



Утвержден
Генеральный директор
М.В. Алейникова
30 сентября 2019 года

ОТЧЕТ №56-10/2019

об оценке справедливой стоимости объектов недвижимого имущества – земельных участков в количестве 65 (шестидесяти пяти) единиц для целей принятия управленческого решения, в соответствии со ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29 ноября 2001 года №156-ФЗ

ЗАКАЗЧИК

ООО «УК «Русинвестклуб»
Д.У. ЗПИФ рентный «Возрождение Подмосковья»

ОЦЕНЩИК

Третьякова А.И.

**ЮРИДИЧЕСКОЕ ЛИЦО, С КОТОРЫМ
ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

ООО «Аврора Консалтинг Северо-Запад»

ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

30 сентября 2019 года

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА

30 сентября 2019 года

Санкт-Петербург
2019

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
3.	ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	9
3.1.	Определение справедливой стоимости	13
3.2.	Термины и определения.....	13
4.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	20
5.	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	22
5.1.	Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки	22
5.2.	Особые допущения	23
6.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ И ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	24
6.1.	Сведения о Заказчике	24
6.2.	Сведения об Оценщике.....	24
6.3.	Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор.....	25
6.4.	Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием, их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.....	25
6.5.	Независимость Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	25
7.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	26
7.1.	Общие данные.....	26
7.1.1.	Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	26
7.1.2.	Сведения о собственнике объекта оценки	27
7.1.3.	Оцениваемые имущественные права.....	27
7.1.4.	Сведения о балансовой стоимости объекта оценки	28
7.2.	Идентификация и описание объекта оценки.....	28
7.3.	Описание местоположения объекта оценки	53
7.4.1.	Краткое описание района расположения объекта оценки	54
7.4.2.	Краткая характеристика локального местоположения Объекта оценки.....	55
8.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	57
9.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	60
9.1.	Анализ состояния экономического положения в стране, отрасли, регионе и анализ влияния макроэкономических факторов	60
9.1.1.	Анализ состояния экономического положения в стране. Российская Федерация	60
9.1.2.	Краткий обзор социально-экономического положения Московской области.....	67
9.2.	Анализ рынка Объекта оценки	73
9.2.1.	Понятие рынка недвижимости, его структура и функции	73
10.	ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	103
10.1.	Этапы проведения оценки	103
10.2.	Анализ применимости подходов к оценке справедливой стоимости объекта оценки.....	103
10.3.	Методология определения справедливой стоимости земельных участков.....	106
10.4.	Расчет справедливой стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода	110
10.5.	Согласование результатов расчетов и вывод о справедливой стоимости объекта оценки	139
11.	СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ	142
ПРИЛОЖЕНИЯ		145
Приложение 1. Документы Оценщика.....		145
Приложение 2. Страховой полис Исполнителя.....		154
Приложение 3. Копии документов Заказчика.....		154

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Данный раздел приводится в соответствии с пунктом 8е раздела III Федерального стандарта оценки № 3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), обязательного к применению, утверждённого Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299.

Основание для проведения Оценщиком оценки объекта оценки	Дополнительное соглашение №10 от 09 сентября 2019 года к Договору №56/2015 на проведение оценки от 06 октября 2015 года
Объект оценки	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Возрождение Подмосковья» на объекты недвижимого имущества – 65 (шестьдесят пять) земельных участков:

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Назначение земель	Разрешенное использование
1.	50:04:0000000:89653	568 241,0	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
2.	50:04:0010803:759	3 414,0	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
3.	50:04:0010803:760	1 644,0	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
4.	50:04:0010803:761	425,0	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
5.	50:04:0100101:228	31 285,0	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
6.	50:04:0100102:15	34 530,0	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
7.	50:04:0100102:6	94 114,0	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
8.	50:04:0100102:7	32 108,0	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
9.	50:04:0100104:2	78 542,0	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
10.	50:04:0100201:74	28 773,0	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
11.	50:04:0100201:75	9 439,0	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
12.	50:04:0100202:8	20 197,0	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
13.	50:04:0100302:1	271 129,0	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
14.	50:04:0100402:1	218 208,0	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
15.	50:04:0100402:2	191 907,0	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
16.	50:04:0100503:5	493 278,0	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
17.	50:04:0100503:7	26 529,0	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
18.	50:04:0100601:148	147 490,0	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
19.	50:04:0100601:346	29 054,0	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
20.	50:04:0100601:347	29 330,0	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
21.	50:04:0100601:348	29 715,0	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
22.	50:04:0100601:349	29 974,0	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
23.	50:04:0100601:350	29 979,0	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
24.	50:04:0100603:1	221 987,0	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
25.	50:04:0100701:162	43 258,0	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства

			назначения	производства
26.	50:04:0100702:1	67 047,0	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
27.	50:04:0100702:2	23 364,0	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
28.	50:04:0100802:107	95 786,0	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
29.	50:04:0100802:7	27 068,0	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
30.	50:04:0100901:248	13 478,0	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
31.	50:04:0100906:35	822 171,0	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
32.	50:04:0101006:368	599 610,0	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
33.	50:04:0101202:8	78 334,0	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
34.	50:04:0101202:9	80 002,0	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
35.	50:04:0101403:1	23 183,0	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
36.	50:04:0101505:4	72 179,0	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
37.	50:04:0150103:5	79 511,0	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
38.	50:04:0150108:178	4 271,0	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
39.	50:04:0150205:1	137 512,0	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
40.	50:04:0150205:2	78 241,0	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
41.	50:04:0150205:27	237 541,0	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
42.	50:04:0150205:28	134 195,0	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
43.	50:04:0150205:29	132 564,0	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
44.	50:04:0150205:3	46 605,0	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
45.	50:04:0150205:4	7 410,0	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
46.	50:04:0150205:5	77 085,0	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
47.	50:04:0150205:6	28 181,0	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
48.	50:04:0150301:16	96 532,0	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
49.	50:04:0150301:17	18 214,0	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
50.	50:04:0150302:176	24 903,0	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
51.	50:04:0150302:177	13 347,0	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
52.	50:04:0220501:14	85 565,0	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
53.	50:04:0280119:1	409 404,0	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
54.	50:04:0280216:3	38 939,0	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
55.	50:04:0280216:4	265 069,0	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
56.	50:04:0280216:5	985 955,0	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
57.	50:04:0290306:17	53 248,0	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства

58.	50:04:0290406:32	7 222,0	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
59.	50:04:0290406:71	221 659,0	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
60.	50:04:0101706:329	61 579,0	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
61.	50:04:0101706:330	500 000,0	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
62.	50:04:0101706:331	755 985,0	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
63.	50:04:0101706:64	150 000,0	земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного использования
64.	50:04:0150301:128	759 765,0	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
65.	50:04:0290406:72	778 534,0	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда «Возрождение Подмосковья»	
Дата оценки	30 сентября 2019 года	
Дата составления отчета	30 сентября 2019 года	
Порядковый номер отчета	№56-10/2019	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	В соответствии со ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29 ноября 2001 г №156-ФЗ, для целей принятия управленческого решения. Полученная итоговая величина стоимости объекта оценка может быть применена Заказчиком согласно цели и задачи оценки.	
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
Наименование подхода	Значение, руб.	Вес (при согласовании)
Затратный подход	Не применялся	-
Сравнительный подход	77 958 400	100%
Доходный подход	Не применялся	-
Итоговая величина стоимости объекта оценки	<i>77 958 400 (Семьдесят семь миллионов девятьсот пятьдесят восемь тысяч четыреста) рублей</i>	

В том числе:

№ п/п	кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб./кв.м	Справедливая стоимость, округленно, руб.
1	50:04:0000000:89653	Московская область, Дмитровский район, городское поселение Дмитров, вблизи села Подчерково	568 241,0	7,17	4 074 700
2	50:04:0010803:759	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Игнатовка	3 414,0	6,70	22 900
3	50:04:0010803:760	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Игнатовка	1 644,0	6,70	11 000
4	50:04:0010803:761	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Игнатовка	425,0	6,70	2 800
5	50:04:0100101:228	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	31 285,0	7,72	241 500
6	50:04:0100102:15	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Игнатовка	34 530,0	7,71	266 400
7	50:04:0100102:6	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	94 114,0	7,65	720 100
8	50:04:0100102:7	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе	32 108,0	7,72	247 800

№	кадастровый	Адрес	Площадь,	Справедли	Справедл
		с Внуково			
9	50:04:0100104:2	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с\о, в районе с. Внуково	78 542,0	7,67	602 300
10	50:04:0100201:74	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д. Игнатовка	28 773,0	7,72	222 100
11	50:04:0100201:75	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с\о, в районе д. Поддубки	9 439,0	7,74	73 100
12	50:04:0100202:8	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д. Игнатовка	20 197,0	7,73	156 100
13	50:04:0100302:1	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д. Игнатовка	271 129,0	7,47	2 024 900
14	50:04:0100402:1	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с\о, в районе с. Внуково	218 208,0	7,52	1 641 500
15	50:04:0100402:2	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с\о, в районе д. Кузнецово	191 907,0	7,55	1 448 900
16	50:04:0100503:5	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д. Кузнецово	493 278,0	7,24	3 573 700
17	50:04:0100503:7	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д.Ярово	26 529,0	7,72	204 900
18	50:04:0100601:14 8	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	147 490,0	7,60	1 120 300
19	50:04:0100601:34 6	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д. Кунисниково	29 054,0	7,72	224 300
20	50:04:0100601:34 7	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д. Кунисниково	29 330,0	7,72	226 400
21	50:04:0100601:34 8	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д. Кунисниково	29 715,0	7,72	229 400
22	50:04:0100601:34 9	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д. Кунисниково	29 974,0	7,72	231 400
23	50:04:0100601:35 0	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д. Кунисниково	29 979,0	7,72	231 400
24	50:04:0100603:1	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	221 987,0	7,52	1 669 100
25	50:04:0100701:16 2	обл. Московская, р-н Дмитровский, с/о Внуковский, в районе с. Пересветово	43 258,0	7,71	333 300
26	50:04:0100702:1	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с\о, в районе д. Прудцы	67 047,0	7,68	514 900
27	50:04:0100702:2	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе с. Пересветово	23 364,0	7,73	180 500
28	50:04:0100802:10 7	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, районе д. Поддубки	95 786,0	7,65	732 800
29	50:04:0100802:7	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д. Игнатовка	27 068,0	7,72	209 000
30	50:04:0100901:24 8	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с\о, в районе д. Тендиково	13 478,0	7,74	104 300
31	50:04:0100906:35	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Тендиково	822 171,0	6,93	5 694 200
32	50:04:0101006:36 8	Московская область, Дмитровский район, городское поселение Дмитров, в районе деревни Теряево	599 610,0	7,14	4 281 300
33	50:04:0101202:8	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с\о, в районе с. Борисово	78 334,0	7,67	600 700
34	50:04:0101202:9	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с\о, в районе с. Борисово	80 002,0	7,67	613 300
35	50:04:0101403:1	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с\о, в районе д.Ярово	23 183,0	7,73	179 100
36	50:04:0101505:4	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с\о, в районе д. Драчево	72 179,0	7,67	554 000
37	50:04:0150103:5	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе с. Ильинское	79 511,0	7,67	609 600
38	50:04:0150108:17 8	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с\о, в районе д.Редькино	4 271,0	7,75	33 100
39	50:04:0150205:1	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с\о, в районе д.Драчево	137 512,0	7,61	1 046 000

№	кадастровый	Адрес	Площадь,	Справедли	Справедл
40	50:04:0150205:2	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д.Редькино	78 241,0	7,67	600 000
41	50:04:0150205:27	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Драчево	237 541,0	7,50	1 782 200
42	50:04:0150205:28	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д. Пуриха	134 195,0	7,61	1 021 200
43	50:04:0150205:29	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, вблизи д Пуриха	132 564,0	7,61	1 009 000
44	50:04:0150205:3	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д.Редькино	46 605,0	7,70	358 900
45	50:04:0150205:4	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д.Пуриха	7 410,0	7,74	57 400
46	50:04:0150205:5	обл. Московская, г/пос Дмитров, в районе д Пуриха	77 085,0	7,67	591 200
47	50:04:0150205:6	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Пуриха	28 181,0	7,72	217 600
48	50:04:0150301:16	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Капорки	96 532,0	7,65	738 400
49	50:04:0150301:17	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Кромино	18 214,0	7,73	140 800
50	50:04:0150302:17 6	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, д. Кромино, северо-западная часть кадастрового квартала 50:04:0150302	24 903,0	7,72	192 400
51	50:04:0150302:17 7	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, д. Кромино, северо-западная часть кадастрового квартала 50:04:0150302	13 347,0	7,74	103 300
52	50:04:0220501:14	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Прудцы	85 565,0	7,66	655 500
53	50:04:0280119:1	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д. Кузнецово	409 404,0	7,33	3 000 300
54	50:04:0280216:3	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	38 939,0	7,71	300 100
55	50:04:0280216:4	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	265 069,0	7,47	1 981 300
56	50:04:0280216:5	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	985 955,0	6,77	6 677 100
57	50:04:0290306:17	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров	53 248,0	7,69	409 700
58	50:04:0290406:32	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о	7 222,0	7,74	55 900
59	50:04:0290406:71	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино	221 659,0	7,52	1 666 700
60	50:04:0101706:32 9	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино	61 579,0	7,69	473 300
61	50:04:0101706:33 0	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино	500 000,0	7,24	3 619 100
62	50:04:0101706:33 1	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино	755 985,0	6,99	5 283 500
63	50:04:0101706:64	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с.о., в р-не дер. Афанасово	150 000,0	7,59	1 139 000
64	50:04:0150301:12 8	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино	759 765,0	6,99	5 307 100
65	50:04:0290406:72	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино	778 534,0	6,97	5 424 300
		ИТОГО			77 958 400

согласно Налоговому кодексу РФ (часть II, гл. 21, ст. 146, п.2, пп.б), операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом обложения по налогу на добавленную стоимость.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Данный раздел приводится в соответствии с пунктом 8а раздела III Федерального стандарта оценки № 3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), обязательного к применению, утверждённого Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299.

2

Приложение №10

к Договору № 56/2015 оказания услуг по оценке от «06» октября 2015 года

и Дополнительному соглашению №10 от «__» сентября 2019 года

Задание на проведение работ по оценке

Объект оценки		Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Возрождение Подмосковья» на объекты недвижимого имущества – 65 (шестьдесят пять) земельных участков, в том числе:			
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии). Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики					
№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Адрес объекта	Назначение земель	Вид разрешенного использования
1	50:04:0000001:89633	568 241,00	Московская область, Дмитровский район, городское поселение Дмитров, в/близ села Подчерково	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
2	50:04:0010803:759	3 414,00	обл. Московская, р-н Дмитровский, т/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
3	50:04:0010803:760	1 644,00	обл. Московская, р-н Дмитровский, т/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
4	50:04:0010803:761	425,00	обл. Московская, р-н Дмитровский, т/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
5	50:04:0100101:228	31 285,00	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
6	50:04:0100102:15	34 530,00	обл. Московская, р-н Дмитровский, т/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
7	50:04:0100102:6	94 114,00	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
8	50:04:0100102:7	32 108,00	обл. Московская, р-н Дмитровский, т/пос Дмитров, в районе с. Внуково	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
9	50:04:0100104:2	78 542,00	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
10	50:04:0100201:74	28 773,00	обл. Московская, р-н Дмитровский, т/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
11	50:04:0100201:75	9 439,00	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Поддубки	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
12	50:04:0100202:8	20 197,00	обл. Московская, р-н Дмитровский, т/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
13	50:04:0100302:1	271 129,00	обл. Московская, р-н Дмитровский, т/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
14	50:04:0100402:1	218 208,00	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
15	50:04:0100402:2	191 907,00	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
16	50:04:0100503:5	493 278,00	обл. Московская, р-н Дмитровский, т/пос Дмитров, в районе д. Кузнецово	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
17	50:04:0100503:7	26 529,00	обл. Московская, р-н Дмитровский, т/пос Дмитров, в районе д. Ярово	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
18	50:04:0100601:148	147 490,00	обл. Московская, р-н Дмитровский, т/пос Дмитров, в районе д. Кузнецово	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
19	50:04:0100601:346	29 054,00	обл. Московская, р-н Дмитровский, т/пос Дмитров, в районе д. Кузнецово	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
20	50:04:0100601:347	29 330,00	обл. Московская, р-н Дмитровский, т/пос Дмитров, в районе д. Кузнецово	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства

Дополнительное соглашение №10 к Договору №56/2015 на проведение оценки от 06 октября 2015 года

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Адрес объекта	Назначение земель	Вид разрешенного использования
21	50:04:0100601:348	29 715,00	обл. Московская, р-н Дмитровский, п/пос Дмитров, в районе д Куписниково	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
22	50:04:0100601:349	29 974,00	обл. Московская, р-н Дмитровский, п/пос Дмитров, в районе д Куписниково	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
23	50:04:0100601:350	29 979,00	обл. Московская, р-н Дмитровский, п/пос Дмитров, в районе д Куписниково	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
24	50:04:0100603:1	221 987,00	обл. Московская, р-н Дмитровский, с/п Дмитров, в районе д Куписниково	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
25	50:04:0100701:162	43 258,00	обл. Московская, р-н Дмитровский, с/о Вуковский, в районе с Пиресветово	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
26	50:04:0100702:1	67 047,00	Московская область, Дмитровский район, Вуковский с/о, в районе д Пруды	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
27	50:04:0100702:2	23 364,00	обл. Московская, р-н Дмитровский, п/пос Дмитров, в районе с Пиресветово	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
28	50:04:0100802:107	95 786,00	Московская область, Дмитровский район, п/пос Дмитров, района д Поддубки	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
29	50:04:0100802:7	27 068,00	обл. Московская, р-н Дмитровский, п/пос Дмитров, в районе д Игнатова	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
30	50:04:0100901:248	13 478,00	Московская область, Дмитровский район, Вуковский с/о, в районе д Тенцово	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
31	50:04:0100906:35	822 171,00	Московская область, Дмитровский район, п/пос Дмитров, в районе д Тенцово	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
32	50:04:0101006:368	599 610,00	Московская область, Дмитровский район, городское поселение Дмитров, в районе деревни Тереево	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
33	50:04:0101202:8	78 334,00	Московская область, Дмитровский район, Вуковский с/о, в районе с Борское	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
34	50:04:0101202:9	80 002,00	Московская область, Дмитровский район, Вуковский с/о, в районе с Борское	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
35	50:04:0101403:1	23183	Московская область, Дмитровский район, Вуковский с/о, в районе д Ярово	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
36	50:04:0101505:4	72 179,00	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д Драчево	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
37	50:04:0150103:5	79 511,00	обл. Московская, р-н Дмитровский, п/пос Дмитров, в районе с Ильинское	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
38	50:04:0150103:178	4 271,00	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д Редкино	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
39	50:04:0150205:1	137 512,00	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д Драчево	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
40	50:04:0150205:2	78 241,00	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д Редкино	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
41	50:04:0150205:27	237 341,00	обл. Московская, р-н Дмитровский, п/пос Дмитров, в районе д Драчево	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
42	50:04:0150205:28	134 195,00	обл. Московская, р-н Дмитровский, с/п Дмитров, в районе д Пуриха	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
43	50:04:0150205:29	132 564,00	обл. Московская, р-н Дмитровский, п/пос Дмитров, вблизи д Пуриха	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
44	50:04:0150205:3	46 605,00	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д Редкино	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
45	50:04:0150205:4	7410	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д Пуриха	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
46	50:04:0150205:5	77 085,00	обл. Московская, п/пос Дмитров, в	земли	Для

Дополнительное соглашение №10 к Договору №56/2015 на проведение оценки от 06 октября 2015 года

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Адрес объекта	Назначение земель	Вид разрешенного использования
			районе д Пурixa	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственного производства
47	50:04:0150205:6	28181	обл. Московская, р-н Дмитровский, п/пос Дмитров, в районе д Пурixa	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
48	50:04:0150301:16	96534	обл. Московская, р-н Дмитровский, п/пос Дмитров, в районе д Капорки	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
49	50:04:0150301:17	18 214,00	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Кромино	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
50	50:04:0150302:176	24 903,00	обл. Московская, р-н Дмитровский, п/пос Дмитров, д. Кромино, северо-западная часть кадастрового квартала 50:04:0150302	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
51	50:04:0150302:177	13 347,00	обл. Московская, р-н Дмитровский, п/пос Дмитров, д. Кромино, северо-западная часть кадастрового квартала 50:04:0150302	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
52	50:04:0220501:14	85 565,00	обл. Московская, р-н Дмитровский, п/пос Дмитров, в районе д Прудцы	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
53	50:04:0280119:1	409 404,00	обл. Московская, р-н Дмитровский, п/пос Дмитров, в районе д. Кузнецово	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
54	50:04:0280216:3	38929	Московская область, Дмитровский район, Вукоцкий с/о, в районе д. Кузнецово	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
55	50:04:0280216:4	265 069,00	Московская область, Дмитровский район, Вукоцкий с/о, в районе д. Кузнецово	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
56	50:04:0280216:5	985 955,00	Московская область, Дмитровский район, Вукоцкий с/о, в районе д. Кузнецово	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
57	50:04:0290306:17	53 248	Московская область, Дмитровский район, п/пос Дмитров	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
58	50:04:0290406:32	7 222,00	Московская область, Дмитровский район, Вукоцкий с/о	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
59	50:04:0290406:71	221 659,00	Московская область, Дмитровский район, п/пос Дмитров, д. Кромино	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
60	50:04:0101706:329	61 579,00	Московская область, Дмитровский район, п/пос Дмитров, д. Кромино	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
61	50:04:0101706:330	500 000,00	Московская область, Дмитровский район, п/пос Дмитров, д. Кромино	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
62	50:04:0101706:331	755 985,00	Московская область, Дмитровский район, п/пос Дмитров, д. Кромино	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
63	50:04:0101706:04	150 000,00	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с.о., в р-не дер. Афанасово	земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного использования
64	50:04:0150501:128	759 765,00	Московская область, Дмитровский район, п/пос Дмитров, д. Кромино	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
65	50:04:0290406:72	778 534,00	Московская область, Дмитровский район, п/пос Дмитров, д. Кромино	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки		Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытым паевым инвестиционным фондом «Возрождение Подмосковья» Ограничения (обременения) права – доверительное управление При выявлении ограничений (обременений) не указанных на стадии составления задания на оценку - будет приведено в Отчете об оценке.			
Собственник (правообладатель)		Владелец инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда «Возрождение Подмосковья», доверительное управление которым осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Русский Инвестиционный Клуб»			

Дополнительное соглашение №10 к Договору №56/2015 на проведение оценки от 06 октября 2015 года

5

	ИНН 7715510034, КПП 770901001; ОГРН 1047796094521, дата присвоения 18 февраля 2004 года, адрес местонахождения: 101000, Москва, Покровский бульвар, д. 4/17, стр. 1.
Оцениваемые права	Право общей долевой собственности
Цель оценки	Определение справедливой стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29 ноября 2001 г №156-ФЗ. Результаты расчета могут применяться исключительно в указанных целях. Эффективный срок оценки – в течение шести месяцев от даты составления отчета
Вид 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.
Дата оценки	30 сентября 2019 года
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> ➤ При оценке объектов оценки учитывается право собственности на объекты оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводится. Объекты считаются свободными от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободными от обременений в виде залога, ипотеки и долгосрочных договоров аренды; ➤ Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности; ➤ Сведения, приведенные в документации, полученной от Заказчика, считаются достоверными; ➤ Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения кем-либо в будущем) подобных факторов; ➤ Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества; ➤ Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый объект будет продан на рынке по цене, равной указанной в отчете стоимости.
Сведения об оценщике	Третьякова Анастасия Игоревна, Оценщик 1 категории, к.в.н. Стаж работы в оценочной деятельности 8 лет. Трудовой договор №35 от 01 сентября 2016 года, заключен с ООО «Аврора Консалтинг Северо-Запад», ИНН 6658158164, ОГРН 1026602350576, дата присвоения ОГРН – 23 декабря 2002 года, место нахождения юридического лица - 191002, г. Санкт-Петербург, ул. Разъезжая, д. 5, лит. А, офис 142 Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик - Общероссийская общественная организация Российское Общество оценщиков. Местонахождение: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, дом 2А, офис 5. Номер в реестре СРО РОО - №007681 от 28 октября 2011 года
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №000524-1 от 07 ноября 2017 года по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан на основании решения №20 от 07 ноября 2017 года федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров».
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Гражданская ответственность Оценщика застрахована в ОАО «Альфа Страхование». Полис обязательного страхования ответственности оценщика №7811R/776/00228/19 от 26 марта 2019 года выдан сроком действия с 27 марта 2019 года по 26 марта 2020 года, страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
Сведения о страховании	Ответственность Исполнителя застрахована в АО «АльфаСтрахование». Полис

Дополнительное соглашение №10 к Договору №56/2015 на проведение оценки от 06 октября 2015 года

6

ответственности Исполнителя	страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 7811R/776/00195/18 от 07 декабря 2018 года. Срок действия с 07 декабря 2018 года по 06 декабря 2019 года. Страховая сумма 100 000 000 руб.
Дополнительные сведения	Исполнитель гарантирует, что в отношении него и его работников (оценщиков по настоящему договору) со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, не имеется неснятых или непогашенных мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков. Исполнитель гарантирует, что стаж осуществления оценочной деятельности его работников (оценщиков по настоящему договору) составляет не менее трех лет. Исполнитель обязан уведомить Заказчика в течение одного рабочего дня в случае применения в отношении Исполнителя или его работника (оценщика по настоящему договору) вышеуказанных дисциплинарных воздействий.
Требования к проведению оценки	Оценка должна быть произведена в соответствии с требованиями: <ul style="list-style-type: none"> ➢ Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон); ➢ Федеральных стандартов оценки, утвержденных приказами Минэкономразвития России – ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7 ➢ Сводом стандартов оценки саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик, подписывающий Отчет - Стандарты СРО: Свод стандартов оценки (ССОРОО 2015) Российского общества оценщиков; ➢ Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Требования к отчету об оценке	<ul style="list-style-type: none"> ➢ Отчет об оценке должен быть составлен оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, не имеется неснятых или непогашенных мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет на дату оценки. ➢ Результаты оценки должны быть представлены Заказчику в виде письменного отчета на бумажном носителе в одном экземпляре и в виде электронного документа (файла) в формате*.pdf ➢ Отчет должен соответствовать требованиям Федерального закона от 29.07.98. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» ➢ Итоговая стоимость объекта должна быть представлена без стоимостного диапазона ➢ Стоимость объекта оценки определяется в российских рублях, без учета налога на добавленную стоимость
Заключительные положения	Любые дополнения, изменения и приложения к Заданию на оценку действительны лишь при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон

Исполнитель: ООО «Аврора Консалтинг Северо-Запад»
 Генеральный директор:  Алейникова М.В.

Заказчик: ООО «УК «Русинвестклуб» Д.У. ЗПИФ рентный «Возрождение Подмоскovie»
 Генеральный директор:  Селиверстов И.В.

Дополнительное соглашение №10 к Договору №56/2015 на проведение оценки от 06 октября 2015 года

3. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Применяемые в настоящем отчете понятия, термины и определения соответствуют положениям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также используемым Федеральным стандартам оценки (ФСО).

3.1. Определение справедливой стоимости

Согласно Указанию Банка России от 28 августа 2015 года №3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»:

«Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года №25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года)».

Согласно IFRS 13 «Оценка справедливой стоимости»:

«... 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 справедливо 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).

... Настоящий стандарт дает определение справедливой стоимости как цены, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки ...

... Справедливая стоимость – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе (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 метода оценки ...»

3.2. Термины и определения

Применяемые в настоящем отчете понятия, термины и определения соответствуют положениям Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ», а также Федеральным стандартам оценки (ФСО).

Стандарты оценки - правила оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, разрабатываемые и утверждаемые в соответствии с законодательством.

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 согласовано требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости ФСО №2» и Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Совершение сделки с объектами оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Итоговая величина стоимости - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного Оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов.

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 определять 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 и техническим характеристикам, определяющим его стоимость.

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

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.

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.

В соответствии с Федеральным Законом РФ № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ст. 3) и Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (п. 6) Рыночная стоимость определяется следующим образом: «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:

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

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» п. 2, дается определение справедливой стоимости:

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). П. 3 МСФО-13 дает разъяснения: 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.

П. 24 МСФО-13 дается еще одно определение справедливой стоимости:

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.

Инвестиционная стоимость - это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости в отличие от определения справедливой стоимости учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций

Ликвидационная стоимость - 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 справедливой стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

Кадастровая стоимость – стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определения в случаях, предусмотренных статьей 24.19 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются 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.

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.

Срок экспозиции объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объектов оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектами 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 и приватизации предприятий, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений и иных случаях.

Согласование результатов - получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Право собственности - право владения, пользования, распоряжения, присвоения дохода от владения и дохода от использования недвижимого имущества, включающее право продажи, обмена, дарения, завещания, раздела участка и т. д.

Субъект оценки - это профессиональные оценщики, обладающие специальными знаниями, и потребители их услуг (заказчики).

Оценка имущества - процесс определения стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика.

Скорректированная цена имущества - цена продажи объекта сравнения имущества после ее корректировки на различия с объектом оценки.

Остаточная стоимость - стоимость имущества с учетом износа.

Собственные средства - сумма капитала и резервов, доходов будущих периодов, резервов предстоящих расходов за вычетом капитальных затрат по арендованному имуществу, задолженности акционеров (участников) по взносам в уставный капитал и стоимости собственных акций, выкупленных у акционеров

Заемные средства - денежные средства, полученные в виде ссуды на определенный срок. Часть денежных средств в бюджетах всех уровней, привлекаемая на возвратной и платной основах для обеспечения финансирования дефицита бюджета. Поступают однократно и участвуют в формировании бюджета только в том финансовом году, в котором они были привлечены. Формой их привлечения являются различные виды бюджетных заимствований. Заемные средства играют важную роль в реализации принципа сбалансированности бюджета, обеспечивая одновременно с доходами бюджета покрытие дефицита бюджета. Потребность в заемных средствах зависит от разных обстоятельств и факторов.

Инвестиции - средства, вкладываемые в объекты предпринимательской и (или) иной деятельности с целью получения прибыли и (или) достижения иного полезного эффекта. Бывают внутренние по отношению к проекту и внешние. К внешним инвестициям относятся: средства инвесторов, субсидии, денежные заемные средства, средства в виде имущества, предоставляемого в аренду (лизинг).

Инвестиционный проект (ИП) - обоснование экономической целесообразности, объема и сроков капитальных вложений в т.ч. ПСД и описание практических действий по осуществлению инвестиций (бизнес-план).

Эффективность ИП - категория, отражающая соответствие проекта, порождающего данный ИП, целям и интересам участников.

Неопределенность - неполнота и (или) неточность информации об условиях реализации проекта, осуществляемых затратах и достигаемых результатах.

Риск - неопределенность, связанная с возможностью возникновения в ходе осуществления проекта неблагоприятных ситуаций и последствий. В отличие от неопределенности понятие «риск» более субъективно - последствия реализации проекта неблагоприятны для одного из участников, могут быть благоприятны для другого.

Процентная ставка - относительный размер платы за пользование ссудой (кредитом) в течение определенного времени.

Реальная процентная ставка - процентная ставка, которая при отсутствии инфляции обеспечивает такую же доходность от займа, что и номинальная процентная ставка при наличии инфляции.

Дисконтирование - приведение экономических показателей разных лет к сопоставимому во времени виду с помощью коэффициентов дисконтирования, основанных на вычислении сложных%.

Дисконтирование денежных потоков - приведение из разновременных значений к их ценности на определенный момент времени, который называется моментом приведения. Момент приведения может совпадать с датой оценки.

Ставка дисконтирования - норма сложного%, которая используется в процессе дисконтирования.

Безрисковая норма дисконта - отражает доходность альтернативных безрисковых направлений инвестирования. Обычно принимается как депозитная ставка банков первой категории надежности (после исключения инфляции), а также ставка LIBOR.

Норма дисконта, включающая поправку на риск - отражает доходность альтернативных направлений инвестирования, характеризующихся тем же риском, что и инвестиции в оцениваемый проект.

Коэффициент капитализации - это параметр, преобразующий чистый доход в стоимость объекта. При этом учитывается как сама чистая прибыль, получаемая от эксплуатации оцениваемого объекта, так и возмещение основного капитала, затраченного на приобретение объекта.

Имущество - объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них.

Аренда - основанное на договоре возмездное временное владение и пользование имуществом или временное пользование имуществом, которое необходимо для самостоятельного осуществления арендатором хозяйственной деятельности.

Восстановительная стоимость - стоимость воспроизводства копии имущества в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, без учета износа объекта оценки.

Стоимость воспроизводства объекта оценки - сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки;

Полная стоимость воспроизводства есть совокупность затрат, требующихся на воспроизводство копии объекта из тех же или аналогичных материалов, рассчитанная в текущих ценах.

Стоимость замещения объекта оценки - сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

Полная стоимость замещения есть текущая стоимость нового объекта, являющегося по своим характеристикам наиболее близким аналогом оцениваемого объекта.

Износ - снижение стоимости имущества под действием различных причин. Износ - это потеря имуществом стоимости с течением времени под действием различных факторов. Износ может быть устранимым и неустранимым. Критерием устранимости является экономическая целесообразность. В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа:

- физический износ, или физическое разрушение, вызывается разрушением конструкций и материалов под действием различных факторов (физическое и химическое выветривание, перегрузки, неправильная эксплуатация и т.д.);
- функциональный износ, или функциональное устаревание вызывается несоответствием характеристик имущества современным требованиям рынка с точки зрения дизайна, конструкции, качества материалов, эксплуатационных расходов, стандартов, производимой полезности;
- внешний износ вызывается факторами извне - изменением ситуации на рынке, изменение финансовых и законодательных условий и т.д.

Износ может быть устранимым и неустранимым. Критерием устранимости является экономическая целесообразность.

Экономическая жизнь - период времени, в течение которого имущество дает вклад в стоимость производимой продукции и оказываемых услуг. Экономическая и физическая жизнь могут сильно отличаться - ожидаемая физическая жизнь превосходит экономическую жизнь.

Действительный возраст - количество лет, прошедшее с момента изготовления имущества.

Эффективный возраст - возраст, определяемый состоянием и полезностью имущества.

Недвижимое имущество (недвижимость) - земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, леса, многолетние насаждения, кондоминиумы, предприятия, как имущественные комплексы. (Федеральный закон от 21 июля 1997 года №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», ст. 1).

Земельный участок - часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами. Земельный участок может быть делимым и неделимым. Делимым признается земельный участок, который без изменения своего целевого назначения и разрешенного использования может быть разделен на части, каждая из которых может образовывать самостоятельный земельный участок, подлежащий государственному кадастровому учету и государственной регистрации права на него. Неделимым признается земельный участок, который по своему целевому назначению и разрешенному использованию не может быть разделен на самостоятельные земельные участки.

Землевладение - земельный участок, предоставленный в установленном порядке во владение гражданину или юридическому лицу; обладание земельным участком на определенных правовых основаниях (собственность, пользование, пожизненное наследуемое владение и др.) обуславливающих соответствующие права и обязанности владельцев.

Землепользование - земельный участок, предоставленный в установленном порядке в постоянное или временное пользование гражданину или юридическому лицу.

Кадастровая (государственная) оценка земель - определение кадастровой стоимости земельных участков различного целевого назначения. Государственная кадастровая оценка земель основывается на классификации земель по целевому назначению и виду функционального использования.

Недвижимое имущество (недвижимость) - земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, леса, многолетние насаждения, кондоминиумы, предприятия, как имущественные комплексы. (Федеральный закон от 21 июля 1997 года №122-ФЗ

«О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», ст. 1)

Категории земельных участков:

- Земли сельскохозяйственного назначения - земли, предоставленные для нужд сельского хозяйства или предназначенные для этих целей.
- Земли поселений - земли городов, рабочих, курортных, дачных поселков и сельских населенных пунктов.
- Земли промышленности, транспорта, связи и иного не сельскохозяйственного назначения - земли, предоставленные предприятиям, учреждениям и организациям для осуществления возложенных на них задач.
- Земли особо охраняемых категорий - земли природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного значения.
- Земли лесного фонда - лесные земли, покрытые лесом, а также не покрытые лесом - вырубки, гари, редины, прогаины и др.
- Земли водного фонда - земли, занятые водоемами, ледниками, болотами, за исключением тундровой и лесотундровой зон, гидротехническими и другими водохозяйственными сооружениями, а также земли, выделенные под полосы отвода (по берегам) водоемов, магистральных межхозяйственных каналов и коллекторов.
- Земли запаса - земли, не предоставленные в собственность, владение, пользование и аренду юридическим или физическим лицам.

Земли сельскохозяйственного назначения (земли поселений) - земли, находящиеся в пределах городской (поселковой) черты, черты, установленной для сельских населенных пунктов, а также земли за пределами черты населенных пунктов, переданных в ведение городских (поселковых), сельских администраций и предназначенные для нужд городского (коммунального) хозяйства.

Земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения - земли, отведенные в установленном порядке соответствующим предприятиям, учреждениям и организациям для выполнения возложенных на них специальных задач.

Земельные платежи - земельный налог, арендная плата, нормативная цена земли.

Арендная плата за землю - форма платежей за пользование землей, установленных договором аренды; регулярные платежи за аренду земельного участка в соответствии с договором аренды. Размер, условия и сроки внесения арендной платы за землю устанавливаются договором. Арендная плата может устанавливаться как в денежной, так и в натуральной форме.

Земельный налог - ежегодные земельные платежи, взимаемые с собственников земли, землевладельцев и землепользователей. Размер земельного налога устанавливается в виде стабильных платежей за единицу земельной площади в расчете на год.

Кадастровая стоимость земельного участка - это рыночная стоимость (наиболее вероятная цена продажи) свободного от улучшений земельного участка (прав на него) или вклад земли в рыночную стоимость (наиболее вероятную цену продажи) земельного участка с его улучшениями (прав на них).

Кадастровая стоимость земли - рыночная стоимость собственно земельных участков, по которым сформировался достаточно интенсивный рынок и наиболее вероятная цена продажи на открытом и конкурентном рынке собственно земельных участков, по которым рынок еще находится в стадии становления.

Рыночная цена - договорная цена, реализованная в результате переговоров между покупателем и продавцом, которые не обязательно хорошо информированы, свободны от давления или действовали независимо. Рыночная цена - свершившийся факт.

Цена земли договорная - фиксируемая в договоре купли-продажи цена земли, которая устанавливается при совершении сделки, участвующими сторонами. Цена земли нормативная - показатель, характеризующий стоимость земельного участка определенного качества и местоположения, исходя из потенциального дохода на расчетный срок окупаемости. Вводится для обеспечения экономического регулирования земельных отношений при передаче земли в собственность, установлении общей долевой собственности на землю, передачи по наследству, дарении, получении банковского кредита под залог земельного участка. (Закон РФ от 11.10.1991 №1738-1 (ред. 29.12.1998) «О плате за землю», в соответствии со ст. 25)

Цена земли рыночная - цена в денежном выражении, за которую может быть продан земельный участок на открытом рынке при соблюдении всех условий продаж.

Улучшения земельного участка - здания, сооружения и другие изменения, произведенные человеком с целью получения некоторой полезности.

Строительное сооружение (сооружение) - единичный результат строительной деятельности, предназначенный для осуществления определенных потребительских функций.

Строительная конструкция - часть здания или сооружения, выполняющая определенные несущие, ограждающие и (или) эстетические функции.

Здание - наземное сооружение с помещениями для проживания, деятельности людей, хранения сырья или продукции или содержания животных; архитектурное сооружение, постройка, дом.

Помещение - пространство внутри здания, имеющее определенное функциональное назначение и ограниченное строительными конструкциями.

Реконструкция - вид строительной деятельности, осуществляемой применительно к зданиям, строениям, сооружениям, их частям с целью преемственного изменения их параметров - высоты, этажности, площади (с изменением или без изменения существующего назначения), а также изменения одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости (с изменением параметров).

Принципы, на которых основывается оценка:

При составлении настоящего отчета об оценке, Оценщик придерживался следующих принципов:

- в отчете изложена информация, существенная с точки зрения Оценщика для определения стоимости Объекта оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияет на стоимость объекта оценки, и подтверждена;
- содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение Заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Данный раздел приводится в соответствии с пунктом 86 раздела III Федерального стандарта оценки № 3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), обязательного применения, утвержденного Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 299. Оценка проводилась в соответствии с положениями и требованиями следующих нормативных актов:

- Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (ред. от 13.07.2015 г.) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (редакции действующей на дату оценки) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» является основным правовым актом, регулирующим оценочную деятельность на территории РФ. Согласно ст. 1 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ, оценочная деятельность осуществляется в соответствии с международными договорами Российской Федерации, настоящим Федеральным законом, а также другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими отношения, возникающие при осуществлении оценочной деятельности.

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297 (далее – ФСО № 1).

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности. Согласно п. 2 раздела I «Общие положения» ФСО № 1, настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.

- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 298 (далее – ФСО № 2).

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» раскрывает цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной стоимости. Согласно п. 2 раздела I «Общие положения» ФСО № 2, настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.

- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299 (далее – ФСО № 3).

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам. Согласно п. 2 раздела I «Общие положения» ФСО № 3, настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Согласно п. 2 раздела I «Общие положения» Федеральных стандартов оценки №№ 1, 2, 3, настоящие федеральные стандарты оценки являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности.

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7) (Приказ Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611), который определяет требования к проведению оценки недвижимости.

Согласно пункту 2 указанного стандарта, объектами оценки могут выступать объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству, а также объектами оценки могут выступать доли в праве на объект недвижимости. Принимая во внимание, что объектом оценки выступает 2 земельных участка, применение данного стандарта является обязательным.

- Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», который дает определение справедливой стоимости, излагает в едином МСФО основу для оценки справедливой стоимости и требует раскрытия информации об оценках справедливой стоимости;

В рамках настоящего отчета, определению подлежит справедливая стоимость, определение которой дает IFRS 13 «Оценка справедливой стоимости».

- Стандартов и правил осуществления оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» - «Свод стандартов и правил РОО 2015», Протокол Совета РОО 07-Р от 23

декабря 2015 года

Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», утвержденные решением Совета РОО от 23 декабря 2015 года, Протокол Совета РОО 07-Р от 23 декабря 2015 года, обязательны к применению участниками ООО РОО при проведении работ по оценке, в части, не противоречащей Федеральным стандартам оценки, утвержденным приказами Минэкономразвития России, применяются в рамках настоящего отчета так как Оценщик подписавший данный отчет является членом ООО РОО.

Федеральные стандарты оценки, утвержденные приказами Минэкономразвития России обязательны к применению субъектами оценочной деятельности, осуществляющими деятельность на территории Российской Федерации, наиболее полно описывают термины, определения, понятия и методы оценки, применяемые при проведении работ, по оценке рассматриваемого объекта.

При проведении настоящей оценки специалисты опирались, в необходимых случаях, на соответствующие нормы Гражданского кодекса РФ, Градостроительного кодекса РФ, Земельного кодекса РФ.

Основной стандарт, для работы в рамках настоящего отчета ФСО-7, который разработан с учетом международных стандартов оценки и федеральных стандартов, утвержденных Минэкономразвития России, и содержит требования к проведению оценки объектов недвижимости.

5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Данный раздел приводится в соответствии с пунктом 8в раздела III Федерального стандарта оценки № 3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), обязательного применения, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299.

5.1. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки

Следующие допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью данного отчета об оценке.

1. Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности и стандартами оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.
2. Согласно п. 5 Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №298 Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки, так что в рамках настоящего отчета Оценщик определяет справедливую стоимость Объекта оценки.
3. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29 июня 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности», в редакции, действующей на дату проведения оценки, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством РФ, или в судебном порядке не установлено иное.
4. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях.
5. Настоящий Отчет выполнен в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений;
6. Сведения, полученные Оценщиком от третьих сторон и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому в Отчете приводится источник информации.
7. В случае обнаружения противоречий и несогласованности при анализе достаточности и достоверности информации, имеющейся у Оценщика, Оценщик вправе полагаться на собственное суждение, основываясь на профессиональном опыте.
8. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на проведение оценки. Отчет является конфиденциальным для Оценщика и пользователя. Оценщик не несет никакой ответственности в том случае, если какая-либо третья сторона будет опираться в своих заключениях на Отчет.
9. Публикация Отчета целиком или по частям, или ссылок на отчет, а также данных, содержащихся в Отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика запрещена без письменного согласия Оценщика.
10. Мнение Оценщика относительно справедливой стоимости действительно на дату проведения оценки. Поэтому непредусмотренное в отчете изменение самого объекта и его окружения, равно как изменение политических, административных, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию и, следовательно, на величину справедливой стоимости, находятся вне рамок данного исследования.
11. Представленные в Отчете анализ и расчеты основаны на предположении, что курс рыночных реформ в России не претерпит резких изменений, а курс доллара в цикле рыночного оборота объектов окажется относительно стабильным. Произведенные анализ, расчеты и заключения основаны на уровне цен, состоянии рынка и тенденциях его развития, сложившиеся на дату оценки.
12. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.
13. Оценщик не несет ответственности за наличие скрытых факторов, которые могут оказать влияние на стоимость объекта, ни за необходимость выявления таковых. Для выявления наличия или отсутствия подобных неблагоприятных факторов необходимо специальное экспертное обследование объекта, не

входящее в задачу данного отчета.

14. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
15. В соответствии со Стандартами оценки, величина рыночной и любой другой стоимости должна быть выражена в рублях. Учитывая, что рыночные данные для вспомогательных расчетов, опубликованные в официальных периодических изданиях, бывают представлены в валютном эквиваленте, расчеты проводятся в рублях РФ, а валютный эквивалент переводится по курсу ЦБ РФ на дату оценки в соответствии с курсом валютного эквивалента.
16. В отчете об оценке итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке представлено в округленной форме по правилам округления.

5.2. Особые допущения

1. На основании проведенного сравнительного анализа определений «Справедливой стоимости» по МСФО-13 и «Рыночной стоимости» по ФСО №2 (Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от «20» мая 2015 г. № 298, введен в действие с 29 сентября 2015 года на основании опубликованного Приказа от 18 сентября 2015 года Министерства экономического развития Российской Федерации от 10.07.2015 № 467 «О признании утратившими силу некоторых актов Министерства экономического развития Российской Федерации» (зарегистрирован в Минюсте России 16.09.2015 № 38894), в определениях нет существенных расхождений (определения приведены выше);
2. Требования, предъявляемые к определению рыночной стоимости и справедливой стоимости в соответствии с ФСО и МСФО, не имеют значительных различий в подходах, методах определения, и использования для этого материалов, информации и источников, вследствие чего расчет справедливой стоимости Объекта оценки Оценщиком проводится в соответствии с методологией определения рыночной стоимости.
3. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности, включая сервитуты и иные обременения. 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.
4. Оценщик считает, что все данные, предоставленные Заказчиком, истинны и достоверны. Ответственность за искажение информации лежит на Заказчике.
5. Предполагается, что собственник оцениваемого объекта рационально и компетентно управляет принадлежащей ему собственностью.
6. Оценка проводится в соответствии с описанием, представленным в Задании на оценку (Приложение №10 к Дополнительному соглашению №10 от 09 сентября 2019 года и Договору №56/2015 на проведение оценки от 06 октября 2015 года, а также в соответствии с имеющейся в открытом доступе информацией, в соответствии с данными, предоставленными Заказчиком. Предполагается, что физические характеристики объекта и его использование соответствуют федеральным и местным законам и нормативам.
7. Анализ открытых данных Росреестра выявил, что участок с кадастровым номером 50:04:0290306:17 имеет статус «снят с кадастрового учета». В рамках настоящего отчета Оценщик произвел оценку справедливой собственности данного земельного участка, поскольку он, согласно информации Заказчика, входит в перечень имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Возрождение Подмосковья», что подтверждено Заданием на оценку (Приложение №10 к Дополнительному соглашению №10 от 09 сентября марта 2019 года).
8. По земельному участку 50:04:0150301:16 площадь объекта согласно открытым данным сайта Росреестр составляет 96 534 кв.м, согласно Свидетельству о государственной регистрации прав на земельный участок площадь объекта составляет 96 532 кв.м. По результатам консультаций с Заказчиком Оценщик при проведении расчетов использовал данные по площади согласно Свидетельству о регистрации прав собственности на земельный участок.

