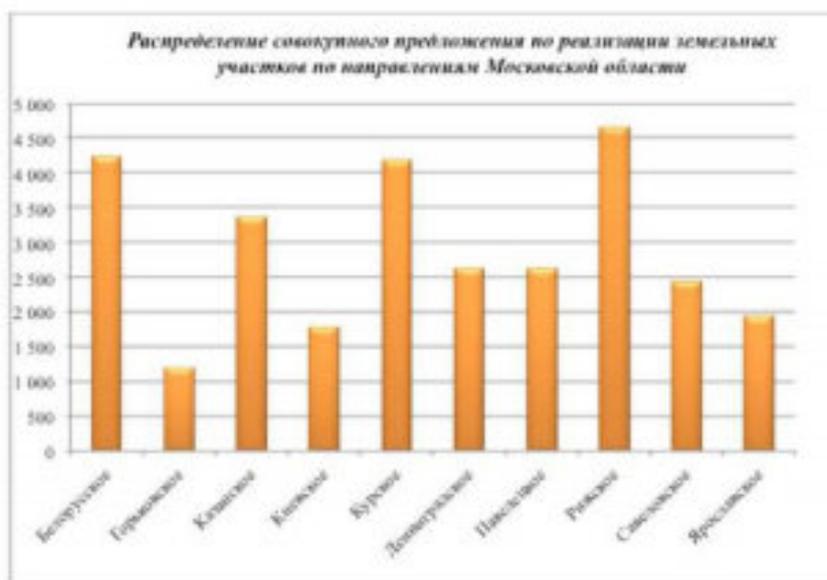


Если говорить о количестве предложений по продаже земельных участков на рынке Московской области в зависимости от направления, то, как видно из диаграммы, представленной ниже на Рисунке 2, лидирует Рижское направление, на втором месте Белорусское, далее следуют Курское, Казанское и Ленинградское. Распределение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

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

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

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



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

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

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

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

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

№ п/п	Направление	Средняя стоимость руб./сот. С/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	892 284	356 484	68 126	1 290 945	581 246	144 050	1 493 883	643 380	110 636
2	Горьковское	533 785	114 323	75 837	564 145	183 324	81 942	888 781	249 205	169 831
3	Киевское	808 690	139 094	48 135	809 687	119 883	33 916	303 896	143 838	108 096
4	Курское	614 083	227 357	67 277	701 132	324 913	134 982	958 363	315 025	185 392
5	Рижское	468 186	477 560	64 242	534 838	168 535	22 474	753 071	238 932	83 483
6	Ленинградское	478 383	137 717	39 723	628 311	149 017	73 393	482 383	218 942	168 985
7	Щаповское	382 647	147 288	64 274	333 801	118 878	47 910	813 336	148 818	67 384
8	Рязань	712 892	423 888	99 682	1 162 335	641 649	82 986	910 316	328 139	67 127
9	Смоленское	843 281	168 827	48 382	888 288	289 172	88 781	389 896	163 589	99 283
10	Ярославское	484 812	189 384	60 873	507 429	192 830	79 634	642 289	198 038	56 846

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

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

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

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

№ п/п	Направление	Диапазон	Диапазон руб./сот. С/Х			Диапазон руб./сот. Ж/С			Диапазон руб./сот. Пром. назначения		
			до 15 км от МКАД	от 15 км до 30 км от МКАД	от 30 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 30 км от МКАД	от 30 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 30 км от МКАД	от 30 км от МКАД
1	Благодарное	жи/п	118 730	21 633	1 500	235 333	79 808	34 286	13 506	7 647	32 267
		п/к	4 093 000	980 000	310 000	7 199 277	3 900 000	2 431 879	4 099 880	2 580 000	290 000
2	Тарновское	жи/п	100 000	3 870	3 000	180 000	47 417	22 212	23 578	52 432	51 453
		п/к	2 100 000	480 000	300 000	1 000 000	811 111	270 000	2 908 977	821 608	221 000
3	Копеечное	жи/п	62 300	2 200	1 737	70 167	18 908	3 386	131 370	10 881	28 452
		п/к	882 333	330 000	150 302	1 431 718	538 922	192 251	2 188 880	300 000	330 000
4	Княжеское	жи/п	203 333	2 406	3 333	127 213	100 000	15 773	330 000	65 386	340 000
		п/к	1 656 667	836 364	213 333	2 464 742	1 863 000	783 333	1 794 872	780 000	288 889
5	Курово	жи/п	133 333	18 438	6 272	165 333	7 917	7 000	13 962	18 784	2 400
		п/к	1 327 273	730 000	180 000	2 689 168	730 000	77 193	1 811 852	708 333	184 906
6	Деметровское	жи/п	111 940	12 414	1 875	10 000	25 993	19 008	25 463	11 000	4 987
		п/к	1 508 875	642 714	307 167	4 000 000	583 333	313 645	1 500 000	1 000 000	357 345
7	Павловское	жи/п	74 333	4 800	4 471	118 710	9 900	8 798	110 000	21 127	8 148
		п/к	871 000	330 000	410 000	980 000	530 000	130 000	1 367 321	1 193 333	300 000
8	Решетово	жи/п	162 100	21 633	2 492	277 778	5 096	7 000	165 217	30 383	17 878
		п/к	3 217 300	2 253 000	310 000	17 896 920	3 877 666	594 184	2 413 380	1 317 433	343 857
9	Саввиновское	жи/п	121 429	1 538	1 100	184 288	28 333	20 008	380 000	61 788	25 926
		п/к	971 631	1 628 373	190 000	3 333 333	1 404 000	222 222	1 449 278	604 951	200 000
10	Ярославское	жи/п	17 300	8 657	1 933	40 000	13 908	2 439	92 333	67 100	30 000
		п/к	3 050 333	1 180 000	1 000 000	2 454 543	830 714	416 667	2 963 880	906 238	90 000

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

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

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

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

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

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

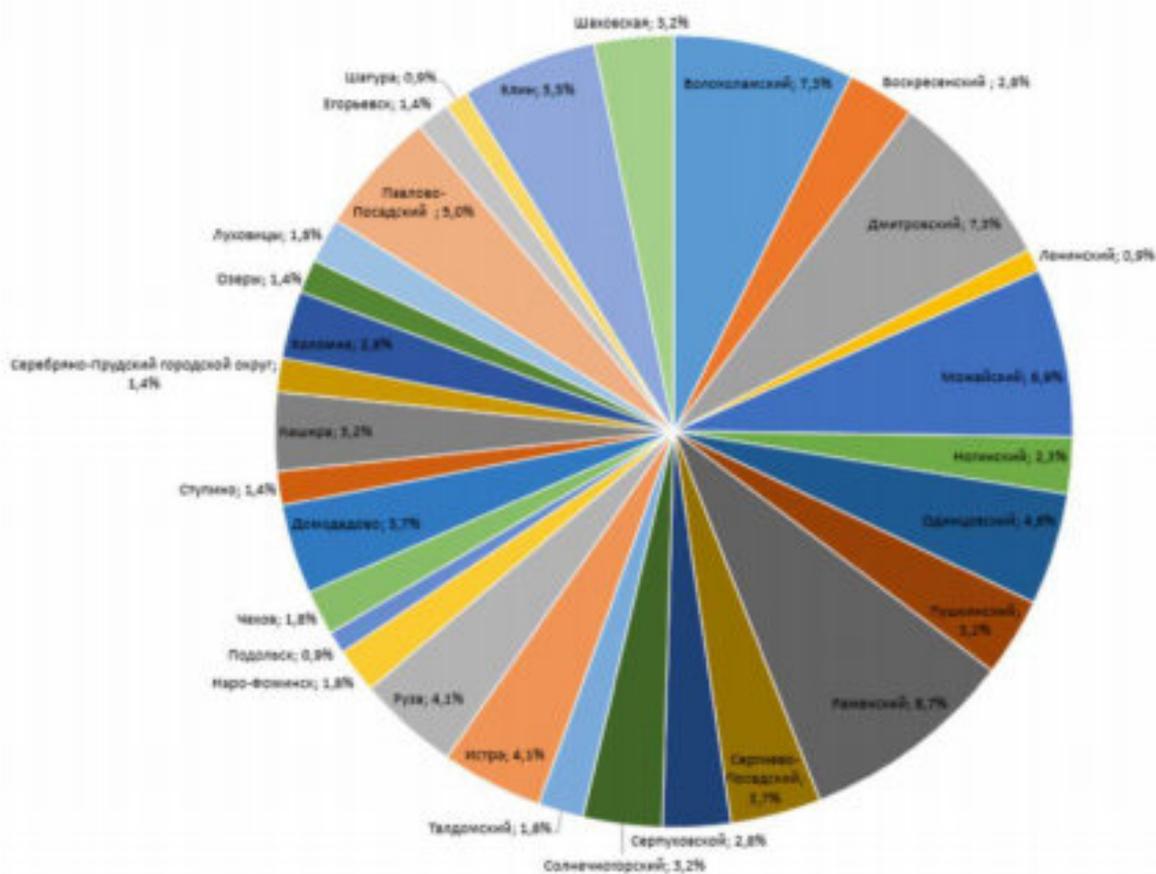
- свыше 90 км от МКАД.

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

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

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

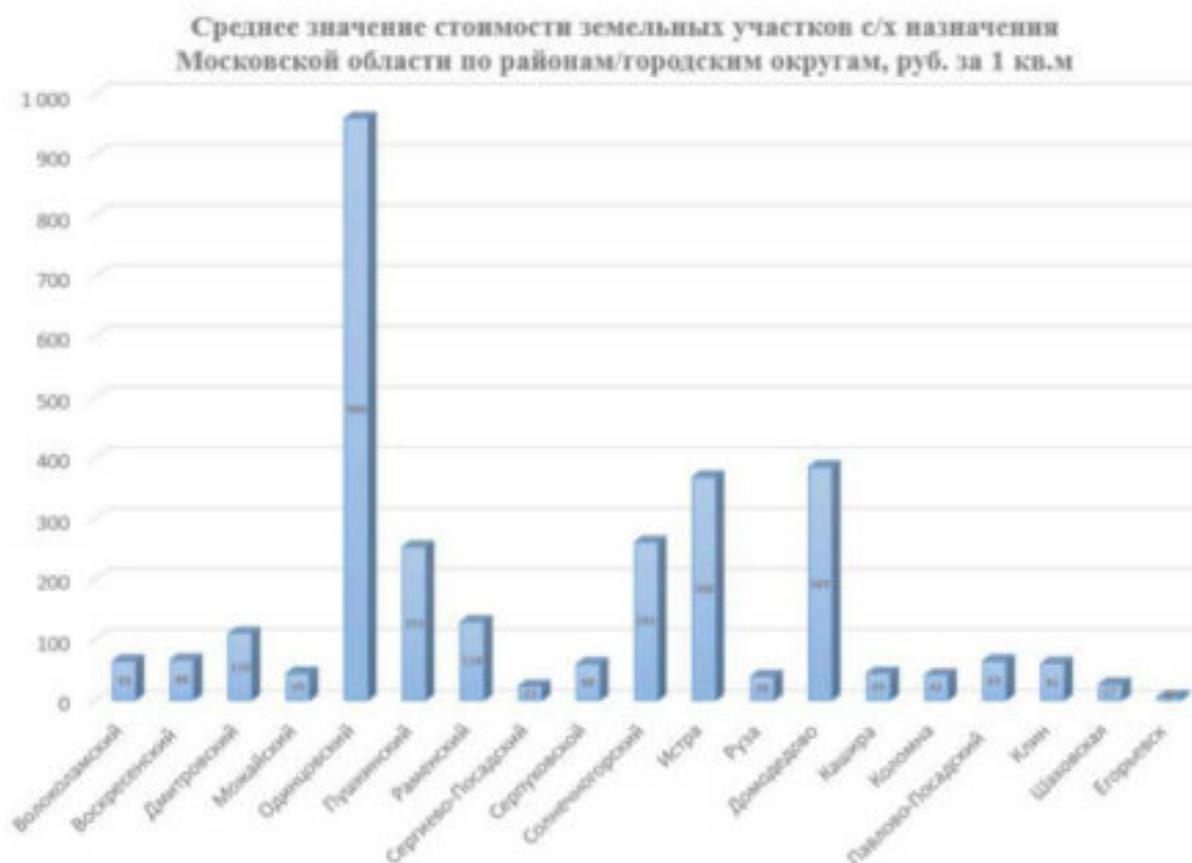
Объем предложений к продаже земельных участков, сельскохозяйственного назначения, разделенный по районам/городским округам Московской области



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

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

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



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

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

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

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

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

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

Таблица 9.5-1 Предложения по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения

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



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

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

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

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

Источник: расчет Оценщика

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

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

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

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

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

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

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под пашню	12.6%	11.3%	14.0%
2. Земельные участки под кормовые угодья	14.4%	12.8%	16.0%
3. Земельные участки под многолетние насаждения	13.0%	11.7%	14.4%
4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	16.1%	14.4%	17.8%

Удаление от МКАД.