6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ И ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Данный раздел приводится в соответствии с пунктом 8г раздела III Федерального стандарта оценки № 3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), обязательного применения, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299.

6.1. Сведения о Заказчике

Характеристика	Показатель
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	ООО «УК «Русинвестклуб» Д.У. ЗПИФ рентный «Возрождение Подмосковья»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1047796094521
Дата присвоения ОГРН	18.02.2004
ИНН/КПП	ИНН 7715510034, КПП 770901001
Адрес (местонахождения)	101000, г. Москва, Покровский бульвар, д.4/17, стр. 1
Банковские реквизиты	101000, г. Москва, Покровский бульвар, д.4/17, стр. 1

6.2. Сведения об оценщике

Сведения об оценщиках	
Оценщик 1	Третьякова Анастасия Игоревна, Оценщик 1 категории, к.э.н. Контактный телефон: (812) 454-60-34, Почтовый адрес: Санкт-Петербург, улица Разъезжая, дом 5, лит. А, офис 142, Адрес электронной почты: spb@aurora-consult.ru
Трудовой договор	Трудовой договор №35 от 01 сентября 2016 года, заключен с ООО «Аврора Консалтинг Северо-Запад», ИНН 6658158164, ОГРН 1026602350576, дата присвоения ОГРН – 23 декабря 2002 года, место нахождения юридического лица - 191002, г. Санкт-Петербург, ул. Разъезжая, д. 5, офис 142
Информация о членстве в саморегулируемой организации	Является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» и включена в реестр оценщиков за регистрационным №007681 от 28 октября 2011 года
Наименование саморегулируемой организации оценщиков	Общероссийская общественная организация Российское Общество оценщиков
Местонахождение СРО	105066, Москва. 1-й Басманный переулок, дом 2А, офис 5
Сведения о получении профессионального образования в области оценочной деятельности	Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический университет, специальность «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», диплом о профессиональной переподготовке ПП-1 №870533 от 30.06.2011 г. рег. №5813.
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №000524-1 от 07 ноября 2017 года по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан на основании решения №20 от 07 ноября 2017 года федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров». Квалификационный аттестат выдан сроком на три года и действует до 07 ноября 2020 года
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность оценщика застрахована в ОАО «Альфа Страхование». Полис обязательного страхования ответственности оценщика №7811R/776/00228/19 от 26 марта 2019 года выдан сроком действия с 27 марта 2019 года по 26 марта 2020 года, страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	7 лет
Местонахождение оценщика	191002, г. Санкт-Петербург, ул. Разъезжая, д. 5, офис 142

6.3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Аврора Консалтинг Северо-Запад»
ОГРН	1026602350576
Дата присвоения ОГРН	23 декабря 2002 года
ИНН/КПП	6658158164/784001001
Банковские реквизиты	р/с 40702810500610000178 в ПАО «БАНК УРАЛСИБ» г. Москва к/с 30101810100000000787, БИК 044525787
Адрес местонахождения	Россия, Санкт-Петербург, улица Разъезжая, дом 5, лит. А, офис 142
Сведения о дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским законодательством	Ответственность Исполнителя застрахована в АО «АльфаСтрахование». Полис обязательного страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 7811R95/776/00195/18 от 07 октября 2018 года. Срок действия с 07 декабря 2018 года по 06 декабря 2019 года. Страховая сумма 100 000 000 руб.

6.4. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием, их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

В рамках настоящей оценки прочие организации и специалисты не привлекались

6.5. Независимость Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор

В соответствии со ст. 16 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», введенной в действие с 26 июля 2010 года Федеральным законом от 22 июля 2010 года N 167-ФЗ, декларируем:

- Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – Заказчика, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;
- Оценщик не имеет имущественного интереса в объекте оценки;
- Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещные или обязательственные права вне договора;
- Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - Заказчика и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком Оценщика;
- Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки;
- Юридическое лицо (с которым оценщик заключил трудовой договор) не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.
- Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Данный раздел приводится в соответствии с пунктом 8ж раздела III Федерального стандарта оценки № 3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), обязательного применения, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299.

7.1. Общие данные

Согласно статье 11 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (ред. от 13.07.2015 г.) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации в отчете об оценке должен быть указан приведен перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

В соответствии с пунктом 11 раздела IV Федерального стандарта оценки № 3 «Требования к отчету об оценке», обязательного применения, утвержденного Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 299, в тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки.

Правовой статус, количественные и качественные характеристики Объекта оценки определялись на основе данных, предоставленных Заказчиком.

Оценка проводится в соответствии с описанием, представленным в Задании на оценку (Приложение №10 к Дополнительному соглашению №10 от 092 сентября 2019 года и Договору №56/2015 на проведение оценки от 06 октября 2015 года), в соответствии с имеющейся в открытом доступе информацией.

7.1.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Копии перечисленных ниже документов представлены в Приложении к настоящему Отчету.

- Задание на оценку;

Данные предоставленные Заказчиком

Свидетельства о государственной регистрации прав собственности на оцениваемые земельные участки

Источники информации

Ссылки по тексту Отчета

Ниже приведен перечень источников информации, использованных Оценщиком при проведении оценки.

Нормативная и методическая литература

1. Гражданский кодекс РФ, части 1,2,3,4
2. Федеральный закон «об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года, в редакции Федеральных законов, действующих на дату проведения оценки;
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №297;
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №298;
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №299; Приказ Минэкономразвития России от 06 декабря 2016 года №785;
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», Приказ Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611;
7. Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» - «Свод стандартов и правил РОО 2015», утвержденный решением Совета РОО от 23 декабря 2015 года Протокол № 07-Р;
8. Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»;
9. Правовое регулирование оценочной деятельности/Составитель А.В. Верховина; - М.: «Российское общество оценщиков», 2002;

Техническая, справочная и специальная литература

1. Елисева И.И., Юзбашев М.М. Общая теория статистики. М.: «Финансы и статистики», 1998;
2. Гмурман В.Е. Теория вероятности и математическая статистика. М.: «Высшая школа», 1997;

3. Клейнер Г.Б., Смоляк С.А. Эконометрические зависимости. Принципы и методы построения. М.: «Наука», 2001.
4. Дамодаран Асвет. Инвестиционная оценка. Инструменты и техника оценки любых активов.
5. Саати Т., Кернс К. Аналитическое планирование. Организация систем. М.: "Радио и связь", 1992;
6. Саати Т. Принятие решений. Метод анализа иерархий. М.: "Радио и связь", 1993;
7. Кузнецов Д.Д. Техника метода сравнения продаж: от качественных корректировок к квалитметрической модели. Научный электронный журнал «Проблемы недвижимости». СПб.: Р-Клуб, 1999. Вып. 4.

Сайты интернет

Сайты интернет - ссылки по тексту отчета

7.1.2. Сведения о собственнике объекта оценки

На основании предоставленных документов Заказчиком, на Объект оценки зарегистрировано право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Возрождение Подмосковья» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Русский Инвестиционный Клуб», данные о которых устанавливаются на основании лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

7.1.3. Оцениваемые имущественные права

Оцениваемые имущественные права

На основании предоставленных документов Заказчиком, на Объект оценки зарегистрировано право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Возрождение Подмосковья» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Русский Инвестиционный Клуб». Данные о них, предусмотренные Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Возрождение Подмосковья». Таким образом, оцениваемые имущественные права – право общей долевой собственности.

Основание возникновения права: Передаточный акт от 15.01.2014 №1/2014; Заказ на приобретение инвестиционных паев от 13.01.2014 №2700-001-1; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Возрождение Подмосковья» от 06.12.2013.

Подтверждение права собственности: Свидетельства о государственной регистрации прав собственности на земельные участки (Копии приведены в Приложении к настоящему отчету).

Информация о правообладателе

Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Возрождение Подмосковья» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Русский Инвестиционный Клуб», данные о которых устанавливаются на основании лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. ООО «УК «Русинвестклуб»: ОГРН 1047796094521, дата присвоения 18.02.2004, ИНН 7715510034, КПП 770901001, адрес местонахождения: 101000, г. Москва, Покровский бульвар, д.4/17, стр. 1

Ограничения (обременения) права

На Объект оценки зарегистрированы следующие ограничения (обременения) права: доверительное управление.

В результате проведенного анализа Оценщик пришел к выводу о том, что права на оцениваемое имущество подтверждены предоставленными документами. Обременения, оказывающие существенное влияние на итоговую стоимость объекта оценки, отсутствуют.

В соответствии с положениями ст. 11 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, является общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности. Раздел имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и выдел из него доли в натуре не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом «Об инвестиционных фондах».

На основании ст. 209. ч.1 Гражданского кодекса РФ, дается определение 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, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц. В том числе, собственник вправе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставляя за собой право владения, пользования и распоряжения имуществом, а также отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

В результате проведенного анализа Оценщик пришел к выводу о том, что права на оцениваемое имущество подтверждены предоставленными документами. Обременения, оказывающие существенное влияние на итоговую стоимость объекта оценки, отсутствуют.

7.1.4. Сведения о балансовой стоимости объекта оценки

Сведения о балансовой стоимости объекта оценки отсутствуют.

7.2. Идентификация и описание объекта оценки

Согласно Заданию на оценку, оценка проводится в соответствии с описанием объекта, представленным в Задании на проведение оценки, а также в соответствии с имеющейся в открытом доступе информацией. Вся информация об объекте оценки, приведенная в данном разделе, актуальна на дату оценки.

Описание объекта выполнено на основании правоустанавливающих документов, технической документации и другой информации, представленных Заказчиком.

7.2.1. Идентификация и описание оцениваемых земельных участков

Таблица 1

Характеристики оцениваемых земельных участков

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв. м	Категория земель	Разрешенное использование	Наличие коммуникаций	Подъездные пути	Водоемы	Рельеф участка	Форма объекта
1	Земельный участок	50:04:0000000:89653	Московская область, Дмитровский район, городское поселение Дмитров, вблизи села Подчерково	568 241	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
2	Земельный участок	50:04:0010803:759	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	3 414	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
3	Земельный участок	50:04:0010803:760	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	1 644	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
4	Земельный участок	50:04:0010803:761	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	425	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
5	Земельный участок	50:04:0100101:228	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	31 285	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
6	Земельный участок	50:04:0100102:15	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	34 530	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
7	Земельный участок	50:04:0100102:6	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	94 114	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
8	Земельный участок	50:04:0100102:7	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе с. Внуково	32 108	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
9	Земельный участок	50:04:0100104:2	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	78 542	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
10	Земельный участок	50:04:0100201:74	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	28 773	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
11	Земельный участок	50:04:0100201:75	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Поддубки	9 439	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
12	Земельный участок	50:04:0100202:8	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	20 197	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
13	Земельный участок	50:04:0100302:1	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	271 129	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
14	Земельный участок	50:04:0100	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в	218 208	земли	Для	отсутствуют	грунтовая	отсутствуют	ровный, без	геометрическая,

191002, г. Санкт-Петербург, ул. Разъезжая, 5, офис 142

Тел.: (812) 454-60-34, e-mail: spb@aurora-consult.ru

www.aurora-consult.ru

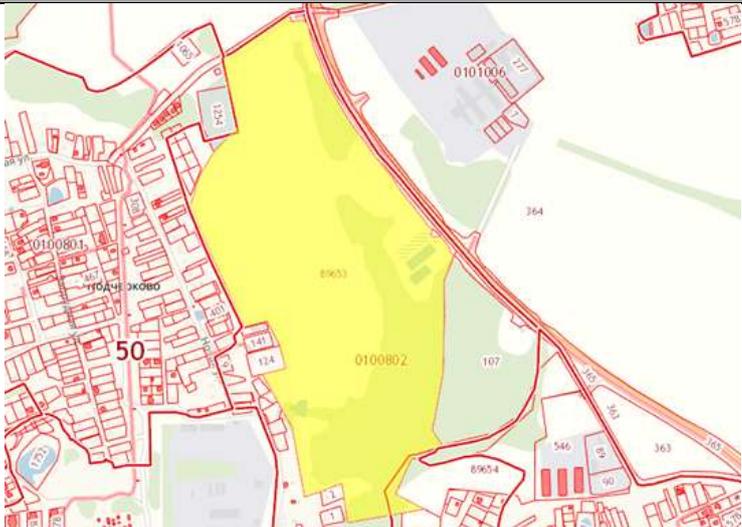
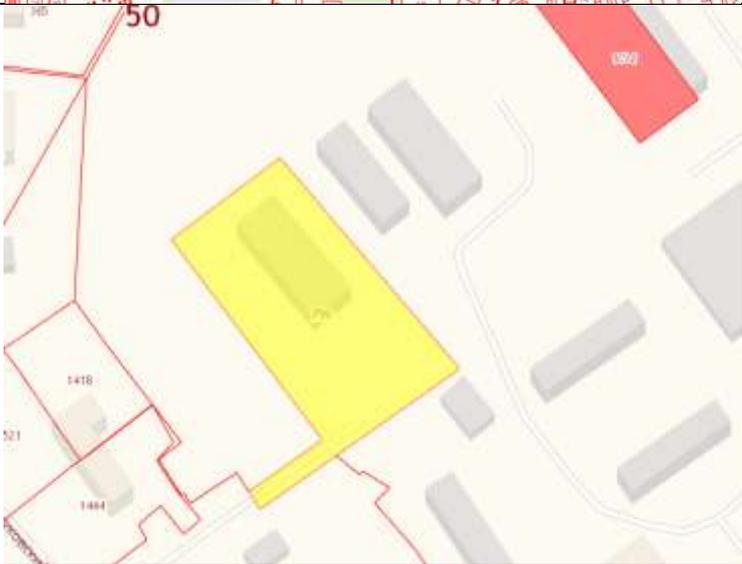
№ п/	Наименование	Кадастровый	Адрес	Площадь, кв. м	Категория земель	Разрешенное использование	Наличие	Подъездные	Водоемы	Рельеф участка	Форма объекта
	ый участок	402:1	районе с. Внуково		сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственного производства	уют	я дорога	твуют	явных уклонов	неправильная, многоугольная
15	Земельный участок	50:04:0100402:2	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с\о, в районе д. Кузнецово	191 907	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствует уют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
16	Земельный участок	50:04:0100503:5	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д. Кузнецово	493 278	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствует уют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
17	Земельный участок	50:04:0100503:7	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д.Ярово	26 529	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствует уют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
18	Земельный участок	50:04:0100601:148	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	147 490	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствует уют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
19	Земельный участок	50:04:0100601:346	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д. Кунисниково	29 054	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствует уют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
20	Земельный участок	50:04:0100601:347	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д. Кунисниково	29 330	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствует уют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
21	Земельный участок	50:04:0100601:348	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д. Кунисниково	29 715	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствует уют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
22	Земельный участок	50:04:0100601:349	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д. Кунисниково	29 974	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствует уют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
23	Земельный участок	50:04:0100601:350	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д. Кунисниково	29 979	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствует уют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
24	Земельный участок	50:04:0100603:1	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	221 987	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствует уют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
25	Земельный участок	50:04:0100701:162	обл. Московская, р-н Дмитровский, с/о Внуковский, в районе с. Пересветово	43 258	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствует уют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
26	Земельный участок	50:04:0100702:1	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Прудцы	67 047	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствует уют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
27	Земельный участок	50:04:0100702:2	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе с. Пересветово	23 364	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствует уют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
28	Земельный участок	50:04:0100802:107	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, районе д. Поддубки	95 786	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствует уют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
29	Земельный участок	50:04:0100802:7	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д. Игнатовка	27 068	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствует уют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная,

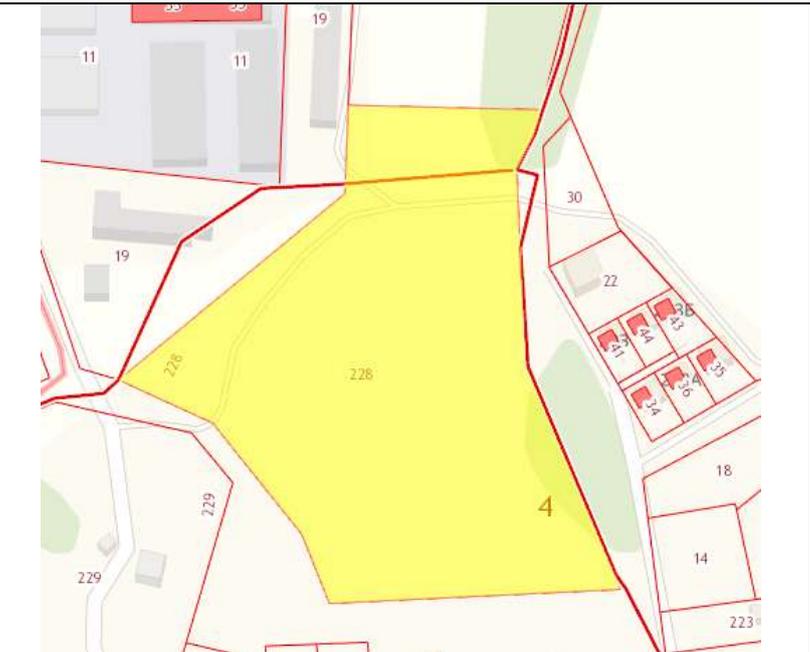
№ п/	Наименование	Кадастровый	Адрес	Площадь, кв. м	Категория земель	Разрешенное использование	Наличие	Подъездные	Водоемы	Рельеф участка	Форма объекта
	участок				о назначения	производства				уклонов	многоугольная
30	Земельный участок	50:04:0100901:248	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с\о, в районе д. Тендиково	13 478	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствует	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
31	Земельный участок	50:04:0100906:35	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Тендиково	822 171	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствует	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
32	Земельный участок	50:04:0101006:368	Московская область, Дмитровский район, городское поселение Дмитров, в районе деревни Теряево	599 610	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствует	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
33	Земельный участок	50:04:0101202:8	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с\о, в районе с. Борисово	78 334	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствует	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
34	Земельный участок	50:04:0101202:9	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с\о, в районе с. Борисово	80 002	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствует	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
35	Земельный участок	50:04:0101403:1	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с\о, в районе д.Ярово	23183	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствует	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
36	Земельный участок	50:04:0101505:4	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с\о, в районе д. Драчево	72 179	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствует	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
37	Земельный участок	50:04:0150103:5	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе с Ильинское	79 511	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствует	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
38	Земельный участок	50:04:0150108:178	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с\о, в районе д.Редькино	4 271	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствует	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
39	Земельный участок	50:04:0150205:1	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с\о, в районе д.Драчево	137 512	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствует	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
40	Земельный участок	50:04:0150205:2	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с\о, в районе д.Редькино	78 241	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствует	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
41	Земельный участок	50:04:0150205:27	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Драчево	237 541	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствует	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
42	Земельный участок	50:04:0150205:28	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д. Пуриха	134 195	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствует	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
43	Земельный участок	50:04:0150205:29	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, вблизи д Пуриха	132 564	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствует	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
44	Земельный участок	50:04:0150205:3	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с\о, в районе д.Редькино	46 605	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствует	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная

№ п/	Наименование	Кадастровый	Адрес	Площадь, кв. м	Категория земель	Разрешенное использование	Наличие	Подъездные	Водоемы	Рельеф участка	Форма объекта
45	Земельный участок	50:04:0150 205:4	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д.Пуриха	7410	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствует	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
46	Земельный участок	50:04:0150 205:5	обл. Московская, г/пос Дмитров, в районе д Пуриха	77 085	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствует	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
47	Земельный участок	50:04:0150 205:6	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Пуриха	28181	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствует	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
48	Земельный участок	50:04:0150 301:16	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Капорки	96532	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствует	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
49	Земельный участок	50:04:0150 301:17	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Кромино	18 214	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствует	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
50	Земельный участок	50:04:0150 302:176	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, д. Кромино, северо-западная часть кадастрового квартала 50:04:0150302	24 903	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствует	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
51	Земельный участок	50:04:0150 302:177	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, д. Кромино, северо-западная часть кадастрового квартала 50:04:0150302	13 347	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствует	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
52	Земельный участок	50:04:0220 501:14	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Прудцы	85 565	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствует	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
53	Земельный участок	50:04:0280 119:1	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д. Кузнецово	409 404	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствует	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
54	Земельный участок	50:04:0280 216:3	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	38929	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствует	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
55	Земельный участок	50:04:0280 216:4	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	265 069	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствует	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
56	Земельный участок	50:04:0280 216:5	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	985 955	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствует	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
57	Земельный участок	50:04:0290 306:17	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров	53 248	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствует	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
58	Земельный участок	50:04:0290 406:32	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о	7 222	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствует	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
59	Земельный участок	50:04:0290 406:71	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, д. Кромино	221 659	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства	отсутствует	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
60	Земельный	50:04:0101	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, д.	61 579	земли	для	отсутствует	грунтовая	отсутствует	ровный, без	геометрическая,

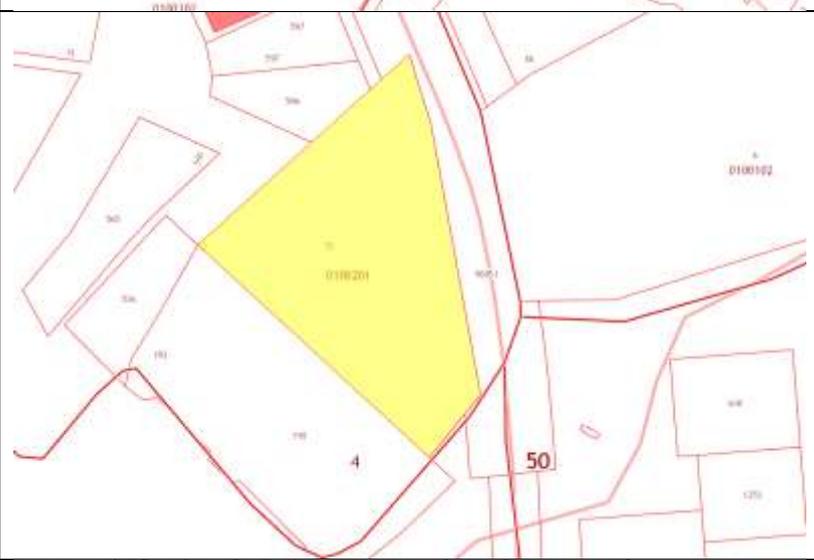
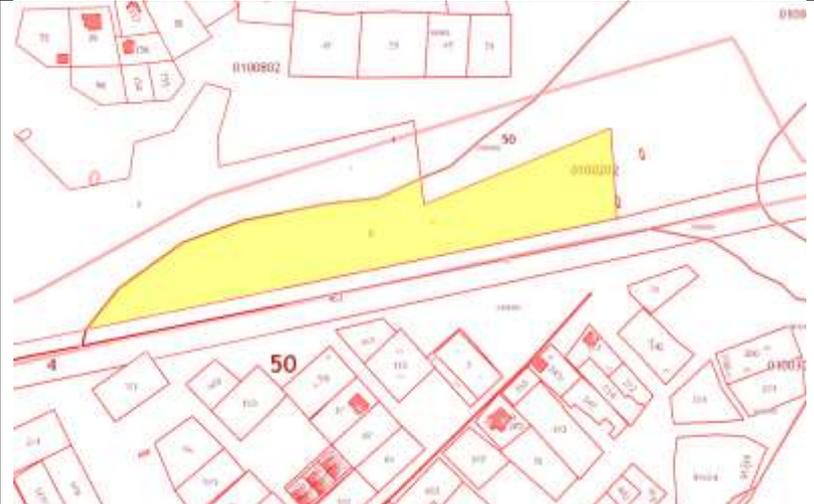
№ п/	Наименование	Кадастровый	Адрес	Площадь, кв. м	Категория земель	Разрешенное использование	Наличие	Подъездные	Водоемы	Рельеф участка	Форма объекта
	ый участок	706:329	Кромино		сельскохозяйственного назначения	сельхозпроизводства	уют	я дорога	твуют	явных уклонов	неправильная, многоугольная
61	Земельный участок	50:04:0101 706:330	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино	500 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства	отсутствует уют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
62	Земельный участок	50:04:0101 706:331	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино	755 985	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства	отсутствует уют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
63	Земельный участок	50:04:0101 706:64	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с.о., в р-не дер. Афанасово	150 000	земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного использования	отсутствует уют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
64	Земельный участок	50:04:0150 301:128	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино	759 765	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствует уют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
65	Земельный участок	50:04:0290 406:72	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино	778 534	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства	отсутствует уют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная

Таблица 2
Характеристики оцениваемых земельных участков (данные Росреестра)

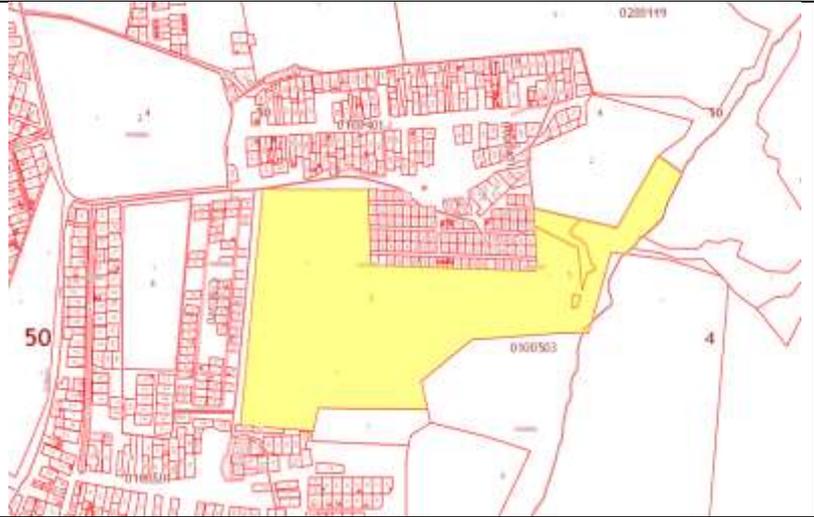
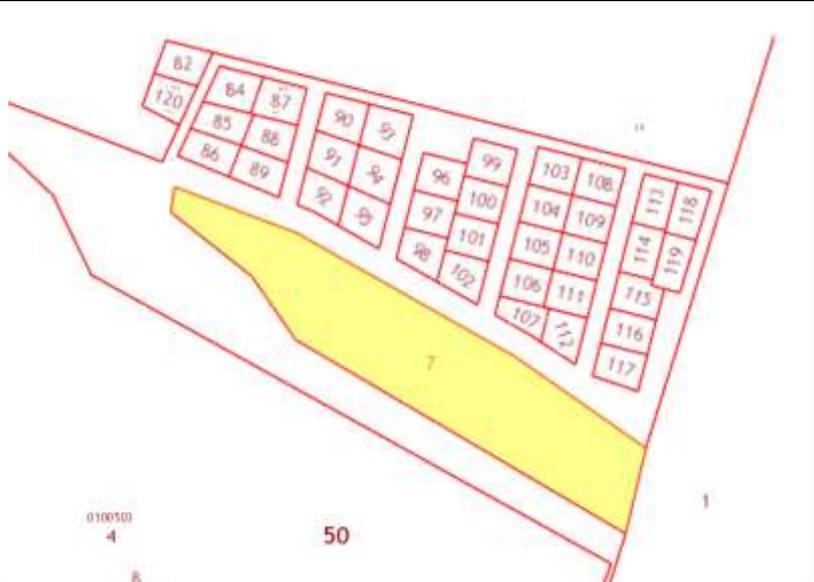
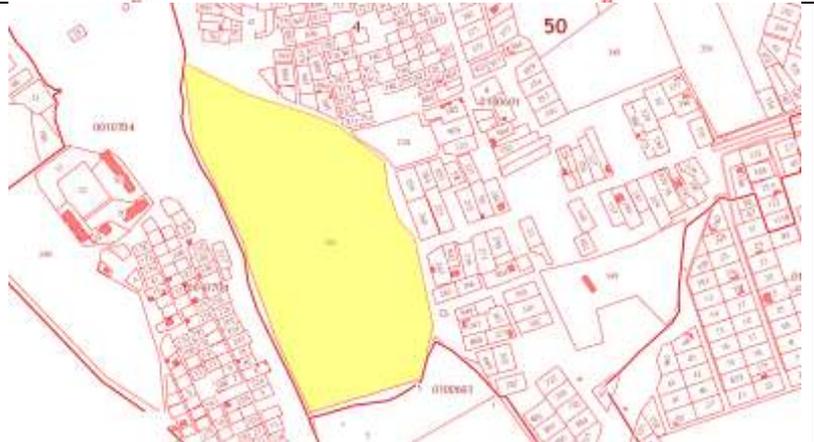
№	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	План-схема участка
1	50:04:0000000:89653	2 721 874,39	
2	50:04:0010803:759	15 363,00	
3	50:04:0010803:760	10 275,00	

4	50:04:0010803:761	781 541,00	
5	50:04:0100101:228	154 547,90	
6	50:04:0100102:15	104 625,90	

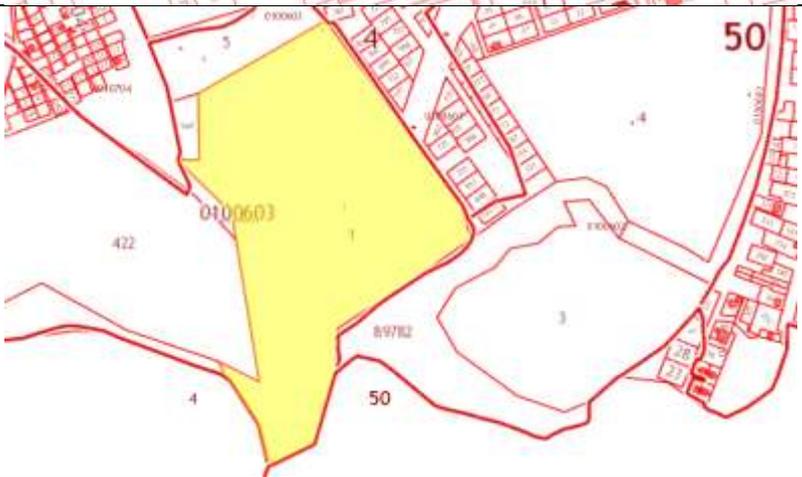
7	50:04:0100102:6	464 923,16	
8	50:04:0100102:7	158 613,52	
9	50:04:0100104:2	387 997,48	

10	50:04:0100201:74	74 809,80	
11	50:04:0100201:75	47 195,00	
12	50:04:0100202:8	70 689,50	

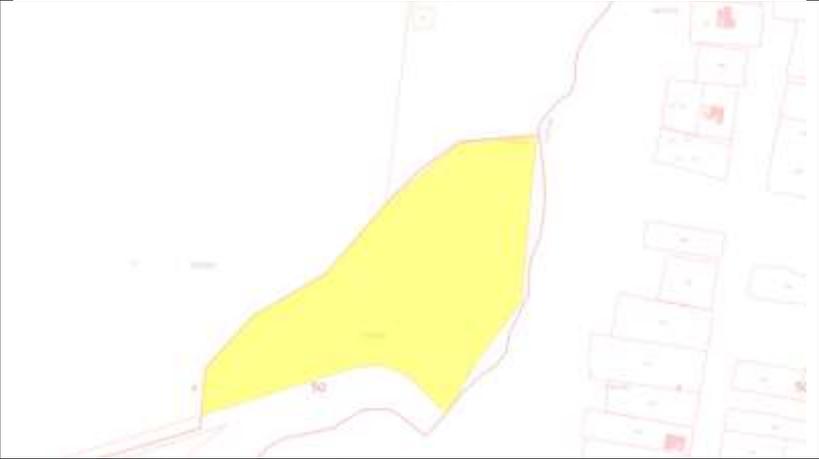
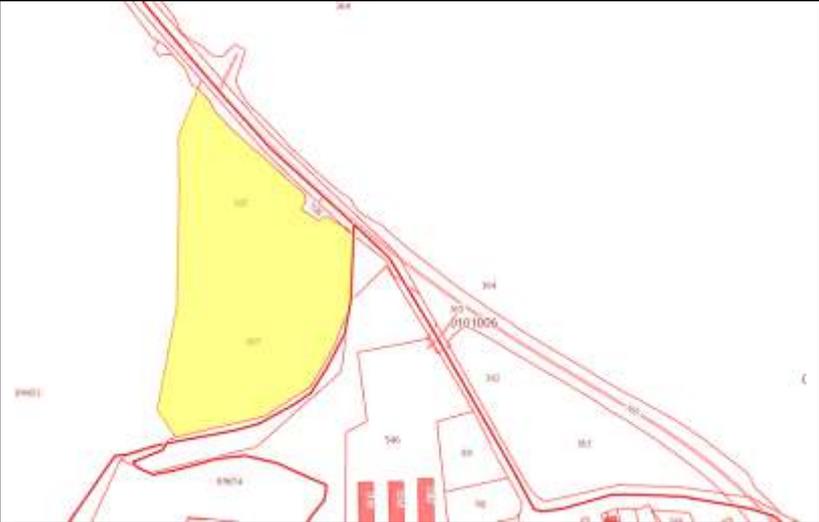
13	50:04:0100302:1	948 951,50	
14	50:04:0100402:1	1 091 040,00	
15	50:04:0100402:2	959 535,00	

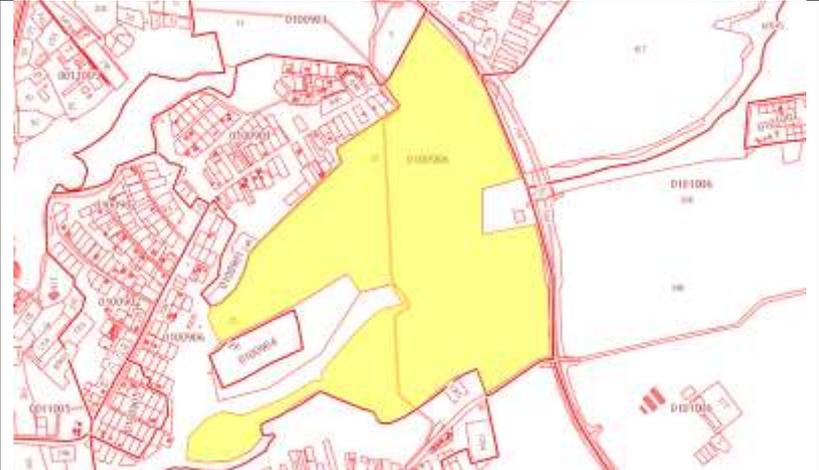
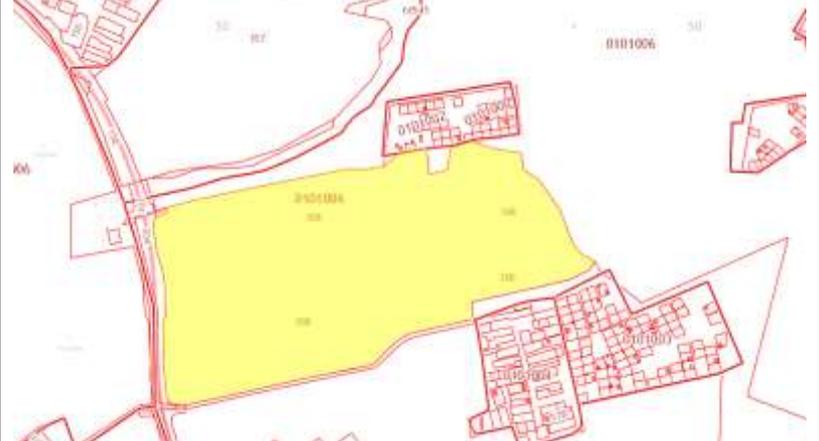
<p>16</p>	<p>50:04:0100503:5</p>	<p>2 466 390,00</p>	
<p>17</p>	<p>50:04:0100503:7</p>	<p>121 237,53</p>	
<p>18</p>	<p>50:04:0100601:148</p>	<p>665 179,90</p>	

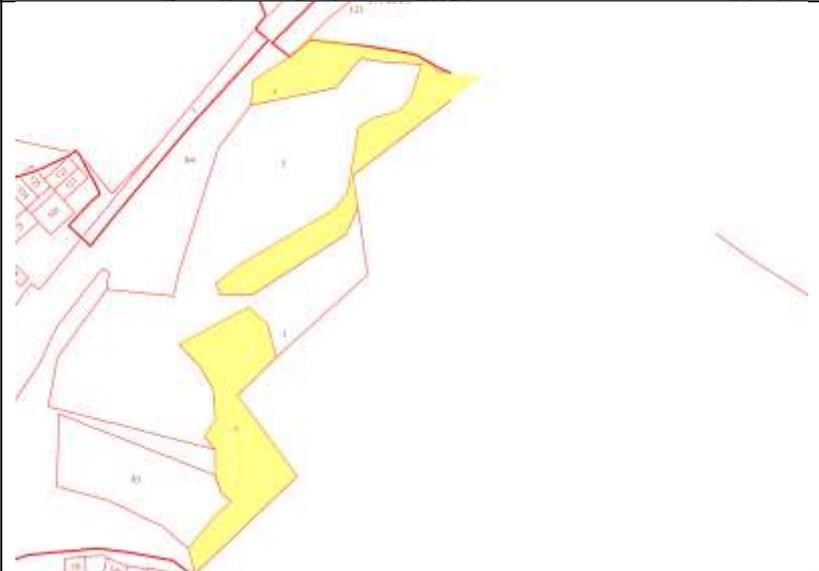
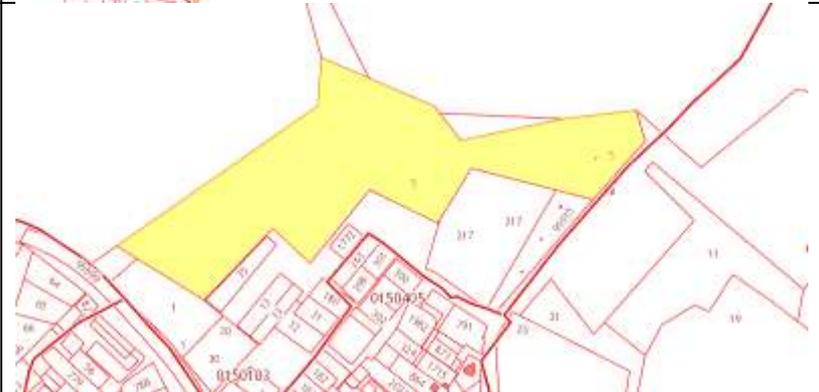
19	50:04:0100601:346	131 033,54	
20	50:04:0100601:347	132 278,30	
21	50:04:0100601:348	134 014,65	
22	50:04:0100601:349	135 182,74	

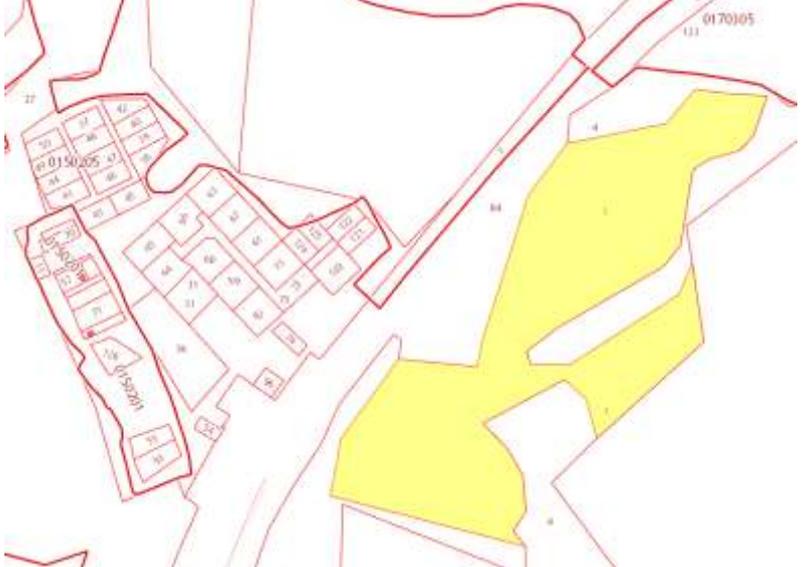
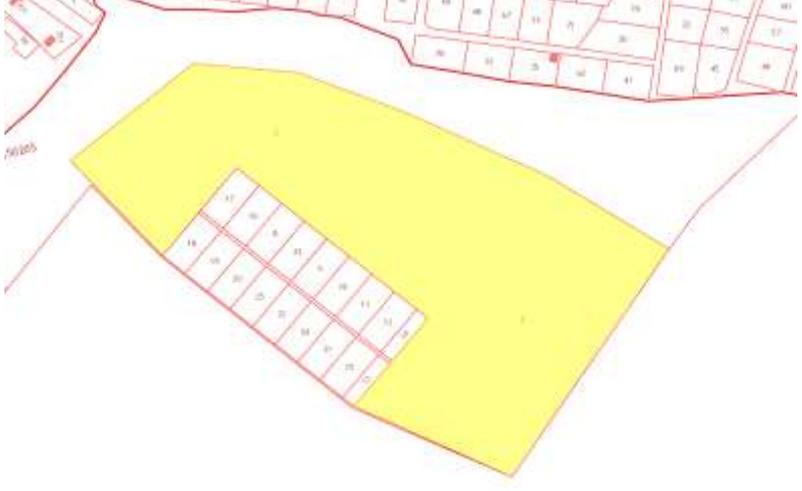
23	50:04:0100601:350	135 205,29																																	
24	50:04:0100603:1	1 014 480,59																																	
25	50:04:0100701:162	87 381,16	<p>Без координат границ</p> <thead> <tr> <th>Информация</th> <th>Услуги</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Наименование:</td> <td>Земельный участок</td> </tr> <tr> <td>Код субъекта:</td> <td>50:04:0100701:162</td> </tr> <tr> <td>Код объекта:</td> <td>50:04:0100701:162</td> </tr> <tr> <td>Статус:</td> <td>Генеральный</td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>г. Санкт-Петербург, ул. Дыбенковский, ул. Вуколовский, к. 48/04 с/с Территория</td> </tr> <tr> <td>Категория земель:</td> <td>Земли населенных пунктов - жилищная часть собственности</td> </tr> <tr> <td>Формы собственности:</td> <td>47 381,16 кв. м</td> </tr> <tr> <td>Подземные сооружения:</td> <td>47 381,16 кв. м</td> </tr> <tr> <td>Дополнительная информация:</td> <td>47 381,16 кв. м</td> </tr> <tr> <td>Разрешенное использование:</td> <td>Для сельскохозяйственного производства</td> </tr> <tr> <td>Исх. документ:</td> <td>Для сельскохозяйственного производства</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый номер:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Дата включения в учёт:</td> <td>30.11.2004</td> </tr> <tr> <td>Дата внесения сведений в СМД:</td> <td>15.01.2019</td> </tr> <tr> <td>Дата внесения сведений в ЕГРН:</td> <td>15.01.2019</td> </tr> </tbody>	Информация	Услуги	Наименование:	Земельный участок	Код субъекта:	50:04:0100701:162	Код объекта:	50:04:0100701:162	Статус:	Генеральный	Адрес:	г. Санкт-Петербург, ул. Дыбенковский, ул. Вуколовский, к. 48/04 с/с Территория	Категория земель:	Земли населенных пунктов - жилищная часть собственности	Формы собственности:	47 381,16 кв. м	Подземные сооружения:	47 381,16 кв. м	Дополнительная информация:	47 381,16 кв. м	Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства	Исх. документ:	Для сельскохозяйственного производства	Кадастровый номер:	-	Дата включения в учёт:	30.11.2004	Дата внесения сведений в СМД:	15.01.2019	Дата внесения сведений в ЕГРН:	15.01.2019
Информация	Услуги																																		
Наименование:	Земельный участок																																		
Код субъекта:	50:04:0100701:162																																		
Код объекта:	50:04:0100701:162																																		
Статус:	Генеральный																																		
Адрес:	г. Санкт-Петербург, ул. Дыбенковский, ул. Вуколовский, к. 48/04 с/с Территория																																		
Категория земель:	Земли населенных пунктов - жилищная часть собственности																																		
Формы собственности:	47 381,16 кв. м																																		
Подземные сооружения:	47 381,16 кв. м																																		
Дополнительная информация:	47 381,16 кв. м																																		
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства																																		
Исх. документ:	Для сельскохозяйственного производства																																		
Кадастровый номер:	-																																		
Дата включения в учёт:	30.11.2004																																		
Дата внесения сведений в СМД:	15.01.2019																																		
Дата внесения сведений в ЕГРН:	15.01.2019																																		

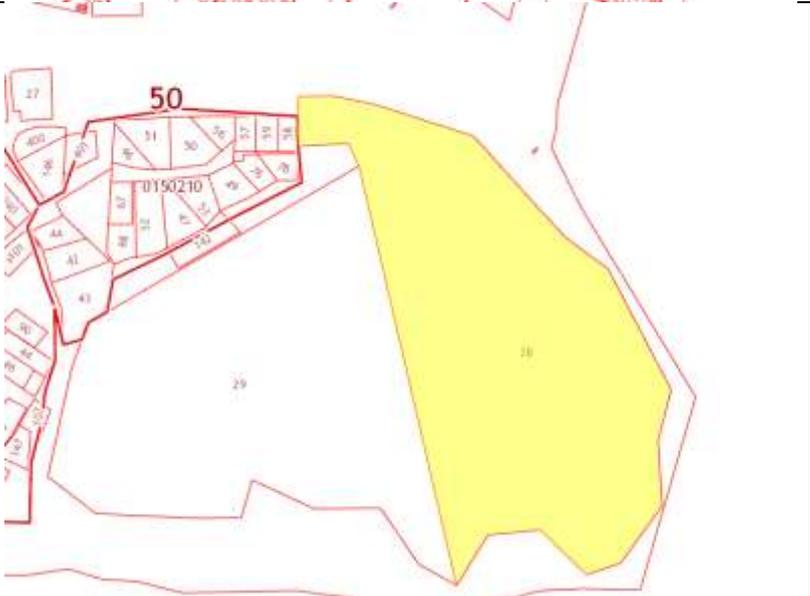
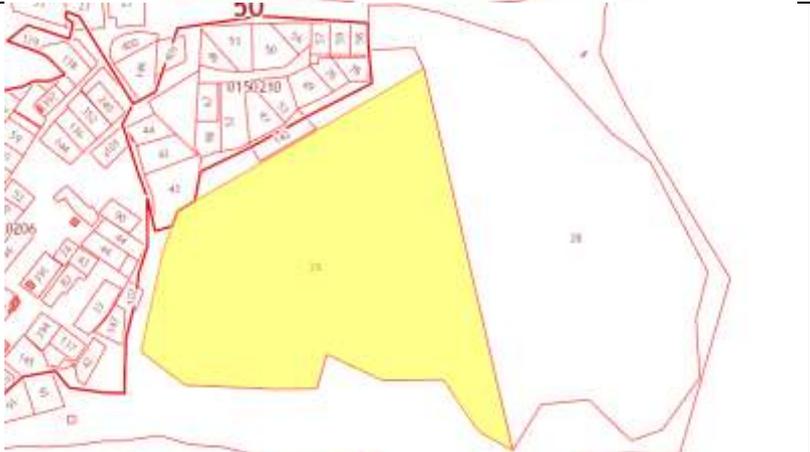
| 26 | 50:04:0100702:1 | 335 235,00 | |

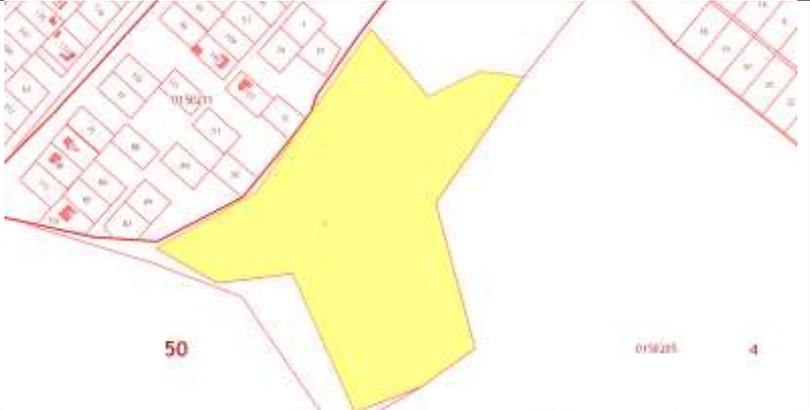
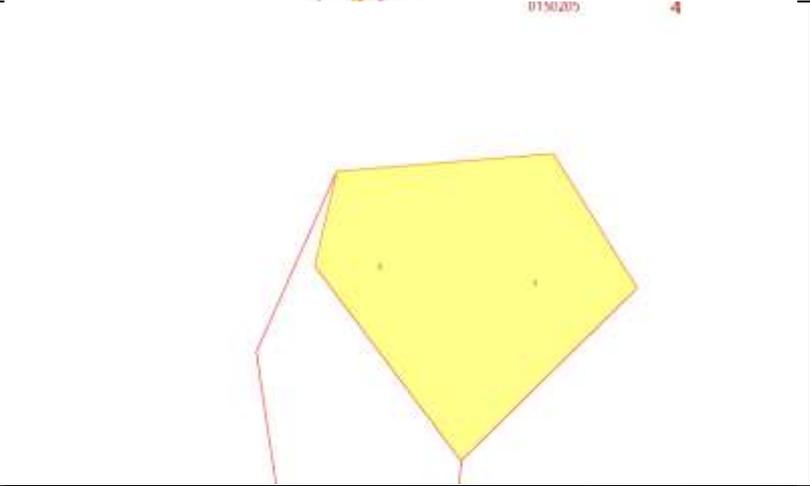
27	50:04:0100702:2	116 820,00	
28	50:04:0100802:107	420 500,54	
29	50:04:0100802:7	82 016,04	
30	50:04:0100901:248	27 225,56	

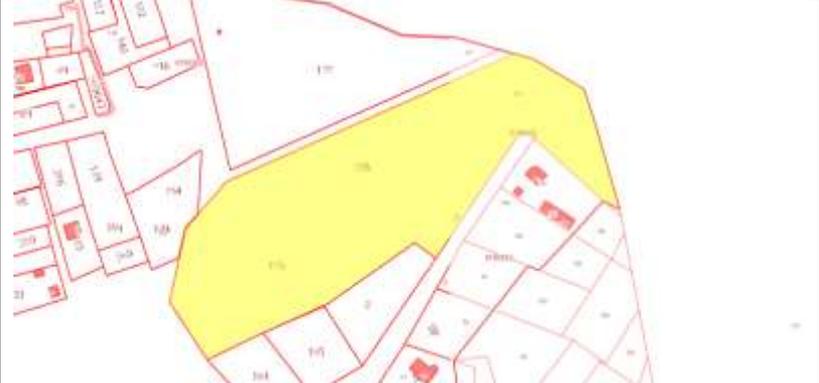
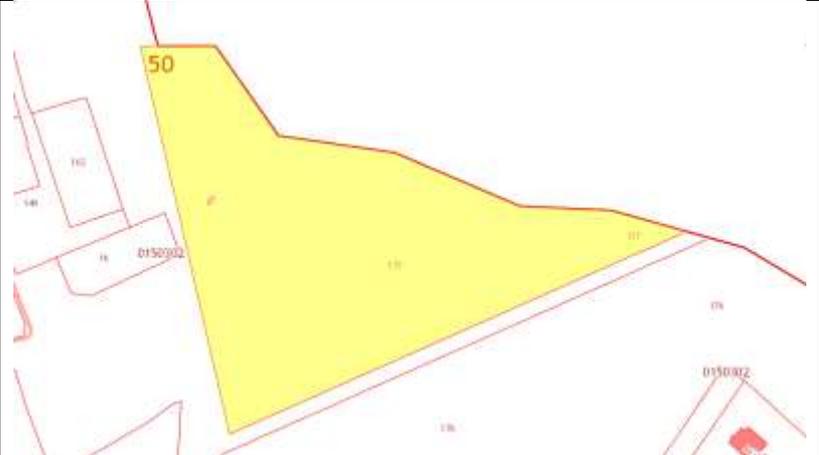
31	50:04:0100906:35	1 134 595,98	
32	50:04:0101006:368	2 632 287,90	
33	50:04:0101202:8	386 969,96	
34	50:04:0101202:9	395 209,88	

35	50:04:0101403:1	115 915,00	
36	50:04:0101505:4	360 895,00	
37	50:04:0150103:5	397 555,00	

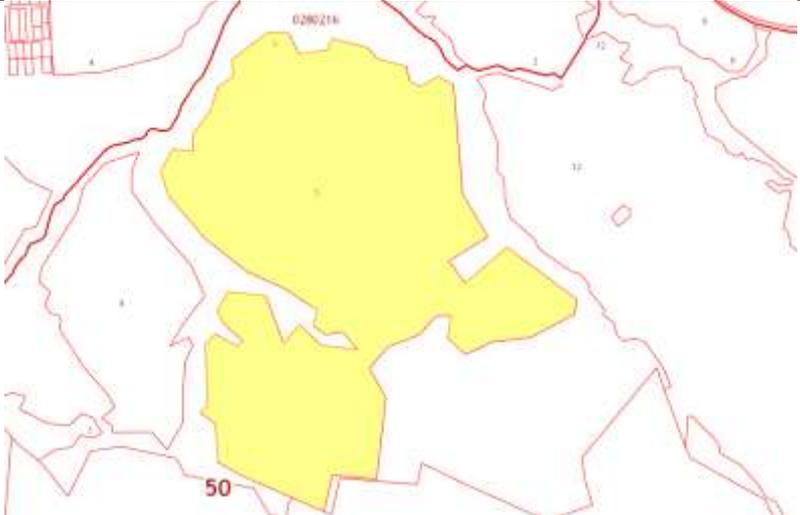
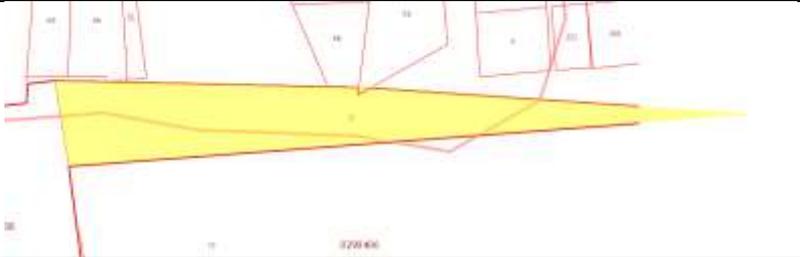
<p>38</p>	<p>50:04:0150108:178</p>	<p>21 355,00</p>	
<p>39</p>	<p>50:04:0150205:1</p>	<p>687 560,00</p>	
<p>40</p>	<p>50:04:0150205:2</p>	<p>391 205,00</p>	

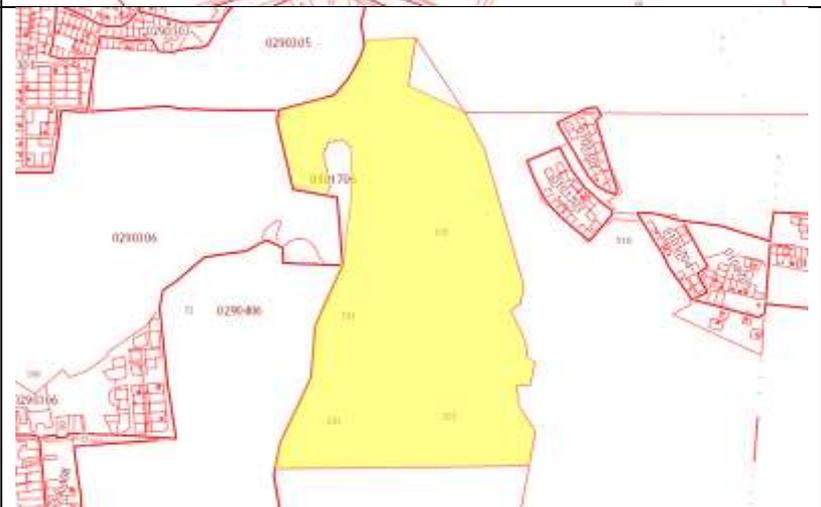
41	50:04:0150205:27	1 187 705,00	
42	50:04:0150205:28	670 975,00	
43	50:04:0150205:29	662 820,00	

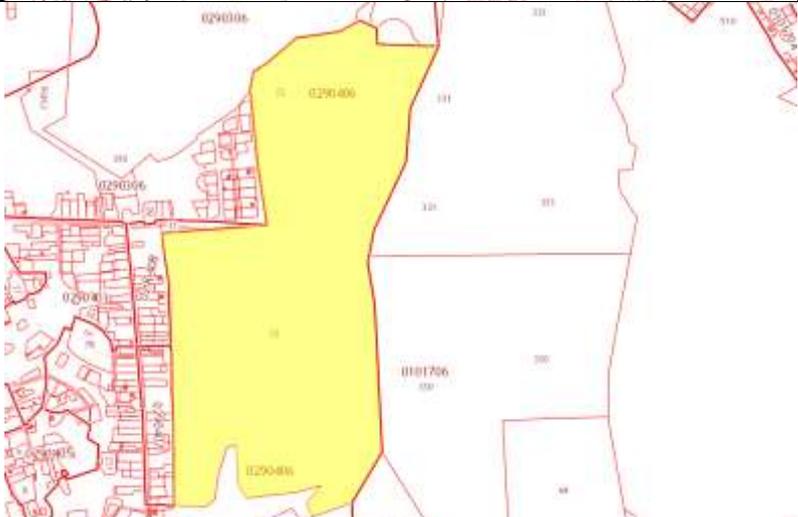
44	50:04:0150205:3	233 025,00	
45	50:04:0150205:4	37 050,00	
46	50:04:0150205:5	385 425,00	
47	50:04:0150205:6	140 905,00	

48	50:04:0150301:16	358 141,14	
49	50:04:0150301:17	83 237,98	
50	50:04:0150302:176	113 806,71	
51	50:04:0150302:177	60 995,79	

52	50:04:0220501:14	427 825,00	
53	50:04:0280119:1	2 047 020,00	
54	50:04:0280216:3	170 898,31	
55	50:04:0280216:4	1 163 652,91	

56	50:04:0280216:5	4 328 342,45	
57	50:04:0290306:17	Нет данных	Снят с учета в Росреестре
58	50:04:0290406:32	36 110,00	
59	50:04:0290406:71	1 108 295,00	
60	50:04:0101706:329	270 331,81	

61	50:04:0101706:330	2 315 000,00	
62	50:04:0101706:331	3 500 210,55	
63	50:04:0101706:64	732 000,00	

64	50:04:0150301:128	3 472 126,05	
65	50:04:0290406:72	3 892 670,00	

Анализ открытых данных Росреестра выявил, что участок с кадастровым номером 50:04:0290306:17 имеет статус «снят с кадастрового учета». В рамках настоящего отчета Оценщик произвел оценку справедливой собственности данного земельного участка, поскольку он, согласно информации Заказчика, входит в перечень имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Возрождение Подмосковья», что подтверждено заданием на оценку (Приложение №9 к Дополнительному соглашению №9 от 18 марта 2019 года).

По земельному участку 50:04:0150301:16 площадь объекта согласно открытым данным сайта Росреестр составляет 96 534 кв.м, согласно Свидетельству о государственной регистрации прав на земельный участок площадь объекта составляет 96 532 кв.м. По результатам консультаций с Заказчиком Оценщик при проведении расчетов использовал данные по площади согласно Свидетельству о регистрации прав собственности на земельный участок.

Выводы:

- Объект оценки представляет собой объекты недвижимого имущества – земельные участки в количестве 65 (шестьдесят пять) единиц, расположенных на территории Дмитровского района Московской области.
- На земельные участки зарегистрировано право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев – Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Возрождение Подмосковья» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Русский Инвестиционный Клуб», данные о которых устанавливаются на основании лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
- Земельные участки предназначены для сельскохозяйственного производства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Рельеф участков ровный, без явных уклонов, форма участков - неправильная, многоугольная, подъездные пути – грунтовая дорога. Земельные участки не обеспечены инженерными коммуникациями. Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление.

7.3. Описание местоположения объекта оценки

Оцениваемые земельные участки расположены на территории Дмитровского района Московской области.

Объект оценки расположен на территории Дмитровского района в районе деревень Афанасово, Драчево, Игнатовка, Капорки, Кромино, Кузнецово, Кунисниково, Пересветово, Поддубки, Прудцы, Пуриха, Редькино, Тендиково, Ярово; в районе сел Внуково, Борисово, Ильинское и станции Иванцево. Далее приведено краткое описание данного района и локального местоположения объекта оценки.

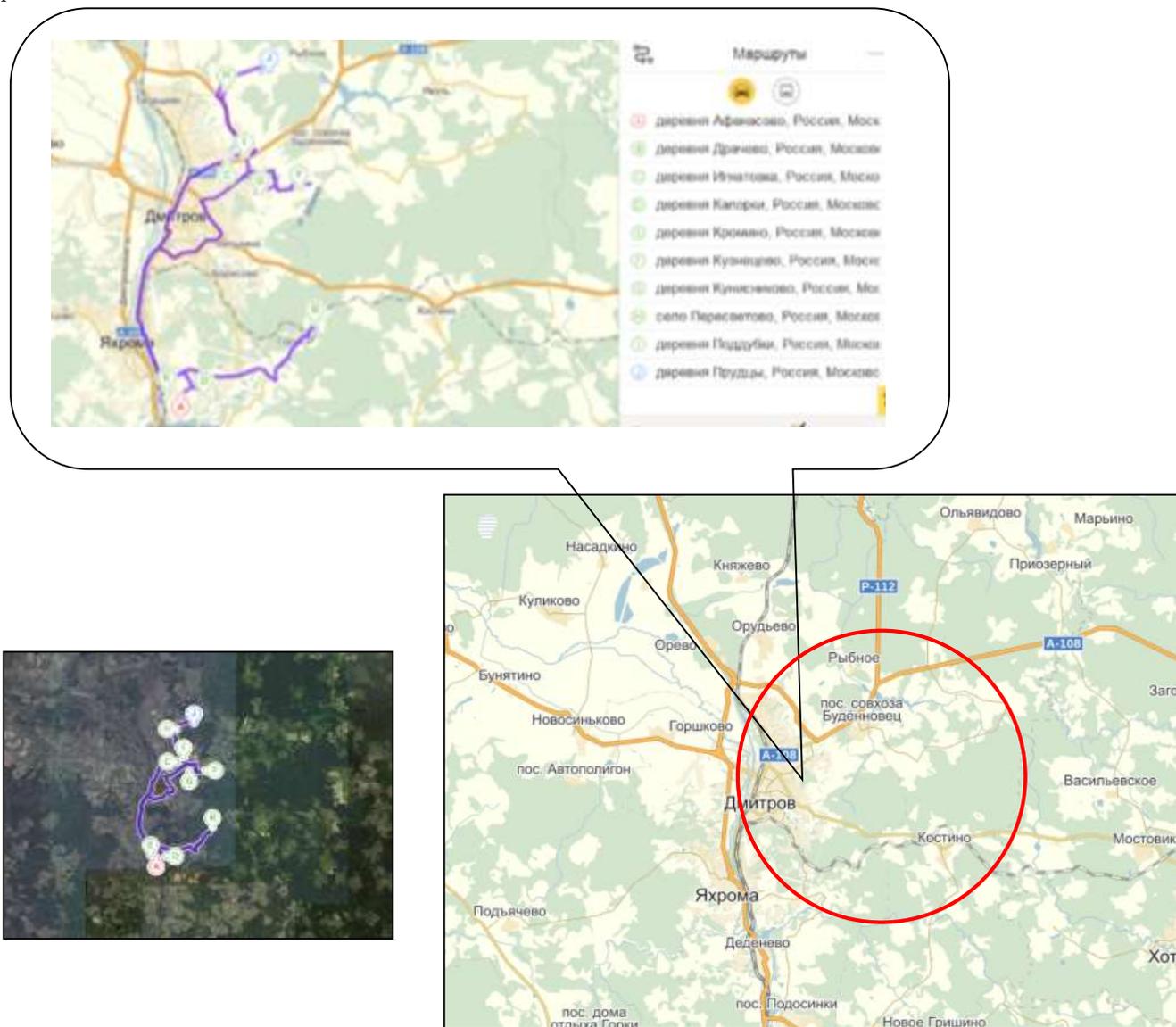


Рисунок 1
Карта-схема местоположения объекта оценки (часть 1, данные Yandex.maps)

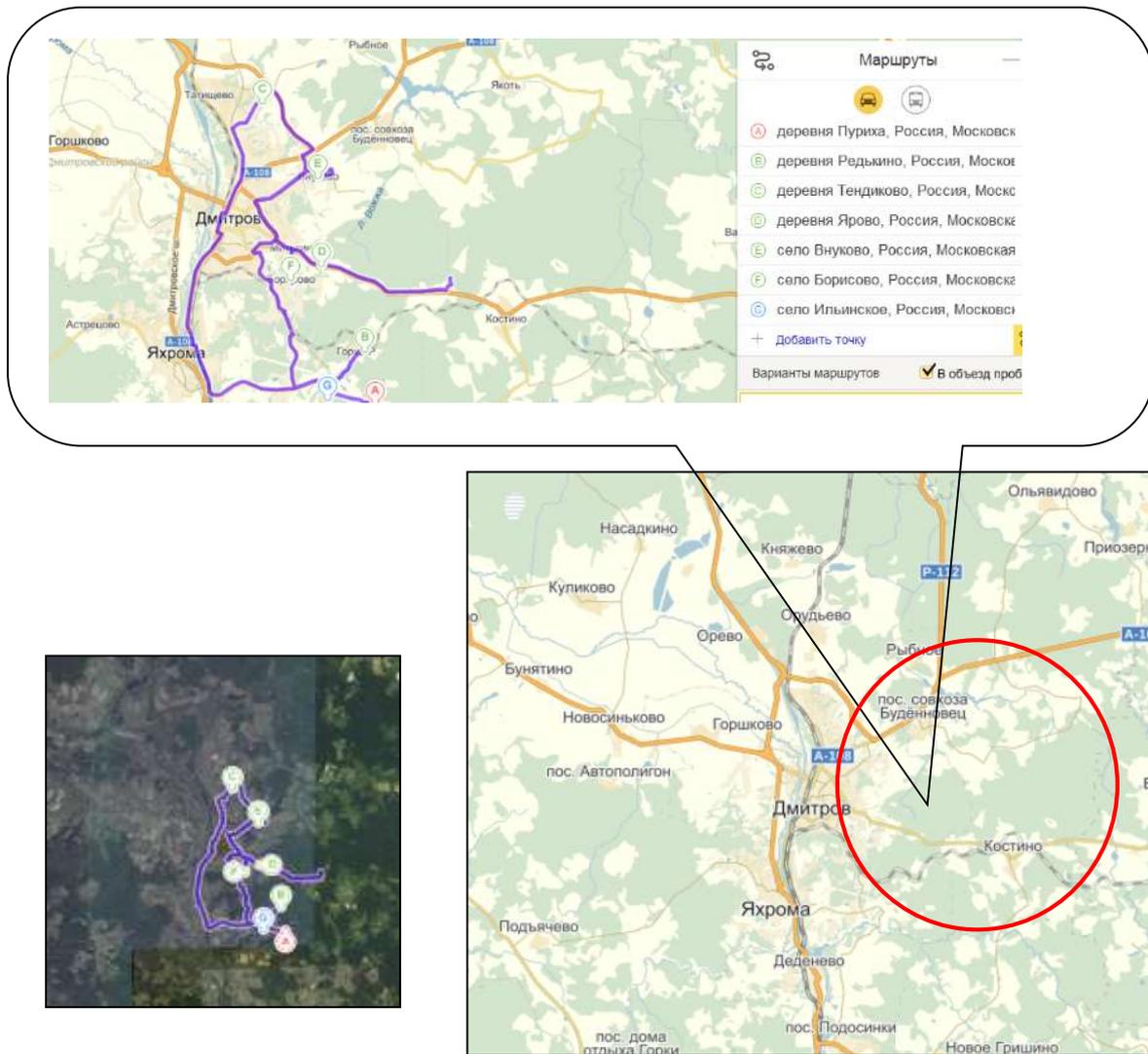


Рисунок 2

Карта-схема местоположения объекта оценки (часть 2, данные Yandex.maps)

7.4.1. Краткое описание района расположения объекта оценки

Общая информация

Дмитровский район - один из крупнейших районов Московской области - располагает большими потенциальными возможностями для инвестиций и успешного товарообмена. Расположен в выгодной географической и экономической зоне, в 25 км к северу от Москвы и в 15 км от крупнейшего международного аэропорта «Шереметьево».

По площади Дмитровский район один из самых крупных районов Подмосковья - 2,16 тысячи квадратных километров. В состав Дмитровского района Московской области входят: а) территории двух городов — Дмитров и Яхромы; б) территории трех поселков, образованных в границах бывших поселковых Советов народных депутатов: поселок Деденево, поселок Икша, поселок Некрасовский — с населенными пунктами: дер. Горки Сухаревские, дер. Саморядово; в) территории 23 сельских округов, образованных в границах бывших сельских Советов народных депутатов.

Население района - 151 тысяча человек; около половины проживает в городах Дмитрове и Яхроме. Административный, промышленный и культурный центр района - город Дмитров.

Дмитровский район имеет развитую транспортную инфраструктуру. Имеется три товарных железнодорожных станции. Канал Москва-Волга обеспечивает выход к пяти морям: Балтийскому, Белому, Каспийскому, Азовскому и Черному. Протяженность асфальтированных автомобильных дорог свыше 1000 км. В непосредственной близости от района расположен крупнейший аэропорт страны «Шереметьево». С Москвой имеется сообщение по железной

дороге электропоездами с Савеловского вокзала, автобусами по Дмитровскому шоссе. Имеется автобусное сообщение как между различными населенными пунктами внутри района, так и с соседними городами.

В районе имеется хорошая потенциальная база, как в промышленности, так и в сельскохозяйственном секторе (площади, помещения, сырье) для осуществления больших инвестиционных программ и создания совместных предприятий на взаимовыгодных условиях. В числе факторов, обуславливающих благоприятный деловой климат района, особое внимание привлекает наличие научного потенциала, квалифицированных рабочих кадров, способных обслуживать предприятия с высокими технологиями.

В соответствии с Постановлением Правительства Московской области «О нормативной цене земли в московской области № 51/17 от 7 июля 1997 г. на территории Дмитровского района расположены земли 3-й, 4-й и 5-й оценочных зон в границах:

Границы третьей оценочной зоны: - на юге - по границе со второй оценочной зоной; - на севере - по автодороге Глухово - Клуново - Подъячево - Ольгово - Яхрома, по северной и восточной границам г. Яхромы; - на северо-востоке - по каналу им. Москвы от г. Яхромы до пересечения со второй окружной автодорогой, по второй окружной автодороге до пересечения с границей Пушкинского района.

Границы четвертой оценочной зоны: - на юге - по границе с третьей оценочной зоной; - на севере - по автодорогам Тараканово - Аладыно - Новоселки - Телешево - Бунятино - Синьково - г. Дмитров, по северной границе г. Дмитрова, по шоссе А 108 г. Дмитров - г. Сергиев Посад до границы с Сергиево-Посадским районом.

Границы пятой оценочной зоны: - на юге - по границе с четвертой оценочной зоной; - на севере - по автодороге А 108 от пересечения с границей Клинского района до с. Рогачево, по автодороге с. Рогачево - Луговой - Куликово - Ключниково - Насадкино - Подмошье, по каналу им. Москвы до ст. "Соревнование", по границе с Талдомским районом до пересечения с автодорогой Р 112; на северо-востоке - по р. Дубне и р. Шибовке до д. Лифаново, по автодороге д. Лифаново - Ольявидово - Сихнево до границ с Сергиево - Посадским районом. Оцениваемый участок является собственностью ЗАО «Внуковский», земли которого находятся в границах Внуковского сельского округа с населенными пунктами: дер. Бирлово, дер. Ближнево, дер. Бородино, дер. Игнатовка, дер. Кузнецово, дер. Кунисниково, дер. Митькино, дер. Поддубки, дер. Орудцы, дер. Тендиково, дер. Теряево, дер. Ярово, с. Борисово, с. Внуково, с. Пересветово, с. Подчерково.

Все земли расположены восточнее канала Москва-Волга, севернее и северо-восточнее г. Дмитрова. Дер. Прудцы – восточная в границах хозяйства расположена по дороге из Дмитрова в Рыбное – Жестылево на 3-ю кольцевую Московскую автодорогу и на Талдом. Дорога через Орудьево к железной дороге на Москву и Талдом. Таким образом, удобное месторасположение вблизи г. Дмитрова, транспортная инфраструктура, позволяют эффективно использовать земельный участок.

Выводы из описания района расположения Объекта оценки:

Дмитровский район - один из самых крупных сельскохозяйственных районов Московской области.

Площадь сельхозугодий - 59 тысяч гектаров. Специализация района - овощеводство, животноводство. Главный потребитель сельскохозяйственной продукции - жители Москвы. Дмитровский район занимает первое место по поставкам овощной продукции в столицу России. Немаловажную роль играет тот факт, что район один из самых экологически чистых районов Подмосковья.

7.4.2. Краткая характеристика локального местоположения Объекта оценки

Границы микрорайона

Объект оценки расположен на территории Дмитровского района Московской области, в районе деревень Афанасово, Драчево, Игнатовка, Капорки, Кромиино, Кузнецово, Кунисниково, Пересветово, Поддубки, Прудцы, Пуриха, Редькино, Тендиково, Ярово; в районе сел Внуково, Борисово, Ильинское.

Характеристика застроенности квартала

Объект оценки находится на территории зоны застройки дачными/садовыми и жилыми домами. Ближайшее окружение объекта оценки представлено индивидуальными дачными/садовыми и жилыми домами, незастроенными земельными участками, объектами коммерческого назначения.

Транспортное обеспечение

Объект оценки расположен вблизи крупных транспортных магистралей – Дмитровского шоссе (4-10 км) и автодороги А-108 (1-9 км). Расстояние до ближайшего населенного пункта – города Дмитров составляет порядка 4-15

км. До ближайших ж/д станций «Дмитров» приблизительно 4-15 км, «Канапстрой» - 3-15 км. Транспортная доступность оценивается как удовлетворительная. Расстояние до МКАД составляет порядка 45-55 км.

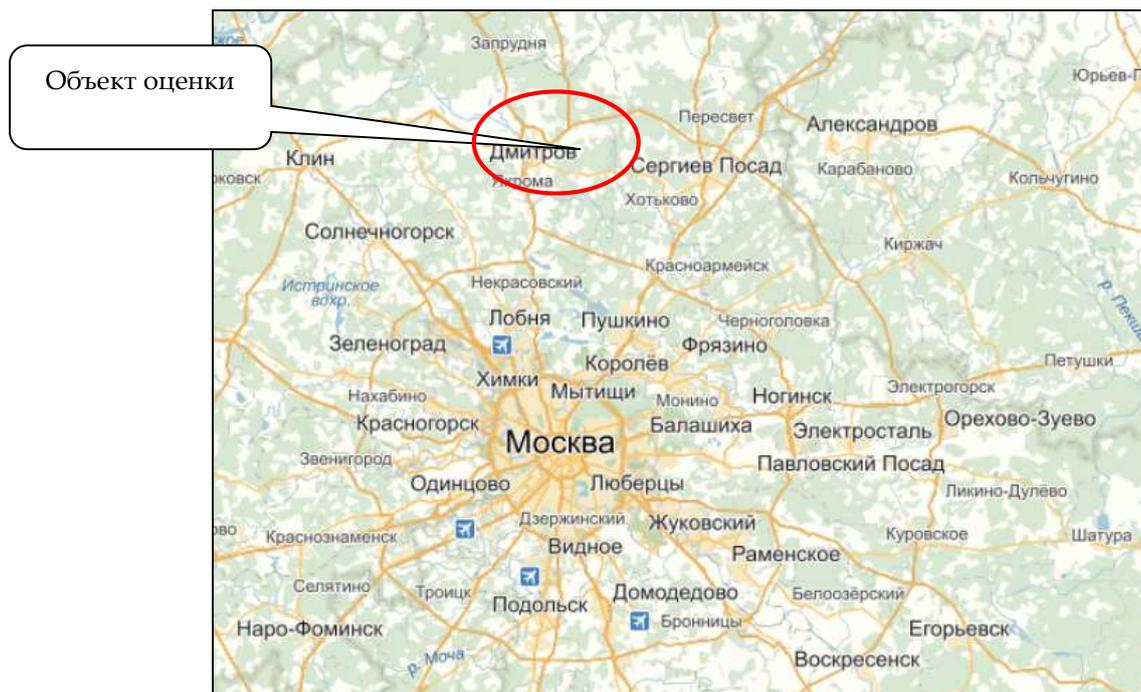


Рисунок 3

Карта-схема местоположения Объекта оценки (данные Yandex.maps)

Подъездные пути

Подъездные пути к объекту автомобильные. Качество дорожного покрытия: подъездная грунтовая дорога - состояние удовлетворительное. Территория не заасфальтирована.

Экологическое состояние окружающей среды

Озелененность микрорайона - отличная. Автомобильные потоки проходят недалеко от Объекта оценки по автодороге А-108 и Дмитровскому шоссе

Инженерная инфраструктура

Микрорайон, в котором расположен оцениваемый объект, обеспечен всеми необходимыми элементами инженерной инфраструктуры (водоснабжение, электричество, теплоснабжение, канализация и слаботочные системы).

Выводы из описания локального района расположения Объекта оценки:

- Объект оценки расположен на территории Дмитровского района Московской области, в районе деревень Афанасово, Драчево, Игнатовка, Капорки, Кромино, Кузнецово, Кунисниково, Пересветово, Поддубки, Прудцы, Пуриха, Редькино, Тендииково, Ярово; в районе сел Внуково, Борисово, Ильинское.
- Объект оценки расположен вблизи крупных транспортных магистралей – Дмитровского шоссе (4-10 км) и автодороги А-108 (1-9 км). Расстояние до ближайшего населенного пункта – города Дмитров составляет порядка 4-15 км. До ближайших ж/д станций «Дмитров» приблизительно 4-15 км, «Канапстрой» - 3-15 км. Транспортная доступность оценивается как удовлетворительная. Расстояние до МКАД составляет порядка 45-55 км.
- Ближайшее окружение Объекта оценки представлено индивидуальными дачными/садовыми и жилыми домами, незастроенными земельными участками, объектами коммерческого назначения.
- Транспортную доступность общественным и личным автотранспортом можно охарактеризовать как удовлетворительную.
- Подъездные пути к объекту автомобильные. Качество дорожного покрытия: подъездная грунтовая дорога - состояние удовлетворительное. Территория не заасфальтирована.
- Микрорайон, в котором расположен оцениваемый объект, обеспечен всеми необходимыми элементами инженерной инфраструктуры (водоснабжение, электричество, теплоснабжение, канализация и слаботочные системы).
- Озелененность микрорайона – отличная.

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Или анализ наилучшего и наиболее эффективного использования в соответствии п 27. МСФО №13.

Данный раздел приводится в соответствии разделом IV Федерального стандарта оценки № 7 «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утверждённого Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.

8.1. Общие сведения

Как следует из определения рыночной и справедливой стоимости недвижимости, ее расчет следует выполнять с учетом возможного альтернативного использования, при котором в текущей рыночной ситуации стоимость будет максимальной.

Согласно п. 27 МСФО 13 «Оценка справедливой стоимости» при оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

Для наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива принимается в расчет такое использование актива, которое является физически выполнимым, юридически допустимым и финансово оправданным, как изложено ниже:

- Физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества).
- Юридически допустимое использование предусматривает учет любых юридических ограничений на использование актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, правила зонирования, применимые к имуществу).
- Финансово оправданное использование предусматривает учет того факта, генерирует ли физически выполнимое и юридически допустимое использование актива доход или потоки денежных средств (с учетом затрат на преобразование актива к такому использованию), достаточные для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив при данном использовании.

Наилучшее и наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если предприятие предусматривает иное использование. Однако предполагается, что текущее использование предприятием нефинансового актива является наилучшим и наиболее эффективным его использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование актива участниками рынка максимально увеличило бы его стоимость.

Таким образом, наилучшее и наиболее эффективное использование - это вероятное использование свободной земли с улучшениями, которое юридически допустимо, физически выполнимо и финансово оправдано.

Из всех факторов, влияющих на стоимость, важнейшим является суждение о наилучшем и наиболее эффективном использовании объектов недвижимости. Это суждение является основополагающей предпосылкой его стоимости. Наилучшее и наиболее эффективное использование участка земли, как незастроенного, и участка земли с существующей застройкой рассматривается отдельно. Основательность оценки зависит от анализа наиболее эффективного использования объекта и, в частности, от заключения по этому вопросу, часто эту концепцию называют «самое выгодное законное использование».

Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает «наиболее вероятное использование объекта, являющегося физически возможным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения».

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа рынка. Понятие «наилучшее и наиболее эффективное использование» подразумевает такое использование, которое из всех рациональных физически осуществимых, финансово приемлемых, юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.

Таким образом, вопросы, которые необходимо рассмотреть, связаны с тремя тестами, определяющими физическую возможность, юридическую допустимость, финансовую обоснованность и максимальную рентабельность того или иного использования.

8.2. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного

Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки должен дать рекомендации по его дальнейшей эксплуатации. В круг вопросов анализа входят проблемы реконструкции, типа и интенсивности использования, перепрофилирования, расширения и т.д. По определению, использование, которое максимизирует стоимость собственности при подходящей долгосрочной норме возврата и величине риска, является наилучшим и наиболее эффективным использованием.

Стоимость прав на земельный участок рассчитывается в предположении, что он вакантен, поэтому анализ наиболее эффективного использования участка земли должно рассматриваться исходя из потенциальных вариантов использования, включая существующий, и отвечать на вопрос: «Как должен использоваться земельный участок с учетом всех ограничений в целях получения от него максимального дохода, если бы она была освоенной?».

Существующее использование земельного участка может не быть наиболее эффективным, так как часто земельный участок пригоден для более интенсивного использования, и тогда может оказаться, что стоимость земли при наиболее эффективном использовании превышает стоимость всего объекта недвижимости при его текущем использовании. Это означает, что улучшения на данном участке должны быть либо снесены, либо модернизированы с целью достижения наиболее эффективного использования. Однако при этом, очень важно учесть все ограничения. Иногда земельный участок используется явно не в лучшем варианте не вследствие отсутствия рыночного спроса или физической возможности, а только из-за наличия ограничений.

Юридическая правомочность

Данный критерий имеет отношение ко всем ограничениям по зонированию, типу застройки, плотности застройки, высоте застройки и по другим нормам градостроительства.

Согласно п. 2 ст. 85 Земельного кодекса РФ, границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне. Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков). Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент. Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений.

Согласно п. 3 ст. 85 Земельного кодекса РФ, градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки. Указанные лица могут использовать земельные участки в соответствии с любым предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны видом разрешенного использования.

Исходя из вышесказанного, можно сделать вывод, что поскольку оцениваемые земельные участки в количестве 66 (шестьдесят шесть) единиц находятся на территории, предназначенной для сельскохозяйственного использования, функциональное использование их в целях сельскохозяйственного производства является законодательно разрешенным.

Физическая осуществимость

Под физической возможностью предполагается такое возможное использование, которое соответствует размеру, форме и ландшафту земельного участка, характеристике грунтов. Кроме того, необходимо учитывать наличие коммуникаций или возможность их прокладки. По общему правилу разрешенное использование земельных участков определяется градостроительным регламентом, содержащимся в правилах землепользования и застройки (п. 9 ст. 1, п.п. 2 и 6 ст. 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации), что подразумевает проведение экспертиз на возможность застройки земельных участков соответствующим типом недвижимости.

Площадь оцениваемых земельных участков составляет от 425 до 985 955 кв. м, рельеф участков ровный, участки имеют неправильную многоугольную форму, заметных уклонов не наблюдается. Таким образом, учитывая текущий вид разрешенного использования, физические характеристики земельных участков, местоположение, наличие/отсутствие инженерных коммуникаций, использование участков для сельскохозяйственного производства физически возможно.

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

Целью анализа финансовой оправданности максимальной эффективности является рассмотрение тех юридических правомочных и физически осуществимых вариантов использования, которые будут приносить максимальный доход владельцу объекта.

При рассмотрении соответствия рассмотренных выше вариантов использования земельных участков критериям финансовой оправданности и максимальной эффективности, Оценщик учел следующие обстоятельства:

- Объект расположен на территории, предназначенной для сельскохозяйственного использования;
- Ближайшее окружение объекта представлено индивидуальными дачными/садовыми и жилыми домами, незастроенными земельными участками, объектами коммерческого назначения;
- Условно-разрешенный вид использования оцениваемых земельных участков – для сельскохозяйственного производства.

Таким образом, учитывая текущую макроэкономическую ситуацию, Оценщик полагает, что реализация функции для сельскохозяйственного производства будет финансово целесообразна и эффективна.

При определении *максимальной эффективности* должен быть проведен количественный анализ вариантов использования оцениваемых объектов, то есть, определен вариант использования, при котором текущая стоимость земельных участков максимальна. В результате проведенного на качественном уровне анализа Оценщиком был установлен один физически возможный, законодательно разрешенный, финансово осуществимый вариант использования земельных участков. Далее целесообразно подтвердить сделанный вывод путем проведения расчета стоимости права общей долевой собственности.

Выводы:

Наиболее эффективным вариантом использования оцениваемых земельных участков является сельскохозяйственное производство.

8.3. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с имеющимися на нем улучшениями

Наиболее эффективное использование недвижимости как застроенной может отличаться от наиболее эффективного использования земли, как если бы она бы была не занята. Анализ наиболее эффективного использования недвижимости как застроенной способствует определению того использования, которое по проекту и расчетам даст самый высокий общий доход на инвестированный капитал, а также поможет в нахождении сопоставимых объектов.

Анализ наиболее эффективного использования участка с имеющимися на нем улучшениями проводится в той же последовательности, что и для участка условно-свободного, то есть все варианты возможного использования проверяются на соответствие четырем критериям: физической осуществимости, юридической допустимости, финансовой оправданности и максимальной эффективности.

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщиков в отношении наиболее эффективного использования собственности, принимая во внимание тенденции развития рынка коммерческой недвижимости и анализ местоположения объекта оценки. Выполняется в следующих случаях:

- при определении характера использования собственности, обеспечивающего максимальный возврат инвестиционного капитала;
- при выборе объектов для сравнительного анализа.

Анализ такого использования должен дать рекомендации по дальнейшей эксплуатации собственности. Критерием наиболее эффективного использования собственности как улучшенной, является максимизация стоимости собственности при подходящей норме отдачи и величине риска. Однако, поскольку оцениваемые объекты в настоящем отчете – это незастроенные земельные участки, анализ использования их с существующей застройкой не проводился

Выводы:

Таким образом, учитывая разрешенное использование (критерий правомочности), окружение оцениваемых земельных участков, месторасположение, текущую рыночную ситуацию, а также задачу проведения оценки (для целей принятия управленческого решения, в соответствии со ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29 ноября 2001 года №156-ФЗ), Оценщик посчитал, что вариантом использования, характеризующимся всеми критериями НЭИ, будет являться его текущее назначение. Так как оцениваемыми объектами данного отчета являются незастроенные земельные участки, вследствие чего анализ использования данных земельных участков с существующей застройкой не проводился.

9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО 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.

Поскольку частью объекта оценки является объект недвижимости, то при проведении анализа рынка необходимо опираться на положения ФСО №7, согласно которому в Отчете анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

- Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;
- Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости не развит, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территории исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристиками с местоположением оцениваемого объекта;
- Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;
- Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости;
- Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.

В настоящем разделе рассмотрен анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки. Ниже приведены краткие обзоры социально-экономической ситуации и обзор отрасли

9.1. Анализ состояния экономического положения в стране, отрасли, регионе и анализ влияния макроэкономических факторов

9.1.1. Анализ состояния экономического положения в стране. Российская Федерация

При написании раздела использована информация сайта Федеральной службы государственной статистики (Мониторинг «Информация о социально-экономическом положении России в январе-июле 2019 года»), а также портала «СтатРиелт»¹

При анализе влияния макроэкономической ситуации в стране на рынок недвижимости необходимо учитывать, что недвижимость, особенно коммерческая, обладает низкой эластичностью предложения и спроса по цене. Более того, рынок недвижимости достаточно инертен, поэтому влияние изменения макроэкономических факторов на рассматриваемый рынок, как правило, опосредованное и отложенное (в наибольшей степени это касается рынка купли-продажи; спрос на рынке аренды более эластичен).

Данные Росстата свидетельствуют об ускорении роста российской экономики за январь – декабрь 2017 года, ВВП с исключением сезонного и календарного факторов ВВП в декабре показал положительную динамику, составив +1,5% г/г. Рост экономики обусловлен положительной динамикой практически по всем отраслям экономики, а в частности: в добыче полезных ископаемых, в обрабатывающей промышленности, в сельском хозяйстве, в строительстве, в

http://www.gks.ru/free_doc/doc_2019/info/oper-07-2019.pdf, <https://statielt.ru/index.php/arkhiv-analizov>

розничной торговле. Негативными стали итоги года лишь для услуг в сфере телекоммуникаций. Объем ВВП России за 2017г., по первой оценке, составил в текущих ценах 92081,9 млрд. рублей. Индекс его физического объема относительно 2015г. составил 101,5%. Индекс-дефлятор ВВП за 2017г. по отношению к ценам 2016г. составил 105,5%.

Сильное государство и политическая система, стабильная налоговая система, умеренные налоги, а также льготы для бизнеса и инвестиций являются благоприятной основой для укрепления и устойчивого развития российской экономики.

Из статистических данных видно, что рост ВВП оказался ниже прогнозного и составил лишь 1,5%. «Потянули» вниз: недостаточное восстановление объемов строительства и производства стройматериалов (кирпича, бетонных изделий, фанеры, стекла и др.), а также другие отрасли, «пострадавшие» от резкого падения потребительского спроса (винодельческая, пивоваренная, производства сигарет). Однако, все ключевые экономические показатели России показывают динамику опережающего роста: сокращение производства невостребованных рынком товаров компенсируется высокими темпами развития дефицитных отраслей и производств. Тем самым корректируется, улучшается отраслевая структура экономики, снижается зависимость бюджета от мировых цен нефти. На структурные реформы направлены и исполняются федеральные целевые программы. Восстанавливается спрос (рост торгового товарооборота), что ведёт к дальнейшему росту всех отраслей экономики и доходов бизнеса и населения.

Таблица 3

Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации

	Июль 2019 г.	В % к		Январь- июль 2019 г. в % к январю- июлю 2018 г.	Справочно		
		июлю 2018 г.	июню 2019 г.		июль 2018 г. в % к июлю 2017 г.	июль 2018 г. в % к июню 2018 г.	январь- июль 2018 г. в % к январю- июлю 2017 г.
Валовой внутренний продукт				100,7 ¹⁾²⁾			102,0 ³⁾
Индекс промышленного производства ⁴⁾		102,8	99,3	102,6	103,9	99,7	103,1
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	536,5	105,9	183,9	102,5	101,7	175,7	101,9
Грузооборот транспорта, млрд т-км	467,5	98,8	102,7	101,3	104,3	104,4	103,2
в том числе железнодорожного транспорта	212,9	96,9	103,3	101,3	105,4	104,8	104,6
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2792,9	101,0	102,3	101,6	102,8	102,8	102,9
Объем платных услуг населению, млрд рублей	843,7	97,3	99,9	98,9	102,7 ⁵⁾	100,6 ⁵⁾	101,5 ⁵⁾
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	52,4 ⁶⁾	91,4 ⁷⁾	102,1 ⁸⁾	96,4 ⁹⁾	114,0 ⁷⁾	99,2 ⁸⁾	121,2 ⁹⁾
в том числе: экспорт товаров	32,5	89,5	102,8	96,1	122,9	99,4	126,4
импорт товаров	20,0	94,7	101,0	97,0	101,3	98,8	113,1
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	6695,9 ¹⁰⁾			100,6 ²⁾			104,3 ³⁾
Индекс потребительских цен		104,6	100,2	105,0	102,5	100,3	102,3
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		101,1	97,3	107,7	116,6	100,3	109,6
Реальные располагаемые денежные доходы ¹¹⁾				98,7 ²⁾			101,3 ³⁾¹²⁾
Среднемесячная начисленная зарплата работников организаций:							
номинальная, рублей	45900 ¹⁾	108,2 ¹⁾	93,0 ¹⁾	107,2 ¹⁾	110,2	92,4	111,1
реальная		103,5 ¹⁾	92,8 ¹⁾	102,1 ¹⁾	107,5	92,2	108,6
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,4 ¹³⁾	93,4	100,9	94,2	92,2	101,7	91,6
⁴⁾ Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7	105,3	97,5	103,2	86,6	97,9	86,4

1) Предварительная оценка.
2) 1 полугодие 2019 г. в % к 1 полугодю 2018 года.
3) 1 полугодие 2018 г. в % к 1 полугодю 2017 года.
4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".
5) Оперативные данные уточнены на основании итогов годовых статистических обследований хозяйствующих субъектов.
6) Данные за июль 2019 года.
7) Июнь 2019 г. и июль 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
8) Июнь 2019 г. и июль 2018 г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
9) 1 полугодие 2019 г. и 1 полугодие 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
10) Данные за 1 полугодие 2019 года.
11) Оценка показателя за указанные периоды рассчитана в соответствии с Методологическими положениями по расчету показателей денежных доходов и расходов населения (утвержденными приказом Росстата № 465 от 02.07.2014 с изменениями от 20.11.2018).
12) С учетом единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017 г. в размере 5 тыс. рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016 г. № 385-ФЗ.
13) Предварительные данные.