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

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

Таблица 9.6-1 Корректировки на удаление от МКАД (Юго-Восточное направление для сельскохозяйственного производства)

Земли сельскохозяйственного назначения**Юго-Восточное направление**

Таблица 61

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

Площадь земельного участка.

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

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

Таблица 9.6-2 Диапазон корректировок на площадь

Матрицы коэффициентов

Таблица 35

Площадь, га		Земельные участки под пашни				
		аналог				
		<10	10-30	30-100	100-1000	≥1000
объект оценки	<10	1.00	1.07	1.21	1.49	1.58
	10-30	0.93	1.00	1.13	1.39	1.48
	30-100	0.83	0.89	1.00	1.24	1.31
	100-1000	0.67	0.72	0.81	1.00	1.06
	≥1000	0.63	0.68	0.76	0.94	1.00

Инженерно-геологические условия.

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

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

Таблица 9.6-3 Диапазоны корректировок на инженерно-геологические характеристики

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

Транспортная доступность.

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

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

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

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

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

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

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

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

Источник: составлено Оценщиком

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

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

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Общие положения анализа

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

Для определения наиболее эффективного использования необходимо следовать четырем критериям:

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

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

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

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

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

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

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

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

вариантов использования земельного участка.

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

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

Анализ НЭИ для земельного участка как свободного

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

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

Критерий юридической допустимости

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

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

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

Таким образом, юридически допустимо использовать земельные участки:

-для сельскохозяйственного производства.

Критерии физической возможности и экономической оправданности

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

Рельеф участков спокойный, форма правильная. Транспортная доступность хорошая.

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

Критерий максимальной продуктивности

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

Анализ НЭИ для земельного участка с существующими улучшениями

Земельные участки не застроены.

Вывод

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

11. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

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

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

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

Исходные данные 1 Уровня должны корректироваться только в следующих случаях:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Методы оценки

Оценка должна проводиться такими методами оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используются уместные наблюдаемые исходные данные и минимально 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 котировочной 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 котировочных ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котировочным 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, исключающие эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, исключающей эффект инфляции. Аналогичным образом потоки денежных средств за вычетом налогов должны дисконтироваться с использованием ставки дисконтирования за вычетом налогов. Потоки денежных средств до уплаты налогов должны дисконтироваться по ставке, совместимой с указанными потоками денежных средств;
- ставки дисконтирования должны учитывать основополагающие экономические факторы, связанные с валютой, в которой выражены потоки денежных средств.

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

Модели оценки опциона:

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

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

- Биномиальная модель предполагает больший объем вычислений, чем модель Блэка-Шоулза и позволяет вводить собственное распределение цен. Данная модель также известна как биномиальная модель Кокса-Росса-Рубинштейна или C-11-П-модель.

Биномиальная модель дает представление о детерминантах стоимости опциона. Она определяется не ожидаемой ценой актива, а его текущей ценой, которая, естественно, отражает ожидания, связанные с будущим. Биномиальная модель в гораздо большей степени приспособлена для анализа досрочного исполнения опциона, поскольку в ней учитываются денежные потоки в каждом периоде времени, а не только на момент истечения⁷.

11.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

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

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

⁷ Источники: Лоренс Дж. МакМиллан. МакМиллан «Об опционах» — М.: «ИК «Аналитика», 2002 г. (<http://economy-ru.com/forex-treying/binomialnaya-model.html>); Большая Энциклопедия Нефти Газа (<http://www.ngpedia.ru/id159752p1.html>)

оценки.

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

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

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

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

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

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

Определение стоимости земельных участков сравнительным подходом (методом сравнения продаж)

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

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении

следующих действий:

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

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

Анализ сделок по сопоставимым объектам обеспечивает оценщика информацией о цене аналога в целом. Эти данные могут использоваться только в том случае, если размеры аналога идентичны размерам оцениваемого объекта. На практике они обычно не совпадают. 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: журнал "Недвижимость&Цены", «Из рук в руки» и интернет ресурсы: <http://www.cian.ru/>, <http://www.avito.ru/>, <http://www.geodevelopment.ru/>.

Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов

Подбор объектов-аналогов происходил по следующим критериям:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Источник информации	-	https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/suburban/137769478/	https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/suburban/137638556/	https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/suburban/137733020/
Дата предложения		Июнь 2019	Июнь 2019	Июнь 2019
Место нахождения	Московская область, Орехово-Зуевский район	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Авсюнино	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Авсюнино	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Авсюнино
Удаленность от МКАД, км	61-80	92	92	92
Шоссе	Егорьевское	Егорьевское	Егорьевское	Егорьевское
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство
Передаваемые права	Доверительное управление	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сот.	до 1000	8 400,00	3 200,00	2 200,00
Инженерные коммуникации	По границе	По границе	По границе	По границе
Наличие подъездных путей	Есть	Есть	Есть	Есть
Цена предложения, руб.	-	5 529 480,00	1 776 500,00	1 194 050,00

⁸ см. 9.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	-	658,27	555,16	542,75

Источник: составлено Оценщиком

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

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		658	555	543
Общая площадь	сот.	1 000,00	8 400,00	3 200,00	2 200,00
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		658	555	543
Время продажи			20.06.2019	20.06.2019	20.06.2019
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена			658	555	543
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-14,00%	-14,00%	-14,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		566	477	467
Место нахождения		Московская область, Орехово-Зуевский район	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Авсюнино	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Авсюнино	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Авсюнино
Направление		Егорьевское	Егорьевское	Егорьевское	Егорьевское
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		566	477	467
Удаленность от МКАД	км	61-80	92	92	92
Корректировка	%		49,00%	49,00%	49,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		844	711	695
Категория земли		Земли сельхоз назначения	Земли сельхоз назначения	Земли сельхоз назначения	Земли сельхоз назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		844	711	695
Вид разрешенного использования		Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		844	711	695
Площадь земельного участка	сот.	1 000,00	8 400,00	3 200,00	2 200,00
Корректировка	%		21,00%	21,00%	7,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		1 021	861	744
Индивидуальные особенности земельного участка		Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		1 021	861	744
Выводы					
Общая валовая коррекция	%		70,00	70,00	56,00
Весовой коэффициент			0,308108	0,308108	0,383784
Средневзвешенная рыночная стоимость	руб./сот.	865			

Источник: Расчеты Оценщика

Комментарии к таблице:

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

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

Корректировка по данному фактору определялась на основании справочника «Справочник оценщика

недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения». Под редакцией Л. А. Лейфера.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под пашню	12.6%	11.3%	14.0%
2. Земельные участки под кормовые угодья	14.4%	12.8%	16.0%
3. Земельные участки под многолетние насаждения	13.0%	11.7%	14.4%
4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	16.1%	14.4%	17.8%

Скидка на торг равна среднему значению для земельных участков под пашню - 12,6%.

Местоположение.

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

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

Удаление от МКАД.

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

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

Таблица 11.4-3 Корректировки на удаление от МКАД (Юго-Восточное направление для сельскохозяйственного производства)

Земли сельскохозяйственного назначения

Юго-Восточное направление

Таблица 61

Удаленность от МКАД объекта-аналога, км.	Удаленность от МКАД объекта оценки, км.							
	0 - 20	21 - 40	41 - 60	61 - 80	81 - 100	101 - 120	121 - 140	141 - 160
0 - 20	0%	-3.4%	-5.6%	< -6.7%	< -6.7%	< -6.7%	< -6.7%	< -6.7%
21 - 40	51%	0%	-3.3%	-5.5%	< -6.7%	< -6.7%	< -6.7%	< -6.7%
41 - 60	125%	49%	0%	-3.3%	-5.5%	< -6.7%	< -6.7%	< -6.7%
61 - 80	> 200%	123%	49%	0%	-3.3%	-5.5%	< -6.7%	< -6.7%
81 - 100	> 200%	> 200%	123%	49%	0%	-3.3%	-5.5%	< -6.7%
101 - 120	> 200%	> 200%	> 200%	123%	49%	0%	-3.3%	-5.5%
121 - 140	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	123%	49%	0%	-3.3%
141 - 160	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	123%	49%	0%

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

Площадь земельного участка.

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

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

Таблица 11.4-4 Диапазон корректировок на площадь

Матрицы коэффициентов

Таблица 35

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

Таблица 11.4-5 Корректировка на площадь

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

Источник: Составлено Оценщиком

Внесение весовых коэффициентов

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

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

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

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 – сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

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



получим

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

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

Таблица 11.4-6 Итоговый расчет стоимости земельных участков

Кадастровый номер	Площадь сот.	Стоимость за 1 сотку условного участка, руб.	Корректировка на площадь	Удельная стоимость за 1 сотку, руб.	Справедливая стоимость участка, руб.	Справедливая стоимость (округленно), руб.
50:24:0080128:44	2 358,10	865	-7%	809	1 906 926	1 907 000
50:24:0080128:45	808,51	865	0%	865	699 585	700 000
50:24:0080212:194	504,06	865	0%	865	436 152	436 000
50:24:0080212:195	1 744,12	865	-7%	809	1 410 418	1 410 000
50:24:0080212:196	207,90	865	0%	865	179 891	180 000
50:24:0080212:197	716,32	865	0%	865	619 815	620 000
50:24:0080212:198	4 772,65	865	-17%	715	3 412 947	3 413 000
50:24:0080212:199	1 287,71	865	-7%	809	1 041 333	1 041 000
50:24:0080213:453	333,83	865	0%	865	288 856	289 000
50:24:0080213:454	1 438,35	865	-7%	809	1 163 151	1 163 000
50:24:0080213:455	499,65	865	0%	865	432 336	432 000
50:24:0080212:22	2 085,59	865	-7%	809	1 686 555	1 687 000
50:24:0080212:10	876,70	865	0%	865	758 589	759 000
Итого						14 037 000

Источник: Расчеты Оценщика

Комментарии к таблице:

Площадь земельного участка.

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

Таблица 11.4-7 Диапазон корректировок на площадь

Матрицы коэффициентов

Таблица 35

Площадь, га		Земельные участки под пашни				
		аналог				
		<10	10-30	30-100	100-1000	≥1000
объект оценки	<10	1.00	1.07	1.21	1.49	1.58
	10-30	0.93	1.00	1.13	1.39	1.48
	30-100	0.83	0.89	1.00	1.24	1.31
	100-1000	0.67	0.72	0.81	1.00	1.06
	≥1000	0.63	0.68	0.76	0.94	1.00

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.

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:

14 037 000 (Четырнадцать миллионов тридцать семь тысяч) рублей, не облагается НДС.