Учитывая исторически сложившуюся высокую долю добывающих отраслей в российской экономике, учитывая, что структурная реформа и импортозамещение - процессы длительные, в условиях усилившегося внешнеполитического давления со стороны Запада экономика в течение ближайших лет сохранит внешние риски и определённые

структурные проблемы. Вместе с тем, нужно учесть, что высокая доля производственного сектора в ВВП России (порядка 40%) (по сравнению с 20-30% в западных странах) является основой для высоких темпов развития в следующие годы. Положительный тренд общеэкономических показателей 2016 – 2018 гг. и опережающие темпы роста ключевых отраслей, в основе которых лежит комплексный государственный подход и поддержка, позволяют надеяться на дальнейший экономический рост ВВП в размере 2-2,3 % за 2018 год. Девальвация рубля 2014-2015 гг. создала положительные условия для внешних инвестиций и для развития отечественного производства. Российские компании и их западные деловые партнёры нашли многочисленные пути обхода санкций. Компании Японии и европейских стран тоже заинтересованы в инвестициях в России. При благоприятной внешнеполитической и внешнеэкономической конъюнктуре и положительной тенденции инвестиционной активности, учитывая низкую загруженность ключевых производственных мощностей (от 30 до 70 %) и готовность к росту производства, гигантские энергетические, сырьевые и кадровые возможности России, вероятен годовой рост ВВП до 4-5% к 2020 году. Этому способствует и сложившийся тренд роста мировых цен на энергоресурсы и сырьё, а также - гарантирующие экономическую стабильность золотовалютные резервы страны.

Главным фактором, сдерживающим экономический рост, является нарастающие действия правящих кругов США и Великобритании (после провалившихся попыток военного давления) по изоляции и «демонизации» России. Это отрицательно влияет, прежде всего, на потребительскую активность населения и деловую активность бизнеса. Однако в современных условиях коммуникаций реальная международная изоляция России невозможна, поскольку в условиях военного паритета Запада и России экономическая выгода работы с Россией других стран и компаний Европы, Азии, Африки и Латинской Америки преобладает над политическими интересами узкого круга мировой элиты, над дезинформацией подконтрольных им СМИ. Напротив, попытки бездоказательного очернения, экономической и политической блокады России с целью устрашения остальных стран и нарушение международных норм, вероятно, ведут к потере авторитета самих США и Великобритании.

Индекс промышленного производства в июле 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,8%, в январе-июле 2019 г. - 102,6%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в июле 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,0%, в январе-июле 2019 г. - 103,9%. Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в июле 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,8%, в январе-июле 2019 г. - 102,0%.

Индекс производства пищевых продуктов в июле 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,7%, в январе-июле 2019 г. - 104,2%. Производство кокса и нефтепродуктов. Индекс производства кокса и нефтепродуктов в июле 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,5%, в январе-июле 2019 г. - 100,1%. Индекс производства прочей неметаллической минеральной продукции в июле 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,3%, в январе-июле 2019 г. - 106,5%. Индекс производства металлургического в июле 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,2%, в январе-июле 2019 г. - 101,7%.

Производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования. Индекс производства готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования в июле 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 119,8%, в январе-июле 2019 г. - 108,0%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в июле 2019 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 536,5 млрд рублей, в январе-июле 2019 г. - 2182,4 млрд рублей.

. В текущем году уборка зерновых и зернобобовых культур на большей части территории Российской Федерации началась раньше по сравнению с предыдущим годом. К началу августа 2019 г. уборка этих культур осуществлялась сельхозорганизациями Центрального, Южного, Северо-Кавказского, Приволжского федеральных округов. Приступили к уборке урожая в регионах Северо-Западного, Сибирского и Дальневосточного федеральных округов. Зерновые и зернобобовые скошены на площади 10,1 млн гектаров (на 20,1% больше, чем к этому времени год назад), что составляет 35,7% их посевов.

На конец июля 2019 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 19,1 млн голов (на 0,6% меньше, чем в предыдущем году на соответствующую дату), из него коров - 8,1 млн (на 0,1% меньше), свиней - 25,7 млн (на 5,1% больше), овец и коз - 25,1 млн (на 4,3% меньше).

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в июле 2019 г. составил 813,2 млрд рублей, или 100,2% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-июле 2019 г. - 4356,0 млрд рублей, или 100,1%.

В январе-июле 2019 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 3292,0 млрд тонно-

километров, в том числе железнодорожного - 1520,5 млрд, автомобильного - 151,7 млрд, морского - 20,7 млрд, внутреннего водного - 35,4 млрд, воздушного - 4,1 млрд, трубопроводного - 1559,5 млрд тонно-километров.

Оборот розничной торговли в июле 2019 г. составил 2792,9 млрд рублей, или 101,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-июле 2019 г. - 18480,5 млрд рублей, или 101,6%.

В июле 2019 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,2%, в том числе на продовольственные товары - 99,7%, непродовольственные товары - 100,2%, услуги - 100,9%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в июле 2019 г. составил 100,2%, с начала года - 102,3% (в июле 2018 г. - 100,3%, с начала года - 101,5%).

Индекс цен производителей промышленных товаров в июле 2019 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 97,3%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в июле 2019 г., по предварительным данным, составил 103,1%.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в июле 2019 г., по оценке, составила 45900 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 8,2%, в январе-июле 2019 г. - на 7,2%.

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в июле 2019 г. составила 75,6 млн человек, или 51% от общей численности населения страны.

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 июля 2019 г. составила 146,7 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 64,8 тыс. человек, или на 0,04% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 88,7 тыс. человек, или на 0,1%). Миграционный прирост на 67,4% компенсировал естественную убыль населения.

Прогнозы

В настоящее время Министерством экономического развития РФ подготовлены документы, содержащие информацию о параметрах социально-экономического развития РФ на ближайшую перспективу:

1. «Прогноз долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030 года», 08.11.2013 г.²
2. «Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов», 27.10.2017 г.³

В прогнозе долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2030 года данные по макроэкономическим показателям приведены по трем сценариям развития:

3. Консервативный сценарий (вариант 1) - характеризуется умеренными долгосрочными темпами роста экономики;
4. Инновационный сценарий (вариант 2) - характеризуется усилением инвестиционной направленности экономического роста;
5. Целевой (форсированный) сценарий (вариант 3) - разработан на базе инновационного сценария, при этом он характеризуется форсированными темпами роста.

Таблица 4

Основные показатели прогноза развития экономики России в 2019-2030 гг., согласно долгосрочному прогнозу от 08.11.2013 г.

Показатель	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Инфляция (ИПЦ) среднегодовая, %	104,7	104,7	104,5	104,1	103,6	103,2	102,8	102,7	102,7	102,5	102,3	102,2	102,0	102,0	102,0	102,0
ВВП в % к предыдущему году	103,1	103,3	103,8	103,2	102,7	102,5	102,5	102,6	102,5	102,4	102,4	102,0	101,9	101,8	101,8	101,6
Индекс промышленного	102,3	102,0	102,3	102,5	102,5	102,5	102,2	102,1	102,2	102,1	102,1	102,0	101,9	101,9	101,9	101,9

² По данным http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/prognoz/doc20131108_5

³ По данным http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/2e83e62b-ebc6-4570-9d7b-ae0beba79f63/prognoz2018_2020.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=2e83e62b-ebc6-4570-9d7b-ae0beba79f63

Показатель	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
производства в% к пред году																
Темп роста реальной заработной платы,%	103,8	104,3	105,5	105,4	104,0	103,6	103,6	103,6	103,4	103,2	103,2	102,4	102,4	102,2	102,1	101,9

В краткосрочной перспективе (2018-2020 гг.) данный прогноз является некорректным, т.к. не учитывает сложившуюся по итогам 2014 года и 1 п/г 2015 года макроэкономическую ситуацию. Однако, в долгосрочной перспективе - начиная с 2019 года, при условии улучшения экономических условий (которое, в целом, прогнозируется большинством аналитиков), возможно достижение приведенных выше темпов роста и инфляции.

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов (далее - прогноз) разработан на основе одобренных в июне 2017 г. на заседании Правительства Российской Федерации сценарных условий и основных параметров прогноза, с учетом изменений внутренних и внешних условий, динамики внешнеэкономической конъюнктуры и тенденций развития мировой экономики, итогов социально-экономического развития Российской Федерации за январь - июль 2017 г., а также прогнозных показателей федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и Банка России.

Прогноз основных макроэкономических параметров социально-экономического развития Российской Федерации на 2018 - 2020 гг. разработан в составе трех основных вариантов - базового, консервативного и целевого.

Во всех трех вариантах прогноза предполагается, что Банк России будет продолжать проводить денежно-кредитную политику в рамках режима таргетирования инфляции, что должно обеспечить значение инфляции вблизи целевого уровня 4% на протяжении всего прогнозного периода.

Как и ранее, во все три варианта прогноза заложена реализация бюджетной политики в соответствии с новой конструкцией бюджетных правил, которая предусматривает фиксацию базовой цены нефти марки "Юралс" на уровне 40 долларов США за баррель в реальном выражении (в ценах 2017 г.). Таким образом, все сценарии прогноза предполагают взаимосвязку первичных расходов федерального бюджета с нефтегазовыми доходами, рассчитанными при базовой цене на нефть. Одновременно проведение Минфином России операций по покупке иностранной валюты на внутреннем валютном рынке в объеме дополнительных нефтегазовых доходов бюджета, поступающих в результате превышения ценой на нефть порогового уровня 40 долларов США за баррель (в ценах 2017 г.), будет способствовать снижению зависимости динамики курса рубля от колебаний цен на нефть.

Важной частью общей макроэкономической политики также является тарифное регулирование. Ограничение темпов роста тарифов естественных монополий уровнем инфляции в среднесрочной перспективе будет оставаться структурным фактором снижения инфляционного давления и повышения инвестиционной активности частного сектора, а также будет стимулировать повышение эффективности компаний инфраструктурного сектора.

Благоприятное влияние на внутренние макроэкономические условия будут также оказывать законодательное регулирование неналоговых платежей, реформа контрольно-надзорной деятельности и модернизация института банкротства. Таким образом, реализация последовательной и согласованной макроэкономической политики на прогнозном горизонте будет обеспечивать стабильность основных макроэкономических параметров - выпуска, инфляции, реального эффективного курса рубля и долгосрочных процентных ставок.

- **Базовый вариант** прогноза исходит из консервативных предпосылок о внешнеэкономической конъюнктуре. В среднесрочной перспективе ожидается замедление мирового экономического роста до 2,8% к 2020 г. В развитых странах на уровне экономической активности будет отрицательно сказываться исчерпание возможностей посткризисного восстановительного роста. Будут нарастать и структурные ограничения, обусловленные неблагоприятной демографической ситуацией - старением населения и увеличением доли населения выше трудоспособного возраста. В базовом варианте прогноза также предполагается дальнейшее замедление китайской экономики под влиянием избыточной долговой нагрузки и перенакопления капитала в инфраструктурном секторе. Невысокие темпы роста мировой экономики также будут ограничивать рост спроса на энергоносители. В этих условиях прогнозируется постепенное снижение цен на нефть марки "Юралс" к концу 2018 г. до уровня чуть выше 40 долларов США за баррель, который оценивается как равновесный. В 2019 и 2020 гг. ожидается сохранение цен на нефть вблизи указанного уровня (с поправкой на инфляцию в экономике США).

Прогноз исходит из сохранения действия на протяжении всего прогнозного периода финансовых и экономических санкций в отношении российской экономики, а также ответных мер со стороны России. С учетом изменения ситуации на мировых валютных рынках прогнозируется сохранение курса евро к доллару США на уровне 1,18 в

течение 2018 - 2020 гг., что соответствует рыночному консенсусу. В базовом сценарии в 2018 г. ожидается ослабление рубля по сравнению с 2017 г. (с 59,4 до 64,7 рублей за доллар США). В 2019 и 2020 гг. ожидается стабилизация рубля в реальном выражении и, соответственно, его ослабление в номинальном выражении.

В рамках базового сценария прогнозируется постепенное увеличение темпов роста российской экономики с 2,1% в 2017 г. до 2,3% к 2020 г. Ускорение экономического роста будет обеспечиваться в первую очередь увеличением инвестиций в основной капитал, средний темп роста которых в 2018 - 2020 гг. ожидается на уровне 5,3% в среднем за год.

В разрезе видов экономической деятельности драйвером роста в 2018 - 2020 гг. будет обрабатывающая промышленность. В свою очередь, в ее структуре поддержку росту будут оказывать с одной стороны отрасли, которые в течение 2015 - 2016 гг. получили значительные конкурентные преимущества и успешно ими воспользовались - химический комплекс, пищевая и легкая промышленность. Кроме того, с учетом восстановления инвестиционного спроса, прогнозируется рост в инвестиционно-ориентированных отраслях (производстве строительных материалов и отраслях машиностроения). Неблагоприятные демографические тенденции с одной стороны и уверенное восстановление экономической активности с другой продолжают оказывать давление на рынок труда. В этих условиях в базовом сценарии прогнозируется снижение уровня безработицы с ожидаемых 5,2% в 2017 г. до 4,7% в 2020 г.

Наибольший рост реальной заработной платы ожидается в 2018 г. (4,1% по базовому варианту) с последующим замедлением (до 1,3 - 1,5% в 2019 - 2020 гг.). Рост реальных заработных плат, наряду с восстановлением потребительского кредитования, продолжит оказывать поддержку потребительскому спросу, который будет уверенно расти в течение всего прогнозного периода. Вместе с тем, в базовом сценарии прогнозируется, что в среднесрочном периоде заработные платы в частном секторе будут расти темпами, близкими к росту производительности труда. В результате не ожидается существенного повышательного давления на инфляцию. В этих условиях прогнозируется ее нахождение вблизи целевого уровня 4% на протяжении всего прогнозного горизонта.

- **Целевой вариант** прогноза основан на тех же внешнеэкономических предпосылках, что и базовый вариант. Одновременно в его основу положен высокий вариант демографического прогноза Росстата, предполагающий более высокие коэффициенты рождаемости и более высокий миграционный прирост (по сравнению со средним вариантом демографического прогноза). В целевом варианте прогноза развития российской экономики с учетом создания условий для интенсификации инвестиционной деятельности (в том числе в добывающей отрасли) прогнозируется более быстрое восстановление добычи нефти в 2018 г. после окончания действия соглашения (до 551 млн. тонн за 2018 год). В дальнейшем ожидается некоторое увеличение добычи нефти за счет внедрения передовых технологий и ввода новых месторождений, расположенных в удаленных регионах со сложными условиями. Кроме того, в результате чуть более быстрого роста производительности труда в целевом сценарии курс рубля в конце прогнозного периода несколько крепче, чем в базовом (67,4 рубля за доллар США в 2020 г.). Как и в базовом варианте, опережающий рост производительности труда по сравнению с темпом роста заработной платы обусловит отсутствие существенного проинфляционного давления, что создаст условия для сохранения инфляции на целевом уровне в среднесрочном периоде. В рамках целевого сценария прогнозируется, что более эффективная реализация мер по преодолению структурных ограничений экономического роста как в области создания и модернизации основных фондов, так и в области демографии обеспечат более высокие, чем в базовом варианте, темпы роста экономики на всем прогножном горизонте. К 2020 г. темп роста ВВП может достичь 3,1%.
- В **консервативный вариант** прогноза была заложена предпосылка о более существенном замедлении мирового экономического роста. Это может произойти в результате "жесткой посадки" экономики Китая, спровоцированной схлопыванием пузырей на рынках финансовых и нефинансовых активов; более быстрого, чем ожидалось, ужесточения денежно-кредитной политики в развитых странах. В этих условиях снижение мирового спроса на нефть приведет к падению цены на нефть марки "Юралс" до 35 долларов США за баррель к концу 2018 г. и ее сохранению на этом уровне до конца прогнозного периода. Кроме того, снижение цен на нефть и замедление темпов мирового экономического роста будут сопровождаться повышением уровня неприятия рисков международными инвесторами. В консервативном сценарии ожидается более значительное ослабление рубля под воздействием ухудшения условий торговли с одной стороны и усиления оттока капитала - с другой. В 2018 г. ожидается скачок курса рубля к доллару США до 70,3 рубля за доллар США в среднем за год, а в дальнейшем - стабилизация рубля в реальном выражении. При этом воздействие шока условий торговли в 2018 г. на курс рубля будет смягчено осуществлением продаж иностранной валюты Минфином России в соответствии с новой конструкцией бюджетных правил. В этих условиях темп роста ВВП в 2018 г., по оценкам, снизится до 0,8%. Однако, в силу значительного снижения структурной зависимости российской экономики от цен на нефть, снижения ВВП в реальном

выражении не прогнозируется. В то же время слабый внешний спрос и высокий уровень неприятия рисков международными инвесторами, предполагающиеся в течение всего прогнозного периода, обусловят медленное восстановление темпов роста российской экономики до 1,5% в 2020 г. Скачок курса в 2018 г., вероятно, приведет к краткосрочному превышению инфляцией целевого уровня (4,3% к концу 2018 г.). При этом, как ожидается, последовательная денежно-кредитная политика обусловит ее скорое возвращение к целевому уровню.

Базовый вариант прогноза предлагается использовать для разработки параметров федерального бюджета на 2018 – 2020 годы. Поэтому далее для целей оценки рассматривались показатели именно базового варианта прогноз.

Таблица 5

Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2016-2021 гг.

Показатель	2016	2017	2018	2019	2020
Инфляция (ИПЦ) среднегодовая, %	5,4%	3,2%	4,0%	4,0%	4,0%
ВВП в% к предыдущему году	-0,2%	2,1%	2,1%	2,2%	2,3%
Темп роста промышленного производства в% к пред году	1,3%	2,1%	2,5%	2,5	2,5%
Темп роста реальной заработной платы, %	0,8%	3,2%	4,1%	1,3%	1,5%

Выводы:

- В стабильных условиях экономического роста неизбежно будут расти доходы госбюджета, бизнеса и населения, а с ними - расти и развиваться рынок недвижимости наряду с развитием связанных с рынком отраслей (строительной, производства стройматериалов, ипотечного кредитования, посреднических услуг).
- Коррекция цен недвижимости 2015 – 2017 гг. оздоровила этот рынок и при общеэкономическом росте создаёт основу его дальнейшего нормального развития. Показательно увеличение объёмов жилищного кредитования, чему содействуют и государственные программы.
- Индекс промышленного производства в июле 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,8%, в январе-июле 2019 г. - 102,6%.
- Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в июле 2019 г. составил 100,2%, с начала года - 102,3% (в июле 2018 г. - 100,3%, с начала года - 101,5%).
- Оборот розничной торговли в июле 2019 г. составил 2792,9 млрд рублей, или 101,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-июле 2019 г. - 18480,5 млрд рублей, или 101,6%.
- Сильное российское государство и политическая система, стабильная налоговая система, умеренные налоги и льготы для бизнеса и инвестиций стали благоприятной основой для укрепления и устойчивого развития российской экономики. Несмотря на внешнее негативное давление США, все ключевые экономические показатели России показывают динамику роста: сокращение производства невостребованных рынком товаров компенсируется высокими темпами развития дефицитных отраслей и производств. Тем самым корректируется, улучшается отраслевая структура экономики. На структурные реформы направлены и исполняются федеральные целевые программы. Восстановился спрос, что приведет к дальнейшему росту всех отраслей экономики и доходов бизнеса и населения.
- Учитывая внешнее противодействие Запада, исторически сложившуюся нефтегазовую зависимость российского госбюджета, учитывая, что импортозамещение и структурная реформа - процессы длительные, экономика в течение ближайших лет частично сохранит внешние риски и определённые структурные проблемы. Вместе с тем, положительный тренд общеэкономических показателей 2016 – 2017 гг. и опережающие темпы роста важнейших отраслей, в основе которых лежит комплексный государственный подход и контроль, вселяют уверенность в дальнейшем экономическом росте ВВП в размере 2 % за 2017 год. Девальвация рубля создала положительные условия для внешних инвестиций и для развития отечественного производства. Российские компании и их западные партнёры нашли многочисленные пути обхода санкций. При благоприятной внешнеполитической и внешнеэкономической конъюнктуре и положительной тенденции инвестиционной активности, учитывая низкую загруженность ключевых производственных мощностей (от 30 до 70 %) и готовность к росту производства, гигантские энергетические, сырьевые и кадровые возможности России, вероятен годовой рост ВВП до 5–7% к 2020 году.

В Московской области выделяются восемь эколого-экономических зон: Верхневолжская, Клинско-Дмитровская, Смоленско-Московская, Мещерская, Шатурская, Московско-Окская, Заокская и Центральная. Минерально-сырьевая база Московской области довольно развита и разнообразна. Ежегодно из недр Московской области извлекается около 16 млн. куб.м твердых полезных ископаемых. Свою деятельность в Московской области осуществляют свыше 6 тыс. недропользователей, из них около 160 предприятий добывают твердые полезные ископаемые, остальные - подземные воды. Преобладающее значение в структуре полезных ископаемых занимают строительные материалы (песчано-гравийные смеси, пески, цементное сырье, кирпичные глины и другие), на долю которых приходится 70% промышленных запасов минерального сырья. Из десяти видов твердых общераспространенных полезных ископаемых в Московской области добывается девять.

Московская область является одним из крупнейших по численности населения регионов России. На ее территории проживает (на 1 января 2016 года) – 7,3 млн человек (около 4,6% от общего числа жителей России), из них 80,5% составляет городское население. Плотность населения - 144,7 человека на 1 кв.км. На территории Московской области расположены 38 районов, 27 городов областного подчинения, 3 закрытых административно-территориальных образования, 28 городов областного подчинения, которые являются административными центрами районов. Административное деление Московской области представлено 378 муниципальными образованиями, в том числе 36 городскими округами, 36 муниципальными районами, 306 городскими и сельскими поселениями. Сегодня Московская область – второй по размеру бюджета субъект Российской Федерации. Входит в состав Центрального федерального округа с площадью – 44 300 кв. км. Исполнительные органы государственной власти региона размещены в основном в городе Красногорске. Фундамент экономики Подмоскovie – промышленность, она составляет 26% ВРП. Около 25 % – торговля.

Таблица 6

Основные показатели развития экономики Московской области⁵

Наименование показателя	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
<i>Индекс промышленного производства¹</i>		
июль 2019 года в % к июню 2019 года	106,5	x
январь-июль 2019 года в % к январю-июлю 2018 года	111,4	x
<i>Оборот организаций, миллионов рублей</i>	7115150,2	118,0 ²
<i>Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, миллионов рублей:¹</i>		
добыча полезных ископаемых	7449,3	100,6 ²
обрабатывающие производства	1470258,1	115,4 ²
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий:		
скот и птица в живом весе, тыс. тонн	180,9	103,5
молоко, тыс. тонн	390,3	103,0
яйца, миллионов штук	78,1	97,1
<i>Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению:</i>		
июль 2019 года в % к июню 2019 года	100,19	x
июль 2019 года в % к июлю 2018 года	104,59	x
<i>Среднемесячная начисленная заработная плата работников по полному кругу организаций, за июнь 2019 года, рублей</i>	58317,4	106,0
июнь 2019 года в % к маю 2019 года	105,7	x
январь-июнь 2019 года	54173,4	107,2
<i>Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за июнь 2019 года, рублей</i>	65525,3	105,9
июнь 2019 года в % к маю 2019 года	106,4	x
январь-июнь 2019 года	60252,0	107,2

⁵ http://www.msko.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/msko/ru/publications/official_publications/electronic_versions/

¹ Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). С 1 января 2014 года в качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности за 2010 базисный год

² Темп роста в фактических ценах

Наименование показателя	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину (для мужчин трудоспособного возраста), в июле 2019 года, рублей	4559,9	96,11
Численность официально зарегистрированных безработных лиц на конец июля 2019 года, человек	21987	101,11
Уровень официальной (или регистрируемой) безработицы на конец июля 2019 года, в процентах	0,5	x
Уровень безработицы (в соответствии с методологией МОТ) в среднем за май - июль 2019 года, в процентах	2,8	x
Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», миллионов рублей	227174,5	95,0
Просроченная задолженность по заработной плате на 1 августа 2019 года, тысяч рублей	27897,0	в 2,8 р.1
Оборот розничной торговли по всем каналам реализации, миллионов рублей		
за январь-июль 2019 года	1435815,7	104,9
за июль 2019 года	218212,7	99,21
Оборот оптовой торговли в организациях всех видов экономической деятельности, миллионов рублей		
за январь-июль 2019 года	3542630,6	111,5
за июль 2019 года	555907,1	102,01
Оборот общественного питания, миллионов рублей	72137,3	113,9
Объем платных услуг, оказанных населению, миллионов рублей		
за январь-июль 2019 года	300147,9	97,0
за июль 2019 года	40846,9	97,71
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м. общей площади	4329,5	97,8
Использовано инвестиций в основной капитал за счет всех источников финансирования за январь-июнь 2019 года, миллионов рублей	373774,3	119,6

Индекс промышленного производства в январе-июле 2019 года по сравнению с январем-июлем 2018 года составил 111,4 процента.

В январе-июле 2019 года на территории области за счет всех источников финансирования введены 54949 новых квартир общей площадью 4329,5 тысячи квадратных метров, что на 2,2 процента меньше, чем в январе-июле 2018 года. В сельской местности введено 1723,3 тысячи квадратных метров жилья, что составило 39,8 процента от общего ввода.

За январь-июль 2019 года населением за счет собственных и заемных средств введено в действие 2258 тысяч квадратных метров жилья. Доля этих домов в общем объеме введенного жилья составила 52,2 процента.

Из числа введенных в действие за январь-июль 2019 года зданий 97,9 процента составляют здания жилого назначения. В январе-июле 2019 года собственными силами предприятий и организаций выполнено работ и услуг по виду деятельности «Строительство» на 227,2 миллиарда рублей, что на 5 процентов ниже уровня января-июля 2018 года. Из общего объема организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, выполнено работ и услуг на 88,1 миллиарда рублей, что на 5,3 процента ниже уровня января-июля 2018 года.

Поголовье крупного рогатого скота на конец июля 2019 года в хозяйствах всех категорий по расчетным данным составило 200,1 тысячи голов (из него коров – 95 тысяч голов), свиней – 324,9 тысячи голов, овец и коз – 66,6 тысячи голов, птицы – 10776,1 тысячи голов. По сравнению с соответствующей датой 2018 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий уменьшилось на 3,1 процента, свиней – на 5,7 процента, птицы - на 7,2 процента, поголовье овец и коз увеличилось на 5,3 процента.

На хозяйства населения приходилось 6 процентов поголовья крупного рогатого скота, 3 процента свиней, 50,1 процента овец и коз, 7,9 процента птицы (год назад, соответственно, 5,9 процента, 2,9 процента, 51,7 процента и 7,3 процента). На крестьянские (фермерские) хозяйства приходилось 4,9 процента поголовья крупного рогатого скота, 1,3 процента свиней, 25,4 процента овец и коз, 0,5 процента птицы (год назад, соответственно, 4,4 процента крупного рогатого скота, 1,1 процента свиней, 25,4 процента овец и коз и 0,6 процента птицы).

Удельный вес хозяйств населения и крестьянских (фермерских) хозяйств в общем объеме производства мяса

¹ К предыдущему месяцу

составил 5,5 процента, молока – 10,5 процента, яиц – 38,6 процента.

Оборот розничной торговли в июле 2019 года составил 218,2 миллиарда рублей, что в сопоставимых ценах составляет 104,8процента к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-июле 2019 года – 1435,8 миллиарда рублей и 104,9 процента.

В январе-июле 2019 года оборот розничной торговли на 98,7 процента формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, реализующими товары вне рынка; доля рынков составила 1,3 процента.

В январе-июле 2019 года оборот розничной торговли торговых сетей в общем обороте розничной торговли по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, составил 72,4 процента. В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий в январе-июле 2019 года составил 45,9 процента, непродовольственных товаров – 54,1 процента.

Оборот общественного питания в январе-июле 2019 года составил 72,1 миллиарда рублей, или 113,9 процента к соответствующему периоду 2018 года.

В январе-июле 2019 года населению области оказано платных услуг на 300,1 миллиарда рублей, что составило 97 процентов к соответствующему периоду 2018 года.

В январе-июле 2019 года в структуре объема платных услуг населению наибольший объем приходился на коммунальные услуги (31,8 процента от общего объема). Также продолжали преобладать жилищные, бытовые и транспортные услуги (37,4 процента от общего объема).

Финансовые вложения организаций – одна из составляющих инвестиционной деятельности. На конец июня 2019 года накоплено финансовых вложений на сумму 2077142,8 миллиона рублей, из них на долгосрочные вложения приходилось 1501595,6 миллиона рублей (72,3 процента), на краткосрочные – 575547,2 миллиона рублей (27,7 процента).

Общий объем финансовых вложений (по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства) за январь-июнь 2019 года составил 3999138,9 миллиона рублей, из которых на долго-срочные финансовые вложения приходится 180974,2 миллиона рублей, или 4,5 процента.

В январе-июне 2019 года основным источником заемных средств организаций были кредиты банков (68 процентов) и займы, полученные от других организаций (31,8 процента).

В январе-июне 2019 года инвестиции в нефинансовые активы (по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, включая организации с численностью работников до 15 человек) составили 322,7 миллиарда рублей, из них 94,2 процента приходится на инвестиции в основной капитал.

В январе-июне 2019 года на развитие экономики и социальной сферы области использовано 373,8 миллиарда рублей инвестиций в основной капитал (с учетом субъектов малого предпринимательства и неформальной экономики)¹, что на 19,6 процента больше, чем в январе-июне 2018 года.

Наибольший объем инвестиций в основной капитал приходится на машины, оборудование, включая хозяйственный инвентарь и другие объекты (38,6 процента).

В январе-июне 2019 года источником инвестиций в основной капитал были собственные средства организаций, которые составили 51,2 процента общего объема инвестиций. В структуре привлеченных средств наибольшую долю занимали кредиты банков (33 процента), средства организаций и населения, привлеченные для долевого строительства (28,2 процента), бюджетные средства (17,6 процента), прочие (11,1 процента), заемные средства других организаций (8,8 процента).

Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению в июле 2019 года по сравнению с июнем 2019 года составил 100,19 процента.

Индекс потребительских цен в процентах к предыдущему месяцу на продовольственные товары, в июле 2019 года по сравнению с июнем 2019 года уменьшился на 0,68 процентных пункта и составил 99,20 процента. Индекс потребительских цен на продовольственные товары без учета сезонных изменений цен на плодоовощную продукцию составил 100,07 процента.

Индекс потребительских цен на непродовольственные товары в июле 2019 года по сравнению с июнем 2019 года увеличился на 0,13 процентных пункта и составил 100,33 процента.

Индекс потребительских цен на услуги в июле 2019 года по сравнению с июнем увеличился на 0,37 процентных

¹ без учета налога на добавленную стоимость на выполненные объемы инвестиций в основной капитал

пункта и составил 101,05 процента.

В июле 2019 года индекс цен производителей промышленных товаров относительно июня 2019 года составил 100,6 процента, декабря 2018 года – 102,5 процента, июля 2018 года – 105,3 процента.

В январе-июне 2019 года сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без субъектов малого предпринимательства, без банков, страховых организаций и государственных (муниципальных) учреждений) в действующих ценах составил 284,3 миллиарда рублей (2243 организации получили прибыль в размере 341,9 миллиарда рублей и 829 организаций имели убыток на сумму 57,6 миллиарда рублей).

За январь-июнь 2019 года доля прибыльных организаций составила 73 процента. Доля убыточных организаций составила 27 процентов и увеличилась по сравнению с январем-июнем 2018 года на 2 процентных пункта, по сравнению с январем-маем 2019 года - на 1,6 процентных пункта.

Во II квартале 2019 года по оценке, денежные доходы населения на территории Московской области сложились в сумме 1083221,7 миллиона рублей и увеличились по сравнению с II кварталом 2018 года на 10,8 процента, денежные расходы населения - 988262 миллиона рублей (увеличились на 9,6 процента).

Из общего объема денежных доходов во II квартале 2019 года население израсходовало на покупку товаров и оплату услуг - 849826,1 миллиона рублей, уплату обязательных платежей и разнообразных взносов - 122560,4 миллиона рублей, покупку недвижимости - 24346,7 миллиона рублей, при этом задолженность по кредитам возросла на 75850,3 миллиона рублей.

Из общего объема денежных доходов в январе-июне 2019 года население израсходовало на покупку товаров и оплату услуг - 1637881,7 миллиона рублей, уплату обязательных платежей и разнообразных взносов - 233790,4 миллиона рублей, покупку недвижимости - 48671,1 миллиона рублей, при этом задолженность по кредитам возросла на 136849,9 миллиона рублей.

Реальные денежные доходы в расчете на душу населения (доходы, скорректированные на индекс потребительских цен) во II квартале 2019 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 4,8 процента, в I полугодии 2019 года по сравнению с I полугодием 2018 года увеличились на 1,5 процента.

Реальные располагаемые денежные доходы в расчете на душу населения (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке в II квартале 2019 года по сравнению с соответствующим периодом 2018 года увеличились на 4,5 процента, в I полугодии 2019 года по сравнению с I полугодием 2018 года увеличились на 0,5 процента.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в июне 2019 года составила 58317,4 рубля и по сравнению с маем 2019 года увеличилась на 5,7 процента, по сравнению с июнем 2018 года - на 6 процентов.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций (по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства) в июне 2019 года составила 65525,3 рубля. По сравнению с маем 2019 года она увеличилась на 6,4 процента, по сравнению с июнем 2018 года - на 5,9 процента. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в июне 2019 года увеличилась по сравнению с маем 2019 года на 6,1 процента, по сравнению с июнем 2018 года - на 1 процент.

Численность рабочей силы (населения в возрасте 15 лет и старше) в июле 2019 года по итогам выборочного обследования рабочей силы составила 4203 тысячи человек.

В численности рабочей силы 4086 тысяч человек квалифицировались как занятые экономической деятельностью и 117 тысяч человек - как безработные в соответствии с методологией Международной Организации Труда (МОТ) (то есть не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

По данным Министерства социального развития Московской области на конец июля 2019 года официальный статус безработных получили 22 тысячи человек. Численность безработных по сравнению с предыдущим периодом увеличилась на 1,1 процента, или на 243 человека.

Уровень официальной (или регистрируемой) безработицы на конец июля 2019 года составил 0,5 процента экономически активного населения. Пособие по безработице назначено 75,9 проценту безработных.

Выводы:

- Индекс промышленного производства в январе-июле 2019 года по сравнению с январем-июлем 2018 года составил 111,4 процента.

- В январе-июле 2019 года на территории области за счет всех источников финансирования введены 54949 новых квартир общей площадью 4329,5 тысячи квадратных метров, что на 2,2 процента меньше, чем в январе-июле 2018 года. В сельской местности введено 1723,3 тысячи квадратных метров жилья, что составило 39,8 процента от общего ввода.
- Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению в июле 2019 года по сравнению с июнем 2019 года составил 100,19 процента.
- оборот розничной торговли в июле 2019 года составил 218,2 миллиарда рублей, что в сопоставимых ценах составляет 104,8процента к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-июле 2019 года – 1435,8 миллиарда рублей и 104,9 процента.
- Реальные располагаемые денежные доходы в расчете на душу населения (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке в II квартале 2019 года по сравнению с соответствующим периодом 2018 года увеличились на 4,5 процента, в I полугодии 2019 года по сравнению с I полугодием 2018 года увеличились на 0,5 процента.
- Уровень официальной (или регистрируемой) безработицы на конец июля 2019 года составил 0,5 процента экономически активного населения. Пособие по безработице назначено 75,9 проценту безработных.

9.2. Анализ рынка Объекта оценки

Данный раздел приводится в соответствии с пунктом 11 раздела V Федерального стандарта оценки № 7 «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), обязательного применения, утверждённого Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611.

Объект оценки представляет собой объект недвижимого имущества 66 земельных участка, таким образом, для понимания ситуации необходимо иметь понимание о рынке недвижимости в целом.

9.2.1. Понятие рынка недвижимости, его структура и функции

Рынок недвижимости - сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке и процессов функционирования рынка. То есть процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, а также механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;
- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, то есть выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- здания, строения, сооружения;
- помещения

В этом случае, в свою очередь, по назначению здания и помещения разделяют на жилые и нежилые. Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

Земля

а) земельные участки в городах, поселках, поселениях:

- ✓ под жилье (селитебная территория);
- ✓ под предприятия промышленности, транспорта, сферы услуг и т.д.;
- ✓ под предприятия сельского хозяйства, обороны (нежилая территория);
- ✓ под парки и озелененные пространства, водные объекты (рекреационная территория);
- ✓ под инженерную и транспортную инфраструктуру (территория общего назначения)

б) земельные участки вне поселений (межселенные территории):

- ✓ под дачное и садово-огородное пользование;
- ✓ под жилую застройку;
- ✓ промышленного и иного специального назначения (промышленности, транспорта, энергетики, обороны и др.);
- ✓ сельскохозяйственного назначения;
- ✓ природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения;
- ✓ лесного и водного фондов;
- ✓ участки недр;
- ✓ земли резерва, назначение которых не определено
- ✓ жилье (жилые здания и помещения)
- ✓ многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.д.);

- ✓ индивидуальные и двух-четырёх семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционно типа - домовладения и нового типа - коттеджи, таунхаусы);
- ✓ коммерческая недвижимость
- ✓ офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- ✓ гостиницы, мотели, дома отдыха;
- ✓ магазины, торговые центры;
- ✓ рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- ✓ пункты бытового обслуживания, сервиса
- ✓ промышленная недвижимость
- ✓ заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- ✓ мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- ✓ паркинги, гаражи;
- ✓ склады, складские помещения

Недвижимость социально-культурного назначения

- ✓ здания правительственных и административных учреждений;
- ✓ культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- ✓ религиозные объекты

Рынок недвижимости в национальной экономике выполняет следующие функции:

- эффективное решение социальных задач, связанных с созданием и использованием полезных свойств недвижимости;
- отчуждение частичных или полных прав собственности на объекты недвижимости от одного экономического субъекта к другому и защиту его прав;
- свободное формирование цен на объекты и услуги;
- перераспределение инвестиционных потоков между конкурирующими видами объектов недвижимости;
- перераспределение инвестиционных потоков между конкурирующими способами использования земель

Важное значение рынка недвижимости, как сектора рыночной экономики подтверждается:

- колоссальной стоимостью национального богатства, материализованного в недвижимости, из которого по крайней мере половина может быть вовлечена в рыночный оборот и приносить ренту - домовладельцам, доход - предпринимателям, налоговые и другие платежи - в федеральный, региональные бюджеты, бюджеты муниципальных образований;
- достигнутой уже сегодня высокой долей рынка недвижимости в валовом национальном продукте;
- достигнутым в ряде регионов и городов высоким уровнем доходов бюджета от первичной продажи, сдачи в аренду государственной и муниципальной недвижимости (в том числе земли);
- высоким уровнем сборов в бюджет от налогов на недвижимость и сделок с ней;
- большим количеством рабочих мест, созданных в ходе становления и развития рынка недвижимости.

Классификация рынка коммерческой недвижимости

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- объекты спортивного и развлекательного назначения;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса;
- производственная (промышленная) недвижимость;
- складская недвижимость;
- смешанные по функциональному назначению объекты (торгово-офисные центры, торгово-развлекательные центры, производственно-складские объекты и т.д.);

9.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Данный раздел приводится в соответствии с пунктом 11 раздела V Федерального стандарта оценки № 7 «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), обязательного применения, утверждённого Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611.

Как было определено на стадии задания на оценку и анализа наиболее эффективного использования, объект оценки представляет собой 66 земельных участков, расположенных в Московской области, назначение земель –

земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования - Для сельскохозяйственного производства, наилучшее и наиболее эффективное использование объекта – текущее.

9.2.2.1. Сегментирование рынка земли Московской области

При решении различных задач, возникающих в ходе бизнес-операций на земельном рынке, в том числе при анализе рынка, объекты необходимо структурировать. Для этого всю совокупность объектов рынка (земельных участков) следует сегментировать. В данном случае однородными подвидами могут выступать как категории земель и их целевое назначение, их качество, параметры земельных участков, местоположение земельных участков, транспортная доступность, так и некоторые экономические показатели. В настоящее время целесообразно использовать множественную сегментацию, так называемую многофакторную модель сегментирования, т.е. сегментирование по нескольким видам одновременно. Подобное сегментирование может выступать как инструмент маркетинговых исследований и мониторинга земельного рынка. Следует отметить, что именно от правильности выбора определенного сегмента рынка зависит успех в конкурентной борьбе.

По мнению аналитиков Vesco Consulting на земельном рынке Подмосковья можно выделить следующие сегменты в зависимости от:

1. Категории земель:

- Земли сельскохозяйственного назначения;
- Земли поселений;
- Земли промышленности и иного назначения;
- Земли особо охраняемых территорий;
- Земли лесного фонда;
- Земли водного фонда;
- Земли запаса.

2. Целевого назначения земель:

- Под индивидуальное жилищное строительство;
- Под коттеджное строительство;
- Под загородные дома и резиденции;
- Под садово-огородническое хозяйство;
- Под фермерское хозяйство;
- Под административно-производственные цели;
- Прочее.

3. Вида права пользования земельным участком:

- Собственность;
- Аренда;
- Постоянное бессрочное пользование;
- Владение.

4. Престижности направления:

- Наиболее престижные - Рублево-успенское, Новорижское, Сколковское;
- Престижные – Калужское, Минское, Можайское, Дмитровское, Киевское, Пятницкое, Ленинградское;
- Второстепенные - Волоколамское, Ярославское, Оставшковское, Алтуфьевское, Симферопольское;
- Наименее востребованные – Щелковское, Каширское, Рузское и пр.

5. Расстояния от МКАД:

- До 10 км;
- 10-20 км;
- 20-40 км;
- 40-60 км;
- 60-80 км;
- Свыше 80 км.

6. Местоположения и окружения:

- В непосредственной близости от водного объекта;
- В непосредственной близости лесного массива;
- В непосредственной близости от промышленного предприятия

- Другое окружение.

7. Размера земельного участка:

- Мелкие участки до 0,5 га;
- Средние участки 0,5 - 5 га;
- Большие участки 5 - 20 га;
- Крупные участки свыше 50 га.

8. Наличия подведенных к земельному участку коммуникаций:

- Газоснабжение;
- Электроснабжение;
- Теплоснабжение;
- Водоснабжение;
- Канализация.

Категория земель первым делом отражается на оборотоспособности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения и поселений. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения. А земли промышленности и иного специального назначения имеют свою специфику и могут быть ограничены или изъяты из оборота.

Сегментирование земельных участков, исходя из целевого назначения, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот сегмент важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.

Право пользования землей определяет операции на рынке недвижимости. Поэтому, исследуя земельный рынок в целом или анализируя возможность развития какого-то конкретного земельного участка, следует делать акцент на этой характеристике недвижимости. Не надо объяснять, что полноправный собственник земельного участка, равно как любого другого объекта недвижимости вправе распоряжаться им по своему усмотрению, разумеется, не выходя за рамки законодательства. С другой стороны, если земельный участок находится, например, на праве постоянного бессрочного пользования, то пользователь может распоряжаться объектом только с согласия органов власти. В случае аренды определяющим являются все оговоренные условия договорных арендных отношений. Именно ими обусловлены потенциально возможные действия арендатора земли.

Без анализа вышеприведенных характеристик недвижимого имущества и их возможного разделения на подвиды не должна обходиться модель сегментирования. Но основными факторами являются другие. Как известно, для земельных участков в Подмосковье, существуют три главных критерия, обуславливающие его престижность, - это направление (в данном случае принято привязываться к шоссе), расстояние от МКАД и окружение земельного участка. По этим характеристикам, определяющим спрос на землю, сами земельные участки практически не отличаются от коттеджных поселков и другой загородной недвижимости. Здесь важно учитывать различные потребности потенциального покупателя. Например, в случае, если освоение земельного участка рассматривается для коттеджного строительства или загородной резиденции, то желательно, чтобы расстояние до Москвы можно было бы преодолеть примерно за 40-50 минут. Это то время, которое в среднем тратится на дорогу при поездке внутри самого города с учетом небольших затруднений в движении. Трата значительного времени на дорогу затрудняет ежедневную поездку на работу в столицу, живя за городом. Поэтому самым престижным расстоянием является удаленность в 20 километров от МКАД, а самым оптимальным – радиус в 40 км. Но, несмотря на престижность и удобство ближайшего Подмосковья, в последнее время все больше покупателей проявляют интерес к удаленным землям Московской области. Там существуют свои преимущества: дальние районы располагает большими площадями, что позволяет приобрести крупный земельный надел. А также удаленность от Москвы определяется лучшей экологией. Тем не менее, далеко не каждый готов купить для личного пользования земельный участок в 100-километровой зоне. Другое дело приобретение земельного надела для административно-производственных целей, где выходят на первый план другие определяющие критерии: важным моментом являются транспортные развязки и интенсивность движения, близость к крупным населенным пунктам, как местам сбыта, и т.д.

С точки зрения престижности направления потенциальные покупатели, как и в Москве, прежде всего исходят из розы ветров. Поэтому бессменным лидером по количеству сделок с землей в Подмосковье был и остается Одинцовский район (порядка восьми тысяч сделок в год). В этой же категории находятся: Рублево-успенское, Новорижское, Сколковское. На первом из них уже наблюдается дефицит предложения, а Новорижское направление пока располагает большим предложением, хотя по ценовому фактору стремится к Рублево-Успенскому. Существует определенный интерес на земельные участки по Калужскому, Минскому, Можайскому,

Дмитровскому, Киевскому, Пятницкому, Ленинградскому направлениям. По причине относительно большого скопления промышленных предприятий и соответственно худшей экологии остаются менее востребованными такие шоссе, как Щелковское, Каширское, Рязанское, Носовихинское. Также негативными факторами по этим направлениям являются близость крупных населенных пунктов, загруженность автомобильных трасс и, как следствие, большое количество машин на трассах.

Как было во все времена, важным моментом при выборе земли является его окружение. Люди отдают предпочтение живописным местам возле воды или лесо-парковой зоны, где возможен полноценный отдых.

Следующим этапом после определения местоположения земельного участка встает вопрос о его площади. Здесь желания потенциальных инвесторов и частных лиц расходятся в зависимости от целей использования земли. Площади более двадцати соток уже относятся к дорогостоящим объектам, но дают пространство и свободу. Участок свыше пятидесяти соток достаточно большая редкость для ближнего Подмосковья. А участки свыше 5 га могут интересовать инвесторов для проведения девелопмента.

Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землях ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. А увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом:

- транспортные подъездные пути – 15-20%
- электроэнергия – 15-25%
- газоснабжение – 15-25%
- остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) – 5- 15%.

9.2.2.2. Выводы по определению сегмента

Объект оценки – 66 земельных участков, расположенные в Дмитровском районе Московской области на расстоянии 50-60 км от МКАД.

- Категория земель – Земли сельскохозяйственного назначения.
- Целевое назначения земель – Для сельскохозяйственного производства.
- Вида права пользования земельным участком - общая долевая собственность
- Престижность направления – умеренно престижное – Дмитровское шоссе
- Расстояния от МКАД: - зона 50-60 км
- Местоположения и окружения – смешанное – садовые массивы, зоны ИЖС, сельскохозяйственные земли, лесные массивы.
- Размер земельного участка – участки различной площади – от 425 кв. до 98 га.
- Наличие подведенных к земельному участку коммуникаций – не подведены

9.2.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений

Данный раздел приводится в соответствии с пунктом 11 раздела V Федерального стандарта оценки № 7 «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), обязательного применения, утверждённого Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611.

В данной части приводится анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.

Оценщиком был изучен рынок предложений земельных участков в Дмитровском районе Московской области, на основании которого был сделан вывод, что среднее значение цены предложения земельных участков от 10 руб. до 25 руб. за 1 кв.м. общей площади.

9.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены

Данный раздел приводится в соответствии с пунктом 11 раздела V Федерального стандарта оценки № 7 «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), обязательного применения, утверждённого Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611.

Участок земли может быть отнесен к одной из следующих категорий: земли населенных пунктов, земли сельхозназначения, земли особо охраняемых территорий, земли промышленного назначения (а также транспорта, связи, радиовещания, обороны и др.), земли лесного фонда, земли водного фонда и др. Земельные участки, находящиеся в свободном обороте у частных лиц и задействованные под коттеджное строительство, выделяются на землях первых двух категорий. Строительство на землях особо охраняемых территорий допускается в исключительных случаях.

В соответствии со ст. 83 Земельного кодекса России земли населенных пунктов — это участки, предназначенные исключительно для застройки городов, сёл и прочих муниципальных образований, а также их развития. При этом, в силу ч. 3 ст. 84 ЗК РФ, частный земельный участок, включенный в границу населенного пункта, остается таковым, то есть право собственности гражданина на землю в этом случае сохраняется.

Земли населенных пунктов (земли поселений) – это земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы городских и сельских населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий (согласно п. 2 ст. 83 Земельного кодекса РФ). В зависимости от предписаний градостроительного регламента (в большинстве случаев предписания формулируют руководители муниципальных образований) различные участки земли в составе одного и того же населенного пункта могут иметь такие разные предназначения, как, например, сельскохозяйственное использование и жилищное строительство. Соответственно, дом может быть построен как на земле, предназначенной под личное подсобное хозяйство (ЛПХ), так и под ИЖС. Основным отличием этих двух вариантов будет то, что свое право прописаться в доме, построенном на участке, выделенном под ЛПХ, придется доказывать через суд. Но если прописка не является камнем преткновения, то различия между двумя этими вариантами нет.

В нормативных актах Российской Федерации нет определения термина «разрешенное использование земли» или «вид разрешенного использования земли (земельного участка)». Несмотря на это, данные понятия, наряду с категориями земель по целевому назначению и территориальными зонами, являются одними из определяющих при установлении правового режима земельного участка. Такое заключение можно сделать из п.8 ст.1 ЗК РФ.

В п.2 ст. 7 ЗК РФ дублируется данное утверждение: «Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий».

Таким образом, разрешенное использование – это одна из основных характеристик земли (земельного участка), которая влияет на определение правового режима использования земли и устанавливается в соответствии с зонированием территорий. Правовой режим – это следствие установления ВРИ. Зонирование, территориальная зона – это первичные понятия по отношению к ВРИ.

Вид разрешенного использования земельного участка – своеобразная подкатегория, которая предписывает возможное использование участка его собственником или арендатором. К основным видам разрешенного использования земельных участков относятся: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), ведение личного подсобного хозяйства (ЛПС), дачное строительство, ведение дачного хозяйства, сельскохозяйственное производство, организация фермерского хозяйства, организация крестьянско-фермерского хозяйства, ведение сельского хозяйства, малоэтажное жилищное строительство, сельскохозяйственное использование, жилищное строительство, жилая и коммерческая застройка. Например, земельный участок из категории земель сельскохозяйственного назначения по виду разрешенного использования может быть предназначен для огородничества (без права строительства коттеджа), для ведения личного подсобного хозяйства (с правом или без права застройки) или же – для садоводства, дачного строительства, ведения крестьянско-фермерского хозяйства (все – с правом застройки, но в каждом случае со своими формальными ограничениями). Вид разрешенного использования (целевого назначения) земельного участка, выделенного из земель населенных пунктов, может как предписывать жилищное строительство, так и ограничивать его – в зависимости от градостроительного регламента.

Достаточно подробно о разрешенном использовании земельных участков говорится в Градостроительном кодексе Российской Федерации. В частности, в нем определены порядок установления, виды и состав территориальных зон.

О зонировании территорий и градостроительном регламенте говорится также в ЗК РФ. Статья 85 «Состав земель населенных пунктов и зонирование территорий» устанавливает территориальные зоны, к которым могут в соответствии с градостроительными регламентами относиться земельные участки в составе земель населенных пунктов:

- жилые;
- общественно-деловые;
- производственные;
- инженерные и транспортных инфраструктур;
- рекреационные;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

При этом границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне.

В целях реализации требований ЗК РФ Приказом Минэкономразвития России № 540 от 01.09.2014 утвержден Классификатор видов разрешенного использования земельных участков. Классификатор ВРИ в 2015 г. стал основным нововведением в земельном законодательстве Российской Федерации. Все виды разрешенного использования земельных участков после 24 декабря 2014 г. (после вступления Классификатора в силу) определяются в соответствии с данным Классификатором.

Таблица 7

Классификатор Категория земель по целевому назначению - Земли сельскохозяйственного назначения

Код ВРИ	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
1.0	Сельскохозяйственное использование	Ведение сельского хозяйства. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1-1.18, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции
1.1	Растениеводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.2-1.6
1.2	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных, и иных сельскохозяйственных культур
1.3	Овощеводство	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц
1.4	Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством чая, лекарственных и цветочных культур
1.5	Садоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда, и иных многолетних культур
1.6	Выращивание льна и конопли	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием льна, конопли
1.7	Животноводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.8-1.11
1.8	Скотоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей); сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, производство кормов, размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)
1.9	Звероводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением в неволе ценных пушных зверей; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции; разведение племенных животных, производство и использование

Код ВРИ	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		племенной продукции (материала)
1.10	Птицеводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением домашних пород птиц, в том числе водоплавающих; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции птицеводства; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)
1.11	Свиноводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением свиней; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)
1.12	Пчеловодство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых; размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведения иных полезных насекомых; размещение сооружений используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства
1.13	Рыбоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры); размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры)
1.14	Научное обеспечение сельского хозяйства	Осуществление научной и селекционной работы, ведения сельского хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира; размещение коллекций генетических ресурсов растений
1.15	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции
1.16	Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства
1.17	Питомники	Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян; размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства
1.18	Обеспечение сельскохозяйственного производства	Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства

9.1.2.1. Основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость земель

Ценообразующие факторы — это факторы, оказывающие влияние на стоимость объектов недвижимости.

На стоимость объекта оценки могут оказывать влияние наличие обременений, качество прав на земельный участок. На основании анализа рынка Исполнитель установил, что стоимость земельного участка, зависит от площади земельного участка, а также определяется местоположением, окружающей застройкой, назначением и типом возводимого объекта, разрешенной плотностью застройки.

На разброс цен земельных участков обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, вид разрешенного использования, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия, финансового расчета, инфраструктура, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов,

⁶ Аналитические данные информационного портала Rway <http://rway.ru/publication/publication71-1395.aspx>
<http://www.rview.ru/segment.html>

соответствие объекта принципу НЭИ.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку земельных участков.

Основные ценообразующие факторы для земельных участков приведены ниже.

Состав передаваемых прав на объект недвижимости

Целью данной оценки является определение справедливой стоимости Объекта оценки. Под справедливой стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена отчуждения (то есть продажи) объекта оценки. При продаже покупатель получит право собственности на Объект оценки, следовательно, Объект оценки по данному фактору тождественен праву собственности. Таким образом, если объекты-аналоги находятся в собственности, корректировка не требуется, а если объекты-аналоги предлагаются к продаже на праве аренды, необходимо введение корректировки.

Местоположение объекта

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

Фактор местоположения определяется совокупностью ценообразующих параметров: расположение в зависимости от направления и удаления от МКАД. По мере удаленности от МКАД цены за объекты имеют тенденцию к снижению.

Особенность рынка земли Подмосковья состоит в том, что стоимость земельных участков существенно зависит от направления. В свою очередь для каждого направления в качестве ценообразующих факторов для земельных участков можно выделить:

- расстояние от МКАД;
- направление (автомагистраль);
- функциональное назначение земельного участка;
- местоположение относительно существующих поселений;
- близость к водоемам и лесным массивам;
- транспортная доступность (подъездные дороги);
- наличие инженерной инфраструктуры (электричество, газ, водоснабжение, канализация);
- площадь земельного участка;
- наличие построек и благоустройств.

Одним из важнейших факторов, оказывающих существенное влияние на формирование стоимости объектов, является удаленность от МКАД. Анализ рынка земельных участков показал, что чем дальше объект расположен от МКАД, тем ниже его стоимость. В соответствии с данными Справочника корректировок для оценки стоимости земельных участков от ООО "РусБизнесПрайсИнформ" (2012 г.) земельные участки, расположенные в пределах 50 км от МКАД, относятся к одному сегменту рынка.

Поскольку теоретически не удастся выявить влияние всех этих факторов на стоимость земельного участка, то единственным адекватным методом исследования является применение статистических методов, в частности метода корреляционно-регрессионного анализа.

С точки зрения престижности направления потенциальные покупатели, как и в Москве, прежде всего, исходят из розы ветров. Поэтому бесспорным лидером по количеству сделок с землей в Подмосковье был и остается Одинцовский район (порядка восьми тысяч сделок в год). В этой же категории находятся: Рублево-успенское, Новорижское, Сколковское. На первом из них уже наблюдается дефицит предложения, а Новорижское направление пока располагает большим предложением, хотя по ценовому фактору стремится к Рублево-Успенскому. Существует определенный интерес на земельные участки по Калужскому, Минскому, Можайскому, Дмитровскому, Киевскому, Пятницкому, Ленинградскому направлениям. По причине относительно большого скопления промышленных предприятий и соответственно худшей экологии остаются менее востребованными такие шоссе, как Щелковское, Каширское, Рязанское, Носовихинское. Также негативными факторами по этим направлениям являются близость крупных населенных пунктов, загруженность автомобильных трасс и, как следствие, большое количество машин на трассах.

Общая площадь объекта

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения / увеличения удельной стоимости земельных участков в зависимости от диапазонов, к которым принадлежит объект оценки и объект – аналог.

Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от площади объектов, то есть при прочих равных условиях цена единицы площади больших земельных участков ниже, чем меньших по площади. При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки на площадь.

Наличие (отсутствие) коммуникаций

Наличие/отсутствие коммуникаций, обеспечивающих водоснабжение, электричество, канализацию, возможность газификации, наличие объектов инфраструктуры, увеличивает стоимость объекта недвижимости. Наличие коммуникаций сказывается на стоимости объектов. По данным аналитических исследований, проведенных и опубликованных в сборнике В.П. Антонова «Оценка стоимости земельных участков», М.: Издательский Дом "Русская оценка", 2006 г. - 192 с.; стр. 157. Результаты исследования приведены в таблице ниже, влияние наличие/отсутствия коммуникаций можно выразить следующими показателями:

Таблица 8

Влияние наличия/отсутствия коммуникаций

Показатель	Если есть			Если по границе			Если у ОО есть, у аналога по границе	Если у ОО нет, у аналога есть
	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение		
Электроэнергия	15%	20%	17,5%	8%	10%	9,00%	7,80%	-7,20%
Водоснабжение	10%	15%	12,5%	5%	8%	6,50%	5,60%	-5,30%
Канализация	10%	25%	17,5%	5%	13%	9,00%	7,80%	-7,20%
Теплоснабжение	10%	25%	17,5%	5%	13%	9,00%	7,80%	-7,20%

Источник информации: сборник В.П. Антонова «Оценка стоимости земельных участков», М.: Издательский Дом "Русская оценка", 2006 г. - 192 с.; стр. 157

Соответствие объекта принципу НЭИ

Использование объекта-аналога до и после продажи может не в полной мере соответствовать принципу наиболее эффективного использования (НЭИ). Так, например, при выполнении обязательного требования о соответствии этому принципу набора функций, реализуемых на объекте, весьма часто не в полной мере реализуется потенциал объекта для извлечения скользящих или прочих доходов, не используются дополнительные меры стимулирования арендаторов для уменьшения потерь от недозагрузки и неплательщиков. Это обстоятельство должно учитываться путем корректировки цены сделки с объектом-аналогом рыночно обоснованной поправкой к величине эффективного валового дохода.

9.1.2.2. Обзор рынка земель сельскохозяйственного назначения Московской области⁷

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. 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. Такой бизнес сегодня развивается с невероятной скоростью.

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%,

⁷ <https://atlant-mos.com/images/analitic/stroitelstvo/>

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%).

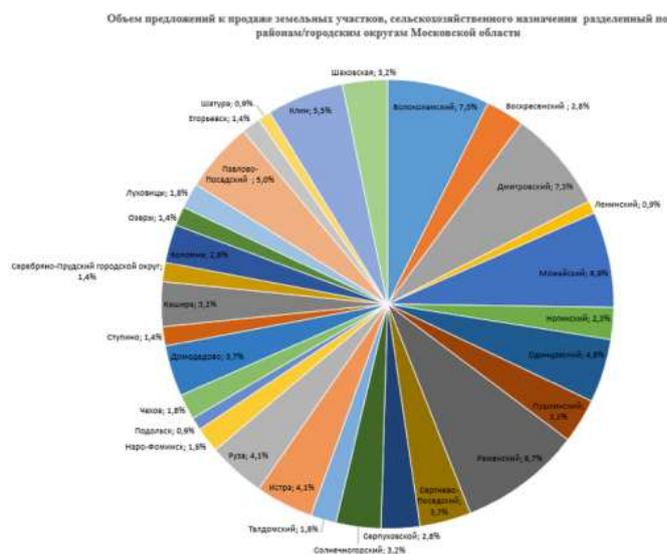


Рисунок 5

Распределение совокупного предложения земельных участков сельскохозяйственного назначения по направлениям 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.

Таблица 9

Диапазоны стоимости 1 сотки земли в зависимости от направления Московской области

№ 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	Серпуховский	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	Шарья	11	11
28	Клин	20	114
29	Шарья	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.

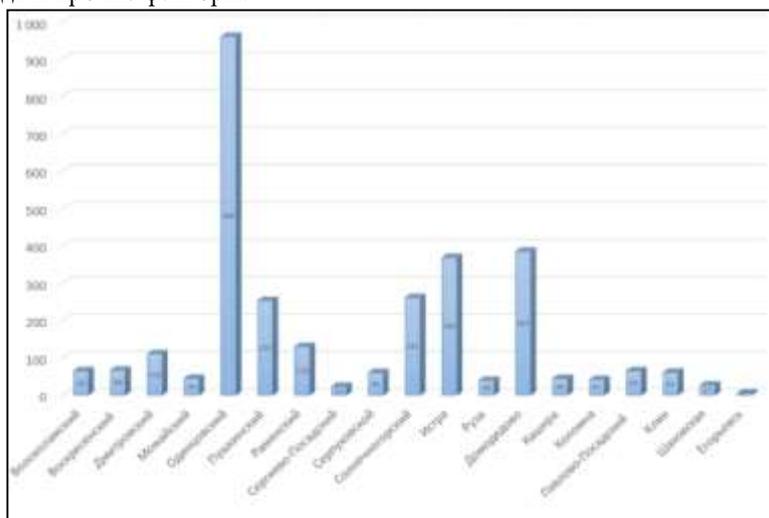


Рисунок 6

Среднее значение стоимости земельных участков с/х назначения по районам, руб. за 1 кв.м

По данным мониторинга цен, 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.

По данным интернет-портала GeoDevelopment.ru, в зоне в радиусе 21-40 км от МКАД сконцентрировано около 29,9% от общего числа выставленных на продажу земельных участков и около 16,0% от общей площади. По мере увеличения удаленности от МКАД объем предложения земельных участков увеличивается. Наибольшее количество объектов предлагается на расстоянии более 101 км от МКАД, их доля равна 22,5%.

Наибольшее количество предложений сосредоточено в районах Лотошинском, Можайском, Клинском, Ленинском, Истринском и Каширском районах (18,6%, 15,1%, 6,5%, 5,3%, 5,3% и 5,1% соответственно). При этом лидерами по предложению в натуральном выражении (га) являются такие районы, как: Можайский (25,0%), Каширский (21,5%), Новая Москва (13,9%), Серебряно-Прудский (11,3%), Наро-Фоминский (5,9%)⁸.

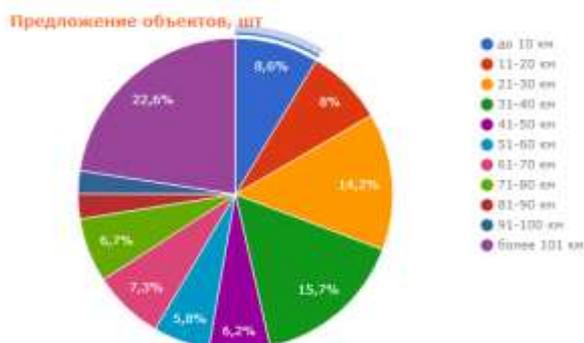


Рисунок 7

Предложение земельных участков Московской области в зависимости от удаленности от МКАД, шт.

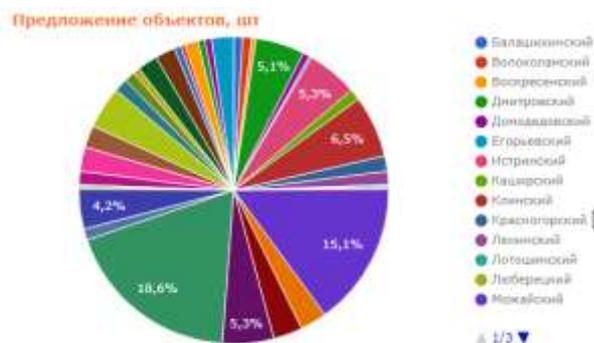


Рисунок 8

Предложение земельных участков Московской области в зависимости района, шт.

⁸ http://www.geodevelopment.ru/analytics/diagram/type_use/

Незначительное количество предложений по Минскому, Киевскому и Рублево-Успенскому направлению. Не слишком насыщены Ярославское, Дмитровское и Рижское направления. Это связано, скорее всего, с функциональной ориентацией данных направлений: обилие водоемов на севере области, престижность направлений на западе обеспечивают привлекательность участков под коттеджную застройку.

Характеристика предложения

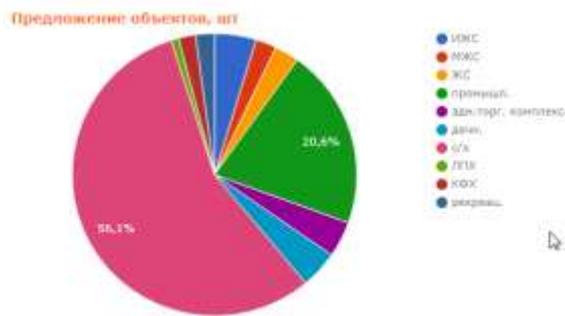


Рисунок 9

Предложение земельных участков Московской области в зависимости от назначения, шт.

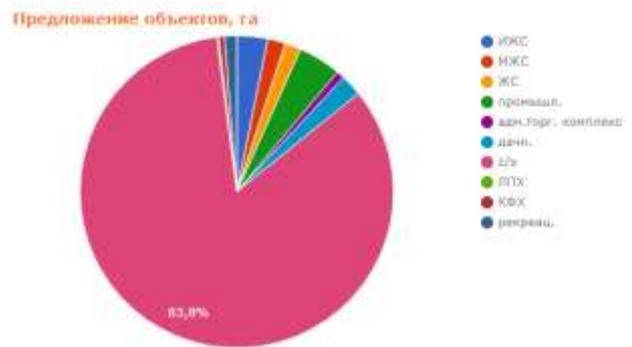


Рисунок 10

Предложение земельных участков Московской области в зависимости от назначения, га

По данным интернет-портала GeoDevelopment.ru, значительный объем предложения представлен участками сельскохозяйственного назначения (56,1% от общего числа выставленных на продажу участков, общая площадь участков данного вида составляет 83,8% от всей площади выставленных на продажу участков). Доля участков под индивидуальное жилищное строительство составляет 4,7%, что равно 3,2% всей площади выставленных на продажу участков, доля участков под дачное строительство – 4,4% (2,2% всей площади выставленных на продажу участков).

Что касается распределения предлагаемых участков по площади, то по количеству предложений наибольшая доля приходится на участки от 15 до 50 га (26,%) , на втором месте участки с площадью от 5 до 15 га (20,0% от всего предложения).

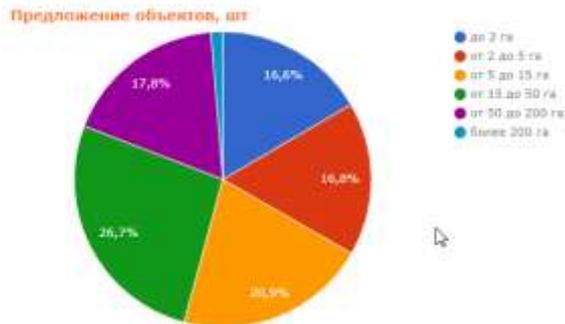


Рисунок 11

Предложение земельных участков Московской области в зависимости от площади, шт.

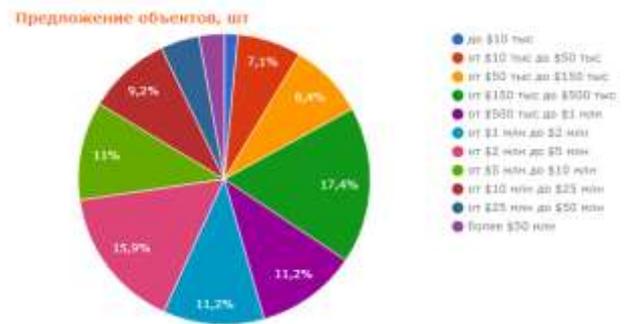


Рисунок 12

Предложение земельных участков Московской области в зависимости от цены, шт.

Что касается структуры предложения в зависимости от цены, то в целом можно говорить, что доли всех ценовых сегментов примерно одинаковы за небольшим исключением, при этом отдельно можно выделить земельные участки в ценовом диапазоне от 150 тыс. долл. до 500 тыс. долл. (17,0% от всего предложения) и земельные участки в ценовом диапазоне от 2 млн. долл. до 5 млн. долл. (15,9%).

Если на участке имеются капитальные строения, то участки не оформляются в собственность. Как правило, предоставляется аренда на срок от 25 до 49 лет. Как сообщают в компании Jones Lang LaSalle, на практике обычно оформляется право аренды на период проектирования и строительства, а после окончания строительства автоматически происходит заключение долгосрочного договора аренды, который в стандартной практике составляет 49 лет.

Необходимо отметить, что во многих случаях невозможность приобрести землю в собственность является серьезным препятствием для осуществления планов компаний. В первую очередь это связано с тем, что для иностранных инвесторов отсутствие права собственности на земельный участок часто является причиной для отказа входить в проект или приобретать готовый инвестиционный объект. Максимальные цены характерны для участков с коммуникациями, без обременений, а также вблизи крупных транспортных магистралей.

Тенденции и прогнозы

Рынок оптовых земель Подмосковья в настоящее время находится не в самом активном состоянии. Объем сделок небольшой и носит точечный характер под конкретный проект. При этом девелоперы стали более внимательны к выбору новой площадки, предъявляя дополнительные требования к ее местоположению, физическим характеристикам, наличию нужной категории вида разрешенного использования, наличию подъездов, полученных техусловий и пр.

9.1.2.3. Обзор рынка сельскохозяйственных земель России⁹

Российские сельскохозяйственные земли начали дешеветь, следует из мониторинга цен «СовЭкона»: в большинстве исследуемых регионов они опустились на 3–22%. До сих пор цены неуклонно росли из-за дешевизны российских сельхозугодий по сравнению с другими регионами мира и девальвации, резко увеличившей рублевую прибыль фермеров, пишет «СовЭкон».

Инвесторы активно скупали земли. Так, АФК «Система» увеличила земельный банк в несколько раз более чем до 400 000 га (ее аграрные активы – агрохолдинг «Степь» и RZ Agro, совместное предприятие с членами семьи Луи-Дрейфус), Агрокомплекс им. Н. И. Ткачева – почти до 650 000 га, а структуры семьи бывшего топ-менеджера «Лукойла» Сергея Кукуры приобрели 246 000 га земель шведской Black Earth Farming.

Одновременно Россия увеличивала сбор зерновых, в 2017 г. был рекордный за постсоветский период урожай в 135,4 млн т. Это привело к падению цен: во втором полугодии 2017 г. пшеница на европейской части России подешевела на 17% год к году, ячмень – на 16%. Интерес к покупке земель снизился, а с ним и цены на них, сообщает «СовЭкон».

Продавцы идут на уступки и снижают цену земли на 10–15% – сейчас рынок покупателя, подтверждает директор юридического департамента «Мираторга» Александр Краснов. Крупные инвесторы уже практически удовлетворили свои потребности в земле, да и качественных земель, которые можно использовать для рентабельного производства без дополнительных инвестиций, почти не осталось, рассказывает Краснов.



Рисунок 13

Информация об урожаях зерновых

Другие аналитики с выводами «СовЭкона» не согласны. В основных аграрных регионах, таких как Южная, Центральная Россия, а также частично Поволжье, цена стабильна, а в отдельных регионах – даже растет, говорит управляющий директор консалтинговой компании BEFL Владислав Новоселов. Рынок активен, идут сделки со средними по размеру активами, подчеркивает он.

Даже при отсутствии крупных сделок индикатором высокой стоимости земли служит цена аренды – она выросла на 15–20% на юге только с начала сезона 2018/19 г. (с 1 июля по 30 июня) вместе со стоимостью зерновых, рассказывает гендиректор Института конъюнктуры аграрного рынка Дмитрий Рылько. В этом сезоне зерновые дорожают вслед за ростом мировых цен, ослаблением рубля и снижением урожая по сравнению с предыдущим

⁹ <https://www.vedomosti.ru/business/articles/2018/12/13/789274-tseni-na-selskohozyaistvennie-zemli>

годом (прогноз Минсельхоза на 2018 г. – 110 млн т в чистом весе). Сокращение числа сделок не означает снижения цен, подчеркивает Рылько.

В долгосрочной перспективе земля останется востребованным активом и будет дорожать, несмотря на периодическую коррекцию, уверен старший советник Bain & Company Игорь Бучацкий. Стоимость земельного банка в России растет, говорит гендиректор «Степи» Андрей Недужко, рентабельность земельных активов стабильна, «Степь» намерена наращивать площади угодий.

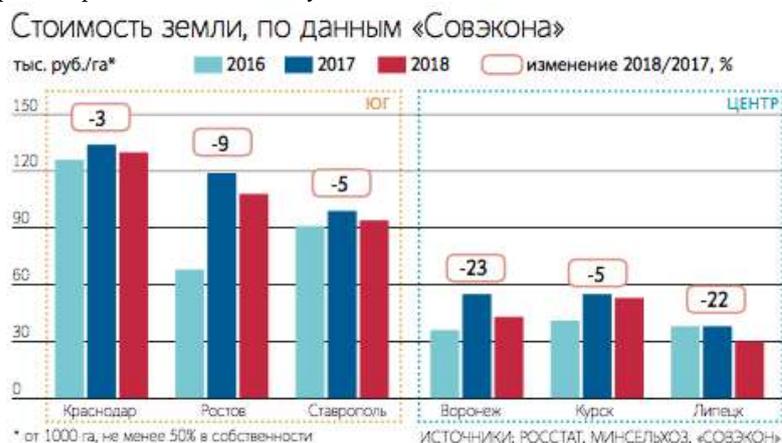


Рисунок 14

Стоимость земельных участков

Крупнейшие владельцы сельскохозяйственной земли в России на 2019 год

(рейтинг подготовлен компанией BEFL <http://www.befl.ru>)

В прошедшем 2018 году наблюдалось продолжение тенденции расширения земельных активов крупными агрокомпаниями.

В отличие от 2017 года прошлый год не примечателен громкими сделками с большими объемами земельного банка, но 2019 год может это изменить, так как за прошедшие несколько месяцев был объявлен ряд предварительных договоренностей крупных холдингов, которые, возможно, завершатся слиянием. В частности, речь идет о покупке холдинга «Солнечные продукты» группой компаний «Русагро», а также о соглашении между Sueden и ГК «Трио».

По данным Росстата, уже третий год наблюдается относительно стабильная динамика производства продукции сельского хозяйства – около 5,12 трлн рублей в фактических ценах ежегодно. Ранее Министерство сельского хозяйства России отмечало, что в период с 2007 по 2017 годы производство сельхозпродукции в фактических ценах показало рост в 2,7 раза – с 1,93 трлн рублей до 5,12 трлн рублей.

Площадь земель сельхозназначения в России практически не меняется. Последние актуальные данные Росреестра на 01.01.2018 г. – 383,2 млн га, из которых 51,6% – это сельскохозяйственные угодья (197,8 млн га). Однако примечателен рост объема земель сельхозназначения в собственности юридических лиц. За два года (2016–2017 гг.) он увеличился на 6%, а с 2012 года рост составил 38 %.

Динамика объема земельного банка участников рейтинга также восходящая. В этом году общий объем земли под контролем компаний рейтинга составил 13,5 млн га, что на 4 % больше, чем в прошлом году, и почти в два раза больше, чем семь лет назад.



Рисунок 15

Динамика изменения общего земельного банка участников рейтинга на фоне динамики объема земель с/х назначения по РФ и в собственности юридических лиц, млн га

В рейтинге по итогам 2018 года 56 компаний, 44 из которых контролируют (владеют на праве собственности, аренды или ином законном праве) более 100 тыс. га сельхозугодий, а 12 компаний имеют под контролем около 100 тыс. га и располагаются на условной 45-й строке рейтинга.

Объем земельного банка пятерки лидеров составляет 27 % от общего объема земли в рейтинге. Впервые за пять лет лидер рейтинга Продимекс ушел с первой позиции, уступив Мираторгу, у которого на момент публикации рейтинга 1 млн га земли под контролем.

На третьем и четвертом местах, как и в прошлом году, Русагро и Агрокомплекс. Русагро держит позицию, даже несмотря на то, что в этом году земельный банк группы меньше на 25 тыс. га. Уменьшение было вызвано оптимизацией земельных активов и продажей неэффективных земель. В рейтинге текущего года не учитывается планируемое получение ГК «Русагро» земельных активов вследствие поглощения холдинга «Солнечные продукты», которое должно завершиться в 2019 году.

Участник на пятой позиции рейтинга традиционно меняется практически ежегодно, и на май 2019 года ее занял агрохолдинг «ЭкоНива-АПК», который за год прибавил 170 тыс. га. Это одно из самых значительных расширений земельного банка среди участников рейтинга в 2018 году, а также наиболее значительное изменение позиции рейтинга. С 2012 года наибольший рост земельного банка также наблюдается в основном у лидеров.

За год (с мая 2018 года), помимо лидеров рейтинга, прирост земельного банка под контролем наблюдается у следующих компаний:

- БИО-ТОН(+53тыс. га)
- Авангард-Агро (+50 тыс. га)
- Дельта-агро (+23 тыс. га)
- Степь+РЗАгро (+21 тыс. га)

По 20 тыс. га за год прибавили АгроТерра, Sucden и Русмолко (OLAM).

Наиболее значимые изменения в меньшую сторону произошли у компаний Русская аграрная группа (до 2018 года называлась Агрохолдинг «Молочный продукт»), Русагро и РосАгро.

Что касается позиции в рейтинге, среди компаний, поднявшихся на несколько строчек вверх: Красноярская зерновая компания (за счет прибавления земель молочного комбината «Авида», см. Примечания), Сибирский деловой союз, БИО-ТОН, Русмолко (OLAM); а вниз на наибольшее количество строк опустилась Русская аграрная группа.

Новые компании в рейтинге 2019 года		
Позиция в рейтинге по итогам 2018 г.	Компания	Основной регион расположения земельных активов
32	ГК Светлый	Ростовская область
40	ПЗ Комсомолец	Забайкальский край
44	Агрофирма Рубеж	Саратовская область
45	Агсен Проперти	Пензенская область

Новых компаний в рейтинге в этом году четыре. Прежде всего, это успешная группа компаний «Светлый», которая работает в Ростовской области и за последний год совершила несколько значимых приобретений, за счет чего ее земельный банк достиг 143 тыс. га. Добавилась компания Племенной Завод «Комсомолец» - одно из наиболее эффективных предприятий Забайкальского края в оборот земли сельскохозяйственного назначения.

Также среди новых компаний саратовская агрофирма «Рубеж» и АгсенПроперти - подразделение турецкого холдинга в России, которое работает в Пензенской области. На текущий момент под контролем АгсенПроперти находится свыше 100 тыс. га..



Рисунок 16

Динамика изменения общего земельного банка участников рейтинга на фоне динамики объема земель с/х назначения по РФ и в собственности юридических лиц, млн га



Рисунок 17

Крупнейшие владельцы сельскохозяйственной земли в России на май 2019 года, тыс. га

Общие данные по рынку земельных участков сельскохозяйственного назначения¹⁰

Времена массовой скупки земли в надежде позднее продать ее дороже прошли. Участники рынка все больше воспринимают землю как потенциальный инструмент создания добавленной стоимости и тщательно подходят к выбору участков, оценивая потенциальный доход. Консолидация в отрасли продолжается, при этом все важнее становится оптимизация бизнеса

Однако сейчас довольно тяжело найти большой ликвидный земельный актив, обращает внимание Тихомиров. «Предложение ограничено. Хорошие участки в основном уже принадлежат крупным игрокам, поэтому поиск идет среди небольших землевладельцев, — знает он. — В то же время на рынке иногда появляются серьезные предложения (как пример — „Белый фрегат“), но они больше связаны с вынужденной продажей». Другой вариант — предложение больших массивов земель в регионах, которые не очень привлекают покупателей, например в Пензенской области, добавляет эксперт.

Говорить о большом выборе сельхозземель сейчас не приходится, соглашается управляющий партнер юридической группы «Ратум» Ольга Романова. Например, если раньше покупатели не брали залежные участки, то сейчас приобретают и их, в том числе с лесами. «Смотрят уже не на бонитет и на то, чтобы поле было ровным, а на другие критерии: может быть, это залежь, но близко к дороге, или участок граничит с полем, которое уже принадлежит компании», — отмечает она. При этом размер предлагаемых для продажи активов уменьшился, сделок, когда покупается сразу 15-20 тыс. га, почти нет, если речь не идет о банкротстве предприятия.

Число предложений крупных лотов земли (от 10 тыс. га) значительно сократилось по сравнению с 2015—2016 годами, когда резкое падение курса рубля и макроэкономическая неопределенность, а также спекуляции на тему земельного законодательства вынудили уйти с рынка иностранных собственников, вторит им партнер, руководитель центра компетенций в АПК компании КПМГ Виталий Шеремет. Последним проданным крупным лотом был земельный банк Black Earth Farming (246 тыс. га). «Тем не менее нельзя сказать, что предложение крупных активов на рынке исчерпано. Сегодня продаются или близки к этому активы финансовых групп, которые испытывают сложности с деньгами, например земли «РосАгро» (в прошлом году у нее оценочно было 400 тыс. га). Есть и другие похожие игроки», — знает он. Тот факт, что подобные активы еще присутствуют на рынке, несмотря на большой интерес к отрасли, красноречиво говорит о запрашиваемой цене, уверен эксперт.

Сейчас на продажу выставляются несколько достаточно крупных игроков с сотнями тысяч гектаров земли, подтверждает управляющий директор BEFL Владислав Новоселов. Однако хороших компаний как объектов сделок на рынке немного, и хотя предложение активов в 2017—2018 годах увеличилось, качественных существенно не прибавилось, отмечает он. «Причина очевидна: в большинстве случаев качественный актив (хорошие компактно расположенные земли, обеспеченность техникой, хранилищами, высокий уровень технологии и культуры производства) приносит высокий доход, и у его владельца редко возникает желание продать бизнес», — поясняет эксперт.

Предложение земель в России очень большое, хотя, конечно, лучшие участки уже распределены и находятся в руках крупных холдингов. Но можно взять поля похуже, инвестировать в мелиорацию, удобрения и в итоге получить даже более хороший результат, рассуждает директор департамента корпоративных финансов инвесткомпания «Атон» Иван Николаев. Однако понятно, что если говорить о покупке земли близко к портам, в Краснодарском крае или в наиболее привлекательных регионах Черноземья, то найти вариант почти невозможно, хотя спрос на эти регионы есть и будет. «С географической точки зрения чем ближе участки к портам, тем меньше вероятность их купить, причем это актуально не только для Юга: например, в Воронежской области земля доступнее, чем на Кубани, а в Тамбовской подобрать актив проще, чем в Воронеже», — сравнивает Николаев.

BEFL ежегодно составляет рейтинг крупнейших владельцев сельхозземель, и каждый год в нем появляются новые игроки, которые давно работают, но малоизвестны, обращает внимание Владислав Новоселов. «В списке прошлого года было более 50 компаний, владеющих более чем 100 тыс. га, — по нашим оценкам, непубличны еще около нескольких десятков, — оценивает он. — Также есть примерно 30-40 компаний с площадью немного менее 100 тыс. га». Хотя прозрачных компаний в отрасли практически нет, так или иначе обо всех крупных бенефициарах рынок знает, считает Иван Николаев из «Атона». «Не помню такого, чтобы кто-то собрал много сельхозактивов и при этом не было понимания, кто стоит за этим бизнесом», — говорит он. Работать не на виду у рынка, контролируя большой земельный банк, сейчас практически невозможно, уверена Ольга Романова из «Ратума». Земли ставятся на учет, компании должны платить налоги, собрать даже 100 тыс. га только из муниципальных земель по договоренности с администрациями невозможно — у них нет таких ресурсов. А участки, взятые в аренду или приобретенные в собственность, можно отследить и при желании найти конечного

¹⁰ <https://www.agroinvestor.ru/analytics/article/29586-dengi-ukhodyat-v-zemlyu/>

бенефициара, даже если активы оформлены на большое число компаний. «Владеть 100 тыс. га так, чтобы это не было видно, нельзя. Другое дело — что по тем или иным причинам такие игроки не афишируют свой бизнес», — отмечает она. Например, вряд ли для кого-то секрет, что значительные земельные активы контролируют банки, которые забирают активы должников. В частности, тот же Россельхозбанк не рекламирует свою компанию «Торговый дом „Агроторг“», но рынок о ней знает, приводит пример Романова.

По словам Тихомирова, при выборе земельных активов для покупки компании в первую очередь обращают внимание на расположение участка: обычно их привлекают предложения из регионов, где у них уже функционирует бизнес. Также важно, чтобы район был хорошим по климатическим и почвенным показателям. Следующий критерий — юридическая чистота актива и отсутствие обременений.

Когда «Ратум» проводит аудит земель для крупных агрохолдингов, то, поскольку в основном сделки проходят на вторичном рынке, составляется историческая справка участка: как и насколько законно он формировался, какие при этом были риски и есть ли они сейчас, рассказывает Романова. Например, одним из обстоятельств, почему «Русагро» отказалась от покупки курских земель «Иволги-Холдинга», столкнувшегося с финансовыми проблемами, стало то, что он в свое время недостаточно ответственно подходил к вопросу оформления земель. Какие-то участки не были оформлены даже в аренду, компания работала на них по «джентльменским соглашениям» с местными администрациями, это был известный факт. Так или иначе, сейчас многие сталкиваются с подобными проблемами, особенно в сделках присоединения, добавляет она. «Это особенно актуально, если компания является единственным крупным инвестором в агросектор района или региона: она работает по договоренности с местными чиновниками, отчисляет какие-то деньги в бюджет, а земля при этом не оформлена, — уточняет Романова. — Когда мы видим какие-то нарушения и потенциальные конфликты, то советуем клиентам искать другие активы для покупки».



Рисунок 18

Структура сельхозугодий России

Например, сейчас немаловажную роль в развитии рынка сельхозземель стали играть ошибки или нарушения законодательства, допущенные при оформлении участков в начале 2000-х, когда шли крупные скупки паев, рассказывает Романова. Тогда многие компании спешили быстрее получить землю, хотя были и такие, кто делал ставку на безопасность сделок, например, все тщательно проверял «Агро-Инвест» ([Black Earth Farming](#)). В результате сейчас игроки, у которых есть хорошая юридическая поддержка, могут отменить давние сделки купли-продажи земель, если им удастся выяснить и доказать, что, например, паи скупал человек, который получил земельную долю через залоговые обязательства, а фактически не был дольщиком. «Они видят нестыковки в оформлении, находят участников общедолевой собственности или их наследников, которые не знали о сделках, и от их имени начинают их оспаривать, — комментирует она. — Восстанавливаются сроки исковой давности в 10-11 лет, сделки отменяются, и земля уходит другому заинтересованному лицу. Таких историй сейчас много». Также есть прецеденты, когда арбитражный суд признает недействительными сделки по внесению земельных долей в уставной капитал компаний, например когда в состав общества с ограниченной ответственностью принимают больше людей, чем разрешено законом, и путем подлога документов лишают их прав собственности. Подобные схемы, которые проводились в основном для последующих спекуляций землей, сейчас ломаются, и идет активный передел рынка, говорит Романова.

Однако Новоселов обращает внимание, что сейчас все реже приходится слышать о том, что земля юридически не оформлена. «С момента принятия Земельного кодекса и закона об обороте сельхозземель накопилась уже критическая масса позитивных изменений, которые позволяют совершать законные сделки с большими массивами, с правами аренды земли», — говорит он.

Кроме того, для растениеводческих компаний имеет значение расположение участков — лучше, если они формируют крупные пулы, а не рассредоточены, продолжает Тихомиров. Затем специалисты смотрят, обрабатываются ли земли, что выращивается, какой севооборот и технологии, есть ли в хозяйстве техника и специалисты. «По нашему опыту, покупателям, в частности крупным агрохолдингам, более интересно приобретение отдельно земли, — уточняет эксперт. — У них есть собственный парк техники, технологии, персонал, выстроенные бизнес-процессы, так что обычно никто не хочет брать на себя финансовые обязательства приобретаемой компании». На нашем рынке еще не сложилась модель продажи активов из расчета финансовых показателей, добавляет Виталий Шеремет. «Скорее, покупают отдельно земли, производственные мощности. Помоему, это объясняется тем, что хорошие активы почти не продаются, а проблемный бизнес не оценивается по своему нереализованному потенциалу», — комментирует он.

«Био-Тон» (под контролем холдинга 375,7 тыс. га в Самарской, Ульяновской и Саратовской областях) приобретает земельные участки, которые сразу включаются в севооборот. «Мы сделали серьезные инвестиции в модернизацию технологического оборудования, повышение квалификации сотрудников и внедрение современных методов земледелия, поэтому не видим смысла покупать готовые бизнесы в регионах присутствия, поскольку в этом случае для нас нет добавленной стоимости», — акцентирует заместитель гендиректора по стратегическому управлению компании Михаил Харламов.

«Био-Тон» системно занимается поиском и подбором наиболее привлекательных участков с точки зрения плодородия и географического расположения, рассказывает Харламов. «Мы планируем расти плавными темпами, примерно на 10-20 тыс. га в год, выкупая соседние земли и включая их в свой севооборот, — делится планами он. — Компактность расположения создает логистические преимущества и повышает степень операционного контроля». Однако увеличение земельного банка не является самоцелью компании, уточняет топ-менеджер, сейчас в приоритете повышение операционной рентабельности. «Мы сосредоточены на интенсификации производственного процесса и внедрении новых технологий», — поясняет Харламов. Выход в новые регионы возможен только в случае появления специальных ситуаций или интересного крупного (не менее 30 тыс. га) и компактно расположенного лота по устраивающей холдинг цене. Решение о такой сделке будет приниматься как по отдельному инвестиционному проекту, говорит он.

Земельный банк «АФГ Националь» составляет 92 тыс. га (без учета активов, принадлежащих совладельцам холдинга, но не входящих в его структуру). По словам гендиректора холдинга Юрия Белова, у группы есть планы увеличить площади земель в основном для закладки суперинтенсивных яблоневого сада, а также под овощеводство. В последние несколько лет холдинг приобретал активы преимущественно для этих двух направлений бизнеса. При этом, в отличие от «Био-Тона», он покупает не только землю, но и целые производственные комплексы. Так, в 2016-м компания за 30 млн руб. купила комплекс в Арзамасском районе Нижегородской области для увеличения объемов фасовки мытого картофеля, включающий также мощности для хранения 8 тыс. т продукции. Затем в том же районе было приобретено сельхозпредприятие с 1,2 тыс. га сельхозземель и картофелехранилищем на 5 тыс. т, а в соседнем Дивеевском — 4 тыс. га земель, большая часть которых — залежи. В Ростовской области два года назад холдинг купил комплекс для выращивания картофеля и овощей открытого грунта с 4 тыс. га сельхозземель, картофелехранилищами общим объемом 20 тыс. т и фасовочной линией мощностью 15 т в час, рассказывает Белов. «В 2017 году мы приобрели около 1 тыс. га рисовых полей в Краснодарском крае и несколько небольших участков под овощеводство в Нижегородской области», — добавляет он.

Ситуация с подбором подходящих сельхозземель различается в зависимости от региона, считает Белов. Например, в Краснодарском крае свободной земли мало, почти вся она освоена, поэтому холдинг вынужден конкурировать за покупку участков под закладку сада с другими отраслями. «Если бы мы могли осваивать земли, например, из краевых и федеральных фондов, мы бы быстрее расширились, — уверен Белов. — Хотелось бы, чтобы в этом отношении государство поддерживало такие капиталоемкие проекты, как суперинтенсивное садоводство». А вот в Нижегородской области компания регулярно получает предложения из разных районов о приобретении сельхозпредприятий. Крупные участки на продажу есть всегда. При решении о покупке все упирается в цену и в географическое расположение площадки, поясняет Белов. Также могут возникнуть дополнительные условия: например, сохранение на предприятии стада КРС, что не подходит компании. В Новгородской области землю найти еще проще, и стоит она будет ощутимо дешевле, но это зона рискованного земледелия, поэтому растениеводство там развито меньше, чем в средней полосе, добавляет топ-менеджер.

Харламов подтверждает, что крупные земельные участки на рынке сейчас встречаются довольно редко, при этом их стоимость обычно выше рыночной, так как эти земли включены в севооборот. Впрочем, позиции «Био-Тона» в отрасли сформировались во многом благодаря возврату в оборот залежных участков: за последние 10 лет было введено более 100 тыс. га, в этом году планируется вернуть еще около 4 тыс. га. «Мираторг» также активно расширяется за счет залежных земель: в прошлом году холдинг вернул в оборот более 85 тыс. га в Брянской,

Смоленской, Орловской, Калужской и Тульской областях, организовав пастбища для мясного КРС.

«АФГ Националь» тоже не отказывается от покупки залежи. За три года компания возвратила в оборот 900 га в Нижегородской и 700 га в Новгородской областях, в планах на 2018-й — еще около 300-400 га, говорит Белов. Правда, работа с такими землями — это всегда вопрос экономики. В первую очередь проводится анализ почвы: на изначально неплодородной земле ничего, кроме бурьяна, расти не будет, уточняет топ-менеджер. Стоимость введения в оборот одного гектара залежей зависит от степени запущенности этих земель. «Если на земле вырос лес, то сначала идет выпилка деревьев, раскорчевка пней, затем двойное дискование, вспашка и боронование. При таких „тяжелых“ залежах стоимость может доходить до 20 тыс. руб./га, — оценивает он. — Если же поле просто поросло бурьяном, то стоимость составит около 6-7 тыс. руб./га».

По словам Белова, традиционно стоимость земельного актива зависит от его географического расположения, наличия подъездных путей, показателей плодородия почвы и общего состояния земель. Если при этом предполагается строительство производственных мощностей и хранилищ, то также оценивается близость участка к ресурсоснабжающим сетям и стоимость подключения. Для закладки суперинтенсивных садов определяющим критерием являются качественные характеристики почвы и наличие источника воды для организации системы капельного орошения, рассказывает он.