13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

14 037 000 (Четырнадцать миллионов тридцать семь тысяч) рублей, не облагается НДС⁹

В том числе:

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Адрес объекта	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость (округленно), руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080128:44	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее д.Смолево	235 810,00	1 907 000
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080128:45	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее д.Смолево	80 851,00	700 000
3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080212:194	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее с.Хотеичи	50 406,00	436 000
4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080212:195	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее с.Хотеичи	174 412,00	1 410 000
5	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080212:196	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее с.Хотеичи	20 790,00	180 000
6	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080212:197	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее с.Хотеичи	71 632,00	620 000
7	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080212:198	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее с.Хотеичи	477 265,00	3 413 000

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

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Адрес объекта	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость (округленно), руб.
8	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080212:199	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее с.Хотеичи	128 771,00	1 041 000
9	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080213:453	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее д.Слободище	33 383,00	289 000
10	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080213:454	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее д.Слободище	143 835,00	1 163 000
11	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080213:455	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее д.Слободище	49 965,00	432 000
12	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080212:22	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, западнее д.Лашино	208 559,00	1 687 000
13	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	50:24:0080212:10	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, восточнее дер.Лашино	87 670,00	759 000

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

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

14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

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

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

Давыдов А.В., оценщик



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

1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

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

2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения». Под редакцией Л. А. Лейфера.
2. ООО «РусБизнесПрайсИнформ», «Справочник корректировок для оценки стоимости земельных участков Московской области», Москва, 2017 г.

3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Интернет-сайты:

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ



Свидетельство является государственной собственностью
и подлежит государственной регистрации

Регистрационный номер 0304

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПОСВЯЩЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Давыдову Александру Владимировичу
в том, что он(а) с 21 сентября 2018 по 25 сентября 2018
получил(а) свою квалификацию в (на) НОУ ВПО, Московская финансово-промышленная академия
по программе
«Обязательная обязательность»
в объеме 104 часов

За время обучения он(а) получил и исполнил по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценки
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итого всего комплексный экзамен		Отлично

Принят(а) стандарт(ы) (на) № 11
исполнение программы
исполнял(а) преподаватель(ы) КРМ
г. Москва № 1005

Свидетельство является государственной собственностью
и подлежит государственной регистрации

Регистрационный номер 251

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПОСВЯЩЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

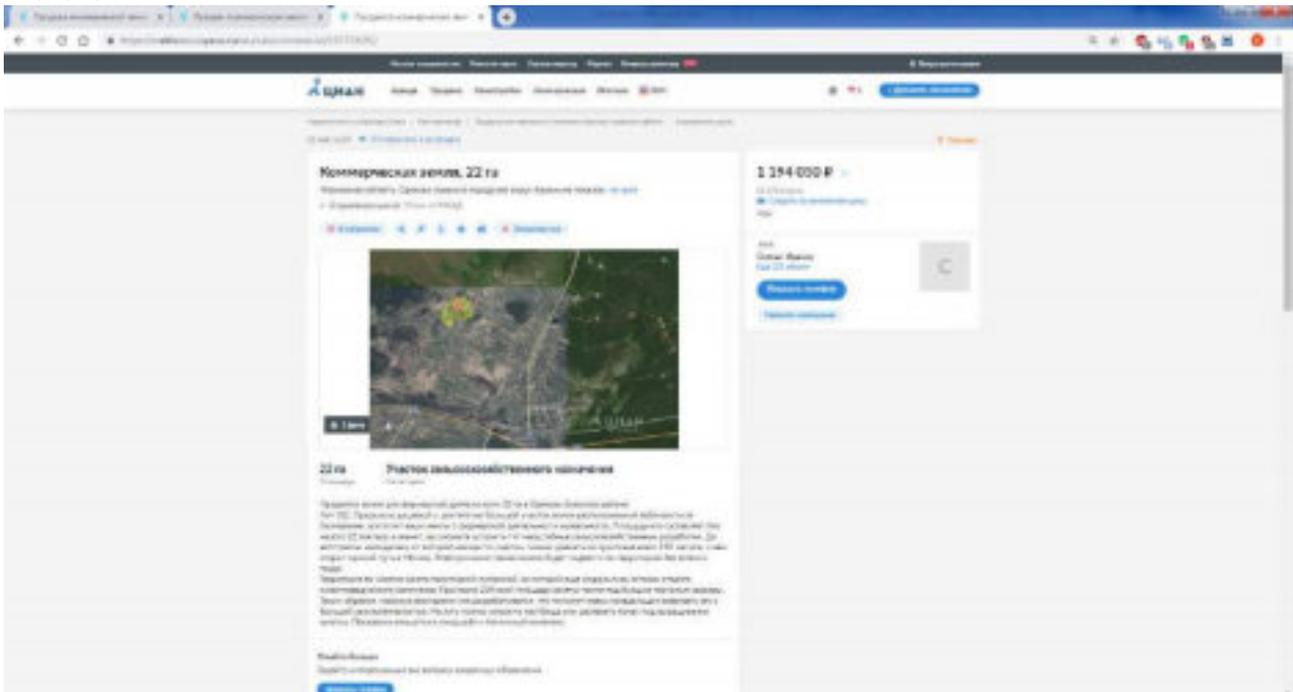
Настоящее свидетельство выдано Давыдову Александру Владимировичу
в том, что он(а) с 18 октября 2018 по 10 ноября 2018
получил(а) свою квалификацию в (на) ФГБОУ ВПО, Московская государственная юридическая академия имени В.В. Кутыпова
по программе
«Финансово-экономическая судебная экспертиза»
в объеме 114 часов

За время обучения он(а) получил и исполнил по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценки
Основы судебной экспертизы	49	хорошо
Финансово-экономическая судебная экспертиза	16	хорошо
Защита ипотечной сделки	9	хорошо

Принят(а) стандарт(ы) (на) № 13 финансово-экономическая судебная экспертиза
исполнение программы
исполнял(а) преподаватель(ы) Финансово-экономическая экспертиза, финансово-экономическая экспертиза и защита ипотечной сделки
г. Москва № 1012

Аналог 3



	<p>Исполнение и доведение в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 07.08.2012 № 0108-04156151-21;</p> <p>Исполнение и доведение в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 13.02.2012 № 0108-04156151-22;</p> <p>Исполнение и доведение в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 29.02.2012 № 0108-04156151-21;</p> <p>Исполнение и доведение в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 20.03.2011 № 0108-04156151-20;</p> <p>Исполнение и доведение в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 04.10.2011 № 0108-04156151-19;</p> <p>Исполнение и доведение в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 25.08.2011 № 0108-04156151-18;</p> <p>Исполнение и доведение в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 28.06.2011 № 0108-04156151-17;</p> <p>Исполнение и доведение в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 12.05.2011 № 0108-04156151-16;</p> <p>Исполнение и доведение в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 08.02.2011 № 0108-04156151-15;</p> <p>Исполнение и доведение в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 12.01.2011 № 0108-04156151-14;</p> <p>Исполнение и доведение в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 06.12.2010 № 0108-04156151-13;</p> <p>Исполнение и доведение в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 25.11.2010 № 0108-04156151-12;</p> <p>Исполнение и доведение в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 09.11.2010 № 0108-04156151-11;</p> <p>Исполнение и доведение в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 07.09.2010 № 0108-04156151-10;</p> <p>Исполнение и доведение в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 18.08.2010 № 0108-04156151-09;</p> <p>Исполнение и доведение в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 17.07.2010 № 0108-04156151-08;</p> <p>Исполнение и доведение в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 13.07.2010 № 0108-04156151-07;</p> <p>Исполнение и доведение в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 22.06.2010 № 0108-04156151-06;</p> <p>Исполнение и доведение в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 05.04.2010 № 0108-04156151-05;</p> <p>Исполнение и доведение в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 05.04.2010 № 0108-04156151-04;</p>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>Исполнение и доведение в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 30.03.2010 № 0108-04156151-03;</p> <p>Исполнение и доведение в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 18.12.2009 № 0108-04156151-02;</p> <p>Исполнение и доведение в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 05.08.2009 № 0108-04156151-01;</p> <p>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" под управлением Общества с организационной ответственностью "Триумф-Эксперт Менеджмент", зарегистрированное Федеральной службой по финансам от 22.04.2009</p>	
№	Сведения о наличии сведений об объекте недвижимости для государственной регистрации права	наличие сведений
№	Сведения об осуществлении государственной регистрации права без необходимости в государственном кадастре недвижимости	наличие сведений
<p>МУНИЦИПАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ Исполнительный директор</p>		<p>Шарова Е. В. Исполнительный директор</p>