Непрофильных инвесторов сельхозземли сейчас могут привлекать, только если они планируют заниматься агробизнесом, обрабатывать их, чтобы получать доход, или если есть намерение перевести участки в другую категорию и, например, строить объекты недвижимости. «Те времена, когда инвесткомпания или банки покупали землю для того, чтобы потом перепродать дороже, прошли и, думаю, уже не вернуться, поскольку перепродавать некому, — говорит Иван Николаев из «Атона». — Агрохолдинги приобретают по 50 тыс. га в год и больше, зачем им брать земли у инвесткомпаний дороже, если они сами с таким же успехом могут найти подходящий участок, притом дешевле?» Конечно, возможны исключения, когда у непрофильного инвестора оказываются какие-то уникальные земли, которые привлекают агрохолдинги, однако последние намного лучше знают этот рынок и в большинстве случаев могут найти альтернативные варианты, добавляет эксперт.

Динамика цен

В течение 2017 года определенный интерес к покупке земли сохранялся даже тогда, когда стало ясно, что год в целом для аграриев скорее неудачный, говорит Виталий Шеремет. В значительной мере он подогревается непрофильными инвесторами и будет сохраняться еще некоторое время, поскольку средняя стоимость земли в России по сравнению с сопоставимыми рынками остается относительно низкой, хотя и произошла коррекция вверх из-за колебаний курса рубля в 2014—2015 годах.

В 2014—2016 годах практически во всех регионах наблюдался рост цен на землю, который остановился в 2017-м. Цены в лучших районах юга находятся в диапазоне 180-200 тыс. руб./га, центра России — на уровне 50-70 тыс. руб./га, приводит данные Владислав Новоселов. Цены на землю в 2017 году достигли своих пиковых значений, и с осени наблюдается их снижение на 10-15% и даже более на фоне появления достаточно большого количества новых предложений, говорит директор юридического департамента «Мираторга» Александр Краснов. Причем реальные цены сделок отличаются от первоначальных ожиданий продавца еще больше — на 20-30%, добавляет он. «Сейчас у нас появилась возможность выбирать лучшие по качеству и наиболее подходящие нам по местоположению земли. Думаем, что в течение 2018 года на рынке будут появляться новые предложения по продаже, и тренд на снижение цены сохранится», — рассчитывает он.



Рисунок 19

Динамика изменения земельных активов ТОП-10 латифундистов

Аналогичного мнения придерживается Михаил Харламов. Рекордный урожай 2017 года и прогноз на 2018-й привели к снижению цен на продукцию, перепроизводство подтолкнет неэффективных игроков, слабо управляющих своими затратами, уходить с рынка, что приведет к росту предложения и возможному снижению стоимости земли, полагает он. Стоимость земли как бизнес-актива напрямую зависит от ситуации на рынке сельхозпродукции: чем ниже цена на конечный продукт, тем меньше рентабельность инвестиций. Рентабельность не может падать бесконечно, поэтому коррекция стоимости земли — весьма вероятное событие, рассуждает топ-менеджер.

В прошлом году не только остановилось удорожание земель, но и снизилась ликвидность агроактивов, связанных с растениеводством, солидарен с ним Новоселов. Дальнейшее поведение цены будет сильно зависеть от доходности растениеводческого бизнеса. При этом он считает, что европейские или американские цены на землю в обозримом будущем для нас не достижимы. Среди причин — страновой риск, нехватка финансирования, неразвитость логистических мощностей при больших расстояниях и другие.

Цены на сельхозземлю в России ниже, чем в ряде других стран, в том числе из-за специфики полей и их размеров, считает Ольга Романова. Например, поля в Германии или Голландии намного меньше, там можно обойтись без широкозахватной техники. «У нас к стоимости земли добавляются другие затраты, в частности на логистику: бывает, что до поля не так просто добраться и вывезти с него урожай без потерь», — поясняет она. Если бы не приходилось учитывать эти расходы на перспективу, то, возможно, земля стоила бы дороже. При этом кадастровая стоимость земли иногда существенно выше, чем по сделкам, обращает внимание Романова. В целом, если средний уровень цен в России сложится в пределах 30-40 тыс. руб./га — это будет разумный показатель. «Цены останутся примерно на том же уровне, что сейчас, а где-то возможно снижение — экономика будет все выравнивать», — думает она.

Говоря о стоимости отдельно сельхозземель, нужно оценивать, что инвестор в дальнейшем с них получит, и объем дополнительных вложений, подтверждает председатель совета директоров компании Veda Capital Group Алексей Леденев. «Например, если земли заросли, нужно вложить средства в их возврат в оборот, а еще приобрести технику, построить инфраструктуру, закупить семена, удобрения, средства защиты растений — в итоге получается дорогой проект с долгим сроком окупаемости, а в России такие пока не очень любят, — обращает внимание он. — У западных инвесторов другой менталитет, они готовы ждать отдачи 10-15 лет. Именно поэтому у нас в стране много заросших заброшенных земель. Хотя, конечно, есть регионы, которые в этом плане отличаются, например Белгородская область, где существует четкая политика, что земля должна работать и приносить доход».

Цены на хорошие земельные участки будут только расти из-за ограниченного предложения, полагает Андрей Тихомиров. Стоимость низкокачественных участков останется на нынешних уровнях или к ним даже будет применяться дисконт. При этом эксперт не исключает, что по лучшим регионам, например таким, как Краснодарский край, показатели приблизятся к среднемировым.

Поскольку в России много свободных земель, говорить о значительном потенциале роста цен на них приходится, не соглашается Николаев: зачем платить дороже и перекупать участок, если за те же деньги можно взять свободный, например, с залежными землями и вложиться в улучшение его качества? «То, что сейчас цены немного пошли вверх, связано с некоторым ростом экономики, с рекордным урожаем и экспортом, — поясняет эксперт. — Понятно, что если растениеводство приносит доход, то инвесторы вкладывают в него деньги и стремятся увеличить производство, а для этого в том числе расширяют земельные банки».

В основном земельные банки наращивают крупные игроки, однако на более низком уровне сделки тоже идут, причем небольшим предприятиям гораздо проще найти, например, тысячу гектаров для единовременной покупки. Однако может возникнуть ощущение, что в обороте купли-продажи преимущественно находится одна и та же земля, которая переходит от одних юрлиц к другим. Это связано с тем, что сделки с участием крупных игроков оказываются на слуху, считает Ольга Романова из «Ратума».

Перспективы развития рынка

Рынок сельхозземли в России огромен — это десятки миллионов гектаров, и процесс перехода как крупных массивов, так и относительно небольших кластеров от одного владельца к другому будет идти постоянно. Причем это будут как сделки консолидации, так и разделения больших активов на отдельные кластеры. Основной фактор, который будут принимать во внимание — это доходность и эффективность, уверен Новоселов. Если доходность в отрасли будет снижаться, то участники рынка неминуемо пересмотрят свои стратегии. Будет идти достаточно стандартный процесс увеличения активов под контролем сильных успешных игроков. Причем это могут быть и небольшие региональные компании, которые научились извлекать хороший доход даже при низких ценах на основные агротовары.

Однако снижение доходности в отрасли неминуемо приведет к ухудшению финансового состояния значимой доли

игроков, продолжает эксперт. Ряд владельцев агрокомпаний не захотят оставаться в бизнесе при меньшей, чем ранее, прибыльности, поэтому и крупные активы будут менять владельцев, в том числе вероятно их разделение между разными покупателями, особенно если земля находится в разных регионах, рассуждает Новоселов. «Земля — основной и главный ресурс для всей отрасли, причем не только для растениеводства, но и для животноводства. Потенциал развития АПК еще далеко не исчерпан, поэтому земля всегда будет в центре внимания во многих инвестпроектах», — резюмирует он.

Андрей Тихомиров считает, что в отрасли продолжится тренд по консолидации и укрупнению игроков, причем есть вероятность, что при исчерпании предложения в наиболее благоприятных регионах они начнут интересоваться новыми. Однако крупные игроки продолжают ощущать сильное давление внешней среды, что скажется на финансовых показателях компаний, а также уровне конкуренции.

В перспективе некоторые крупные холдинги продолжат соревноваться за размер земельных банков, однако тех, кто не думает об экономике, становится все меньше. Сельское хозяйство — рискованный бизнес, и вопросы эффективного использования сельхозугодий будут заставлять игроков оптимизировать их, уверена Ольга Романова. Например, если у компании есть отдаленное хозяйство, которое сложно контролировать, то логичнее его продать или обменяться с другим игроком, у которого как раз есть интерес в этом регионе. Тем не менее еще сохраняется стратегия скупать как можно больше земли, так что в ближайшие три-четыре года может пройти очередная волна банкротств компаний, которые не справились с бизнесом, считает Романова.

Дальнейшее развитие рынка сельхозземель в России во многом будет зависеть от состава правительства и динамики экспорта сельхозпродукции, полагает Иван Николаев. «Внутренний рынок насыщен, потребительский спрос падает, поскольку население беднеет, поэтому нужно наращивать экспорт. Если подвижки будут и мы начнем активнее вывозить не только зерно, но и мясо, овощи, то и на рынке сельхозземель будет некая позитивная динамика. Иначе стоит ждать стагнации», — прогнозирует он.



Рисунок 20

Динамика объема сельскохозяйственных земель в собственности юридических лиц

Виталий Шерemet полагает, что в ближайшие годы в российском агросекторе произойдут изменения, которые повысят стоимость земли. Если программа агроэкспорта будет успешной, то благодаря повышению спроса на сельхозпродукцию вырастет и спрос на земли. Кроме того, позитивно может сказаться развитие технологий и рост урожайности. А решение вопросов макроэкономической и геополитической напряженности снизит риск-фактор страны и позволит привлечь более дешевые деньги в экономику и в сельское хозяйство, надеется он.

Крупные игроки продолжают расширять бизнес, формируя рынок покупателя по земельным угодьям, соглашается Михаил Харламов. Правда, перепроизводство вкупе с логистическими проблемами экспорта будут отрицательно влиять на стоимость продукции растениеводства и, соответственно, на цену земли. Однако если будет налажен экспорт и внутренний рынок стабилизируется, то коррекция цен на землю будет носить незначительный характер, а в среднесрочной перспективе возможно и их повышение, думает он. И если в южных регионах потенциал роста практически выбран, то рынок Поволжья до сих пор имеет серьезный потенциал, добавляет топ-менеджер. Правда, он также обращает внимание на то, что земельный рынок до сих пор остается сложным и неструктурированным, и главная проблема — неурегулированность границ земельных участков, что затрудняет

привлечение банковского финансирования для подобных сделок.

Перспективы земельного рынка в долгосрочной перспективе видятся позитивными, но во многом зависят от того, удастся ли государству сделать его регулирование более эффективным, говорит Александр Краснов. В частности, он считает, что нужно восстановить свободный оборот сельхозугодий. То, что по закону собственник земельного пая может продать его только государству, иному владельцу земельной доли в том же участке или арендатору этого участка, является основным препятствием для формирования в собственности крупных массивов земли, поясняет он. Более того, значительная часть земельных долей оказались невостребованными, и до сих пор сохраняется неопределенность их правового статуса. «Существующее регулирование фактически породило „серый рынок“ земли, который не позволяет продавцам получать за свою долю полную цену, а покупателя ставит в подвешенное состояние, когда в процессе покупки угодий его права фактически никак не защищены», — сетует он. Недостаточная открытость сведений о наличии земли в публичной собственности также создает условия для недобросовестной конкуренции и коррупции. Так, муниципальное образование может передать участок в аренду фактически любому КФХ или сельхозорганизации на свое усмотрение, не ставя никого в известность — без торгов, без экономического обоснования, фактически по принципу — «отдам кому захочу», говорит Краснов.

По словам Виталия Шеремета из КПМГ, традиционно в фокусе инвесторов земля Черноземья и южных регионов. Наиболее привлекательными регионами являются Краснодарский край, примыкающие к нему районы Ростовской области и Ставрополя, черноземные области Центрального федерального округа. Также интересны Тульская, Орловская и Калужская области, перечисляет Андрей Тихомиров. Однако инвесторов стали привлекать и те регионы, на которые ранее они не смотрели, например, та же Рязанская область, хотя несколько лет назад все стремились в Центральное Черноземье, обращает внимание Ольга Романова. По мнению Ивана Николаева, в перспективе должен неплохо развиваться рынок сельхозземель в Приволжье, особенно если ориентировать производство на внутренний рынок: там неплохие почвы, при этом большое население плюс близость крупных городов.

Выводы:

- В настоящее время большая часть подмосковных земель сельхозназначения принадлежит примерно 50 крупным землевладельцам, скупившим их в 2000-х годах. Некоторые земли используются по назначению, какая-то часть сдается в аренду фермерам. Некоторые участки были выведены из категории сельхозземель и застроены жильем.
- Земельный рынок сейчас активно пополняется новыми предложениями. Однако спрос на участки ниже предложений в десятки раз. Чтобы избавиться от земли, собственникам приходится идти на значительные скидки - до 20-30%. Невостребованность участков эксперты объясняют тем, что многочисленные представленные в продаже земельные угодья сельхозназначения не пригодны для реализации проектов.
- Из-за огромного количества предложений, введения новых законов, условий на рынке для собственников, имеющих сельхозземли (проверки, штрафы за неиспользование земли по назначению, повышение платы за изменения категории и ВРИ), цены на земельные участки снижаются либо стоят на месте.
- С точки зрения престижности направления потенциальные покупатели, как и в Москве, прежде всего исходят из розы ветров. Поэтому бесспорным лидером по количеству сделок с землей в Подмосковье был и остается Одинцовский район (порядка восьми тысяч сделок в год).
- Аналитики ожидают роста цен на подмосковные земли сельскохозяйственного назначения. Это связано с введенными недавно продуктовыми санкциями в отношении западных стран.
- Как полагают эксперты рынка, если будут запущены механизмы, стимулирующие сельхозпроизводство, Подмосковье может ожидать аграрный бум и, как следствие, рост цен на землю. При этом рост, скорее всего, не коснется всего нескольких районов - Новой Москвы и западных земель, где активно развивается жилищное многоэтажное строительство.

9.3. Вывод о ликвидности оцениваемого имущества по результатам обзора рынка

Ликвидность является важной характеристикой объекта недвижимости как объекта оценки и характеризуется способностью объекта недвижимости превращаться в денежные средства без потерь от первоначальной стоимости в определенные временные сроки. Согласно «Рекомендациям по оценке активов для целей залога в условиях кризиса», подготовленным Ассоциацией банков Северо-запада, Комитетом по оценочной деятельности от 05 июня 2015 года, ликвидность активов может быть рассмотрена через призму следующих факторов:

- Наличие спроса и предложения на рынке имущества;
- Наличие открытой ценовой информации;
- Наличие реальных сделок на рынке активов;
- Техническое состояние Объекта оценки;
- Наличие специфических особенностей и специализированности Объекта оценки;
- Сроки реализации аналогичных объектов.

По результатам анализа были сформированы следующие градации, в зависимости от степени ликвидности активов:

- «Высокая ликвидность»;
- «Средняя ликвидность»;
- «Ликвидность ниже среднего»;
- «Низкая ликвидность».

При определении ликвидности оцениваемого имущества принимаются во внимание факторы, свод которых отражен в таблице:

Таблица 10

Анализ ликвидности объекта оценки

Степень ликвидности	Описание градации	Вид обеспечения	Тенденции в кризис	Изменения основных индикаторов, влияющих на рыночную стоимость
Высокая	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется развитый рынок с большим количеством предложений по продаже и покупке аналогичного имущества, с активным заключением сделок	Легковые транспортные средства	В связи с ослаблением национальной валюты происходит спад спроса на первичном рынке и увеличивается спрос на вторичном рынке, при этом наблюдается рост цен предложений как на первичном, так и на вторичном рынках	Скидка на торг увеличивается
		Грузовые транспортные средства	В связи с ослаблением национальной валюты происходит спад спроса на первичном рынке и увеличивается спрос на вторичном рынке, при этом наблюдается рост цен предложений как на первичном, так и на вторичном рынках	Скидка на торг увеличивается
		Квартиры	В связи с ростом ключевой ставки, высоким процентом по ипотечным кредитам, высоким риском инвестирования в новостройки спрос на квартиры на первичном рынке падает (в большей степени характерно для квартир на нулевом или начальном этапе строительства. Наибольший спрос на квартиры на первичном рынке прослеживается на стадии завершения строительства, перед кризисом или на самом начальном его этапе данные квартиры распродают, как "горячие пирожки"), при этом из-за удорожания стоимости строительства, цена предложения квартир не снижается. Застройщики предлагают льготные условия по рассрочке платежей за квартиры. Спрос на вторичном рынке на квартиры повышается, вследствие относительно меньших рисков по сравнению с первичным рынком жилья. При этом в начале кризиса возможно наблюдать рост цен предложений на вторичном рынке, постепенно из-за нехватки ликвидности у населения, цены предложений на вторичном рынке снижаются, продавцы идут на уступки, продавать квартиры с большей скидкой на торг.	Скидка на торг увеличивается
Средняя	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется рынок по реализации имущества, в открытых источниках представлена информация о продаже и покупке аналогичного имущества, сделки имеют регулярный характер.	Бизнес-центры класса А, В, обеспеченные всеми необходимыми коммуникациями и неотделимым оборудованием, расположенные в городах с населением от 1 млн. жителей и более	Данный сегмент в кризисный период подвержен наибольшему влиянию. Арендаторы ищут более дешевые площади, в связи с этим увеличиваются вакансии, арендные ставки снижаются. При этом операционные расходы в абсолютном выражении остаются неизменными или увеличиваются из-за инфляции	Увеличивается скидка на торг по продаже и аренде, увеличивается процент незаполняемости объекта, доля операционных расходов увеличивается
		Торговые центры, обеспеченные всеми необходимыми коммуникациями и неотделимым оборудованием, расположенные в городах с населением от 1 млн. жителей и более	Из-за снижения покупательской способности населения и увеличения затрат собственников магазинов на приобретение товаров многие магазины закрываются, в связи с чем вакансии в торговых центрах увеличиваются, арендные ставки снижаются, операционные расходы в абсолютном выражении остаются неизменными или увеличиваются из-за инфляции	
		Складские (логистические) комплексы класса А,В, расположенные на центральных магистралях, вдоль направления транспортных коридоров с хорошими подъездами, расположенные в городах с населением от 1 млн. жителей и более	Из-за общей экономической ситуации в стране, дорожающего импорта снижается загрузка, снижаются арендные ставки. Арендаторы, не привязанные к классу склада, переориентируются на склады класса С	
		Офисные помещения, торговые помещения и сферы услуг, характеризующиеся качественным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро, с интенсивными людскими потоками, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями, расположенные в городах с населением от 1 млн. жителей и более	Уменьшается заполняемость тех помещений, владельцы которых не идут на уступки	
		Складские помещения, универсальные	Данный сегмент недвижимости наименее подвержен влиянию кризисных ситуаций в начале	

Степень ликвидности	Описание градации	Вид обеспечения	Тенденции в кризис	Изменения основных индикаторов, влияющих на рыночную стоимость
		<p>производственные помещения, характеризующиеся качественным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями, расположенные в городах с населением от 1 млн. жителей и более</p>	<p>кризиса. Сделки имеют долгий подготовительный период, также срок аренды для данного типа недвижимости, как правило, носят долгосрочный характер</p>	
		<p>Универсальное оборудование</p>	<p>Как правило, в связи с падением национальной валюты происходит рост цен предложений как на первичном, так и на вторичном рынке оборудования. При этом необходимо анализировать возможность наличия экономического устаревания, в связи с общим падением производства в стране и/или на отдельном сегменте рынка (т.е. уменьшается процент загрузки оборудования)</p>	<p>Скидка на торг увеличивается, появляется экономическое устаревание</p>
		<p>Самоходные машины и спецтехника</p>	<p>Как правило, в связи с падением национальной валюты происходит рост цен как на первичном так и на вторичном рынке. При этом необходимо анализировать возможность наличия экономического устаревания, в связи с падением спроса на строительные работы.</p>	
<p>Ниже средней</p>	<p>Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть органичен в силу специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют непостоянный и/или несистемный характер</p>	<p>Бизнес-центры не ниже класса В, находящиеся в городах с населением до 1 млн. жителей; Бизнес-центры, характеризующиеся удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта и метро, с низкими людскими потоками, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями</p>	<p>В начальный период кризис не оказывает существенного влияния на данный сегмент недвижимости, поскольку арендаторы из дорогих бизнес-центров переезжают в более бюджетные офисы. В продолжающейся фазе кризиса снижаются доходные показатели.</p>	<p>Увеличивается скидка на торг по продаже и аренде, процент операционных расходов увеличивается</p>
		<p>Торговые центры, находящиеся в городах с населением до 1 млн. жителей; Торговые центры, характеризующиеся удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта и метро, с низкими людскими потоками, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями</p>	<p>Из-за снижения покупательской способности населения и увеличения затрат собственников магазинов на приобретение товаров многие магазины закрываются, в связи с чем вакансии в торговых центрах увеличиваются, арендные ставки снижаются, операционные расходы в абсолютном выражении остаются неизменными или увеличиваются из-за инфляции</p>	
		<p>Складские (логистические) комплексы не ниже класса В, находящиеся в городах с населением до 1 млн. жителей; Складские комплексы, характеризующиеся удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями</p>	<p>В начальный период кризиса данный сегмент недвижимости не подвержен сильному влиянию, поскольку арендаторы из более дорогих складских комплексов переориентируются на наиболее дешёвые. С продолжением кризиса уменьшаются доходные показатели</p>	
		<p>Офисные помещения, торговые помещения и сферы услуг, характеризующиеся качественным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро, с интенсивными людскими потоками, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации</p>	<p>Уменьшается заполняемость тех помещений, владельцы которых не идут на уступки</p>	

Степень ликвидности	Описание градации	Вид обеспечения	Тенденции в кризис	Изменения основных индикаторов, влияющих на рыночную стоимость
		коммуникациями, расположенные в городах с населением до 1 млн. жителей; Офисные помещения, торговые помещения и сферы услуг, характеризующиеся удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта и метро, с низкими людскими потоками, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями		
		Складские помещения, универсальные производственные помещения, характеризующиеся качественным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями, расположенные в городах с населением до 1 млн. жителей; Складские помещения, универсальные производственные помещения, характеризующиеся удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта и метро, с низкими людскими потоками, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями	Данный сегмент недвижимости наименее подвержен влиянию кризисных ситуаций в начале кризиса. Сделки имеют долгий подготовительный период, также срок аренды для данного типа недвижимости, как правило, носят долгосрочный характер.	
		Производственные помещения, производственные площадки, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями	В кризисный период увеличивается срок экспозиции данных объектов. Сделки имеют долгий подготовительный период, также срок аренды для данного типа недвижимости, как правило, носят долгосрочный характер	
		Жилая загородная недвижимость	В начале кризиса резко увеличивается предложение подобных объектов, так как их собственники хотят избавиться от этих активов. С продолжением кризиса ликвидность объектов снижается, имеется тенденция к увеличению сроков экспозиции, скидок на уторгование	Скидка на торг увеличивается
		Частные дома (жилая недвижимость), расположенные в черте города	В начале кризиса резко увеличивается предложение подобных объектов, так как их собственники хотят избавиться от этих активов. С продолжением кризиса ликвидность объектов снижается, имеется тенденция к увеличению сроков экспозиции, скидок на уторгование	
		Квартиры, относящиеся к премиальному сегменту	Ликвидность объекта снижается, имеется тенденция к увеличению сроков экспозиции, скидок на уторгование	
		Земельные участки свободные от застройки, предназначенные под жилое, общественно-деловое и производственно-складское назначение	В кризисный период наименее ликвидное имущество, в связи с приостановлением инвестиционных программ и удорожания банковских кредитов.	
Специализированное оборудование	Наличие экономического устаревания, в связи со снижением спроса на оборудование, связанное с общим замедлением темпов производства в стране и/или на определенных сегментах рынка в частности. Как правило, в связи с падением национальной валюты происходит рост цен предложений как на первичном, так и на вторичном рынке оборудования.	Скидка на торг увеличивается, появляется/увеличивается экономическое устаревание		
Низкая	Имущество находится в	Специализированные объекты недвижимости;	Вторичный рынок отсутствует или в кризисный период срок экспозиции неликвидных объектов	Скидка на торг увеличивается,

Степень ликвидности	Описание градации	Вид обеспечения	Тенденции в кризис	Изменения основных индикаторов, влияющих на рыночную стоимость
	неудовлетворительном или непригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен или носить закрытый характер в силу узкой специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют закрытый и/или непостоянный, несистемный характер.	инфраструктурные объекты недвижимости, не входящие в состав производственных площадок и имущественных комплексов	увеличивается	появляется/увеличивается экономическое устаревание
		Объекты недвижимости, инженерно не обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями и неотделимым оборудованием	В кризисный период срок экспозиции неликвидных объектов увеличивается	
		Земельные участки сельскохозяйственного назначения	В кризисный период срок экспозиции неликвидных объектов увеличивается	
		Узкоспециализированное оборудование, изготовленное по индивидуальному заказу под конкретное предприятие	Вторичный рынок отсутствует или в кризисный период срок экспозиции неликвидных объектов увеличивается	
		Универсальное или специализированное оборудование, хронологический возраст которого приближается к сроку его экономической жизни.	Вторичный рынок отсутствует или в кризисный период срок экспозиции неликвидных объектов увеличивается	Скидка на торг увеличивается, появляется/увеличивается экономическое устаревание. Реализуется имущество, как правило, по стоимости металлолома, поэтому срок экспозиции при нормальных условиях и в кризисные периоды сопоставим.

Выводы:

Таким образом, согласно представленным выше данным, Объект оценки можно назвать удовлетворяющим требованиям ликвидности, при этом степень ликвидности объекта - средняя, а срок экспозиции Объекта оценки составляет не более 6 месяцев.

10. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

Данный раздел приводится в соответствии с пунктом 8и раздела III Федерального стандарта оценки № 3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), обязательного к применению, утверждённого Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299.

10.1. Этапы проведения оценки

Согласно МСФО 13 «Оценка справедливой стоимости» (Приложение В «Руководство по применению», п. В2) 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.

В соответствии с ч. V ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №297, проведение оценки включает в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. Согласование (в случае необходимости) и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
5. Составление отчета об оценке

10.2. Анализ применимости подходов к оценке справедливой стоимости объекта оценки

Как уже было отмечено ранее, в рамках настоящего отчета определение справедливой стоимости Оценщиком проводится в соответствии с методами и подходами расчета рыночной стоимости Объекта оценки.

Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1) и Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. Оценщик в праве самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. 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 основании анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых Оценщиком.

Использование различных подходов приводит, как правило, к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается исходя из того, какой подход в большей, а какой в меньшей степени отражает реальную справедливую стоимость оцениваемого объекта, то есть согласование результатов, полученное с применением различных подходов и методов оценки.

10.2.1. Предпосылки применения и обоснование выбора или отказа от затратного подхода к оценке 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.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта 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, определяется федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) специальных целей.

ФСО №1, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №297

В основе затратного подхода лежит принцип замещения (воспроизводства), согласно которому благоразумный и информированный покупатель не заплатит за объект больше, чем стоимость производства аналогичного объекта, эквивалентного по своим качествам и полезности оцениваемому объекту.

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. Моральный износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким понятием, чем износ, в целях подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.

Затратный подход использует известную рыночную стоимость аналогичного объекта оцениваемому, который является аналогом оцениваемого объекта, в качестве базы, из которой затем вычитаются суммы, отражающие потерю в стоимости в результате физического износа, функционального и экономического устаревания.

Сущность затратного подхода заключается в том, что в качестве меры рыночной стоимости принимаются затраты (издержки) на создание оцениваемого объекта. Хотя стоимость, оцененная на основе затратного подхода, может значительно отличаться от рыночной стоимости, тем не менее, встречается немало случаев, когда оправдан именно этот подход.

Таким образом, при использовании затратного подхода определяется стоимость воспроизводства или стоимость замещения и из нее вычитается общий износ.

Отказ от проведения оценки в рамках затратного подхода

Поскольку затратный подход, основанный на принципе замещения (стоимость Объекта оценки определяется наименьшей ценой, по которой может быть построен аналогичный объект такой же полезности), не может быть применен в чистом виде для оценки справедливой стоимости незастроенных земельных участков, при оценке земельных участков Оценщик отказывается от применения затратного подхода.

10.2.2. Предпосылки применения и обоснование выбора или отказа от сравнительного подхода к оценке объекта оценки

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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 цен предложений. В рамках 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.

Объект-аналог - объект. Сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

ФСО №1, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №297

Подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках.

Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами, которые были недавно проданы или включены в листинг на продажу, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга. Показателем справедливой стоимости оцениваемого объекта выступает цена, которую заплатит на свободном рынке типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Сравнительный подход наиболее эффективен в условиях, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи сопоставимых с оцениваемым объектом. Если подобный объект на рынке продаж представлен единичными сделками, метод сравнительного подхода не обеспечивает надежных результатов. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе.

Обоснование проведения оценки в рамках сравнительного подхода

При оценке рассматриваемых земельных участков сравнительный подход наиболее эффективен, поскольку на рынке продаж земельных участков Московской области имеется вся необходимая информация о недавних сделках купли-продажи земельных участков, сопоставимых с оцениваемыми. На основании вышесказанного, в рамках настоящего отчета Оценщик применяет сравнительный подход при оценке справедливой стоимости земельных участков.

10.2.3. Предпосылки применения и обоснование выбора или отказа от доходного подхода к оценке объекта оценки

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

ФСО №1, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №297

Использование доходного подхода к оценке основано на следующей предпосылке: стоимость имущества зависит от величины дохода, который, как ожидается, оно принесет.

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.

Доходный подход широко применяется при оценке недвижимости, интеллектуальной собственности, нематериальных активов. Часто этим подходом пользуются при оценке бизнеса, реже при оценке машин и оборудования. Доходный подход применим только к оборудованию, имуществу, используемому в производстве конечной продукции или выполнении оплачиваемых услуг, когда можно рассчитать чистый доход от его функционирования.

Доходный подход предполагает определение предельно допустимой для инвестора стоимости объекта, когда эта стоимость полностью покрывается будущими доходами от использования объекта. Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта.

Инвесторы вкладывают свой капитал в объекты недвижимости для того, чтобы они обеспечивали ожидаемый ими уровень дохода. Поэтому, принимая решение о покупке доходного объекта недвижимости, инвестор должен основываться на результатах оценки по доходному подходу.

Доходный подход - один из трех подходов, основанный на предположении о том, что текущая стоимость (стоимость в настоящее время) объекта недвижимости равна текущей стоимости прав на будущий доход, поступающий в течение периода владения этим объектом, включая доход от его продажи (реверсии).

Отказ от проведения оценки в рамках доходного подхода

В рамках настоящего отчета применить доходный подход не представляется возможным, в виду того, что на рынке земли имеется недостаточное количество информации по аренде данного вида объектов - земельных участков. На основании вышесказанного, Оценщик отказывается от применения доходного подхода в рамках

настоящего отчета.

10.3. Методология определения справедливой стоимости земельных участков

10.3.1. Методы оценки земельных участков

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 г. №568-р, с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

Как правило, при оценке стоимости земельных участков используются следующие методы:

- метод сравнения продаж;
- метод регрессионного анализа;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Метод сравнения продаж применяется для оценки, как застроенных земельных участков, так и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет справедливой стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

При наличии необходимой информации метод сравнения продаж является наиболее предпочтительным.

Метод регрессионного анализа. Расчетная зависимость, реализуемая при формировании статической расчетной зависимости, имеет следующий вид (общее формализованное представление):

$$C_{ec} = f(U_1, U_2, \dots, U_n)$$

где U_1, U_2, \dots, U_n – характеристики Объекта оценки;

f – оператор функциональной зависимости, связывающей величины характеристики Объекта оценки и стоимость единицы сравнения.

Данная модель является уравнением ценообразования, позволяющим рассчитать стоимость единицы сравнения на основе значений его характеристик. Наиболее распространенным вариантом регрессионной зависимости является линейная модель вида:

$$C_{ec} = a + x_1 * U_1 + x_2 * U_2 + \dots + x_n * U_n$$

В общем случае, принимаемые для расчетов (по любой из ранее описанных модели) характеристики Объекта оценки, должны являться факторами стоимости (факторы, изменение которых влияет на стоимость Объекта оценки). Традиционно характеристики Объекта оценки принято делить на две основные группы: количественные и качественные, в совокупности, описывающие основные признаки объекта.

Метод выделения применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет справедливой стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет справедливой стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из справедливой стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в справедливой стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет справедливой стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

- расчет справедливой стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения справедливой стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в справедливой стоимости единого объекта недвижимости.

Метод капитализации земельной ренты применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет справедливой стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

Метод остатка применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет справедливой стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет справедливой стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет справедливой стоимости земельного участка путем вычитания из справедливой стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Метод предполагаемого использования применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

10.3.2. Выбор подходов и методов расчета

Применение затратного подхода для оценки стоимости земельных участков является невозможным в связи с тем, что воспроизвести земельный участок нельзя, так как он является частью земной поверхности. Анализ возможности использования подходов и методов оценки объектов оценки представлен в ниже.

Таблица 11

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Сравнительный подход			
Метод регрессионного анализа	В открытых источниках по рынку объектов недвижимости, аналогичных оцениваемым, имеется информация о предложениях к продаже этих объектов. Проведенный анализ влияния изменения основных ценообразующих факторов на изменение удельной стоимости показывает, что отмечается существенная корреляционная связь между указанными факторами. Данное обстоятельство создает предпосылки для формирования модели ценообразования. Учитывая вышесказанное, принято решение использовать метод регрессионного анализа.	Метод использовать целесообразно	Сравнительный подход используется, в рамках сравнительного подхода используется метод регрессионного анализа.
Метод сравнения продаж (рассматриваемый как комбинация качественных методов оценки и метода корректировок)	Ввиду того, что в рамках сравнительного подхода предполагается использовать метод регрессионного анализа, было принято решение отказаться от использования метода сравнения продаж.	Метод использовать не целесообразно	
Метод выделения	Ввиду того, что в рамках сравнительного подхода предполагается использовать метод регрессионного анализа, было принято решение отказаться от использования метода выделения.	Метод использовать не целесообразно	
Метод распределения	Ввиду того, что в рамках сравнительного подхода предполагается использовать метод регрессионного анализа, было принято решение отказаться от использования метода распределения.	Метод использовать не целесообразно	
Доходный подход			
Метод капитализации земельной ренты	В открытых источниках по рынку земельных участков отсутствует информация об аренде земельных участков аналогичных оцениваемым. Данное обстоятельство позволяет отказаться от использования метода капитализации земельной ренты.	Метод использовать не целесообразно	Доходный подход не используется.
Метод остатка	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Ввиду отсутствия у Оценщика норм и правил застройки земельных участков в районе нахождения объектов оценки, Оценщик принял решение об отказе в использовании метода остатка.	Метод использовать не целесообразно	
Метод предполагаемого использования	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Ввиду отсутствия у Оценщика норм и правил застройки земельных участков в районе нахождения объектов оценки, Оценщик принял решение об отказе в использовании метода предполагаемого использования	Метод использовать не целесообразно	

Таким образом, при проведении настоящей оценки, для определения рыночной стоимости земельных участков, используется сравнительный подход, в рамках которого применяется метод сравнения продаж.

10.4. Расчет справедливой стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода

10.4.1. Описание сравнительного подхода

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на сравнении Объекта оценки с объектами - аналогами Объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом Объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный Объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Применяя сравнительный подход к оценке, Оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ Объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован Оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик Объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок Оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Сравнительный подход наиболее эффективен в условиях, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи сопоставимых с оцениваемым объектом. Если подобная недвижимость на рынке продаж представлена единичными сделками, метод сравнительного подхода не обеспечивает надежных результатов. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе.

Сравнительный подход заключается в последовательном выполнении следующих действий:

Исследование рынка с целью сбора достоверной информации о недавно совершенных в свободных рыночных условиях сделках, о котировках, о предложениях по продаже объектов, которые сопоставимы с оцениваемым;

Определение подходящих единиц сравнения (таких, например, как доллар США за метр общей площади здания) и проведение сравнительного анализа по каждой единице;

Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;

Установление стоимости оцениваемого объекта путем сведения скорректированных стоимостных характеристик сравнимых объектов к одному стоимостному показателю (или группе показателей - в условиях недостатка или низкой степени достоверности рыночной информации).

Сравнительный подход представляет собой процедуру сопоставления фактически имеющихся продаж и предложений аналогичных объектов на рынке недвижимости. Этот метод основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный инвестор или покупатель не заплатит за конкретный объект недвижимости больше, чем обойдется приобретение другой схожей недвижимости, обладающей такой же полезностью.

В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- права собственности на недвижимость,
- условия финансирования,
- условия продажи,
- состояние рынка,
- местоположение,

- физические характеристики,
- экономические характеристики,
- использование,
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

Первые четыре корректировки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок. Оценщиком проводится сбор и анализ информации об аналогичных продажах и предложениях для последующего сравнения с объектом оценки, которое позволяет определить рыночные корректировки по существенным элементам сравнения.

Для расчета и внесения поправок и корректировок используются множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

- Методы, основанные на анализе парных продаж;
- Экспертные методы расчета и внесения поправок;
- Статистические методы

Метод парных продаж. Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, и в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличие которого и объясняется разница в цене этих объектов. Данный метод позволяет рассчитать поправку на вышеупомянутую характеристику и использовать ее для корректировки на этот параметр цены продажи сопоставимого с объектом оценки объекта-аналога. Ограниченность применения данного метода объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Экспертные методы расчета и внесения поправок. Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, составляет мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, то есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета поправок. Суть метода корреляционно-регрессионного анализа состоит в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик. Данный метод трудоемок, и для его использования требуется достаточно развитый рынок недвижимости, так как метод предполагает анализ большого количества репрезентативных выборок из базы данных.

Сравнительный подход может быть реализован двумя основными методами: методом моделирования рыночного ценообразования и методом сравнительного анализа сделок.

Метод моделирования рыночного ценообразования предусматривает построение зависимости стоимости объектов от ценообразующих факторов в виде элементов сравнения объекта и характеристик среды функционирования подобных объектов методами регрессионного и корреляционного анализов, позволяющих получить статистические зависимости между параметрами (стоимостью и ценообразующими факторами).

При этом под подобными объектами подразумеваются объекты аналогичного с Объектом оценки функционального назначения, которые соответствуют принципу наиболее эффективного использования, а также отвечают признаку одинакового с Объектом оценки набора характеристик ценообразующих факторов.

Введём обозначения количественных характеристик j -го фактора для любого объекта сравнения и для некоторого специально подобранного «эталонного» объекта как $f_{i,j}$ и f_{j} соответственно.

Определим удельную характеристику ценности фактора: $p_j = p_i / f_j$ единицы измерения количества последнего, где P_j - цена j -го фактора размером f_j .

В таких обозначениях упомянутая выше «универсальная» (справедливая для сделки с любым объектом сравнения) зависимость стоимости объекта (P^*) от ценообразующих факторов может быть представлена в одном из трёх наиболее распространённых вариантов связи:

Аддитивная модель (линейная связь):

$$P^* = p_1 \times (1 + \sum_{j=1}^k a_j \times X_j); p_{ej} \times f_{ej} = p_i; \frac{f_j}{f_{ei}} = X_j; a_j = \frac{P_j}{P_{ei}} \quad (10.1)$$

Мультипликативная модель (комбинация произведений показательных и степенных функций):

$$P^* = p_p \times \prod_{j=1}^k (a_j)^{X_j}; p_{ei} \times f_{ej} = p_p; \frac{f_j}{f_{ej}} = X_j; a_j = \frac{p_j}{p_{ej}} \quad (10.2)$$

Гибридная модель (комбинация всех трёх типов связей):

$$P^* = p_s \times \prod_{j=1}^k (X_j)^{a_j}; p_{ei} \times f_{ej} = p_s; \frac{f_j}{f_{ej}} = X_j; a_j = \frac{p_j}{p_{ej}} \quad (10.3)$$

Выбор типа зависимости и определение ее параметров осуществляется техниками корреляционно-регрессионного анализа.

Решение задачи определения искомой величины справедливой стоимости V_{om} методом моделирования рынка сводится к отысканию параметров универсальной зависимости выбранного типа и подстановки в неё количественных характеристик f_{oj} ценообразующих факторов для Объекта оценки:

$$V_{om} = F(f_{o1}, f_{o2}, \dots, f_{oj}, \dots, f_{o(k-1)}, f_{ok}) \quad (10.4)$$

Метод моделирования рыночного ценообразования применяется лишь в массовой оценке для целей государственного управления, например, при определении базы налогообложения недвижимости или ставок арендной платы для сдачи в аренду государственного имущества.

Это связано с тем, что метод моделирования рыночного ценообразования требует весьма значительных затрат ресурсов, так как предусматривает статистическую обработку достаточно большого массива данных о состоявшихся сделках с объектами сравнения и, поскольку указанный массив данных предназначается для длительного использования в оценке множества объектов, требуется обеспечение проведения корректировки объектов сравнения во времени на основе мониторинга рынка недвижимости.

Как правило, при индивидуальной оценке объектов недвижимости проводится анализ цен небольшого числа рыночных сделок с объектами сравнения, отобранными по признаку наибольшей близости к Объекту оценки не только набором (как в методе моделирования рыночного ценообразования), но и величинами характеристик ценообразующих факторов.

В целях индивидуальной оценки применяется метод сравнительного анализа сделок.

Метод сравнительного анализа сделок основывается на сравнении ставки аренды оцениваемого объекта со ставкой аренды сопоставимых объектов, которые недавно были предложены на рынке, с внесением корректировок по тем их параметрам, по которым оцениваемый объект и сопоставимые объекты отличаются друг от друга.

Сопоставимыми объектами при этом являются объекты аналогичного с оцениваемым объектом функционального назначения, соответствующие принципу наиболее эффективного использования и отвечающие признаку наибольшей близости с Объектом оценки набором и величинами характеристик ценообразующих факторов.

Полагая, что для Объекта оценки и объекта-аналога одинаково справедливо соотношение, полученное для соответствующей (по набору факторов) равновесной цены (одно из трёх соотношений (10.1.); (10.2.); (10.3.)), можем получить связь между совокупностью расчётных цен (P_{oi}) и ценой сделки (P_i):

$$P_{oi} = p_i \times \prod_{j=1}^k p_j \times \Delta f_{ij} = \Delta f_{ij} p_i \times (1 + \sum_{j=1}^k \delta_{ij}); \delta_{ij} = a_j \times \Delta X_{ij} = \frac{p_j \Delta f_{ij}}{p_i} \quad (10.5)$$

$$\Delta X_{ij} = \frac{\Delta f_{ij}}{f_{ei}}; \Delta f_{ij} = f_{oi} - f_{ij}; a_j = \frac{p_j}{p_{ei}}; p_{ei} \times f_{ei} = P_i \quad (10.6)$$

$$P_{oi} = P_i \times \prod_{j=1}^k (a_j)^{\Delta X_{ij}} \approx P_i \times \prod_{j=1}^k (1 + a_j \times \Delta X_{ij}) = P_i \times \prod_{j=1}^k (1 + \delta_{ij}) \quad (10.7)$$

$$P_{oi} = P_i \times \prod_{j=1}^k \left[\frac{f_{oi}}{f_{ij}} \right]^{a_j} = P_i \times \prod_{j=1}^k \left[1 + \frac{\Delta f_{ij}}{f_{ij}} \right]^{a_j} \approx P_i \times \prod_{j=1}^k (1 + \delta_{ij}); p_{ej} \times f_{ij} = P_i \quad (10.8)$$

Соотношения (10.4.), (10.5.) получены путём вычитания P_i из P_{oi} , а соотношения (10.2) и (10.6) получены путём деления P_o на P_i , где P_o и P_i определены путём подстановки соответственно в (10.1), (10.2.), (10.3.) ценообразующих факторов для Объекта оценки и объекта-аналога [$P_{oi} = P_i \cdot \prod_{j=1}^k (1 + \delta_{ij})$]; $P_i = P^* \cdot \prod_{j=1}^k (1 + \delta_{ij})$].

В формулах (10.7.) и (10.8.) степенная и показательная функции разложены в ряд Маклорена. С учётом условия близости между собою характеристик факторов для объекта-аналога и объекта сравнения ($\Delta X_i \ll 1$) здесь опущены величины, имеющие более высокий порядок малости в сравнении с δ_{ij} .

Формулы (10.7.) и (10.8.) сводятся к одному и тому же соотношению:

$$P_{oi} = P_i \times \prod_{j=1}^k (1 + \delta_{ij}) \quad (10.9)$$

Это соотношение может быть преобразовано в линейное, если допустимо предположение о пренебрежимо малой величине произведений сомножителей δ_{ij} в сравнении с величинами самих этих сомножителей ($\prod \delta_{ij} \ll \delta_{ij}$).

$$P_{oi} = P_i + p_1 \Delta f_{i1} + p_2 \Delta f_{i2} + \dots + p_j \Delta f_{ij} + \dots + p_k \Delta f_{ik} = P_i + \sum p_j \Delta f_{ij} \quad (10.10)$$

Где: P_i - цена i-той сделки;

p_j - удельные характеристики ценности j-ых ценообразующих факторов;

Δf_{ij} - величина превышения количественной характеристики j-того ценообразующего фактора для Объекта оценки над этой же характеристикой для объекта сравнения.

При исследовании рынка недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

Метод сравнительного анализа сделок реализуется двумя группами техник, различающимися инструментами анализа и способами «приведения» цен сделок с объектами-аналогами к цене Объекта оценки.

Таблица 12

Техника метода сравнительного анализа продаж

Техники количественного анализа	Техники качественного анализа
Техника компенсационных корректировок цен (ТКК)	Техника качественного сравнения цен (ТКС)
Техника факторного анализа (ТФА)	Техника квалиметрического моделирования (ТКМ)

Техники количественного анализа

Техника компенсационных корректировок цен (ТКК)

В рамках техники этой группы предусматривается внесение поправки в величину ставки аренды объекта-аналога, обладающего некоторым недостатком в сравнении с Объектом оценки. При этом поправка считается равной расчетной прибавке к этой ставке аренды, обеспечивающей «компенсацию» упомянутого недостатка объекта-аналога. В случае, если упомянутый недостаток присущ Объекту оценки, то рассчитанная поправка вычитается из ставки аренды объекта-аналога.

Техника факторного анализа (ТФА)

В рамках ТФА можно выделить четыре основных вида техник: техника парного сравнения цен сделок, техника построения трендов, техника линейной алгебры, техника множественного регрессионного анализа. Суть техники парного сравнения цен сделок применительно для расчета стоимости объекта заключается в том, что рыночная величина стоимости Объекта оценки определяется как разность стоимости для пар объектов-аналогов, отличающихся только этим элементом сравнения. В простейшем случае допустимости использования линейного приближения, справедливого также при любой пары цен P_q и P_w соответственно q-того и w-того объектов-аналогов, отличающихся только качественной характеристикой j-го элемента сравнения f_j , можем записать:

$$P_q = p_w + p_j \Delta f_{qwj}; \Delta f_{qwj} = f_{qj} - f_{wj} \quad (10.11)$$

Имея величину разности, можем найти искомую величину p_j цены единицы измерения количества ценообразующего фактора:

$$P_q = \frac{P_q - P_w}{\Delta f_{qwj}}, \quad (10.12)$$

что позволит рассчитать в (10.10) величину слагаемого $P_j \Delta f_{oij}$ для любого i (включая $i=q$ и $i=w$). Выбирая аналогичным образом другие пары объектов-аналогов, можем последовательно найти величины p_1, p_2, \dots, p_k , что позволит найти все значения P_{oi} из набора $\{P_{oi}\}$, соответствующего имеющейся совокупности $\{P_i\}$ цен сделок с объектами-аналогами. Для реализации этой техники необходимо, чтобы число N объектов-аналогов было не меньше числа элементов сравнения: $N \geq (k+1)$.

Техника построения трендов основана на описании регрессионным уравнением данных о ценах рыночных сделок с объектами-аналогами, различающимися величиной количественной характеристики только одного из ценообразующих факторов, - при наличии монотонной зависимости цены от количественной характеристики указанного фактора. Эту технику целесообразно использовать при обработке данных о ценах для идентичных объектов, размещающихся на разных расстояниях от центра деловой активности или от станции метрополитена. Она применяется при оценке стоимости объектов, идентичных по всем параметрам, кроме размеров помещений или числа единиц сравнения.

Техника линейной алгебры. ТКК, ТФА и техника построения трендов основываются на возможности выявления зависимости цен сделок от каждого из факторов отдельно. Однако, это не всегда удаётся сделать, когда число объектов-аналогов оказывается равным числу неизвестных $[N=(k+1)]$. Суть данной техники заключается в использовании аппарата линейной алгебры для системы алгебраических уравнений, полученных из (10.12) путём «обмена местами» искомой величины наиболее вероятной цены $P_o = P_{oi}$ сделки с Объектом оценки и известной цены объекта-аналога P_i . Сложность реализации данной техники заключается в случае различия объектов-аналогов по большему числу элементов сравнения.

Техника множественного регрессионного анализа. Множественный регрессионный анализ обеспечивает выбор вида корреляционной связи $P = F(P_o, a_j, \Delta X_j)$, полученной из соотношения (10.12) и определение величин соответствующих параметров корреляционной модели (коэффициентов регрессии) - коэффициентов $a_j = r_j / r_{cj}$, характеризующих ценность совокупности ценообразующих факторов ($j \in [1, k]$) и рыночной (равновесной) цены объекта P_o (равной искомой величине справедливой стоимости). В этой модели переменными являются относительные приращения характеристик ценообразующих факторов $\Delta X_{ij} = \Delta f_{ij} / f_{cj}$, где $\Delta f_{ij} = f_{oj} - f_{ij}$, $r_{fej} = P_i$.

Техники качественного анализа

Техника качественного сравнения цен (ТКС)

В условиях развивающегося рынка недвижимости существенное превышение числа сделок над числом элементов сравнения не всегда удаётся реализовать, поэтому в этом случае целесообразно применять технику качественного сравнения цен (ТКС). Сравняя Объекты оценки поочерёдно с каждым из объектов сравнения по всем ценообразующим факторам, определяются корректировки, которые могли бы привести ставку арендной платы к значению, соответствующему свойствам Объекта оценки. Если значимость поправок примерно одинакова, то результирующая поправка к ставке арендной платы для объекта сравнения имеет значение, совпадающее со значением большинства корректировок. После ранжирования объектов по значению корректировок, можно определить, что при заданных условиях величина арендной ставки оцениваемого объекта находится в определённом интервале.

Техника квалиметрического моделирования (ТКМ)

В практике оценки нередко приходится учитывать многие элементы из каждой группы и тогда задача с подбором минимума объектов-аналогов, необходимого для реализации метода сравнительного анализа сделок, существенно усложняется. В случае если объектов сравнения недостаточно, разработка квалиметрической модели является разумной альтернативой построению корректировочных таблиц и построению регрессионных моделей¹¹. Техника реализуется путем анализа рыночных данных о сделках, а также экспертных оценок качества объектов и среды. Существенно, что все свойства объекта и среды как ценообразующие факторы, представляются в виде иерархической структуры («дерева») взаимосвязанных свойств (качеств) объекта, которые отражают признаваемые продавцом предпочтения покупателей.

¹¹ Д.Д. Кузнецов. Техника метода сравнения продаж: от качественных корректировок к квалиметрической модели.// Научный электронный журнал «Проблемы недвижимости», 2000г., №1. С.27-34.

В рамках данного исследования применялся сравнительный подход (метод сравнения продаж и метод регрессионного анализа). Корректировки проводились с помощью техники качественного сравнения цен.

10.4.2. Обоснование выбора метода оценки

В рамках настоящего Отчета, было произведено определение стоимости методом сравнительного анализа сделок (предложений). Метод прямого сравнительного анализа продаж представляет собой процедуру сопоставления фактически имеющихся продаж и предложений аналогичных объектов на рынке недвижимости. Этот метод основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный инвестор или покупатель не заплатит за конкретный объект недвижимости больше, чем обойдется приобретение другой схожей недвижимости, обладающей такой же полезностью. Оценщиком проводится сбор и анализ информации об аналогичных продажах и предложениях для последующего сравнения с объектом оценки, которое позволяет определить рыночные корректировки по существенным элементам сравнения.

Суть метода заключается в проведении расчета методом сравнения продаж аналогичных объектов по сделкам или предложениям к продаже. Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с объектами, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с объектами допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта;
- расчет рыночной стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с объектами.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

При наличии необходимой информации метод сравнения продаж является наиболее предпочтительным.

В общем случае рыночная стоимость объекта методом сравнения продаж определяется по формуле:

$$C_{cp} = \sum_{i=1}^n \left(\left(P_i \cdot \prod_{j=1}^k K_j \right) \cdot d_i \right)$$

или

$$C_{cp} = \sum_{i=1}^n \left(\left(P_i + \prod_{j=1}^k K_j \right) \cdot d_i \right),$$

где: C_{cp} – рыночная стоимость по сравнительному подходу, ден. ед.;
 P_i – цена аналога i , ден. ед.;
 K_j – коэффициент j -й поправки (для относительных/процентных поправок), доли ед.;
 d_i – весовой коэффициент для i -го аналога, доли ед.

Учитывая достаточное количество доступной рыночной информации, при определении рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода Оценщик использовал метод сравнения продаж (предложений) с использованием количественных корректировок.

Последовательность реализации вышеуказанного метода соответствует общему алгоритму расчета стоимости объекта в рамках сравнительного подхода.

При реализации данного метода используют процентные и стоимостные корректировки¹².

Процентные (относительные) корректировки вносятся путем умножения цены продажи (предложения) объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий.

Стоимостные (абсолютные) поправки изменяют цену проданного (предлагаемого к продаже) объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Положительная поправка вносится, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, отрицательная – если хуже.

Итоговые значения скорректированных цен продаж сравнимых объектов могут не совпадать. В связи с этим выбор значения скорректированной цены продажи в качестве базиса для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта основан на выборе итоговой скорректированной цены продажи сравнимого объекта (либо объектов), по которому абсолютное итоговое значение корректировок минимально или число корректировок минимально.

Учитывая достаточное количество доступной рыночной информации, при определении рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода Оценщик использовал метод сравнительного анализа продаж (предложений) с использованием количественных корректировок.

10.4.3. Расчет справедливой стоимости Объекта оценки в рамках метода сравнения продаж

10.4.3.1. Описание подобранных аналогов

Для анализа объектов сравнения и проведения корректировок единиц сравнения по элементам сравнения применяются различные количественные и качественные методики. Выбор методики корректировки зависит от объема и качества полученной рыночной информации. Корректировки подразделяются на две основные группы:

I группа - последовательные корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка, которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату;

II группа - независимые корректировки, относящиеся непосредственно к объектам недвижимости, которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировок I группы.

Последовательные корректировки:

- передаваемые имущественные права;
- условия сделки;
- условия финансирования;
- состояние рынка (дата предложение, сделки);
- тип сделки.

Независимые корректировки¹³:

- направление;
- автомагистраль (шоссе);
- расстояние до МКАД;
- функциональное назначение земельного участка;
- местоположение относительно существующих поселений;
- близость к водоемам и лесным массивам;
- транспортная доступность (подъездные дороги);
- наличие инженерной инфраструктуры (электричество, газ, водоснабжение, канализация);
- площадь земельного участка;
- наличие построек и благоустройств.

В рамках настоящей оценки были проанализированы данные за март 2019 г. (до даты оценки), полученные с сайтов агентств недвижимости Московской области. Ссылки на источники информации приведены в таблице объектов-аналогов., аналогичным Объекту оценки, предлагаемым на продажу. Для объектов-аналогов, путем

¹² «Экономика недвижимости»: Учебное пособие – Владимирский гос. университет; Сост.: Д. В. Виноградов, Владимир, 2007.

¹³ Данные аналитического портала Rway.ru <http://rway.ru/publication/publication71-1395.aspx>

интервью с продавцами, Оценщик пытался выявить максимально возможный набор характеристик, влияющих на стоимость предлагаемых к реализации объектов. На дату оценки по вторичному рынку коммерческой недвижимости были выбраны объекты-аналоги, которые по своим основным характеристикам близки к объекту оценки.

При поиске объектов-аналогов Оценщик основывался на следующих данных:

- Категории оцениваемых земельных участков (к рассмотрению принимались земельные участки категории «земли населенных пунктов»);
- Разрешенного вида использования оцениваемых земельных участков;
- Характеристик местоположения (к рассмотрению принимались земельные участки, расположенные в пределах Одинцовского района Московской области, в непосредственной близости к сельским поселениям);
- Площадь земельных участков –приблизжена к Объекту оценки по величине.

При анализе цен продаж Оценщиком были проанализированы данные об имевших место предложениях к продаже сопоставимых объектов – земельных участков схожих по площади и текущему назначению и ВРИ. В рамках мониторинга рынка недвижимости в основном собирается информация по ценам предложения, так как информация о совершенных сделках с недвижимостью в современных условиях развития рыночных отношений в России является закрытой, недоступной.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов, поэтому при сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов он использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников. Такой подход применяется потому, что покупатель прежде, чем принять решение о покупке недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта недвижимости, учитывая все достоинства и недостатки относительно объектов сравнения. При отсутствии в свободном доступе баз данных с ценами реальных сделок данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделки купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям законодательства. Таким образом, Оценщиком в расчетах были использованы данные, именуемые как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437 ГК РФ).

Выбор единицы сравнения

Согласно п. 22 ФСО №7 для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена за единицу площади.

Для корректного расчета в качестве единицы сравнения Оценщиком был выбран удельный показатель цены, приходящийся на 1 кв. м площади земельного участка (руб./кв. м) отобранных в качестве объектов-аналогов.

Данные по объектам аналогам приведены в таблице ниже.

Таблица 13
Описание подобранных аналогов

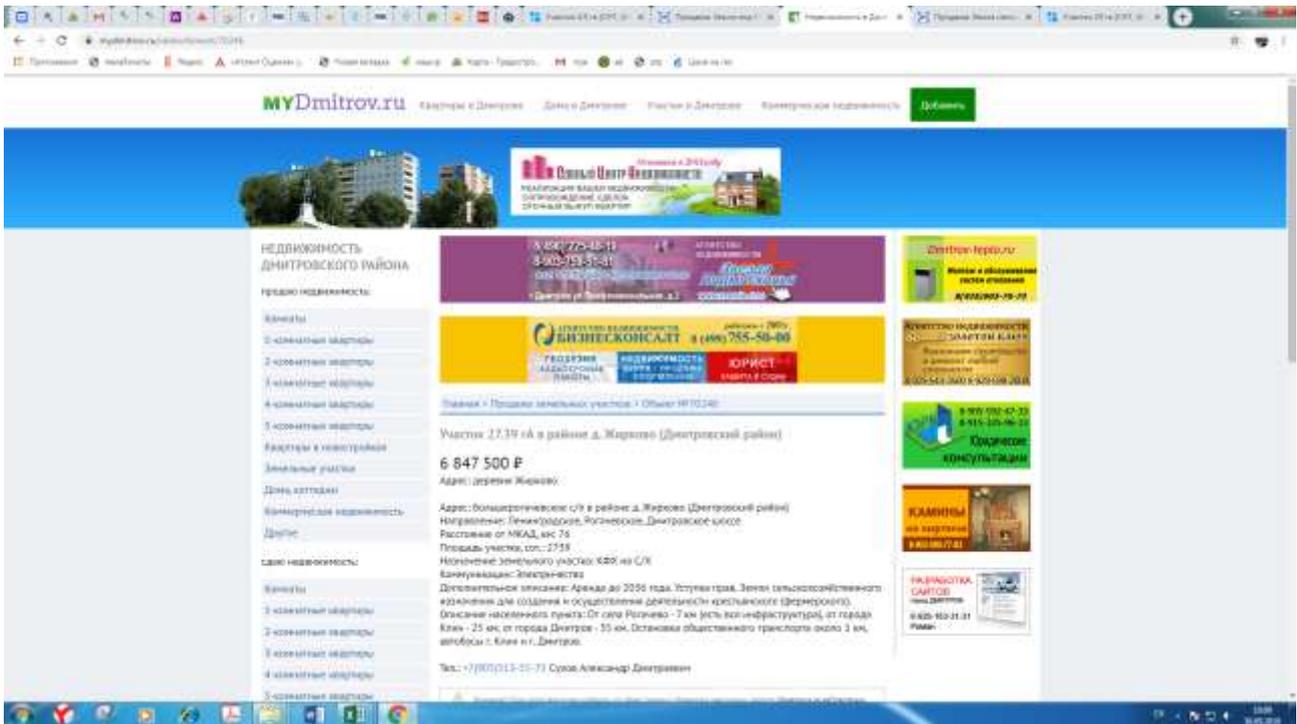
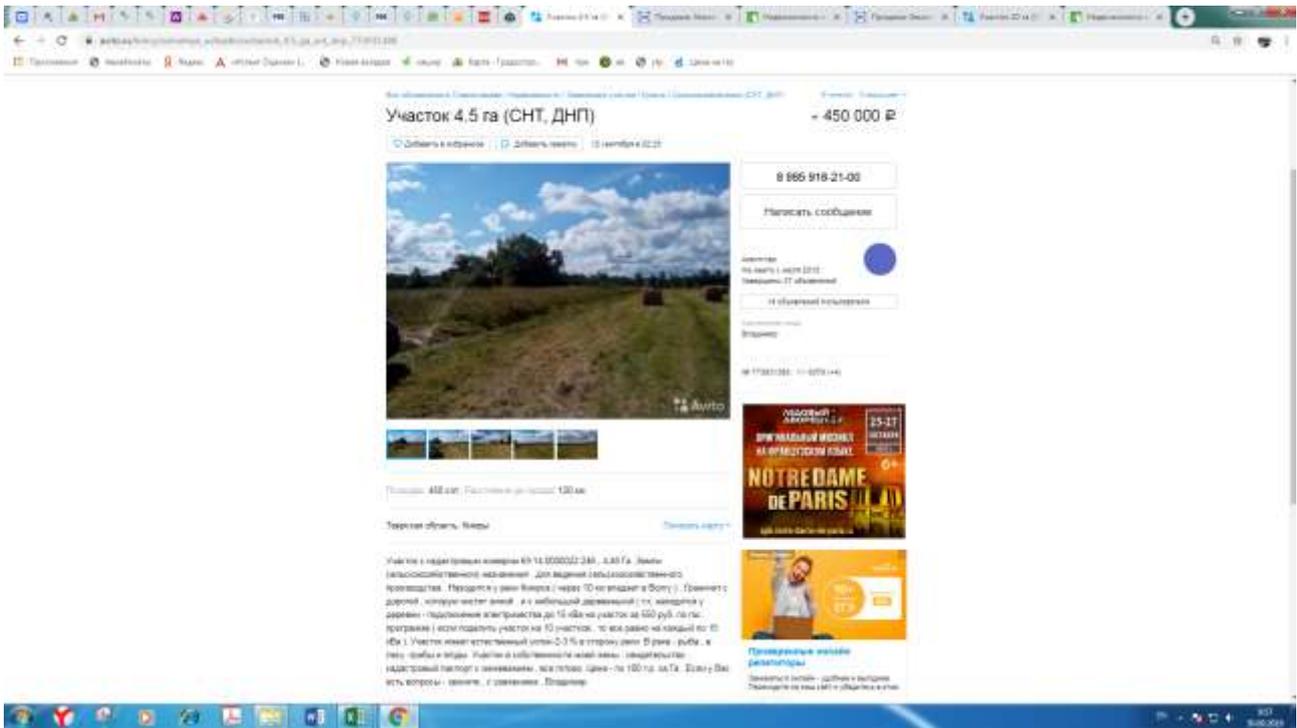
Характеристика	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Объект	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Область	Московская область	Московская область	Московская область	Московская область	Московская область
Район	Дмитровский	Дмитровский	Дмитровский	Сергиево-Посадский	Дмитровский
Населенный пункт	у р. Кимрка	дер. Жирково	Орудьево	Юдино	у р. Кимрка
Направление/шоссе	Дмитровское	Ленинградское/рогачевское/Дмитровское	Дмитровское	Дмитровское, Ярославское	Дмитровское
Транспортная доступность	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная
Расстояние до МКАД, км	100	76	59	85	100
Передаваемые права	собственность	аренда	собственность	собственность	собственность

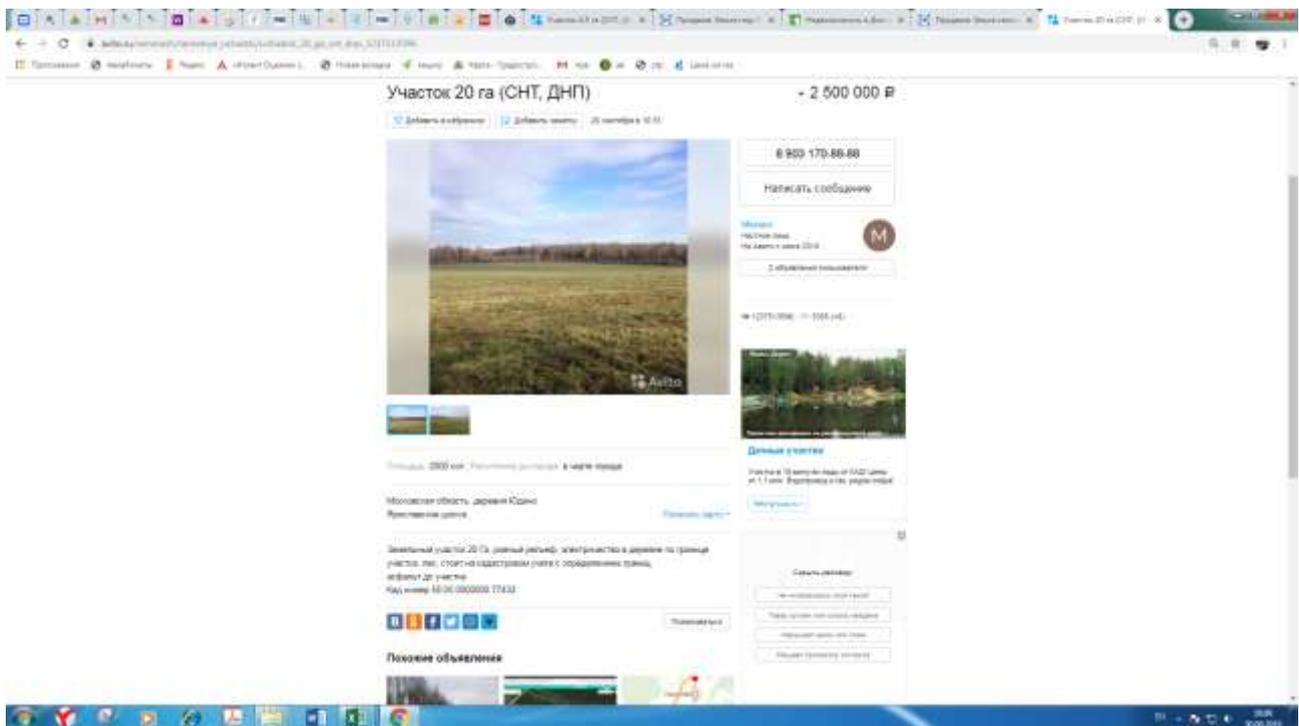
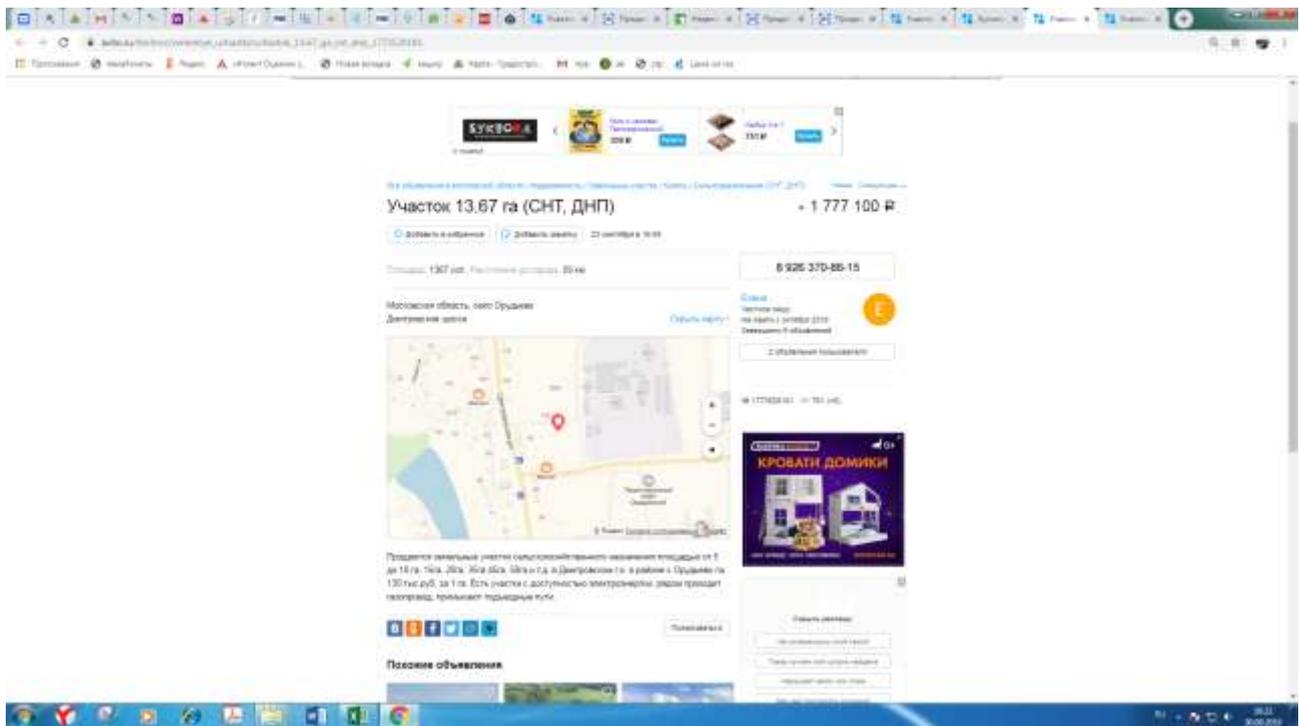
Характеристика	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Площадь объекта, кв. м	44 800,0	273 900,0	136 700,0	200 000,0	44 800,0
Категория земель	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	для ведения сельскохозяйственного производства	для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	для ведения сельскохозяйственного производства	для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	для ведения сельскохозяйственного производства
Инженерная оснащенность	по границе	по границе	нет	по границе	по границе
электроснабжение	по границе	по границе	нет	по границе	по границе
водоснабжение	по границе	по границе	нет	по границе	по границе
канализация	по границе	по границе	нет	по границе	по границе
газоснабжение	по границе	по границе	нет	по границе	по границе
Рельеф участка	ровный, без явных уклонов	ровный, без явных уклонов	ровный, без явных уклонов	ровный, без явных уклонов	ровный, без явных уклонов
Форма участка	близкая к прямоугольной	близкая к прямоугольной	близкая к прямоугольной	близкая к прямоугольной	близкая к прямоугольной
Подъездные пути	грунт	грунт	грунт	асфальт	грунт
Наличие построек	нет	нет	нет	нет	нет
Цена предложения, руб.	450 000,0	6 847 500,0	1 777 100,0	2 500 000,0	450 000,0
Удельный показатель цены предложения, руб./кв. м	10,0	25,0	13,0	12,5	10,0
Источник	https://www.avito.ru/dmitrov/zemelnye_uchastki/uchastok_4.5_ga_snt_dnp_77_3931388	http://dom.mydmitrov.ru/info.php?oid=70246	https://www.avito.ru/dmitrov/zemelnye_uchastki/uchastok_13.67_ga_snt_dnp_1773520181	https://www.avito.ru/remmash/zemelnye_uchastki/uchastok_20_ga_snt_dnp_1_237513596	https://www.avito.ru/dmitrov/zemelnye_uchastki/uchastok_4.5_ga_snt_dnp_77_3931388
АН	частное	частное	частное	частное	частное
Контакт	8(985)918-2100	8(905)513-55-75	8 926 370 86 15	8(905)513-55-75	8(985)918-2100
Дата объявления	30.09.2019	30.09.2019	30.09.2019	30.09.2019	30.09.2019

Ссылки на источники информации

В соответствии с п. 11 части IV «Требования к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки» ФСО №3 – «В тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов»

Приведенные далее данные не являются обязательными, так как информация, опубликованная на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки.





10.4.3.2. Проведенные корректировки

Перед проведением расчетов проведены корректировки стоимостей аналогов по двум группам элементов сравнения. В первую группу элементов сравнения входят четыре элемента: права на объект, условия финансирования, условия предложения продажи и дата сделки.

Корректировки по первой группе элементов сравнения

Корректировки должны быть сделаны последовательно (каждый раз корректируется уже откорректированная стоимость):

Поправка на права на объект. В ходе проведения оценки Оценщиком было установлено, что на представленные объект-аналог №№2 зарегистрировано право аренды, ввиду чего вводится соответствующая корректировка. Качество передаваемых прав при проведении сделок с объектами

недвижимости учитывает наличие обременений и отличий в правах, приводящих к изменению стоимости объектов. Согласно данным исследования портала «СтатРиелт» на 01.07.2019 (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1912-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-07-2019-goda>) среднее отношение цен земельных участков сельскохозяйственного назначения, отличающихся зарегистрированными на них правами, находится в диапазоне от 0,62 до 0,84. Учитывая характеристики оцениваемых земельных участков и их местоположение, в рамках текущего раздела Оценщик использует поправочный коэффициент по верхней границе диапазона, т.е 0,84, так что корректировка составит 19,0% (=1/0,84-1). Выдержка из Справочника приведена на рисунке далее.

Таблица 14
Поправочные коэффициенты на передаваемые права

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,77	0,92	0,85
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,88	0,96	0,92
3	Земли промышленности, транспорта, связи и другого специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры	0,79	0,94	0,87
4	Земли сельскохозяйственного назначения	0,62	0,84	0,73
5	Для других целей	0,48	0,96	0,72

- **Поправка на условия финансирования.** Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые, в свою очередь, влияют на величину стоимости. В настоящей работе по оценке, каких-либо отличий оцениваемого объекта от объектов-аналогов по условиям финансирования не обнаружено, поэтому величина корректировки равна нулю.
- **Поправка на предложение(торг).** Корректировка на условия сделки отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Продажа объекта может произойти по цене ниже рыночной, если продавцу необходимо срочно реализовать собственность, если на продавца оказывается давление, если между участниками сделки существует семейная, деловая или финансовая связь. Цена реальной сделки может отличаться от цены предложения за счет торга между покупателем и продавцом при достижении итоговой цены. Согласно обзору рынка земельных участков Московской области, скидки на торг при продаже земельных участков в настоящее время составляют от 5% до 25%. Размер скидки на торг определен согласно данным исследования портала «СтатРиелт» (www.statrielt.ru) по состоянию на 01.07.2019 (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1920-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2019-goda>), которая составила 20% (среднее значение диапазона 12-26%) – на основании обзора рынка недвижимости отмечено снижение спроса на земельные участки, исходя из принципа разумной осторожности Оценщик применяется среднюю скидку на предложение (торг).

Таблица 15

Выдержка из исследования портала «СтатРиелт» на 01.07.2019 по значению корректировки на уторговывание

Незастроенный земельный участок (категория, разрешенного использования*)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой застройки (офисные, торговые, коммунальные) - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,88	0,96	0,92
Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,97	0,93
Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,87	0,95	0,91
ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,82	0,91	0,86
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,81	0,92	0,86
Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,74	0,88	0,80
Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,77	0,90	0,83

- **Поправка на дату сделки.** Все объекты-аналоги, используемые в расчетах, предлагались на продажу в сентябре 2019 года, дата оценки 30 сентября 2019 года. На основании статистического исследования СтатРиелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1922-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-07-2019-goda>), средний срок экспозиции без изменения цены предложения земельных участков составляет 11 месяцев (диапазон 6-19 месяцев), таким образом корректировка не применяется.

Таблица 16

Выдержка из исследования портала «СтатРиелт» на 01.07.2019 по ликвидности и срокам экспозиции

№	Назначение, использование (в зависимости от местоположения и качества)	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение, мес.
1	Земельные участки населённых пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	2	9	5
2	Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	3	12	7
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	4	17	9
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	6	19	11

Расчет корректировок по первой группе элементов сравнения приведен в таблице ниже.

Таблица 17
Корректировки по первой группе элементов сравнения

Характеристика	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Удельный показатель цены предложения, руб./кв. м	10,0	25,0	13,0	12,5
Права на объект	собственность	аренда	собственность	собственность
Поправка на права на объект	0,0%	19,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	10,0	29,8	13,0	12,5
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные
Поправка на условия финансирования	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	10,0	29,8	13,0	12,5
Тип сделки	предложение	предложение	предложение	предложение
Поправка на тип сделки	-20,0%	-20,0%	-20,0%	-20,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	8,0	23,8	10,4	10,0
Дата предложения	30.09.2019	30.09.2019	30.09.2019	30.09.2019
Дата оценки	30.09.2019	30.09.2019	30.09.2019	30.09.2019
Поправка на дату сделки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Базовая скорректированная стоимость, руб./кв. м	8,0	23,8	10,4	10,0

Корректировки по второй группе элементов сравнения

- **Местоположение.** К факторам местоположения относят следующие: престижность района расположения объекта, удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения, транспортная и пешеходная доступность объекта, качество ближайшего окружения.
- **Физические характеристики.** К физическим характеристикам относятся такие как состояние помещений, высота потолков, количество входов и др.
- **Экономические характеристики.** К экономическим характеристикам, относятся характеристики, которые оказывают влияние на доходность объекта.
- **Сервис и дополнительные элементы.** Наличие или отсутствие необходимых или желательных элементов сервиса может оказывать существенное влияние стоимость объекта.

Исходя из описания аналогов, количества элементов сравнения и невозможности нахождения всех необходимых данных для проведения корректировок на основе парных продаж, было принято решение о применении метода качественного анализа. Данный метод применяется для сравнения объектов-аналогов с рассматриваемым Объектом только по кумулятивным элементам сравнения. Метод позволяет ранжировать всю выборку объектов-аналогов и оцениваемый Объект, по основным ценообразующим характеристикам.

Сравнение качества Объекта представляет собой процесс измерения (ранжирование Объектов в соответствии с определенными правилами), который можно определить как процедуру сравнения характеристик по выбранным показателям (признакам). В это определение включены три понятия - характеристика, показатель и процедура сравнения:

Характеристика:	Элемент сравнения из группы кумулятивных элементов сравнения (фактор)
Показатель сравнения:	Градация фактора на уровни
Процедура сравнения:	Определение соотношений между уровнями и их сравнение

Факторы условно можно разделить на дискретные и непрерывные. Под дискретными понимаются факторы с определенным (чаще всего небольшим) числом уровней. Факторы, уровни которых образуют непрерывное множество, называются непрерывными. Все это приводит к необходимости выделения неких общих принципов, универсальных шкал, по которым можно классифицировать уровни факторов.

Наиболее употребительные в практике измерений следующие виды шкал:

- номинальные шкалы (шкалы наименования или классификации);
- порядковые шкалы;
- интервальные шкалы;
- шкалы отношений.

Исходя из описания аналогов, количества элементов сравнения и невозможности нахождения всех необходимых

данных для проведения корректировок на основе парных продаж, было принято решение о применении метода качественного анализа. Данный метод применяется для сравнения объектов-аналогов с рассматриваемым Объектом только по кумулятивным элементам сравнения. Метод позволяет ранжировать всю выборку объектов-аналогов и оцениваемый Объект, по основным ценообразующим характеристикам.

Сравнение качества Объекта представляет собой процесс измерения (ранжирование Объектов в соответствии с определенными правилами), который можно определить как процедуру сравнения характеристик по выбранным показателям (признакам). В это определение включены три понятия - характеристика, показатель и процедура сравнения:

Характеристика:	Элемент сравнения из группы кумулятивных элементов сравнения (фактор)
Показатель сравнения:	Градации фактора на уровне
Процедура сравнения:	Определение соотношений между уровнями и их сравнение

Факторы условно можно разделить на дискретные и непрерывные. Под дискретными понимаются факторы с определенным (чаще всего небольшим) числом уровней.

Факторы, уровни которых образуют непрерывное множество, называются непрерывными. Все это приводит к необходимости выделения неких общих принципов, универсальных шкал, по которым можно классифицировать уровни факторов.

Наиболее употребительные в практике измерений следующие виды шкал:

- номинальные шкалы (шкалы наименования или классификации);
- порядковые шкалы;
- интервальные шкалы;
- шкалы отношений.

В данном случае применялась шкала интервалов. Интервальные шкалы позволяют отражать величину различия между свойствами Объекта. Основным свойством такой шкалы является равенство интервалов.

Интервальная шкала может иметь произвольные точки отсчета и масштаб. Основное достоинство шкалы состоит в том, что она позволяет зафиксировать отношения «насколько лучше» и «насколько хуже». Для этого качественные характеристики ранжируются по принципу, чем лучше характеристика, тем выше ранг.

Для проведения корректировок Оценщик провел анализ по следующим элементам сравнения:

- Местоположение;
- Площадь, кв. м;
- Категория земель;
- Разрешенный вид использования;
- Обеспеченность коммуникациями;
- Рельеф, форма участка;
- Подъездные пути;
- Наличие построек;
- Расстояние до МКАД.

На основании анализа коэффициента корреляции было установлено, что такие ценообразующие факторы, как: «Категория земель», «Рельеф, форма участка», «Подъездные пути», «Наличие построек», «Расстояние до МКАД», «Обеспеченность коммуникациями» не являются значимыми для рассматриваемой выборки аналогов (коэффициент корреляции $<0,3$). Таким образом, для анализа были использованы следующие ценообразующие факторы:

- Местоположение;
- Площадь, кв. м;
- Вид разрешенного использования.

Описание объектов аналогов представлено в таблице ниже.

Таблица 18
Характеристика объектов аналогов

№ п/п	Объекты	Местоположение	Площадь, кв.м.	Вид разрешенного использования	Базовая скорректированная стоимость, руб./кв. м
1	Объект-аналог №1	низкое	44 800,0	для ведения сельскохозяйственного производства	8,0
2	Объект-аналог №2	высокое	273 900,0	для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	23,8
3	Объект-аналог №3	среднее	136 700,0	для ведения сельскохозяйственного производства	10,4
4	Объект-аналог №4	низкое	200 000,0	для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	10,0
ОО1	50:04:000000:89653	низкое	568 241,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО2	50:04:0010803:759	низкое	3 414,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО3	50:04:0010803:760	низкое	1 644,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО4	50:04:0010803:761	низкое	425,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО5	50:04:0100101:228	низкое	31 285,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО6	50:04:0100102:15	низкое	34 530,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО7	50:04:0100102:6	низкое	94 114,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО8	50:04:0100102:7	низкое	32 108,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО9	50:04:0100104:2	низкое	78 542,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО10	50:04:0100201:74	низкое	28 773,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО11	50:04:0100201:75	низкое	9 439,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО12	50:04:0100202:8	низкое	20 197,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО13	50:04:0100302:1	низкое	271 129,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО14	50:04:0100402:1	низкое	218 208,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО15	50:04:0100402:2	низкое	191 907,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО16	50:04:0100503:5	низкое	493 278,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО17	50:04:0100503:7	низкое	26 529,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО18	50:04:0100601:148	низкое	147 490,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО19	50:04:0100601:346	низкое	29 054,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО20	50:04:0100601:347	низкое	29 330,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО21	50:04:0100601:348	низкое	29 715,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО22	50:04:0100601:349	низкое	29 974,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО23	50:04:0100601:350	низкое	29 979,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО24	50:04:0100603:1	низкое	221 987,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО25	50:04:0100701:162	низкое	43 258,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО26	50:04:0100702:1	низкое	67 047,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО27	50:04:0100702:2	низкое	23 364,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО28	50:04:0100802:107	низкое	95 786,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО29	50:04:0100802:7	низкое	27 068,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО30	50:04:0100901:248	низкое	13 478,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО31	50:04:0100906:35	низкое	822 171,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО32	50:04:0101006:368	низкое	599 610,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО33	50:04:0101202:8	низкое	78 334,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО34	50:04:0101202:9	низкое	80 002,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО35	50:04:0101403:1	низкое	23 183,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО36	50:04:0101505:4	низкое	72 179,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО37	50:04:0150103:5	низкое	79 511,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО38	50:04:0150108:178	низкое	4 271,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО39	50:04:0150205:1	низкое	137 512,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО40	50:04:0150205:2	низкое	78 241,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО41	50:04:0150205:27	низкое	237 541,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО42	50:04:0150205:28	низкое	134 195,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО43	50:04:0150205:29	низкое	132 564,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО44	50:04:0150205:3	низкое	46 605,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО45	50:04:0150205:4	низкое	7 410,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО46	50:04:0150205:5	низкое	77 085,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО47	50:04:0150205:6	низкое	28 181,0	Для сельскохозяйственного производства	?

№ п/п	Объекты	Местоположение	Площадь, кв.м.	Вид разрешенного использования	Базовая скорректированная стоимость, руб./кв. м
ОО48	50:04:0150301:16	низкое	96 532,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО49	50:04:0150301:17	низкое	18 214,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО50	50:04:0150302:176	низкое	24 903,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО51	50:04:0150302:177	низкое	13 347,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО52	50:04:0220501:14	низкое	85 565,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО53	50:04:0280119:1	низкое	409 404,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО54	50:04:0280216:3	низкое	38 929,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО55	50:04:0280216:4	низкое	265 069,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО56	50:04:0280216:5	низкое	985 955,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО57	50:04:0290306:17	низкое	53 248,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО58	50:04:0290406:32	низкое	7 222,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО59	50:04:0290406:71	низкое	221 659,0	для сельхозпроизводства	?
ОО60	50:04:0101706:329	низкое	61 579,0	для сельхозпроизводства	?
ОО61	50:04:0101706:330	низкое	500 000,0	для сельхозпроизводства	?
ОО62	50:04:0101706:331	низкое	755 985,0	для сельхозпроизводства	?
ОО63	50:04:0101706:64	низкое	150 000,0	Земли сельскохозяйственного использования	?
ОО64	50:04:0150301:128	низкое	759 765,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО65	50:04:0290406:72	низкое	778 534,0	для сельхозпроизводства	?

Местоположение. Данный фактор характеризует сам объект и выбранную деятельность на объекте относительно его месторасположения. Система кодировки характеристик проводилась следующим образом:

- «Высокое» - объект расположен в зоне, согласно его назначению, зоне развития, к объекту удобные подъездные пути, удобство доступа - легко найти объект или первая линия, развитая транспортная сеть - автомобильная, развитая инфраструктура.
- «Среднее» - объект расположен в зоне, согласно его назначению или отдален, зона достаточно развитая, к объекту удобные подъездные пути, удобство доступа - достаточно легко найти объект (не обязательно «первая линия»), развитая транспортная сеть - автомобильная, развитая инфраструктура.
- «Низкое» - объект расположен не в зоне, согласно его назначению или объект не типичен для такой зоны, находится внутри застройки, ограничен транспортной доступностью и подъездными путями, имеет ограничения по габаритам для проезда, имеет сложности с выделением мощностей для подвода коммуникаций, имеет ограничения, обременения.

Объекту оценки присвоена характеристика по фактору местоположение объекта с точки зрения позиционирования и развития - «низкое».

Площадь, кв. м. На рынке земельных участков установлено, что больше площадь участка, тем меньше ее удельный вес стоимости 1 кв. м. Далее приводится расчет относительных показателей. Относительный показатель свойства - это число, находящееся в диапазоне от 0 до 1, которой вычисляется по формуле:

$$K_{ij} = \frac{Q_{ij} - q_{\text{бri}}}{q_{\text{эти}} - q_{\text{бri}}} \quad (10.13)$$

Где: Q_{ij} - абсолютный показатель свойства i у объекта j (определяется инструментальными измерениями или экспертным оцениванием), $q_{\text{бri}}$ - браковочное значение показателя (определяется как самое низкое из всех возможных значений показателя), $q_{\text{эти}}$ - эталонное значение показателя (определяется как самое лучшее из всех возможных значений показателя). В качестве браковочного значения выбиралось худшее из выборки или близкое к нему. В качестве эталонного - лучшее из выборки. Веса, браковочные и эталонные значения для простых свойств приведены в таблице.

Таблица 19
Браковочные и эталонные значения

Площадь, кв. м.	
брак	985 955,0
эталон	425,0

Вид разрешенного использования во многом определяет возможности использования земельного участка. Поскольку подобранные объекты-аналоги и объекты оценки отличаются по данному фактору, то необходимо провести корректировку. Система кодировки характеристик проводилась следующим образом:

- Для ведения крестьянского / фермерского хозяйства – код «2»;
- Для сельскохозяйственного производства – код «1».

Объекту оценки присвоена характеристика по фактору вида разрешенного использования «1», так как все участки предназначены для сельскохозяйственного производства.

В таблицах ниже приведены система кодировки факторов и результаты их ранжирования.

Таблица 20
Система кодировки характеристик

Ценообразующий фактор	Ранг
Местоположение	
высокое	3
среднее	2
низкое	1
Вид разрешенного использования	
КФХ	2
для ведения сельскохозяйственного производства	1
Площадь, кв.м.	
брак	985 955,0
эталон	425,0

После ранжирования производится приведение рангов к относительным величинам для того, чтобы сгладить влияние каждого из факторов на стоимость (используемый метод предполагает в качестве первого приближения одинаковое влияние факторов на стоимость). Для этого код Объекта по каждому из факторов делят на максимальное значение. После приведения максимальное значение кода для любого фактора равно единице.

По результатам ранжирования и нормирования, с учетом весов влияния различных факторов, рассчитывается суммарный коэффициент, как сумма рангов для каждого объекта. В данной модели его можно рассматривать как стоимостной показатель, отражающий суммарное качество аналогов относительно оцениваемого объекта. Правомочность такого предположения объясняется, прежде всего, тем, что качество аналогов должно быть пропорционально цене, то есть, чем выше суммарный коэффициент, тем больше стоимость Объекта.

После чего определяется интегральный коэффициент качества (ИИК) для каждого объекта, который отражает качество объекта как совокупность свойств (имеет значения от 0 до 1).

Таблица 21
Ранжирование и нормирование аналогов

№ п/п	Объекты	Местоположение	Площадь, кв.м.	Вид разрешенного использования	Базовая скорректированная стоимость, руб./кв. м
1	Объект-аналог №1	0,33	0,95	0,50	8,0
2	Объект-аналог №2	1,00	0,72	1,00	23,8
3	Объект-аналог №3	0,67	0,86	0,50	10,4
4	Объект-аналог №4	0,33	0,80	1,00	10,0
ОО1	50:04:0000000:89653	0,33	0,42	0,50	?
ОО2	50:04:0010803:759	0,33	1,00	0,50	?
ОО3	50:04:0010803:760	0,33	1,00	0,50	?
ОО4	50:04:0010803:761	0,33	1,00	0,50	?
ОО5	50:04:0100101:228	0,33	0,97	0,50	?
ОО6	50:04:0100102:15	0,33	0,97	0,50	?
ОО7	50:04:0100102:6	0,33	0,90	0,50	?
ОО8	50:04:0100102:7	0,33	0,97	0,50	?
ОО9	50:04:0100104:2	0,33	0,92	0,50	?
ОО10	50:04:0100201:74	0,33	0,97	0,50	?
ОО11	50:04:0100201:75	0,33	0,99	0,50	?
ОО12	50:04:0100202:8	0,33	0,98	0,50	?
ОО13	50:04:0100302:1	0,33	0,73	0,50	?

№ п/п	Объекты	Местоположение	Площадь, кв.м.	Вид разрешенного использования	Базовая скорректированная стоимость, руб./кв. м
ОО14	50:04:0100402:1	0,33	0,78	0,50	?
ОО15	50:04:0100402:2	0,33	0,81	0,50	?
ОО16	50:04:0100503:5	0,33	0,50	0,50	?
ОО17	50:04:0100503:7	0,33	0,97	0,50	?
ОО18	50:04:0100601:148	0,33	0,85	0,50	?
ОО19	50:04:0100601:346	0,33	0,97	0,50	?
ОО20	50:04:0100601:347	0,33	0,97	0,50	?
ОО21	50:04:0100601:348	0,33	0,97	0,50	?
ОО22	50:04:0100601:349	0,33	0,97	0,50	?
ОО23	50:04:0100601:350	0,33	0,97	0,50	?
ОО24	50:04:0100603:1	0,33	0,78	0,50	?
ОО25	50:04:0100701:162	0,33	0,96	0,50	?
ОО26	50:04:0100702:1	0,33	0,93	0,50	?
ОО27	50:04:0100702:2	0,33	0,98	0,50	?
ОО28	50:04:0100802:107	0,33	0,90	0,50	?
ОО29	50:04:0100802:7	0,33	0,97	0,50	?
ОО30	50:04:0100901:248	0,33	0,99	0,50	?
ОО31	50:04:0100906:35	0,33	0,17	0,50	?
ОО32	50:04:0101006:368	0,33	0,39	0,50	?
ОО33	50:04:0101202:8	0,33	0,92	0,50	?
ОО34	50:04:0101202:9	0,33	0,92	0,50	?
ОО35	50:04:0101403:1	0,33	0,98	0,50	?
ОО36	50:04:0101505:4	0,33	0,93	0,50	?
ОО37	50:04:0150103:5	0,33	0,92	0,50	?
ОО38	50:04:0150108:178	0,33	1,00	0,50	?
ОО39	50:04:0150205:1	0,33	0,86	0,50	?
ОО40	50:04:0150205:2	0,33	0,92	0,50	?
ОО41	50:04:0150205:27	0,33	0,76	0,50	?
ОО42	50:04:0150205:28	0,33	0,86	0,50	?
ОО43	50:04:0150205:29	0,33	0,87	0,50	?
ОО44	50:04:0150205:3	0,33	0,95	0,50	?
ОО45	50:04:0150205:4	0,33	0,99	0,50	?
ОО46	50:04:0150205:5	0,33	0,92	0,50	?
ОО47	50:04:0150205:6	0,33	0,97	0,50	?
ОО48	50:04:0150301:16	0,33	0,90	0,50	?
ОО49	50:04:0150301:17	0,33	0,98	0,50	?
ОО50	50:04:0150302:176	0,33	0,98	0,50	?
ОО51	50:04:0150302:177	0,33	0,99	0,50	?
ОО52	50:04:0220501:14	0,33	0,91	0,50	?
ОО53	50:04:0280119:1	0,33	0,59	0,50	?
ОО54	50:04:0280216:3	0,33	0,96	0,50	?
ОО55	50:04:0280216:4	0,33	0,73	0,50	?
ОО56	50:04:0280216:5	0,33	-	0,50	?
ОО57	50:04:0290306:17	0,33	0,95	0,50	?
ОО58	50:04:0290406:32	0,33	0,99	0,50	?
ОО59	50:04:0290406:71	0,33	0,78	0,50	?
ОО60	50:04:0101706:329	0,33	0,94	0,50	?
ОО61	50:04:0101706:330	0,33	0,49	0,50	?
ОО62	50:04:0101706:331	0,33	0,23	0,50	?
ОО63	50:04:0101706:64	0,33	0,85	0,50	?
ОО64	50:04:0150301:128	0,33	0,23	0,50	?
ОО65	50:04:0290406:72	0,33	0,21	0,50	?