Таблица 2

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

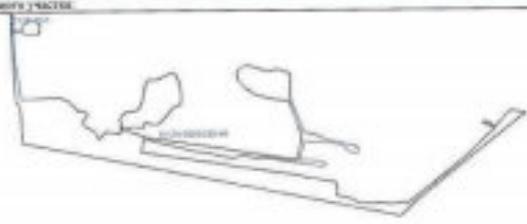
Земельный участок	
Лист №	Раздел 2
Листов листов раздела 2.1	
Всего разделов	
Всего листов выписки	
28.05.2017	
Кадастровый номер	
50-24-0080120-45	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Учредители инвестиционного фонда (зарядный капитал инвестиционного рентного фонда "Своя земля-рентный", Д.У. ООО "Управляющая компания "Генеральное директорское управление" данные и которые учитываются на основании данных выписки государственного кадастрового учета и реестра в Едином государственном реестре недвижимости государственного кадастра недвижимости
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общедолевая собственность, № 50-24-0080120-45-00-047/2017-7 от 28.05.2017
3. Документ-основание:	3.1. Договор купли-продажи земельного участка от 02.05.2017 №7009-СР/09/17
4. Сведения о праве и обременении объекта недвижимости:	
4.4.1.	Департамент управления, Московская область, Сергиево-Посадский район, поселок д.Свиблово, када № 50-24-0080120-45, Земельный участок, категория земель: земля государственного и муниципального назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, площадь 40 451 кв. м
вид:	
дата государственной регистрации:	28.05.2017
номер государственной регистрации:	50-24-0080120-45-00-047/2017-8
дата, на которую установлен ограничение права и обременение объекта:	с 28.05.2017 по 31.05.2024
вид, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта:	Обществу с ограниченной ответственностью "Фирма/компания/общество "Генеральное директорское управление", Д.У. Зарядный капитал инвестиционного рентного фонда "Своя земля-рентный", ИНН: 770827338
номер государственной регистрации:	Правом доверительного управления Зарядным капиталом инвестиционного рентного фонда "Своя земля-рентный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Трейдинг-Альянс/Менеджмент", зарегистрированное Федеральной службой по финансам от 22.04.2008. Известия и доведение в Едином государственном реестре недвижимости Зарядным капиталом инвестиционного рентного фонда "Своя земля-рентный" от 03.09.2009 №6438-04156151-1. Известия и доведение в Едином государственном реестре недвижимости Зарядным капиталом инвестиционного рентного фонда "Своя земля-рентный" от 15.12.2009 №6438-04156151-2. Известия и доведение в Едином государственном реестре недвижимости Зарядным капиталом инвестиционного рентного фонда "Своя земля-рентный" от 18.03.2010 №6438-04156151-3. Известия и доведение в Едином государственном реестре недвижимости Зарядным капиталом инвестиционного рентного фонда "Своя земля-рентный" от 06.04.2010 №6438-04156151-4. Известия и доведение в Едином государственном реестре недвижимости Зарядным капиталом инвестиционного рентного фонда "Своя земля-рентный" от 08.04.2010 №6438-04156151-5. Известия и доведение в Едином государственном реестре недвижимости Зарядным капиталом инвестиционного рентного фонда "Своя земля-рентный" от 22.06.2010 №6438-04156151-6. Известия и доведение в Едином государственном реестре недвижимости Зарядным капиталом инвестиционного рентного фонда "Своя земля-рентный" от 15.07.2010 №6438-04156151-7. Известия и доведение в Едином государственном реестре недвижимости Зарядным капиталом инвестиционного рентного фонда "Своя земля-рентный" от 17.07.2010 №6438-04156151-8. Известия и доведение в Едином государственном реестре недвижимости Зарядным капиталом инвестиционного рентного фонда "Своя земля-рентный" от 19.08.2010 №6438-04156151-9.
	Известия и доведение в Едином государственном реестре недвижимости Зарядным капиталом инвестиционного рентного фонда "Своя земля-рентный" от 07.09.2010 №6438-04156151-10. Известия и доведение в Едином государственном реестре недвижимости Зарядным капиталом инвестиционного рентного фонда "Своя земля-рентный" от 09.11.2010 №6438-04156151-11. Известия и доведение в Едином государственном реестре недвижимости Зарядным капиталом инвестиционного рентного фонда "Своя земля-рентный" от 23.11.2010 №6438-04156151-12. Известия и доведение в Едином государственном реестре недвижимости Зарядным капиталом инвестиционного рентного фонда "Своя земля-рентный" от 16.12.2010 №6438-04156151-13. Известия и доведение в Едином государственном реестре недвижимости Зарядным капиталом инвестиционного рентного фонда "Своя земля-рентный" от 11.01.2011 №6438-04156151-14. Известия и доведение в Едином государственном реестре недвижимости Зарядным капиталом инвестиционного рентного фонда "Своя земля-рентный" от 08.02.2011 №6438-04156151-15. Известия и доведение в Едином государственном реестре недвижимости Зарядным капиталом инвестиционного рентного фонда "Своя земля-рентный" от 12.05.2011 №6438-04156151-16. Известия и доведение в Едином государственном реестре недвижимости Зарядным капиталом инвестиционного рентного фонда "Своя земля-рентный" от 28.06.2011 №6438-04156151-17. Известия и доведение в Едином государственном реестре недвижимости Зарядным капиталом инвестиционного рентного фонда "Своя земля-рентный" от 25.08.2011 №6438-04156151-18. Известия и доведение в Едином государственном реестре недвижимости Зарядным капиталом инвестиционного рентного фонда "Своя земля-рентный" от 04.10.2011 №6438-04156151-19. Известия и доведение в Едином государственном реестре недвижимости Зарядным капиталом инвестиционного рентного фонда "Своя земля-рентный" от 26.10.2011 №6438-04156151-20. Известия и доведение в Едином государственном реестре недвижимости Зарядным капиталом инвестиционного рентного фонда "Своя земля-рентный" от 09.02.2012 №6438-04156151-21. Известия и доведение в Едином государственном реестре недвижимости Зарядным капиталом инвестиционного рентного фонда "Своя земля-рентный" от 17.05.2012 №6438-04156151-22. Известия и доведение в Едином государственном реестре недвижимости Зарядным капиталом инвестиционного рентного фонда "Своя земля-рентный" от 07.06.2012 №6438-04156151-23. Известия и доведение в Едином государственном реестре недвижимости Зарядным капиталом инвестиционного рентного фонда "Своя земля-рентный" от 26.06.2012 №6438-04156151-24. Известия и доведение в Едином государственном реестре недвижимости Зарядным капиталом инвестиционного рентного фонда "Своя земля-рентный" от 26.05.2013 №6438-04156151-25. Известия и доведение в Едином государственном реестре недвижимости Зарядным капиталом инвестиционного рентного фонда "Своя земля-рентный" от 06.05.2013 №6438-04156151-26. Известия и доведение в Едином государственном реестре недвижимости Зарядным капиталом инвестиционного рентного фонда "Своя земля-рентный" от 18.05.2013 №6438-04156151-27.

2) Извлечение и дописка в Протокол доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 20.06.2015 №1435-04150151-20; Извлечение и дописка в Протокол доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 11.02.2016 №1435-04150151-20; Извлечение и дописка в Протокол доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 22.11.2016 №1435-04150151-20	
3) Сведения о наличии раздела об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данных отсутствуют
4) Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без соблюдения в силу закона согласия третьих лиц, органов	данных отсутствуют
ВЫДУМАН СЕРИАЛ ИСЧИСЛЕНИЯ	Шваров Р. В.



Рисунок 2

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

Земельный участок				
Лист М	Рисунок Д	Листа листа-раздела Д	Высота здания	Высота здания вышелед:
26.05.2007				
Кадастровый номер:		50:14:0080126:45		
План участка, кадастровый земельный участок 				
Масштаб 1:		Условные обозначения		
ВЫДУМАН СЕРИАЛ ИСЧИСЛЕНИЯ				Шваров Р. В.



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
Служба кадастрового учета недвижимости

Лист 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Идентификация участка				
наименование				
Лист №	Регистр Д	Выдана дата регистрации Д:	Полно название	Полно листы выписки
30.05.2017				
Кадастровый номер:		50:14:008012:194		
Почтовый индекс		50 14 008012		
Дата присвоения кадастрового номера		10.11.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер		данные отсутствуют		
Адрес:		обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, поселок с. Хотюхи		
Площадь:		5040 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:		20111994		
Кадастровый номер расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют		
Кадастровый земельный участок:		Земля сельскохозяйственного назначения		
Вид разрешенного использования:		Для сельскохозяйственного использования		
Статус участка об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Дополн. сведения:		данные отсутствуют		
Получил выписку:		Инициатором предоставления выписки является индивидуальный предприниматель ООО "УК "ТДУ" (ИНН 50/03/0010000000), в котором установлено ограничение права на земельный участок в пользу индивидуального предпринимателя ООО "УК "ТДУ" (ИНН 50/03/0010000000) в реестре недвижимости (кадастровый номер и дата вступления в силу выписки)		
ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОД		Инициатор Р. В.		



Лист 2

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

Идентификация участка	
наименование	
Лист №	Регистр Д
30.05.2017	
Кадастровый номер:	
50:14:008012:194	
3. Праваобладатели (правообладатели):	Инициатором предоставления выписки является индивидуальный предприниматель ООО "УК "ТДУ" (ИНН 50/03/0010000000), в котором установлено ограничение права на земельный участок в пользу индивидуального предпринимателя ООО "УК "ТДУ" (ИНН 50/03/0010000000)
4. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Обременение земельного участка, № 50:14:008012:194-001/2017 от 28.05.2017
1. Юридическое лицо:	1.1. Договор купли-продажи земельного участка от 02.05.2017 №ТДР-СР/03Р/17
4. Ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
4.1.1. вид:	Обременение земельного участка, Московская область, Орехово-Зуевский район, поселок с. Хотюхи, кадастровый номер 50:14:008012:194, земельный участок, кадастровый номер 50:14:008012:194-001/2017, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, площадь 50 406 кв. м
дата государственной регистрации:	28.05.2017
номер государственной регистрации:	50:14:008012:194-001/2017-4
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 28.05.2017 по 11.03.2034
лица, в пользу которых установлено ограничение прав и обременение объекта:	Обременение в нераздельном владении ООО "УК "ТДУ" (ИНН 50/03/0010000000) "Товарищество доверительного управления "Своя земля-рентный", ИНН 50/03/0010000000
даты вступления в силу государственной регистрации:	Инициатором и дольщиком в Правилах доверительного управления Земельным участком сельскохозяйственного назначения Земельным участком "Своя земля-рентный" от 18.12.2009 №04/09-01/56151-2; Инициатором и дольщиком в Правилах доверительного управления Земельным участком сельскохозяйственного назначения Земельным участком "Своя земля-рентный" от 09.11.2012 №04/09-01/56151-11; Инициатором и дольщиком в Правилах доверительного управления Земельным участком сельскохозяйственного назначения Земельным участком "Своя земля-рентный" от 26.06.2012 №04/09-01/56151-24; Инициатором и дольщиком в Правилах доверительного управления Земельным участком сельскохозяйственного назначения Земельным участком "Своя земля-рентный" от 28.06.2011 №04/09-01/56151-17; Инициатором и дольщиком в Правилах доверительного управления Земельным участком сельскохозяйственного назначения Земельным участком "Своя земля-рентный" от 06.05.2013 №04/09-01/56151-26; Инициатором и дольщиком в Правилах доверительного управления Земельным участком сельскохозяйственного назначения Земельным участком "Своя земля-рентный" от 08.07.2011 №04/09-01/56151-15; Инициатором и дольщиком в Правилах доверительного управления Земельным участком сельскохозяйственного назначения Земельным участком "Своя земля-рентный" от 19.03.2010 №04/09-01/56151-3; Инициатором и дольщиком в Правилах доверительного управления Земельным участком сельскохозяйственного назначения Земельным участком "Своя земля-рентный" от 07.08.2012 №04/09-01/56151-23.

		<p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 13.01.2011 №1438-94156151-14;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 09.02.2012 №1438-94156151-21;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 17.05.2012 №1438-94156151-22;</p> <p>Изменения и дополнения в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 08.04.2010 №1438-94156151-4;</p> <p>Изменения и дополнения в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 25.11.2010 №1438-94156151-11;</p> <p>Изменения и дополнения в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 28.03.2015 №1438-94156151-17;</p> <p>Изменения и дополнения в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 25.08.2011 №1438-94156151-18;</p> <p>Изменения и дополнения в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 30.06.2015 №1438-94156151-18;</p> <p>Изменения и дополнения в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 19.08.2010 №1438-94156151-9;</p> <p>Изменения и дополнения в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 05.12.2010 №1438-94156151-13;</p> <p>Изменения и дополнения в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 08.04.2010 №1438-94156151-5;</p> <p>Изменения и дополнения в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 26.03.2011 №1438-94156151-24;</p> <p>Изменения и дополнения в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 15.07.2010 №1438-94156151-3;</p> <p>Изменения и дополнения в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 07.09.2010 №1438-94156151-02;</p> <p>Изменения и дополнения в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 31.10.2011 №1438-94156151-20;</p> <p>Изменения и дополнения в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 22.06.2010 №1438-94156151-4;</p> <p>Изменения и дополнения в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 04.10.2011 №1438-94156151-19;</p> <p>Изменения и дополнения в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 17.07.2010 №1438-94156151-8;</p> <p>Изменения и дополнения в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 12.03.2011 №1438-94156151-16;</p> <p>Изменения и дополнения в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 11.02.2010 №1438-94156151-</p>
		<p>20. Изменения и дополнения в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 21.11.2016 №1438-94156151-30;</p> <p>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ТрастЮникс Юстс Менеджмент", зарегистрированного Федеральной службой за номером от 23.04.2009;</p> <p>Изменения и дополнения в правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 01.09.2009 №1438-94156151-1</p>
3	Сведения о наличии решений об изменении объема выдаваемости для поручителей и номинальных держателей	данные отсутствуют
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав, если необходимо в силу закона согласия третьего лица, органа	данные отсутствуют
<p>М.П. УИП СТОИМА, ВАСИЛЬЕВ П.В. Исполнительный директор</p>		<p>Иванов П. В. Исполнительный директор</p>



Лист 3

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

Земельный участок				
Лист №	Раздел 3	Всего листов раздела 3	Всего разделов	Всего листов выписки
30.04.2017				
Кадастровый номер		50:14:0080212:154		
План участка, с/объект земельного участка				
				
Масштаб: 1:		Условные обозначения:		
ИНТЕРНЕТ-СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Шабуров Р. Э.		

Лист 1

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Земельный участок				
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов	Всего листов выписки
30.05.2017				
Кадастровый номер		50:24:0080212:050		
Номер кадастрового сводного	50:24:0080212			
Дата публикации кадастрового номера	10.11.2014			
Регистровый государственный учетный номер	земельный участок			
Адрес	обл. Московская, р.п. Орехово-Зуевский, южная с. Колотчи			
Площадь	174412 кв. м			
Кадастровая стоимость, руб.	409903,88			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости	данные отсутствуют			
Кадастровая зона	Зона сельскохозяйственного назначения			
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного назначения			
Статус земель об. объекта недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки	данные отсутствуют			
Получатель выписки:	Идентификационный номер - Федеральный единый информационный реестр фондов "Своя земля - рентный", Д.У. - ООО "Управление компания "Товарищество доверительного управления" данные и сведения устанавливаются в соответствии с постановлением от 08.07.2019 № 592/19-ИД/08.07.2019 в соответствии с постановлением от 08.07.2019 № 592/19-ИД/08.07.2019 в соответствии с постановлением от 08.07.2019 № 592/19-ИД/08.07.2019			
ИНТЕРНЕТ-СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Шабуров Р. Э.		

Таблица 2

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

Земельный участок		Идентификационный номер
Лист №	Раздел №	Элемент листа (раздела №)
20.05.2017		50:04:0080112-095
Кадастровый номер		50:04:0080112-095
1. Правовой режим (формализация):	1.1	Идентификационный номер - Земельный участок земельного участка «Своя земля-рентный», Д.У. ООО «Управление компания "Товарищество доверительного управления" (далее и который устанавливается на основании данных сведений о государственном кадастре недвижимости, вносимых в Единый государственный реестр недвижимости) вносимых в Единый государственный реестр недвижимости
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, № 50:04:0080112-095-04/01/2017 от 20.05.2017
3. Документ-основание:	3.1	Договор купли-продажи земельного участка от 01.05.2017 №1КР-С/Р03Р/17
4. Описание прав и обременение объекта недвижимости:		
4.5.1		Земельный участок, Московская область, Орехово-Зуевский район, с/пос. д. Котельня, кв. № 50:04:0080112-095. Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов и сооружений, площадь 174 412 кв. м
дата государственной регистрации:		20.05.2017
номер государственной регистрации:		50:04:0080112-095-04/01/2017-4
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		с 20.05.2017 по 31.05.2024
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Общество с ограниченной ответственностью "Управление компания "Товарищество доверительного управления" Д.У. Заслуженными лицами инвестиционного фонда "Своя земля-рентный", ИНН: 7708773358
основание государственной регистрации:		Исполнение и доведение в Принцип доверительного управления Земельным участком инвестиционного фонда "Своя земля-рентный" от 19.12.2010 №0438-94156151-2; Исполнение и доведение в Принцип доверительного управления Земельным участком инвестиционного фонда "Своя земля-рентный" от 08.11.2010 №0438-94156151-11; Исполнение и доведение в Принцип доверительного управления Земельным участком инвестиционного фонда "Своя земля-рентный" от 28.06.2012 №0438-94156151-14; Исполнение и доведение в Принцип доверительного управления Земельным участком инвестиционного фонда "Своя земля-рентный" от 28.06.2011 №0438-94156151-17; Исполнение и доведение в Принцип доверительного управления Земельным участком инвестиционного фонда "Своя земля-рентный" от 06.03.2013 №0438-94156151-26; Исполнение и доведение в Принцип доверительного управления Земельным участком инвестиционного фонда "Своя земля-рентный" от 08.02.2011 №0438-94156151-28; Исполнение и доведение в Принцип доверительного управления Земельным участком инвестиционного фонда "Своя земля-рентный" от 08.02.2011 №0438-94156151-29; Исполнение и доведение в Принцип доверительного управления Земельным участком инвестиционного фонда "Своя земля-рентный" от 12.05.2010 №0438-94156151-3; Исполнение и доведение в Принцип доверительного управления Земельным участком инвестиционного фонда "Своя земля-рентный" от 07.06.2012 №0438-94156151-23;
		Исполнение и доведение в Принцип доверительного управления Земельным участком инвестиционного фонда "Своя земля-рентный" от 09.02.2012 №0438-94156151-21;
		Исполнение и доведение в Принцип доверительного управления Земельным участком инвестиционного фонда "Своя земля-рентный" от 13.01.2011 №0438-94156151-14;
		Исполнение и доведение в Принцип доверительного управления Земельным участком инвестиционного фонда "Своя земля-рентный" от 17.05.2012 №0438-94156151-22;
		Исполнение и доведение в Принцип доверительного управления Земельным участком инвестиционного фонда "Своя земля-рентный" от 25.11.2010 №0438-94156151-12;
		Исполнение и доведение в Принцип доверительного управления Земельным участком инвестиционного фонда "Своя земля-рентный" от 08.04.2010 №0438-94156151-4;
		Исполнение и доведение в Принцип доверительного управления Земельным участком инвестиционного фонда "Своя земля-рентный" от 23.08.2011 №0438-94156151-18;
		Исполнение и доведение в Принцип доверительного управления Земельным участком инвестиционного фонда "Своя земля-рентный" от 28.05.2015 №0438-94156151-17;
		Исполнение и доведение в Принцип доверительного управления Земельным участком инвестиционного фонда "Своя земля-рентный" от 19.08.2010 №0438-94156151-9;
		Исполнение и доведение в Принцип доверительного управления Земельным участком инвестиционного фонда "Своя земля-рентный" от 16.12.2010 №0438-94156151-13;
		Исполнение и доведение в Принцип доверительного управления Земельным участком инвестиционного фонда "Своя земля-рентный" от 20.06.2013 №0438-94156151-28;
		Исполнение и доведение в Принцип доверительного управления Земельным участком инвестиционного фонда "Своя земля-рентный" от 26.03.2011 №0438-94156151-24;
		Исполнение и доведение в Принцип доверительного управления Земельным участком инвестиционного фонда "Своя земля-рентный" от 08.04.2010 №0438-94156151-5;
		Исполнение и доведение в Принцип доверительного управления Земельным участком инвестиционного фонда "Своя земля-рентный" от 07.09.2010 №0438-94156151-30;
		Исполнение и доведение в Принцип доверительного управления Земельным участком инвестиционного фонда "Своя земля-рентный" от 19.07.2010 №0438-94156151-7;
		Исполнение и доведение в Принцип доверительного управления Земельным участком инвестиционного фонда "Своя земля-рентный" от 20.10.2011 №0438-94156151-25;
		Исполнение и доведение в Принцип доверительного управления Земельным участком инвестиционного фонда "Своя земля-рентный" от 22.06.2018 №0438-94156151-6;
		Исполнение и доведение в Принцип доверительного управления Земельным участком инвестиционного фонда "Своя земля-рентный" от 04.10.2011 №0438-94156151-19;
		Исполнение и доведение в Принцип доверительного управления Земельным участком инвестиционного фонда "Своя земля-рентный" от 17.07.2010 №0438-94156151-8;
		Исполнение и доведение в Принцип доверительного управления Земельным участком инвестиционного фонда "Своя земля-рентный" от 12.03.2011 №0438-94156151-16;
		Исполнение и доведение в Принцип доверительного управления Земельным участком инвестиционного фонда "Своя земля-рентный" от 11.02.2016 №0438-94156151-

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
Сведения об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Лист 1

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

9 Единый государственный реестр недвижимости объектов недвижимого имущества				
Земельный участок				
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов	Всего листов выписки
06.05.2017				
Кадастровый номер:		50:24:008012:196		
Номер кадастрового квартала:		50:24:008012		
Дата прекращения кадастрового номера:		30.11.2014		
Ранее действовавший государственный земельный номер:		данные отсутствуют		
Адрес:		обл. Московская, р-н Орешкино-Зуевский, поселок с. Хитово		
Площадь:		20790 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:		42912,00		
Кадастровый номер закончился в результате земельного участка области недвижимости:		данные отсутствуют		
Категория земель:		Земли сельскохозяйственного назначения		
Вид разрешенного использования:		Для размещения объектов в сельскохозяйственной зоне		
Статус земли на объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Любые участки:		данные отсутствуют		
Получатель выписки:		Выписка подготовлена по запросу вышестоящего государственного органа государственной власти Московской области "Земельный участок государственного фонда "Своя земля - рентабель", Д.У. ООО "Управление активами "Генеральное директорское управление" данные в которых устанавливаются в соответствии с требованиями пункта 1 статьи 12 Федерального закона от 24.07.2007 № 207-ФЗ в Едином государственном реестре недвижимости сведения об объектах недвижимости, принадлежащих лицам		
ЕДДС/РН СЕРИАЛ/КЛ-КОД/ФРГ:		Шандров Р. К.		



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
Сведения об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Лист 2

10 Единый государственный реестр недвижимости объектов недвижимости	
Земельный участок	
Лист №	Раздел 2
06.05.2017	
Кадастровый номер: 50:24:008012:196	
1. Владелец (правообладатель)	Акционерное общество "Земельный участок государственного фонда "Своя земля - рентабель", Д.У. ООО "Управление активами "Генеральное директорское управление" данные в которых устанавливаются в соответствии с требованиями пункта 1 статьи 12 Федерального закона от 24.07.2007 № 207-ФЗ в Едином государственном реестре недвижимости сведения об объектах недвижимости, принадлежащих лицам
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1 Обременение недвижимости, № 50:24:008012:196-50/017/2017-7 от 20.01.2017
3. Документы-основания	3.1 Договор купли-продажи земельного участка от 02.05.2017 № ТКОР-СР/0119/17
4. Управление прав в объектах недвижимости	<p>4.1.1. вид: Земельный участок, Московская область, Орешкино-Зуевский район, поселок с. Хитово, кв. № 50:24:008012:196, земельный участок, категория земель: "земли населенных пунктов", вид разрешенного использования: "для размещения объектов в сельскохозяйственной зоне", площадь 20 790 кв. м</p> <p>вид государственной регистрации: 20.01.2017</p> <p>номер государственной регистрации: 50:24:008012:196-50/017/2017-8</p> <p>дата, в которой установлены и прекращены права и обременения объекта: 20.01.2017 по 31.01.2014</p> <p>лицо, в пользу которого установлены и прекращены права и обременения объекта: Обществу с ограниченной ответственностью "Управление активами "Генеральное директорское управление" Д.У. Закрытое паевое инвестиционное фондовое общество "Своя земля-рентабель", ИНН: 770877536</p> <p>номер государственной регистрации: Исполнение и доведение в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентабель" от 10.02.2009 №1438-04150151-0; Исполнение и доведение в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентабель" от 09.11.2019 №1438-04150151-11;</p> <p>Исполнение и доведение в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентабель" от 06.05.2011 №1438-04150151-26;</p> <p>Исполнение и доведение в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентабель" от 28.06.2011 №1438-04150151-17;</p> <p>Исполнение и доведение в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентабель" от 28.06.2012 №1438-04150151-34;</p> <p>Исполнение и доведение в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентабель" от 08.02.2011 №1438-04150151-13;</p> <p>Исполнение и доведение в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентабель" от 10.03.2010 №1438-04150151-3; Исполнение и доведение в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентабель" от 07.08.2012 №1438-04150151-23;</p>

	<p>Исполнения и доплатежи в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 09.02.2012 №1438-04150151-20;</p> <p>Исполнения и доплатежи в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 15.01.2011 №1438-04130151-14;</p> <p>Исполнения и доплатежи в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 17.05.2012 №1438-04150151-22;</p> <p>Исполнения и доплатежи в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 08.04.2010 №1438-04150151-4;</p> <p>Исполнения и доплатежи в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 23.11.2010 №1438-04150151-12;</p> <p>Исполнения и доплатежи в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 21.08.2011 №1438-04150151-18;</p> <p>Исполнения и доплатежи в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 28.05.2010 №1438-04130151-27;</p> <p>Исполнения и доплатежи в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 30.06.2011 №1438-04150151-28;</p> <p>Исполнения и доплатежи в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 18.08.2010 №1438-04150151-9;</p> <p>Исполнения и доплатежи в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 18.12.2010 №1438-04150151-16;</p> <p>Исполнения и доплатежи в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 28.03.2010 №1438-04150151-25;</p> <p>Исполнения и доплатежи в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 07.09.2010 №1438-04130151-18;</p> <p>Исполнения и доплатежи в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 08.04.2010 №1438-04150151-5;</p> <p>Исполнения и доплатежи в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 20.10.2011 №1438-04130151-26;</p> <p>Исполнения и доплатежи в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 15.07.2010 №1438-04150151-7;</p> <p>Исполнения и доплатежи в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 22.06.2010 №1438-04130151-6;</p> <p>Исполнения и доплатежи в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 04.10.2011 №1438-04150151-19;</p> <p>Исполнения и доплатежи в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 13.02.2010 №1438-04130151-79;</p> <p>Исполнения и доплатежи в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 22.11.2010 №1438-04150151-30;</p> <p>Исполнения и доплатежи в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 17.05.2011 №1438-04130151-10;</p> <p>Исполнения и доплатежи в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 17.05.2010 №1438-04150151-8;</p> <p>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Трасо Южная Сторона Московской", зарегистрированного Федеральной службой со фпн от 21.04.2009;</p> <p>Исполнения и доплатежи в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 03.09.2009 №1438-04150151-1</p>
<p>5. Сведения о наличии рисков, аб. вклада объекта инвестирования для государственной и муниципальной нужды;</p> <p>6. Сведения об изъятии/отчуждении государственной собственности граждан без возмещения в силу закона органами местного самоуправления;</p>	<p>данных отсутствуют</p> <p>данных нет</p>
<p>Исполнение обязательств - ФОРУМ</p>	<p>Исполнение обязательств</p>



Листок 3

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

Земельный участок				
Лист №	Листов Д	Всего листов раздела Д	Всего разделов	Всего листов выписки
30.05.2017				
Кадастровый номер		50:24:0080212:196		

План территории, земельный участок:



Масштаб: 1:_____

Удостоверенная копия

ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОДЕКС

Исходный документ

Получен выписку

Получатель выписки

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 сведения об объекте:

Земельный участок				
Лист №	Листов Д	Всего листов раздела Д	Всего разделов	Всего листов выписки
30.05.2017				
Кадастровый номер		50:24:0080212:197		

Номер кадастрового выдела	50:24:0080212
Действующий кадастровый номер	50:24:0080212
Ранее присвоенный государственный учетный номер	значения отсутствуют
Адрес	обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, поселок г. Хитово
Площадь	71632 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.	281811 руб.
Кадастровый номер расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости	значения отсутствуют
Категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	для сельскохозяйственного использования
Статус земли об объекте недвижимости	земельный участок об объекте недвижимости имеет статус "земельный"
Соблюдение ограничений	значения отсутствуют
Получатель выписки	Инициаторы предоставления выписки - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный", Д.У. ООО "Управление недвижимостью" (далее - "Управление") в лице Директора "Управление" (далее - "Директор") и членов Совета директоров "Управление" (далее - "Совет директоров") в лице Председателя Совета директоров "Управление" (далее - "Председатель Совета директоров") и членов Совета директоров "Управление" (далее - "Члены Совета директоров")

ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОДЕКС

Исходный документ

Получен выписку

Получатель выписки

	<p>19. Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 21.11.2016 №1435-94130031-19; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Триумф-Эстейт Менеджмент", зарегистрированное Федеральной службой по финансам от 21.04.2016; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 01.09.2018 №1435-94130031-1</p>
2. Сведения о наличии сведений об ипотеке объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данных отсутствуют
3. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без предоставления в силу закона согласия третьего лица, органа	данных отсутствуют
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЮРИСТ	Павлов Р. В.



Лист 1

Наименование объекта государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок:				
на кадастровом				
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №	Листов раздела	Всего листов выписки
30.05.2017				
Единственный номер:		50:14:0080102.197		
План (схема, схема) земельного участка				
				
Масштаб 1:		Условные обозначения		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЮРИСТ		Павлов Р. В.		



	<p>Изменения и дополнения в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 08.03.2011 №1438-04156151-03;</p> <p>Изменения и дополнения в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 06.05.2013 №1438-04156151-06;</p> <p>Изменения и дополнения в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 06.04.2012 №1438-04156151-04;</p> <p>Изменения и дополнения в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 17.05.2012 №1438-04156151-02;</p> <p>Изменения и дополнения в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 23.11.2018 №1438-04156151-07;</p> <p>Изменения и дополнения в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 25.08.2015 №1438-04156151-08;</p> <p>Изменения и дополнения в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 28.05.2019 №1438-04156151-17;</p> <p>Изменения и дополнения в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 30.06.2015 №1438-04156151-09;</p> <p>Изменения и дополнения в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 19.08.2018 №1438-04156151-05;</p> <p>Изменения и дополнения в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 18.12.2010 №1438-04156151-04;</p> <p>Изменения и дополнения в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 07.09.2010 №1438-04156151-01;</p> <p>Изменения и дополнения в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 15.07.2019 №1438-04156151-20;</p> <p>Изменения и дополнения в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 08.04.2010 №1438-04156151-02;</p> <p>Изменения и дополнения в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 26.03.2013 №1438-04156151-05;</p> <p>Изменения и дополнения в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 28.10.2011 №1438-04156151-02;</p> <p>Изменения и дополнения в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 22.06.2019 №1438-04156151-06;</p> <p>Изменения и дополнения в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 04.10.2011 №1438-04156151-09;</p> <p>Изменения и дополнения в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 17.07.2019 №1438-04156151-08;</p> <p>Изменения и дополнения в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 12.03.2011 №1438-04156151-04;</p> <p>Изменения и дополнения в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 11.02.2016 №1438-04156151-01;</p>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>Изменения и дополнения в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 23.11.2018 №1438-04156151-08;</p> <p>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Траст Ювент Мост Москва" через структурное Филиальное отделение на филиал от 22.04.2009;</p> <p>Изменения и дополнения в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 03.08.2009 №1438-04156151-01</p>
г) Сведения о наличии сведений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	сведений отсутствует
д) Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа	сведений отсутствует

ВЕДУЩИЙ СЕРВИСА ДАТ. ОБЪЕКТЫ

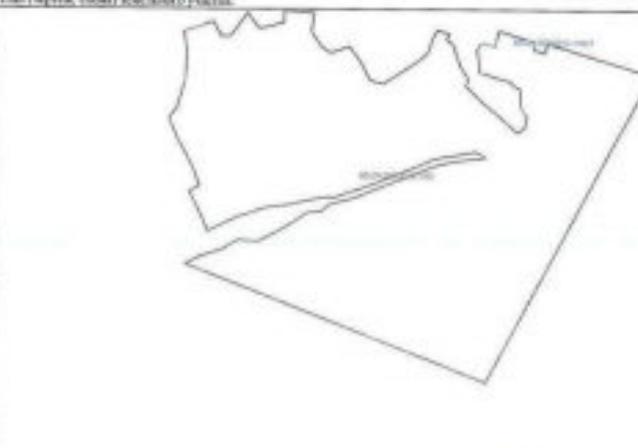
Иванов П. В.



Лист 1

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

Земельный участок				
№ объекта недвижимости				
Лист №	Раздел Д	Полюс участка раздела Д	Полюс участка	Полюс участка выделен
38.05.2017				
Кадстровый номер:			50:24:0080212:199	



Масштаб 1:		Владельцы объектов:	
ИП/УПДН СВЕДЛАВИЧ Т.Ю.С.И.Р.Е.		Дмитрий Р. В.	

Лист 1

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(подразделение государственной службы регистрации)

Лист 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости введен следующий объект:

Земельный участок				
№ объекта недвижимости				
Лист №	Раздел Д	Полюс участка раздела Д	Полюс участка	Полюс участка выделен
38.05.2017				
Кадстровый номер:			50:24:0080212:199	
Номер кадастрового квартала:		50:24:0080212		
Дата введения кадастрового номера:		19.11.2014		
Формы прав собственности государственной учетной номер: земельный участок				
Адрес: обл. Московская, р-н Пресненский, инв.-заказчик с. Холуши				
Площадь: 128771 кв. м				
Кадастровая стоимость, руб.:		313796,20		
Кадастровый номер выделенный в пределах земельного участка объектов недвижимости: земельный участок				
Категория земель: Земельный участок для размещения объектов недвижимости				
Иной характер землепользования: Для сельскохозяйственного использования				
Специальный вид объектов недвижимости: Средства об объектах недвижимости имеют статус "неуникальные"				
Объем сведений: земельный участок				
Получатель выписки: Владелец инвестиционных вложений - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный» далее в отчете указывается как «Инвестор» (далее в отчете указывается кадастровый номер земельного участка, кадастровый номер в реестре кадастровых объектов недвижимости, кадастровый номер земельного участка, кадастровый номер объекта недвижимости)				

ИП/УПДН СВЕДЛАВИЧ Т.Ю.С.И.Р.Е.		Дмитрий Р. В.	

Таблица 2

Наименование Сведения государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости и зарегистрированных правах на объекты недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок		№ объекта недвижимости		
Лист №	Решение №	Всего листов решения №	Номер решения	Всего листов выписки
30.04.2017				
Кадстровый номер:		50:24:0080212:199		
3. Правообладатель (правообладатели):	3.1. Индивидуальный предприниматель Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный", Д.У. ООО "Управляющая компания "Генеральное доверительное управление" (далее - оператор управляющей компании) на основании решения общего собрания участников фонда о вступлении в реестр владельцев инвестиционных паев и отмена его участия в инвестиционном пае			
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1. Обладатель долиной собственности, № 50:24:0080212:199-50/0472017-7 от 29.05.2017			
3. Документ-основание	3.1. Договор купли-продажи земельных участков от 02.05.2017 №1004-СР/030/17			
4. Сведения о праве и обременении объекта недвижимости:				
4.1.1. Вид:	Доверительное управление, Московская область, Орехово-Зуевский район, село-поселок с. Катаново, кадастр. № 50:24:0080212:199, Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения, площадь 128 711 кв. м			
дата государственной регистрации:	29.05.2017			
номер государственной регистрации:	50:24:0080212:199-50/0472017-8			
дата, на которой установлен срок действия права и обременения объекта недвижимости:	с 28.05.2017 по 31.03.2024			
вид, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Генеральное доверительное управление" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный", ИНН: 770307530			
основание государственной регистрации:	<p>Исполнение и доведение в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 00.12.2009 № 1438-94/150151-2;</p> <p>Исполнение и доведение в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 09.11.2016 № 1438-94/150151-11;</p> <p>Исполнение и доведение в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 26.06.2012 № 1438-94/150151-24;</p> <p>Исполнение и доведение в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 28.10.2011 № 1438-94/150151-13;</p> <p>Исполнение и доведение в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 06.03.2013 № 1438-94/150151-26;</p> <p>Исполнение и доведение в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 09.02.2012 № 1438-94/150151-21;</p> <p>Исполнение и доведение в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 08.02.2011 № 1438-94/150151-05;</p> <p>Исполнение и доведение в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 10.03.2010 № 1438-94/150151-01;</p> <p>Исполнение и доведение в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 07.06.2012 № 1438-94/150151-23;</p> <p>Исполнение и доведение в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 12.02.2011 № 1438-94/150151-14;</p> <p>Исполнение и доведение в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 17.05.2012 № 1438-94/150151-22;</p> <p>Исполнение и доведение в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 06.04.2013 № 1438-94/150151-04;</p> <p>Исполнение и доведение в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 25.11.2013 № 1438-94/150151-12;</p> <p>Исполнение и доведение в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 25.08.2011 № 1438-94/150151-08;</p> <p>Исполнение и доведение в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 28.05.2015 № 1438-94/150151-27;</p> <p>Исполнение и доведение в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 03.06.2015 № 1438-94/150151-28;</p> <p>Исполнение и доведение в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 19.08.2010 № 1438-94/150151-06;</p> <p>Исполнение и доведение в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 15.07.2010 № 1438-94/150151-05;</p> <p>Исполнение и доведение в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 16.12.2010 № 1438-94/150151-10;</p> <p>Исполнение и доведение в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 25.03.2011 № 1438-94/150151-11;</p> <p>Исполнение и доведение в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 05.04.2010 № 1438-94/150151-03;</p> <p>Исполнение и доведение в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 07.09.2010 № 1438-94/150151-09;</p> <p>Исполнение и доведение в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 20.10.2011 № 1438-94/150151-20;</p> <p>Исполнение и доведение в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 22.06.2010 № 1438-94/150151-04;</p> <p>Исполнение и доведение в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 04.02.2011 № 1438-94/150151-07;</p> <p>Исполнение и доведение в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 17.07.2010 № 1438-94/150151-02;</p> <p>Исполнение и доведение в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 12.05.2011 № 1438-94/150151-01;</p> <p>Исполнение и доведение в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 11.02.2010 № 1438-94/150151-01;</p>			

Удостоверение в доверенности в Права доверительного управления Земельным участком кадастровый номер участка "Своя земля-рентный" от 22.11.2016 №14:03-00106151- 02;	
Доверитель доверительного управления Земельным участком в соответствии с решением фонда "Своя земля-рентный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Триггера Эстейт Менеджмент", зарегистрированное Федеральной службой по финансам от 22.04.2009;	
Удостоверение в доверенности в правах доверительного управления Земельным участком кадастровый номер участка "Своя земля-рентный" от 05.09.2009 №14:03-00106151-0-	
у. Сведения и наличие решения об изменении адреса недвижимости для государственной и муниципальной кадастровой регистрации;	данные отсутствуют
в. Сведения об осуществлении государственной регистрации права собственности недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости;	данные отсутствуют
ИЗЛУДИЙ СЕРГЕЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ Руководитель филиала	
Штамп: ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный»	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и предусмотренных целях земельного участка

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	кадастровый номер		
Лист №	Решение №	Всего листов района №	Всего листов выписки
24.05.2017			
Кадастровый номер:	50:24:0080211:199		
План (запрос, ссылка земельного участка)			
			
Менеджер:	Уполномоченное лицо:		
ИЗЛУДИЙ СЕРГЕЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ Руководитель филиала		Штамп: ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ рентный «Своя земля-рентный»	

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(уполномоченный орган государственной власти)

Стр. 1 из 3

Лист 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1	Всего листов выписки
28.08.2017			
Кадастровый номер:		50:24:0080213:453	
Номер кадастрового квартала:	50:24:0080213		
Дата присвоения кадастрового номера:	29.08.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, село-поселок д.Слободское		
Площадь:	03 383 кв. м 259 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	55415 78		
Кадастровый номер земельного участка в Едином государственном реестре недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	для сельскохозяйственного использования		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Управление компания "Генеральное доверительное управление" данные о которых установлены в Едином государственном реестре недвижимости в соответствии с Законом Российской Федерации от 22.04.2009 № 36-ФЗ "Об инвестиционных паевых фондах"		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	[Подпись]		[Подпись]



Стр. 2 из 3

Лист 2

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

Земельный участок			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2	Всего листов выписки
28.08.2017			
Кадастровый номер:		50:24:0080213:453	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Управление компания "Генеральное доверительное управление" данные о которых установлены на основании данных Единого государственного реестра недвижимости в соответствии с Законом Российской Федерации от 22.04.2009 № 36-ФЗ "Об инвестиционных паевых фондах"	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1	Общая долевая собственность, № 50:24:0080213:453-50/047/2017 от 29.08.2017	
3. Документ(ы)-основание	3.1	Договор купли-продажи земельного участка от 02.05.2017 №7039-С/ЗК/ОДР/17	
4. Описание права и обременение объекта недвижимости:			
4.1.1.			
ИЖС		Доверительное управление, Московская область, Орехово-Зуевский район, село-поселок д.Слободское, када.№ 50:24:0080213:453, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, площадь 03 383 кв. м	
дата государственной регистрации:		29.08.2017	
номер государственной регистрации:		50:24:0080213:453-50/047/2017-8	
сроки, на которых установлено ограничение права и обременение объекта:		с 29.08.2017 по 31.03.2024	
лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта:		Общество с ограниченной ответственностью "Генеральное доверительное управление" "ТрастОмега Эссет Менеджмент", Д.У. Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный", ИНН: 7705377538	
основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ТрастОмега Эссет Менеджмент", зарегистрированного Федеральной службой по финансам от 22.04.2009; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 01.09.2009 №1438-04/56151-1; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 10.12.2009 №1438-04/56151-2; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 10.05.2010 №1438-04/56151-3; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 06.04.2010 №1438-04/56151-4; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 08.04.2010 №1438-04/56151-5; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 22.08.2010 №1438-04/56151-6; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 15.07.2010 №1438-04/56151-7;	

Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 17.07.2010 №0438-04150151-8;
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 19.08.2010 №1438-04150151-9;
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 07.09.2010 №1438-04150151-10;
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 09.11.2010 №1438-04150151-11;
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 23.11.2010 №0438-04150151-12;
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 16.12.2010 №1438-04150151-13;
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 13.01.2011 №1438-04150151-14;
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 08.02.2011 №0438-04150151-15;
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 12.05.2011 №1438-04150151-16;
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 28.06.2011 №1438-04150151-17;
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 25.08.2011 №1438-04150151-18;
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 04.10.2011 №0438-04150151-19;
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 20.10.2011 №1438-04150151-20;
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 09.02.2012 №1438-04150151-21;
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 17.05.2012 №0438-04150151-22;
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 07.06.2012 №1438-04150151-23;
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 26.06.2012 №1438-04150151-24;
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым

инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 26.03.2013 №1438-04150151-25;
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 06.03.2013 №1438-04150151-26;
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 28.05.2015 №1438-04150151-27;
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 30.06.2015 №1438-04150151-28;
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 11.02.2016 №0438-04150151-29;
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 23.11.2016 №0438-04150151-30

3. Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данных отсутствует
4. Сведения об осуществлении государственной регистрации права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данных отсутствует
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ <small>Иванов И.И.</small>	Шварца Р. В. <small>Иванов И.И.</small>



Лист 2

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

Земельный участок			
Лист №	Раздел Д	Всего листов раздела Д.1	Всего листов выписки
18.05.2017			
Кадатровый номер:		50:24:008013:053	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб: 1:		Условий обозначения	
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Давыдов Р. В.	

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(Услуги, связанные с недвижимостью, права на нее)

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

Земельный участок			
Лист №	Раздел Д	Всего листов раздела Д.1	Всего листов выписки
08.06.2017			
Кадатровый номер:		50:24:008013:054	
Номер кадастрового участка:	50:24:0080213		
Дата присвоения кадастрового номера:	19.08.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	земель отсутствует		
Адрес:	обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, село-поселок д.Слабовашино		
Планировка:	142835 (1) - 311848. и		
Кадастровая стоимость, руб:	238766.30		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	земель отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного использования		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Соблюдение ограничений:	ограничений нет		
Получены выписки:	Выданы инвестиционные планы "Земельный инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный", Д.У. ООО "Управляющая компания "Товарищество доверительного управления" данные о переходе установившемся на основании данных сведений о кадастровой стоимости земельного участка в реестр недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости и статус даты владения инвестиционным планом		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Давыдов Р. В.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости		Лист №	Результат
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости		Всего листов выписки	Всего листов выписки
Земельный участок		02.06.2017	
Калестровый номер:		90:24:0080213:054	
1. Правообладатель (правообладатели)	1.1. Инвестком инвестиционный фонд - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный", Д.У. ООО "Управляющая компания "Гомарестейт доверительного управления" действующая в соответствии с условиями договора о создании паевого инвестиционного фонда в реестре инвестиционных фондов и отчетов паевых инвестиционных фондов		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1. Общая долевая собственность, № 90:24:0080213:454-90:047/2017-7 от 29.05.2017		
3. Документы основания	3.1. Договор купли-продажи земельных участков от 02.05.2017 №1309-СЗР/03/17		
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости			
4.1.1. вид:	Доверительное управление, Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Зеленодольское, вид № 90:24:0080213:454, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, площадь: 143 835 кв. м		
дата государственной регистрации	29.05.2017		
номер государственной регистрации	56:24-0080213:454-90:047/2017-8		
срок, на который установлен ограничение прав и обременение объекта:	с 29.05.2017 по 31.05.2024		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Гомарестейт доверительного управления" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный", ИНН: 7701877330		
основание государственной регистрации	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ТриггКлино "Экст Минделмен", зарегистрированы Федеральной службой по финансам от 22.04.2009. Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 03.09.2009 №1438-94156151-1; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 10.12.2009 №1438-94156151-2; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 18.05.2010 №1438-94156151-3; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 06.04.2010 №1438-94156151-4; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 08.04.2010 №1438-94156151-5; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 22.06.2010 №1438-94156151-6; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 17.07.2009 №1438-94156151-8; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 09.05.2010 №1438-94156151-8; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 07.09.2010 №1438-94156151-10; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 09.11.2010 №1438-94156151-11; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 23.11.2010 №1438-94156151-12; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 18.12.2010 №1438-94156151-13; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 13.01.2011 №1438-94156151-14; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 08.02.2011 №1438-94156151-15; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 12.05.2011 №1438-94156151-16; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 28.06.2011 №1438-94156151-17; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 25.08.2011 №1438-94156151-18; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 04.10.2011 №1438-94156151-19; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 20.10.2011 №1438-94156151-20; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 09.02.2012 №1438-94156151-21; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 17.05.2012 №1438-94156151-22; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 07.06.2012 №1438-94156151-23; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 25.06.2012 №1438-94156151-24;		

	<p>Инвестиционный рентный фонд «Своя земля-рентный» от 26.03.2013 №1438-04156151-23;</p> <p>Обязания и допозвоны в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля-рентный» от 05.01.2013 №1438-04156151-24;</p> <p>Инвестиция и допозвоны в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля-рентный» от 28.01.2013 №1438-04156151-27;</p> <p>Инвестиция и допозвоны в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля-рентный» от 30.06.2015 №1438-04156151-28;</p> <p>Инвестиция и допозвоны в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля-рентный» от 11.02.2016 №1438-04156151-29;</p> <p>Обязания и допозвоны в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля-рентный» от 22.11.2016 №1438-04156151-30</p>
4. Сведения о наличии решений об изменении обычного режима для государственных и муниципальных аутов;	данных отсутствует
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без соблюдения в силу закона согласия третьего лица, органа;	данных отсутствует
ИДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	
Имя, фамилия, отчество	Шандров Р. Б.



Рисунок 2
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
Идентификационный номер				
Лист №:	Раздела 3	Всего листов раздела 3:	Всего разделов:	Всего листов выделов:
02.06.2017				
Кадастровый номер:		50:24:0080213-054		
План (чертеж, схема) земельного участка				
Масштаб 1:	Условные обозначения:			
ИДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ				
Имя, фамилия, отчество	Шандров Р. Б.			Подпись, печать



	<p>Инвестиционная отчетность фондом "Своя земля-рентный" от 07.06.2012 №1438-0415615-21;</p> <p>Инвестиция и доплатами в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 15.05.2012 №1438-0415615-22;</p> <p>Изменения и доплатами в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 09.02.2012 №1438-0415615-23;</p> <p>Изменения и доплатами в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 20.30.2011 №1438-0415615-28;</p> <p>Изменения и доплатами в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 04.03.2011 №1438-0415615-19;</p> <p>Изменения и доплатами в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 25.08.2011 №1438-0415615-18;</p> <p>Изменения и доплатами в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 28.06.2011 №1438-0415615-17;</p> <p>Изменения и доплатами в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 12.05.2011 №1438-0415615-36;</p> <p>Изменения и доплатами в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 08.02.2011 №1438-0415615-13;</p> <p>Изменения и доплатами в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 13.01.2011 №1438-0415615-14;</p> <p>Изменения и доплатами в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 16.12.2010 №1438-0415615-13;</p> <p>Изменения и доплатами в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 25.13.2010 №1438-0415615-12;</p> <p>Изменения и доплатами в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 09.11.2010 №1438-0415615-11;</p> <p>Изменения и доплатами в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 07.09.2010 №1438-0415615-10;</p> <p>Изменения и доплатами в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 19.08.2010 №1438-0415615-9;</p> <p>Изменения и доплатами в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 17.07.2010 №1438-0415615-8;</p> <p>Изменения и доплатами в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 15.07.2010 №1438-0415615-7;</p> <p>Изменения и доплатами в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 23.06.2010 №1438-0415615-6;</p> <p>Изменения и доплатами в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 03.04.2010 №1438-0415615-5;</p> <p>Изменения и доплатами в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 26.04.2010 №1438-0415615-4;</p>
	<p>Изменения и доплатами в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 30.03.2010 №1438-0415615-3;</p> <p>Изменения и доплатами в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 30.12.2009 №1438-0415615-2;</p> <p>Изменения и доплатами в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 05.09.2009 №1438-0415615-1;</p> <p>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Триумф-Восток Эстейт Менеджмент", зарегистрированное Федеральной службой по финансам от 22.04.2009</p>
<p>Сведения в отчете относятся ли к лицам, обладающим полномочиями для государственной и муниципальной нужд</p>	<p>данных не существует</p>
<p>Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости в силу закона согласия третьих лиц, органов</p>	<p>данных не существует</p>
<p>ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ СЧЕТ ДАТА, ЛИН. Т. ИЛИ Д.П.И.</p>	<p>Павлов Р. К.</p>



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости и правоотношениях права на объект недвижимости		Лист 2
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости		
Объект недвижимости		
Лист №	Режим З	Дата листов документа
29.05.2017		
Квартальный номер:		50:24:0080212:22
1. Правообладатель (правообладатели)	1.1	Инициатор инвестиционной или закрытой публичной инвестиционной фонды "Своя земля-рентный", Д.У. ООО "Земельное управление "Городского долевого управления" здания и земельный участок, установленные на основании данных документа, с учетом выделенных земельных участков в реестре недвижимости инвестиционная или в отчете для инвестиционных фондов.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1	С/Объект недвижимости, № 50:24:0080212:22-004/2017-0/ от 29.05.2017
3. Дата окончания срока	3.1	Право собственности на земельный участок от 02.05.2017 №109-СР/03/17
4. Сведения о праве в отношении объекта недвижимости		
4.1.1. Вид:		Доверительное управление, Московская область, Протвино-Тушинский район, м.кв. № 50:24:0080212:22, Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов складов, общая площадь: 39959 кв. м
дата государственной регистрации:		29.05.2017
номер государственной регистрации:		50:24:0080212:22-004/2017-0/
срок, на который установлено ограничение права в отношении объекта:		с 29.05.2017 по 31.05.2034
вид, в связи с которым установлено ограничение права в отношении объекта:		Объекты с ограниченной ответственностью "Земельное управление "Городского долевого управления" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд "Своя земля-рентный", ИНН: 7703877330
инициатор государственной регистрации:		Принят доверительным управлением Закрытый паевой инвестиционный фонд "Своя земля-рентный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Траст Юлианн Аким Мельников", зарегистрированное Федеральной службой по финансам от 22.04.2009; Инициатор и доверитель в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 03.09.2009 №1438-04156151-1; Инициатор и доверитель в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 30.12.2009 №1438-04156151-2; Инициатор и доверитель в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 10.03.2010 №1438-04156151-3; Инициатор и доверитель в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 06.04.2010 №1438-04156151-4; Инициатор и доверитель в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 08.04.2010 №1438-04156151-5; Инициатор и доверитель в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 12.06.2010 №1438-04156151-6; Инициатор и доверитель в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 15.07.2010 №1438-04156151-7; Инициатор и доверитель в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 17.07.2010 №1438-04156151-8; Инициатор и доверитель в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 19.08.2010 №1438-04156151-9;
		Инициатор и доверитель в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 07.08.2010 №1438-04156151-10; Инициатор и доверитель в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 09.11.2010 №1438-04156151-11; Инициатор и доверитель в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 21.11.2010 №1438-04156151-12; Инициатор и доверитель в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 16.12.2010 №1438-04156151-13; Инициатор и доверитель в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 13.03.2011 №1438-04156151-14; Инициатор и доверитель в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 08.03.2011 №1438-04156151-15; Инициатор и доверитель в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 12.05.2011 №1438-04156151-16; Инициатор и доверитель в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 28.06.2011 №1438-04156151-17; Инициатор и доверитель в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 25.08.2011 №1438-04156151-18; Инициатор и доверитель в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 04.10.2011 №1438-04156151-19; Инициатор и доверитель в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 20.10.2011 №1438-04156151-20; Инициатор и доверитель в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 09.02.2012 №1438-04156151-21; Инициатор и доверитель в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 17.05.2012 №1438-04156151-22; Инициатор и доверитель в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 07.06.2012 №1438-04156151-23; Инициатор и доверитель в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 28.06.2012 №1438-04156151-24; Инициатор и доверитель в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 26.03.2013 №1438-04156151-25; Инициатор и доверитель в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 06.05.2013 №1438-04156151-26; Инициатор и доверитель в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 28.05.2015 №1438-04156151-27;

	<p>1) Проверка и анализация в Прямом доверительном управлении Закрытого паевого инвестиционного фонда "Своя земля-рентный" от 24.06.2015 №014-00150131-20</p> <p>2) Проверка и анализация в Прямом доверительном управлении Закрытого паевого инвестиционного фонда "Своя земля-рентный" от 11.02.2016 №1438-01150131-20</p> <p>3) Проверка и анализация в Прямом доверительном управлении Закрытого паевого инвестиционного фонда "Своя земля-рентный" от 22.11.2016 №1438-01150131-20</p>
1. Системы о кадастровых данных об объекте недвижимости или земельных и муниципальных участках	данных отсутствуют
2. Системы об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости в силу закона согласия третьих лиц, прочие	данных отсутствуют
РЕЗУЛЬТАТ СПЕЦИАЛИСТ-АУДИТОР	Шарова Е. В.



Рисунок 2

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

Кадастровый участок				
Лист №	Рисунок 2	Высота здания (этажа) 2:	Всего этажей:	Всего этажей-подвалов:
20.08.2007				
Кадастровый номер	50:14-0060113-23			
План (чертеж, схема) земельного участка				
				
Масштаб 1:	Исходные обозначения:			
РЕЗУЛЬТАТ СПЕЦИАЛИСТ-АУДИТОР	Шарова Е. В.			



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и предусмотренных пределах на объект недвижимости

Таблица 1
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

1) Единый государственный реестр недвижимости введен в действие с 01.01.2017

Лист №	Листов 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов	Всего листов выписки
30.05.2017				
Кадастровый номер:	50:24:0080212:18			
Номер кадастрового квартала:	50:24:0080212			
Дата окончания кадастрового квартала:	31.11.2008			
Раши присвоенной государственной учетной номер:	Кадастровый номер: 50:24:0080212			
Адрес:	г.б. Московская, р-н Орехово-Бутовский, восточный д.Линное			
Площадь:	37670 кв. м			
Кадастровая стоимость, руб.:	24088130			
Кадастровые номера расположенных в пределах участка объектов недвижимости:	ничья квартира			
Кадастровый номер:	Земля сельскохозяйственного назначения			
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного использования			
Степень застройки объекта недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Другие сведения:	ничья квартира			
Подпись выписки:	Исполнитель государственной функции - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Управление компания "Генеральное директорское управление" отдел в центре управления недвижимостью, земельный участок кадастровый номер 50:24:0080212:18			

Иванов И.И. (подпись)



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и предусмотренных пределах на объект недвижимости

Таблица 2
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

2) Единый государственный реестр недвижимости введен в действие с 01.01.2017

Лист №	Листов 2	Всего листов раздела 1	Всего разделов	Всего листов выписки
30.05.2017				
Кадастровый номер:	50:24:0080212:18			
1. Правообладатель (правообладатели):	Исполнитель государственной функции - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Управление компания "Генеральное директорское управление" отдел в центре управления недвижимостью, земельный участок кадастровый номер 50:24:0080212:18			
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Обладание земельным участком, № 50:24:0080212:18-50/047/2017-7 от 29.05.2017			
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи земельного участка от 02.05.2017 № 0309-С/ПКО/017			
4. Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:	4.1.1. Земельный участок, Московская область, Орехово-Бутовский район, восточный д.Линное, вид № 50:24:0080212:18, Земельный участок, кадастровый номер: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, общая площадь 37670 кв. м			
дата государственной регистрации:	29.05.2017			
номер государственной регистрации:	50:24:0080212:18-50/047/2017-4			
дата, на которой установленно ограничение прав и обременение объекта:	с 29.05.2017 по 31.01.2024			
вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	1) Исполнитель государственной функции - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", Д.У. ООО "Управление компания "Генеральное директорское управление" отдел в центре управления недвижимостью, земельный участок кадастровый номер 50:24:0080212:18			
дата государственной регистрации:	Исполнено и доведено в Принцип государственного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 10.12.2009 №0438-04156151-2, Исполнено и доведено в Принцип государственного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 09.11.2010 №0438-04156151-11, Исполнено и доведено в Принцип государственного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 26.06.2012 №0438-04156151-24, Исполнено и доведено в Принцип государственного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 28.06.2011 №0438-04156151-17, Исполнено и доведено в Принцип государственного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 06.05.2013 №0438-04156151-26, Исполнено и доведено в Принцип государственного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 08.02.2011 №0438-04156151-15, Исполнено и доведено в Принцип государственного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 18.05.2010 №0438-04156151-3, Исполнено и доведено в Принцип государственного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" от 07.06.2012 №0438-04156151-23.			

	<p>Исполнен и дополнен в Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 13.01.2013 №1438-04156151-18;</p> <p>Исполнен и дополнен в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 17.05.2012 №1438-04156151-22;</p> <p>Исполнен и дополнен в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 09.02.2012 №1438-04156151-20;</p> <p>Исполнен и дополнен в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 06.04.2018 №1438-04156151-4;</p> <p>Исполнен и дополнен в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 25.11.2015 №1438-04156151-32;</p> <p>Исполнен и дополнен в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 21.08.2013 №1438-04156151-18;</p> <p>Исполнен и дополнен в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 28.05.2015 №1438-04156151-27;</p> <p>Исполнен и дополнен в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 30.06.2013 №1438-04156151-18;</p> <p>Исполнен и дополнен в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 19.08.2018 №1438-04156151-8;</p> <p>Исполнен и дополнен в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 16.12.2010 №1438-04156151-13;</p> <p>Исполнен и дополнен в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 26.03.2013 №1438-04156151-25;</p> <p>Исполнен и дополнен в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 08.04.2018 №1438-04156151-5;</p> <p>Исполнен и дополнен в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 07.09.2010 №1438-04156151-18;</p> <p>Исполнен и дополнен в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 15.07.2019 №1438-04156151-7;</p> <p>Исполнен и дополнен в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 22.06.2018 №1438-04156151-6;</p> <p>Исполнен и дополнен в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 04.18.2011 №1438-04156151-20;</p> <p>Исполнен и дополнен в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 22.06.2018 №1438-04156151-6;</p> <p>Исполнен и дополнен в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 04.18.2011 №1438-04156151-20;</p> <p>Исполнен и дополнен в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 27.07.2009 №1438-04156151-8;</p> <p>Исполнен и дополнен в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 12.05.2011 №1438-04156151-18;</p> <p>Исполнен и дополнен в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Своя земля-рентный" от 11.02.2016 №1438-04156151-18;</p>
Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данных отсутствуют;
Сведения об осуществлении государственной регистрации при безвозмездного в силу закона перехода третьего лица, не являющегося:	данных отсутствуют;
И.Ю.СЕРГЕЕВ, Директор	Павлова Е. В.