К расчетам принимаются все ценообразующие факторы по выборке. При построении расчетной модели в строке «вес фактора» представлена величина, отражающая степень влияния каждого фактора на рыночную стоимость объекта недвижимости. Для определения ИКК (интегрального коэффициента качества) набранные объектами коды умножаются на вес соответствующего ценообразующего фактора. Средневзвешенные значения баллов, используемые для расчета весов объектов сравнения и Объекта оценки по каждому фактору и весов

ценообразующих факторов, были получены с использованием функции «Подбор параметра» «Microsoft Excel» при условии максимального значения коэффициента детерминации.

По результатам ранжирования и нормирования, с учетом весов влияния различных факторов, рассчитывается суммарный коэффициент, как сумма рангов для каждого объекта. В данной модели его можно рассматривать как стоимостной показатель, отражающий суммарное качество аналогов относительно оцениваемого объекта. Правомочность такого предположения объясняется, прежде всего, тем, что качество аналогов должно быть пропорционально цене, то есть, чем выше суммарный коэффициент, тем больше стоимость Объекта.

Таблица 22

Ранжирование аналогов с нормировкой и весом факторов

№ п/п	Объекты	Местоположение	Площадь, кв.м.	Вид разрешенного использования	Сумма
	Весовой коэффициент, %	69,0%	7,0%	24,0%	100%
1	Объект-аналог №1	0,23	0,07	0,12	0,417
2	Объект-аналог №2	0,46	0,05	0,12	0,630
3	Объект-аналог №3	0,69	0,05	0,24	0,981
4	Объект-аналог №4	0,46	0,06	0,12	0,640
ОО1	50:04:0000000:89653	0,23	0,06	0,24	0,526
ОО2	50:04:0010803:759	0,23	0,03	0,12	0,380
ОО3	50:04:0010803:760	0,23	0,07	0,12	0,420
ОО4	50:04:0010803:761	0,23	0,07	0,12	0,420
ОО5	50:04:0100101:228	0,23	0,07	0,12	0,420
ОО6	50:04:0100102:15	0,23	0,07	0,12	0,418
ОО7	50:04:0100102:6	0,23	0,07	0,12	0,418
ОО8	50:04:0100102:7	0,23	0,06	0,12	0,413
ОО9	50:04:0100104:2	0,23	0,07	0,12	0,418
ОО10	50:04:0100201:74	0,23	0,06	0,12	0,414
ОО11	50:04:0100201:75	0,23	0,07	0,12	0,418
ОО12	50:04:0100202:8	0,23	0,07	0,12	0,419
ОО13	50:04:0100302:1	0,23	0,07	0,12	0,419
ОО14	50:04:0100402:1	0,23	0,05	0,12	0,401
ОО15	50:04:0100402:2	0,23	0,05	0,12	0,405
ОО16	50:04:0100503:5	0,23	0,06	0,12	0,406
ОО17	50:04:0100503:7	0,23	0,03	0,12	0,385
ОО18	50:04:0100601:148	0,23	0,07	0,12	0,418
ОО19	50:04:0100601:346	0,23	0,06	0,12	0,410
ОО20	50:04:0100601:347	0,23	0,07	0,12	0,418
ОО21	50:04:0100601:348	0,23	0,07	0,12	0,418
ОО22	50:04:0100601:349	0,23	0,07	0,12	0,418
ОО23	50:04:0100601:350	0,23	0,07	0,12	0,418
ОО24	50:04:0100603:1	0,23	0,07	0,12	0,418
ОО25	50:04:0100701:162	0,23	0,05	0,12	0,404
ОО26	50:04:0100702:1	0,23	0,07	0,12	0,417
ОО27	50:04:0100702:2	0,23	0,07	0,12	0,415
ОО28	50:04:0100802:107	0,23	0,07	0,12	0,418
ОО29	50:04:0100802:7	0,23	0,06	0,12	0,413
ОО30	50:04:0100901:248	0,23	0,07	0,12	0,418
ОО31	50:04:0100906:35	0,23	0,07	0,12	0,419
ОО32	50:04:0101006:368	0,23	0,01	0,12	0,362
ОО33	50:04:0101202:8	0,23	0,03	0,12	0,377
ОО34	50:04:0101202:9	0,23	0,06	0,12	0,414
ОО35	50:04:0101403:1	0,23	0,06	0,12	0,414
ОО36	50:04:0101505:4	0,23	0,07	0,12	0,418
ОО37	50:04:0150103:5	0,23	0,06	0,12	0,415
ОО38	50:04:0150108:178	0,23	0,06	0,12	0,414
ОО39	50:04:0150205:1	0,23	0,07	0,12	0,420
ОО40	50:04:0150205:2	0,23	0,06	0,12	0,410
ОО41	50:04:0150205:27	0,23	0,06	0,12	0,414
ОО42	50:04:0150205:28	0,23	0,05	0,12	0,403
ОО43	50:04:0150205:29	0,23	0,06	0,12	0,410

№ п/п	Объекты	Местоположение	Площадь, кв.м.	Вид разрешенного использования	Сумма
0044	50:04:0150205:3	0,23	0,06	0,12	0,411
0045	50:04:0150205:4	0,23	0,07	0,12	0,417
0046	50:04:0150205:5	0,23	0,07	0,12	0,420
0047	50:04:0150205:6	0,23	0,06	0,12	0,415
0048	50:04:0150301:16	0,23	0,07	0,12	0,418
0049	50:04:0150301:17	0,23	0,06	0,12	0,413
0050	50:04:0150302:176	0,23	0,07	0,12	0,419
0051	50:04:0150302:177	0,23	0,07	0,12	0,418
0052	50:04:0220501:14	0,23	0,07	0,12	0,419
0053	50:04:0280119:1	0,23	0,06	0,12	0,414
0054	50:04:0280216:3	0,23	0,04	0,12	0,391
0055	50:04:0280216:4	0,23	0,07	0,12	0,417
0056	50:04:0280216:5	0,23	0,05	0,12	0,401
0057	50:04:0290306:17	0,23	-	0,12	0,350
0058	50:04:0290406:32	0,23	0,07	0,12	0,416
0059	50:04:0290406:71	0,23	0,07	0,12	0,420
0060	50:04:0101706:329	0,23	0,05	0,12	0,404
0061	50:04:0101706:330	0,23	0,07	0,12	0,416
0062	50:04:0101706:331	0,23	0,03	0,12	0,385
0063	50:04:0101706:64	0,23	0,02	0,12	0,366
0064	50:04:0150301:128	0,23	0,06	0,12	0,409
0065	50:04:0290406:72	0,23	0,02	0,12	0,366

Для определения удельного показателя стоимости объекта по интегральным коэффициентам качества каждого объекта сравнения были построены парные регрессионные модели зависимости величины удельного показателя стоимости от значений ИКК объектов-аналогов, полученных в ходе выполнения качественного анализа ценообразующих характеристик.

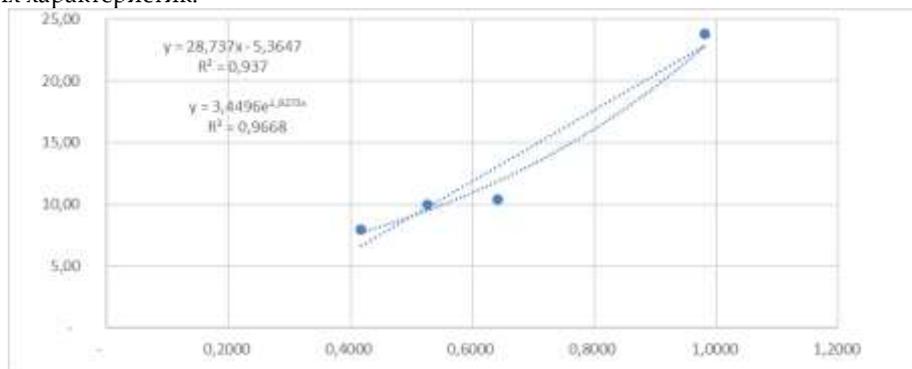


Рисунок 21

Парные регрессионные модели

Оценщиком были рассмотрены линейная и экспоненциальная зависимости. Критерием отбора наилучшей модели являлся максимум коэффициента детерминации R^2 .

Таблица 23

Построение регрессионных моделей

Показатель	Значение
Коэффициент детерминации при линейной модели	0,937
Коэффициент детерминации при экспоненциальной модели	0,9668

В данном случае максимальное значение R^2 (коэффициента детерминации) показала экспоненциальная функция – 0,9668. Далее был проведен регрессионный анализ с целью определения, насколько модельная расчетная стоимость адекватна объективно сложившейся на рынке стоимости, для этого были проанализированы соответствующие статистические характеристики используемой «оценочной» модели относительно ее адекватности объективной реальности. Регрессионный анализ был проведен с применением надстройки Microsoft Excel Анализ данных - Регрессия. Вывод итогов по проведенному регрессионному анализу представлен в таблицах ниже.

Таблица 24
Выводы о существенности параметров полученной модели

Показатель	Значение		Вывод о существенности параметра
	Фактический	Табличный	
F критерий	81,6674675	10,12796449	модель значима
T критерий	9,03700545	4,30265273	
Коэффициент детерминации	0,9668		в норме
Коэффициент корреляции	0,967998315		в норме
Средняя ошибка аппроксимации	2,8%		Не превышает 15%, в норме

Резюме: Исходя из проведенного выше регрессионного анализа, можно утверждать, что построенная математическая модель значима, ценообразующие факторы, представленные в ней, оказывают значительное влияние на расчетную величину стоимости.

Таблица 25
Построение регрессионных моделей для объекта оценки

Параметр	Площадь объекта	Тенденция	Рост	Удельный показатель стоимости объекта, руб./кв.м
50:04:000000:89653	568 241,0	5,55	7,17	7,17
50:04:0010803:759	3 414,0	6,70	7,75	6,70
50:04:0010803:760	1 644,0	6,70	7,75	6,70
50:04:0010803:761	425,0	6,70	7,75	6,70
50:04:0100101:228	31 285,0	6,64	7,72	7,72
50:04:0100102:15	34 530,0	6,64	7,71	7,71
50:04:0100102:6	94 114,0	6,51	7,65	7,65
50:04:0100102:7	32 108,0	6,64	7,72	7,72
50:04:0100104:2	78 542,0	6,55	7,67	7,67
50:04:0100201:74	28 773,0	6,65	7,72	7,72
50:04:0100201:75	9 439,0	6,69	7,74	7,74
50:04:0100202:8	20 197,0	6,66	7,73	7,73
50:04:0100302:1	271 129,0	6,15	7,47	7,47
50:04:0100402:1	218 208,0	6,26	7,52	7,52
50:04:0100402:2	191 907,0	6,31	7,55	7,55
50:04:0100503:5	493 278,0	5,70	7,24	7,24
50:04:0100503:7	26 529,0	6,65	7,72	7,72
50:04:0100601:148	147 490,0	6,40	7,60	7,60
50:04:0100601:346	29 054,0	6,65	7,72	7,72
50:04:0100601:347	29 330,0	6,65	7,72	7,72
50:04:0100601:348	29 715,0	6,64	7,72	7,72
50:04:0100601:349	29 974,0	6,64	7,72	7,72
50:04:0100601:350	29 979,0	6,64	7,72	7,72
50:04:0100603:1	221 987,0	6,25	7,52	7,52
50:04:0100701:162	43 258,0	6,62	7,71	7,71
50:04:0100702:1	67 047,0	6,57	7,68	7,68
50:04:0100702:2	23 364,0	6,66	7,73	7,73
50:04:0100802:107	95 786,0	6,51	7,65	7,65
50:04:0100802:7	27 068,0	6,65	7,72	7,72
50:04:0100901:248	13 478,0	6,68	7,74	7,74
50:04:0100906:35	822 171,0	5,03	6,93	6,93
50:04:0101006:368	599 610,0	5,48	7,14	7,14
50:04:0101202:8	78 334,0	6,55	7,67	7,67
50:04:0101202:9	80 002,0	6,54	7,67	7,67
50:04:0101403:1	23 183,0	6,66	7,73	7,73
50:04:0101505:4	72 179,0	6,56	7,67	7,67
50:04:0150103:5	79 511,0	6,54	7,67	7,67
50:04:0150108:178	4 271,0	6,70	7,75	7,75
50:04:0150205:1	137 512,0	6,42	7,61	7,61
50:04:0150205:2	78 241,0	6,55	7,67	7,67
50:04:0150205:27	237 541,0	6,22	7,50	7,50
50:04:0150205:28	134 195,0	6,43	7,61	7,61
50:04:0150205:29	132 564,0	6,43	7,61	7,61
50:04:0150205:3	46 605,0	6,61	7,70	7,70
50:04:0150205:4	7 410,0	6,69	7,74	7,74

Параметр	Площадь объекта	Тенденция	Рост	Удельный показатель стоимости объекта, руб./кв.м
50:04:0150205:5	77 085,0	6,55	7,67	7,67
50:04:0150205:6	28 181,0	6,65	7,72	7,72
50:04:0150301:16	96 532,0	6,51	7,65	7,65
50:04:0150301:17	18 214,0	6,67	7,73	7,73
50:04:0150302:176	24 903,0	6,65	7,72	7,72
50:04:0150302:177	13 347,0	6,68	7,74	7,74
50:04:0220501:14	85 565,0	6,53	7,66	7,66
50:04:0280119:1	409 404,0	5,87	7,33	7,33
50:04:0280216:3	38 929,0	6,63	7,71	7,71
50:04:0280216:4	265 069,0	6,16	7,47	7,47
50:04:0280216:5	985 955,0	4,69	6,77	6,77
50:04:0290306:17	53 248,0	6,60	7,69	7,69
50:04:0290406:32	7 222,0	6,69	7,74	7,74
50:04:0290406:71	221 659,0	6,25	7,52	7,52
50:04:0101706:329	61 579,0	6,58	7,69	7,69
50:04:0101706:330	500 000,0	5,69	7,24	7,24
50:04:0101706:331	755 985,0	5,16	6,99	6,99
50:04:0101706:64	150 000,0	6,40	7,59	7,59
50:04:0150301:128	759 765,0	5,15	6,99	6,99
50:04:0290406:72	778 534,0	5,12	6,97	6,97

Результаты расчета справедливой стоимости оцениваемых земельных участков и приведены в таблице ниже.

Таблица 26

Итоговая таблица расчета справедливой стоимости земельных участков

№ п/п	кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв. м	Категория земель	Разрешенное использование	Справедливая стоимость, руб./кв.м	Справедливая стоимость, руб., округленно
1	50:04:00000 00:89653	Московская область, Дмитровский район, городское поселение Дмитров, вблизи села Подчерково	568 241	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	7,17	4 074 700
2	50:04:00108 03:759	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Игнатовка	3 414	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	6,70	22 900
3	50:04:00108 03:760	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Игнатовка	1 644	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	6,70	11 000
4	50:04:00108 03:761	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Игнатовка	425	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	6,70	2 800
5	50:04:01001 01:228	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	31 285	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	7,72	241 500
6	50:04:01001 02:15	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Игнатовка	34 530	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	7,71	266 400
7	50:04:01001 02:6	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	94 114	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	7,65	720 100
8	50:04:01001 02:7	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе с Внуково	32 108	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	7,72	247 800
9	50:04:01001 04:2	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с\о, в районе с. Внуково	78 542	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	7,67	602 300
10	50:04:01002 01:74	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	28 773	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	7,72	222 100
11	50:04:01002 01:75	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с\о, в районе д. Поддубки	9 439	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	7,74	73 100
12	50:04:01002 02:8	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	20 197	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	7,73	156 100

191002, г. Санкт-Петербург, ул. Разъезжая, 5, лит.А, офис 142

Тел.: (812) 454-60-34, e-mail: spb@aurora-consult.ru

www.aurora-consult.ru

№	кадастров	Адрес	Площ	Категория земель	Разрешенное	Спра	Справед
13	50:04:01003 02:1	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д Игнатовка	271 129	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	7,47	2 024 900
14	50:04:01004 02:1	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	218 208	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	7,52	1 641 500
15	50:04:01004 02:2	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с\о, в районе д. Кузнецово	191 907	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	7,55	1 448 900
16	50:04:01005 03:5	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д. Кузнецово	493 278	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	7,24	3 573 700
17	50:04:01005 03:7	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д.Ярово	26 529	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	7,72	204 900
18	50:04:01006 01:148	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д. Кунишиково	147 490	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	7,60	1 120 300
19	50:04:01006 01:346	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Кунишиково	29 054	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	7,72	224 300
20	50:04:01006 01:347	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Кунишиково	29 330	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	7,72	226 400
21	50:04:01006 01:348	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Кунишиково	29 715	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	7,72	229 400
22	50:04:01006 01:349	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Кунишиково	29 974	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	7,72	231 400
23	50:04:01006 01:350	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Кунишиково	29 979	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	7,72	231 400
24	50:04:01006 03:1	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д. Кунишиково	221 987	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	7,52	1 669 100
25	50:04:01007 01:162	обл. Московская, р-н Дмитровский, с/о Внуковский, в районе с Пересветово	43 258	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	7,71	333 300
26	50:04:01007 02:1	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Прудцы	67 047	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	7,68	514 900
27	50:04:01007 02:2	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе с Пересветово	23 364	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	7,73	180 500
28	50:04:01008 02:107	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, районе д. Поддубки	95 786	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	7,65	732 800
29	50:04:01008 02:7	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д. Игнатовка	27 068	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	7,72	209 000
30	50:04:01009 01:248	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с\о, в районе д. Тендиково	13 478	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	7,74	104 300
31	50:04:01009 06:35	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Тендиково	822 171	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	6,93	5 694 200
32	50:04:01010 06:368	Московская область, Дмитровский район, городское поселение Дмитров, в районе деревни Теряево	599 610	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	7,14	4 281 300
33	50:04:01012 02:8	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с\о, в районе с. Борисово	78 334	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	7,67	600 700
34	50:04:01012 02:9	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с\о, в районе с. Борисово	80 002	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	7,67	613 300
35	50:04:01014 03:1	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д.Ярово	23 183	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	7,73	179 100
36	50:04:01015 05:4	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с\о, в районе д. Драчево	72 179	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	7,67	554 000

№	кадастров	Адрес	Площ	Категория земель	Разрешенное	Спра	Справед
37	50:04:01501 03:5	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе с Ильинское	79 511	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	7,67	609 600
38	50:04:01501 08:178	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д.Редькино	4 271	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	7,75	33 100
39	50:04:01502 05:1	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д.Драчево	137 512	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	7,61	1 046 000
40	50:04:01502 05:2	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д.Редькино	78 241	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	7,67	600 000
41	50:04:01502 05:27	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Драчево	237 541	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	7,50	1 782 200
42	50:04:01502 05:28	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д. Пуриха	134 195	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	7,61	1 021 200
43	50:04:01502 05:29	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, вблизи д Пуриха	132 564	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	7,61	1 009 000
44	50:04:01502 05:3	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д.Редькино	46 605	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	7,70	358 900
45	50:04:01502 05:4	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д.Пуриха	7 410	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	7,74	57 400
46	50:04:01502 05:5	обл. Московская, г/пос Дмитров, в районе д Пуриха	77 085	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	7,67	591 200
47	50:04:01502 05:6	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Пуриха	28 181	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	7,72	217 600
48	50:04:01503 01:16	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Капорки	96 532	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	7,65	738 400
49	50:04:01503 01:17	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Кромино	18 214	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	7,73	140 800
50	50:04:01503 02:176	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, д. Кромино, северо- западная часть кадастрового квартала 50:04:0150302	24 903	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	7,72	192 400
51	50:04:01503 02:177	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, д. Кромино, северо- западная часть кадастрового квартала 50:04:0150302	13 347	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	7,74	103 300
52	50:04:02205 01:14	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Прудцы	85 565	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	7,66	655 500
53	50:04:02801 19:1	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д. Кузнецово	409 404	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	7,33	3 000 300
54	50:04:02802 16:3	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	38 929	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	7,71	300 100
55	50:04:02802 16:4	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	265 069	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	7,47	1 981 300
56	50:04:02802 16:5	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	985 955	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	6,77	6 677 100
57	50:04:02903 06:17	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров	53 248	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	7,69	409 700
58	50:04:02904 06:32	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о	7 222	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	7,74	55 900
59	50:04:02904 06:71	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино	221 659	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства	7,52	1 666 700
60	50:04:01017	Московская область, Дмитровский	61 579	земли	для	7,69	473 300

№	кадастров	Адрес	Площ	Категория земель	Разрешенное	Спра	Справед
	06:329	район, г/п Дмитров, д. Кромино		сельскохозяйственного назначения	сельхозпроизводства		
61	50:04:01017 06:330	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино	500 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства	7,24	3 619 100
62	50:04:01017 06:331	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино	755 985	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства	6,99	5 283 500
63	50:04:01017 06:64	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с.о., в р-не дер. Афанасово	150 000	земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного использования	7,59	1 139 000
64	50:04:01503 01:128	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино	759 765	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	6,99	5 307 100
65	50:04:02904 06:72	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино	778 534	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства	6,97	5 424 300
		ИТОГО					77 958 400

10.4.4. Согласование результатов расчетов, выполненных в рамках сравнительного подхода

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик объекта оценки является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических методов оценки.

Согласно ФСО №7, согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов, к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО №1 и ФСО №3. В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.

В рамках настоящей оценки при применении сравнительного подхода был использован метод регрессионного анализа, вывод о результатах расчета справедливой стоимости оцениваемых земельных участков в рамках сравнительного подхода представлен в Таблице ниже

Таблица 27

Итоговая таблица расчета справедливой стоимости Объекта оценки

№ п/п	кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб./кв.м	Справедливая стоимость, руб., округленно
1	50:04:000000:89653	Московская область, Дмитровский район, городское поселение Дмитров, вблизи села Подчерково	568 241	7,17	4 074 700
2	50:04:0010803:759	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Игнатовка	3 414	6,70	22 900
3	50:04:0010803:760	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Игнатовка	1 644	6,70	11 000
4	50:04:0010803:761	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Игнатовка	425	6,70	2 800
5	50:04:0100101:228	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	31 285	7,72	241 500
6	50:04:0100102:15	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Игнатовка	34 530	7,71	266 400
7	50:04:0100102:6	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	94 114	7,65	720 100
8	50:04:0100102:7	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе с Внуково	32 108	7,72	247 800
9	50:04:0100104:2	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с \ о, в районе с. Внуково	78 542	7,67	602 300
10	50:04:0100201:74	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	28 773	7,72	222 100
11	50:04:0100201:75	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с \ о, в районе д. Поддубки	9 439	7,74	73 100
12	50:04:0100202:8	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	20 197	7,73	156 100
13	50:04:0100302:1	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Игнатовка	271 129	7,47	2 024 900
14	50:04:0100402:1	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	218 208	7,52	1 641 500
15	50:04:0100402:2	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с \ о, в районе д. Кузнецово	191 907	7,55	1 448 900
16	50:04:0100503:5	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д. Кузнецово	493 278	7,24	3 573 700
17	50:04:0100503:7	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д.Ярово	26 529	7,72	204 900
18	50:04:0100601:148	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д. Кунисниково	147 490	7,60	1 120 300
19	50:04:0100601:346	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Кунисниково	29 054	7,72	224 300
20	50:04:0100601:347	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Кунисниково	29 330	7,72	226 400
21	50:04:0100601:348	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Кунисниково	29 715	7,72	229 400
22	50:04:0100601:349	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Кунисниково	29 974	7,72	231 400
23	50:04:0100601:350	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Кунисниково	29 979	7,72	231 400

№	кадастровый	Адрес	Площадь, кв. м	Справед	Справедливая
24	50:04:0100603:1	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	221 987	7,52	1 669 100
25	50:04:0100701:162	обл. Московская, р-н Дмитровский, с/о Внуковский, в районе с Пересветово	43 258	7,71	333 300
26	50:04:0100702:1	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Прудцы	67 047	7,68	514 900
27	50:04:0100702:2	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе с Пересветово	23 364	7,73	180 500
28	50:04:0100802:107	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, районе д. Поддубки	95 786	7,65	732 800
29	50:04:0100802:7	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д. Игнатовка	27 068	7,72	209 000
30	50:04:0100901:248	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с \о, в районе д. Тендиково	13 478	7,74	104 300
31	50:04:0100906:35	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Тендиково	822 171	6,93	5 694 200
32	50:04:0101006:368	Московская область, Дмитровский район, городское поселение Дмитров, в районе деревни Теряево	599 610	7,14	4 281 300
33	50:04:0101202:8	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с \о, в районе с. Борисово	78 334	7,67	600 700
34	50:04:0101202:9	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с \о, в районе с. Борисово	80 002	7,67	613 300
35	50:04:0101403:1	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д.Ярово	23 183	7,73	179 100
36	50:04:0101505:4	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с \о, в районе д. Драчево	72 179	7,67	554 000
37	50:04:0150103:5	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе с Ильинское	79 511	7,67	609 600
38	50:04:0150108:178	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д.Редькино	4 271	7,75	33 100
39	50:04:0150205:1	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д.Драчево	137 512	7,61	1 046 000
40	50:04:0150205:2	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д.Редькино	78 241	7,67	600 000
41	50:04:0150205:27	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Драчево	237 541	7,50	1 782 200
42	50:04:0150205:28	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д. Пуриха	134 195	7,61	1 021 200
43	50:04:0150205:29	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, вблизи д Пуриха	132 564	7,61	1 009 000
44	50:04:0150205:3	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д.Редькино	46 605	7,70	358 900
45	50:04:0150205:4	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д.Пуриха	7 410	7,74	57 400
46	50:04:0150205:5	обл. Московская, г/пос Дмитров, в районе д Пуриха	77 085	7,67	591 200
47	50:04:0150205:6	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Пуриха	28 181	7,72	217 600
48	50:04:0150301:16	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Капорки	96 532	7,65	738 400
49	50:04:0150301:17	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Кромино	18 214	7,73	140 800
50	50:04:0150302:176	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, д. Кромино, северо-западная часть кадастрового квартала 50:04:0150302	24 903	7,72	192 400
51	50:04:0150302:177	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, д. Кромино, северо-западная часть кадастрового квартала 50:04:0150302	13 347	7,74	103 300
52	50:04:0220501:14	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Прудцы	85 565	7,66	655 500
53	50:04:0280119:1	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д. Кузнецово	409 404	7,33	3 000 300
54	50:04:0280216:3	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	38 929	7,71	300 100
55	50:04:0280216:4	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	265 069	7,47	1 981 300
56	50:04:0280216:5	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	985 955	6,77	6 677 100
57	50:04:0290306:17	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров	53 248	7,69	409 700
58	50:04:0290406:32	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о	7 222	7,74	55 900
59	50:04:0290406:71	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино	221 659	7,52	1 666 700
60	50:04:0101706:329	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д.	61 579	7,69	473 300

№	кадастровый	Адрес	Площадь, кв. м	Справед	Справедливая
		Кромино			
61	50:04:0101706:330	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино	500 000	7,24	3 619 100
62	50:04:0101706:331	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино	755 985	6,99	5 283 500
63	50:04:0101706:64	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с.о., в р-не дер. Афанасово	150 000	7,59	1 139 000
64	50:04:0150301:128	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино	759 765	6,99	5 307 100
65	50:04:0290406:72	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино	778 534	6,97	5 424 300
		ИТОГО			77 958 400

Таким образом, суммарная справедливая стоимость земельных участков в количестве 65 (шестидесяти пяти) единиц, расположенных в Дмитровском районе Московской области, рассчитанная методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода по состоянию на 30 сентября 2019 года, округленно, составляет:

77 958 400 (Семьдесят семь миллионов девятьсот пятьдесят восемь тысяч четыреста) рублей

10.5. Согласование результатов расчетов и вывод о справедливой стоимости объекта оценки

Данный раздел приводится в соответствии с пунктом 8к раздела III Федерального стандарта оценки № 3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), обязательные к применению, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299 и пунктом 25 раздела V Федерального стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», обязательные к применению, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297.

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик объекта оценки является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических методов оценки.

Процедура согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признания в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов.

Целью согласования результатов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемые объекты на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

- Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;
- Способность отразить действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения;
- Действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);
- Способность метода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки, потенциальная доходность и т.д.

Преимущества каждого подхода определяются по следующим критериям:

- Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя и фактического продавца (цель оценки).
- Тип, качество и обширность исходной информации.
- Способность параметров учитывать конъюнктурные требования рынка (адекватность рынку).
- Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость.

Преимущества каждого подхода определяются по следующим критериям:

- Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя и фактического продавца (цель оценки).
- Тип, качество и обширность исходной информации.
- Способность параметров учитывать конъюнктурные требования рынка (адекватность рынку).
- Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость.

Результаты примененных подходов оценивались с точки зрения их соответствия вышеперечисленным критериям.

В предыдущих разделах отчета была проведена оценка справедливой стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода. Оценщик использовал сравнительный подход как наиболее достоверно отражающий параметры справедливой стоимости Объекта оценки на дату проведения оценки.

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выработка единой оценки. Ввиду того, что при оценке был использован только сравнительный подход, согласования результатов проводить не требуется.

Таблица 28

Итоговые значения справедливой стоимости земельных участков

№ п/п	кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб./кв.м	Справедливая стоимость, руб., округленно
1	50:04:0000000:89653	Московская область, Дмитровский район, городское поселение Дмитров, вблизи села Подчерково	568 241	7,17	4 074 700
2	50:04:0010803:759	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Игнатовка	3 414	6,70	22 900
3	50:04:0010803:760	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Игнатовка	1 644	6,70	11 000
4	50:04:0010803:761	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Игнатовка	425	6,70	2 800
5	50:04:0100101:228	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	31 285	7,72	241 500
6	50:04:0100102:15	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Игнатовка	34 530	7,71	266 400
7	50:04:0100102:6	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	94 114	7,65	720 100
8	50:04:0100102:7	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе с Внуково	32 108	7,72	247 800
9	50:04:0100104:2	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	78 542	7,67	602 300
10	50:04:0100201:74	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	28 773	7,72	222 100
11	50:04:0100201:75	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Поддубки	9 439	7,74	73 100
12	50:04:0100202:8	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	20 197	7,73	156 100
13	50:04:0100302:1	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Игнатовка	271 129	7,47	2 024 900
14	50:04:0100402:1	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	218 208	7,52	1 641 500
15	50:04:0100402:2	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	191 907	7,55	1 448 900
16	50:04:0100503:5	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д. Кузнецово	493 278	7,24	3 573 700
17	50:04:0100503:7	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д.Ярово	26 529	7,72	204 900
18	50:04:0100601:148	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д. Кунишниково	147 490	7,60	1 120 300
19	50:04:0100601:346	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Кунишниково	29 054	7,72	224 300
20	50:04:0100601:347	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Кунишниково	29 330	7,72	226 400
21	50:04:0100601:348	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Кунишниково	29 715	7,72	229 400
22	50:04:0100601:349	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Кунишниково	29 974	7,72	231 400
23	50:04:0100601:350	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Кунишниково	29 979	7,72	231 400
24	50:04:0100603:1	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д. Кунишниково	221 987	7,52	1 669 100
25	50:04:0100701:162	обл. Московская, р-н Дмитровский, с/о Внуковский, в районе с Пересветово	43 258	7,71	333 300
26	50:04:0100702:1	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Прудцы	67 047	7,68	514 900
27	50:04:0100702:2	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе с Пересветово	23 364	7,73	180 500
28	50:04:0100802:107	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, районе д. Поддубки	95 786	7,65	732 800
29	50:04:0100802:7	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	27 068	7,72	209 000
30	50:04:0100901:248	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Тендиково	13 478	7,74	104 300
31	50:04:0100906:35	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Тендиково	822 171	6,93	5 694 200
32	50:04:0101006:368	Московская область, Дмитровский район, городское поселение Дмитров, в районе деревни Теряево	599 610	7,14	4 281 300
33	50:04:0101202:8	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Борисово	78 334	7,67	600 700
34	50:04:0101202:9	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе	80 002	7,67	613 300

191002, г. Санкт-Петербург, ул. Разъезжая, 5, лит.А, офис 142

Тел.: (812) 454-60-34, e-mail: spb@aurora-consult.ru

www.aurora-consult.ru

№	кадастровый	Адрес	Площадь,	Справедлив	Справедливая
		с. Борисово			
35	50:04:0101403:1	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д.Ярово	23 183	7,73	179 100
36	50:04:0101505:4	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с\о, в районе д. Драчево	72 179	7,67	554 000
37	50:04:0150103:5	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе с Ильинское	79 511	7,67	609 600
38	50:04:0150108:178	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д.Редькино	4 271	7,75	33 100
39	50:04:0150205:1	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д.Драчево	137 512	7,61	1 046 000
40	50:04:0150205:2	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д.Редькино	78 241	7,67	600 000
41	50:04:0150205:27	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Драчево	237 541	7,50	1 782 200
42	50:04:0150205:28	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д. Пуриха	134 195	7,61	1 021 200
43	50:04:0150205:29	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, вблизи д Пуриха	132 564	7,61	1 009 000
44	50:04:0150205:3	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д.Редькино	46 605	7,70	358 900
45	50:04:0150205:4	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д.Пуриха	7 410	7,74	57 400
46	50:04:0150205:5	обл. Московская, г/пос Дмитров, в районе д Пуриха	77 085	7,67	591 200
47	50:04:0150205:6	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Пуриха	28 181	7,72	217 600
48	50:04:0150301:16	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Капорки	96 532	7,65	738 400
49	50:04:0150301:17	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Кромино	18 214	7,73	140 800
50	50:04:0150302:176	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, д. Кромино, северо-западная часть кадастрового квартала 50:04:0150302	24 903	7,72	192 400
51	50:04:0150302:177	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, д. Кромино, северо-западная часть кадастрового квартала 50:04:0150302	13 347	7,74	103 300
52	50:04:0220501:14	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Прудцы	85 565	7,66	655 500
53	50:04:0280119:1	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д. Кузнецово	409 404	7,33	3 000 300
54	50:04:0280216:3	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	38 929	7,71	300 100
55	50:04:0280216:4	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	265 069	7,47	1 981 300
56	50:04:0280216:5	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	985 955	6,77	6 677 100
57	50:04:0290306:17	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров	53 248	7,69	409 700
58	50:04:0290406:32	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о	7 222	7,74	55 900
59	50:04:0290406:71	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино	221 659	7,52	1 666 700
60	50:04:0101706:329	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино	61 579	7,69	473 300
61	50:04:0101706:330	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино	500 000	7,24	3 619 100
62	50:04:0101706:331	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино	755 985	6,99	5 283 500
63	50:04:0101706:64	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с.о., в р-не дер. Афанасово	150 000	7,59	1 139 000
64	50:04:0150301:128	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино	759 765	6,99	5 307 100
65	50:04:0290406:72	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино	778 534	6,97	5 424 300
		ИТОГО			77 958 400

Таким образом, суммарная справедливая стоимость земельных участков в количестве 65 (шестьдесят пять) единиц, расположенных в Дмитровском районе Московской области, рассчитанная по состоянию на 30 сентября 2019 года, округленно, составляет:

77 958 400 (Семьдесят семь миллионов девятьсот пятьдесят восемь тысяч четыреста) рублей

Оценщик 1 категории, к.э.н.

Действительный член ООО СРО РОО № в реестре 007681

Квалификационный аттестат №000524-1 «Оценка недвижимости»



А.И. Третьякова

11. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ

Я, нижеподписавшийся, данным удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня данными:

- Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе Федеральными стандартами оценки, Международными стандартами финансовой отчетности, нормативно-правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной детальности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик. Подготовивший и подписавший настоящий Отчет.
- Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, указанная в настоящем Отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакциях действующих на дату проведения оценки) и Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством РФ, или в судебном порядке не установлено иное.
- Отчет составлен в соответствии с Заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений.
- Анализ, информация и выводы, представленные в отчете, отвечают требованиям, изложенным в задании на оценку;
- Представленные в Отчете факты правильны и основываются на знаниях Оценщика;
- Анализ, произведенные расчеты, высказанные мнения и полученные выводы и заключения ограничены только сообщенными в отчете допущениями и ограничениями;
- Оценщик не имеет какого-либо интереса в объекте оценки, а также личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- 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;
- Задание на оценку не основывалось на требованиях определения оговоренной цены;
- Никто, кроме лиц, подписавших данный отчет, не оказывал профессиональное содействие Оценщику при составлении данного отчета;
- Оценка была проведена в соответствии с требованиями Федерального Закона РФ от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (с изменениями и дополнениями действующим на дату проведения оценки), Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденных приказами Минэкономразвития России, Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
- Расчетные величины стоимостей являются действительными на дату оценки. Справедливая стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, то есть в данном случае до 30 марта 2020 года.

Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки, дата проведения оценки) - это дата, на которую определена стоимость Объекта оценки, в данном случае - «30» сентября 2019 года.

Дата составления отчета - «30» сентября 2019 года. Номер отчета – №56-10/2019. Основание для проведения оценки объекта оценки – Дополнительное соглашение №10 от 09 сентября 2019 года к Договору №56/2015 на проведение оценки от 06 октября 2015 года.

Суммарная справедливая стоимость земельных участков в количестве 65 (шестьдесят пять) единиц, расположенных в Дмитровском районе Московской области, рассчитанная по состоянию на 30 сентября 2019 года, округленно, составляет:

77 958 400 (Семьдесят семь миллионов девятьсот пятьдесят восемь тысяч четыреста) рублей

В том числе:

№ п/п	кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб./кв.м	Справедливая стоимость, руб., округленно
1	50:04:000000:89653	Московская область, Дмитровский район, городское поселение Дмитров, вблизи села Подчерково	568 241	7,17	4 074 700
2	50:04:0010803:759	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Игнатовка	3 414	6,70	22 900
3	50:04:0010803:760	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Игнатовка	1 644	6,70	11 000
4	50:04:0010803:761	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Игнатовка	425	6,70	2 800
5	50:04:0100101:228	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	31 285	7,72	241 500
6	50:04:0100102:15	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Игнатовка	34 530	7,71	266 400
7	50:04:0100102:6	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	94 114	7,65	720 100
8	50:04:0100102:7	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе с Внуково	32 108	7,72	247 800
9	50:04:0100104:2	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	78 542	7,67	602 300
10	50:04:0100201:74	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	28 773	7,72	222 100
11	50:04:0100201:75	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Поддубки	9 439	7,74	73 100
12	50:04:0100202:8	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	20 197	7,73	156 100
13	50:04:0100302:1	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Игнатовка	271 129	7,47	2 024 900
14	50:04:0100402:1	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	218 208	7,52	1 641 500
15	50:04:0100402:2	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	191 907	7,55	1 448 900
16	50:04:0100503:5	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д. Кузнецово	493 278	7,24	3 573 700
17	50:04:0100503:7	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д. Ярово	26 529	7,72	204 900
18	50:04:0100601:148	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д. Кунисниково	147 490	7,60	1 120 300
19	50:04:0100601:346	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Кунисниково	29 054	7,72	224 300
20	50:04:0100601:347	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Кунисниково	29 330	7,72	226 400
21	50:04:0100601:348	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Кунисниково	29 715	7,72	229 400
22	50:04:0100601:349	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Кунисниково	29 974	7,72	231 400
23	50:04:0100601:350	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Кунисниково	29 979	7,72	231 400
24	50:04:0100603:1	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д. Кунисниково	221 987	7,52	1 669 100
25	50:04:0100701:162	обл. Московская, р-н Дмитровский, с/о Внуковский, в районе с Пересветово	43 258	7,71	333 300
26	50:04:0100702:1	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Прудцы	67 047	7,68	514 900
27	50:04:0100702:2	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе с Пересветово	23 364	7,73	180 500
28	50:04:0100802:107	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, районе д. Поддубки	95 786	7,65	732 800
29	50:04:0100802:7	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	27 068	7,72	209 000
30	50:04:0100901:248	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Тендиково	13 478	7,74	104 300
31	50:04:0100906:35	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Тендиково	822 171	6,93	5 694 200
32	50:04:0101006:368	Московская область, Дмитровский район, городское поселение Дмитров, в районе деревни Теряево	599 610	7,14	4 281 300
33	50:04:0101202:8	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Борисово	78 334	7,67	600 700
34	50:04:0101202:9	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Борисово	80 002	7,67	613 300
35	50:04:0101403:1	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Ярово	23 183	7,73	179 100

№	кадастровый	Адрес	Площадь,	Справедлив	Справедливая
36	50:04:0101505:4	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Драчево	72 179	7,67	554 000
37	50:04:0150103:5	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе с Ильинское	79 511	7,67	609 600
38	50:04:0150108:178	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д.Редькино	4 271	7,75	33 100
39	50:04:0150205:1	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д.Драчево	137 512	7,61	1 046 000
40	50:04:0150205:2	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д.Редькино	78 241	7,67	600 000
41	50:04:0150205:27	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Драчево	237 541	7,50	1 782 200
42	50:04:0150205:28	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д. Пуриха	134 195	7,61	1 021 200
43	50:04:0150205:29	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, вблизи д Пуриха	132 564	7,61	1 009 000
44	50:04:0150205:3	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д.Редькино	46 605	7,70	358 900
45	50:04:0150205:4	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д.Пуриха	7 410	7,74	57 400
46	50:04:0150205:5	обл. Московская, г/пос Дмитров, в районе д Пуриха	77 085	7,67	591 200
47	50:04:0150205:6	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Пуриха	28 181	7,72	217 600
48	50:04:0150301:16	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Капорки	96 532	7,65	738 400
49	50:04:0150301:17	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Кромино	18 214	7,73	140 800
50	50:04:0150302:176	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, д. Кромино, северо-западная часть кадастрового квартала 50:04:0150302	24 903	7,72	192 400
51	50:04:0150302:177	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, д. Кромино, северо-западная часть кадастрового квартала 50:04:0150302	13 347	7,74	103 300
52	50:04:0220501:14	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Прудцы	85 565	7,66	655 500
53	50:04:0280119:1	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д. Кузнецово	409 404	7,33	3 000 300
54	50:04:0280216:3	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	38 929	7,71	300 100
55	50:04:0280216:4	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	265 069	7,47	1 981 300
56	50:04:0280216:5	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	985 955	6,77	6 677 100
57	50:04:0290306:17	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров	53 248	7,69	409 700
58	50:04:0290406:32	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о	7 222	7,74	55 900
59	50:04:0290406:71	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино	221 659	7,52	1 666 700
60	50:04:0101706:329	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино	61 579	7,69	473 300
61	50:04:0101706:330	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино	500 000	7,24	3 619 100
62	50:04:0101706:331	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино	755 985	6,99	5 283 500
63	50:04:0101706:64	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с.о., в р-не дер. Афанасово	150 000	7,59	1 139 000
64	50:04:0150301:128	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино	759 765	6,99	5 307 100
65	50:04:0290406:72	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино	778 534	6,97	5 424 300
		ИТОГО			77 958 400

Оценщик 1 категории, к.э.н.

Действительный член ООО СРО РОО № в реестре007681

Квалификационный аттестат №000524-1 «Оценка недвижимости»

Генеральный директор

ООО «Аврора Консалтинг Северо-Запад»



А.И. Третьякова

М.В. Алейникова

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Документы Оценщика





ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

ОГРН 1027700149146 | ИНН 7708022445
 ✉ 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@sroro.ru | Web: www.sroro.ru
 Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(IFREI)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(TEGoVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "Аврора Консалтинг Северо - Запад"

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Третьякова Анастасия Игоревна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «28» октября 2011 г. за регистрационным номером 007681

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:

- №000524-1 от 07.11.2017, Оценка недвижимости, действителен до 07.11.2020;
- №006434-3 от 26.03.2018, Оценка бизнеса, действителен до 26.03.2021

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

Стаж в области оценочной деятельности: 8 лет

Общий стаж: 18 лет

Сведения о результатах проведенных РОО проверок члена саморегулируемой организации:

- Плановая, 11.10.2013 - 11.10.2013, основание проведения: Решение №6843, результат: Пройдена;
- Плановая, 10.10.2016 - 26.10.2016, основание проведения: Протокол Совета РОО №03 от 11.12.2015г., результат: Пройдена

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента включения в реестр членов РОО по 23.09.2019 жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало и мер дисциплинарного воздействия не применялось. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 23 сентября 2019 г.

Дата составления выписки 23 сентября 2019 г.



Исполнительный директор


(подпись)

С.Д. Заякин

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 000524-1

« 07 » ноября 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Третьяковой Анастасии Игоревне

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

от « 07 » ноября 2017 г. № 20

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 07 » ноября 2020 г.

АО «Аурора», Москва, 2017 г. - ОГРН 5020000000000 ФНС РФ 7707076114 ИНН 7707-07-02 www.aurora.ru













ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 7811R/776/00228/19

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 7811R/776/00228/19 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015 г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Оценщик - Третьякова Анастасия Игоревна.
Местонахождение: Россия, 194358 Санкт-Петербург, ул. Шостаковича, д. 1/9, кв. 561.
ИНН 780157231535.

Объект страхования: А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).
Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

Франшиза: не установлена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования: Договор страхования вступает в силу с «27» марта 2019 г. и действует до «26» марта 2020 г. включительно.
Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.
Случай признается страховым при условии, что:
- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик: АО «АльфаСтрахование»
Санкт-Петербургский филиал

_____/Булгарин Г.О./
Дов. 6467/18 от 31.07.2018 г.

Место и дата выдачи полиса:
г. Санкт-Петербург, «26» марта 2019 г.

Приложение 2. Страховой полис Исполнителя



**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 7811R/776/00195/18**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 7811R/776/00195/18 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015», которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «Аврора Консалтинг Северо-Запад» 191002, г. Санкт-Петербург, ул. Разъезжая, д. 5, лит. А, офис 142
ИНН 6658158164

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:
а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай:
- события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.
- страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: по всем страховым случаям: 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

Лимит ответственности: по одному страховому случаю устанавливается в размере 100 000 000 (Сто миллионов) рублей
Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в п. 3.1 настоящего Договора.

Франшиза: не установлена.

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:
Договор страхования вступает в силу с «07» декабря 2018г. и действует до «06» декабря 2019 г. включительно.
По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»
Санкт-Петербургский филиал
/Булгарин Г.О./
Дос. 6467/18 от 31.07.2018 г.

Место и дата выдачи полиса:
г. Санкт-Петербург
«07» декабря 2018 г.



Приложение 3. Копии документов Заказчика

**КОПИЯ
ВЕРНА**

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "04" февраля 2014 года

Документы-основания: • Передаточный акт от 15.01.2014 №1/2014
• Заявка на приобретение инвестиционных паев от 13.01.2014 №2700-001-1
• Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Возрождение Подмосковья" от 06.12.2013

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Возрождение Подмосковья" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Русский Инвестиционный клуб", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 34530 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Игнатовка

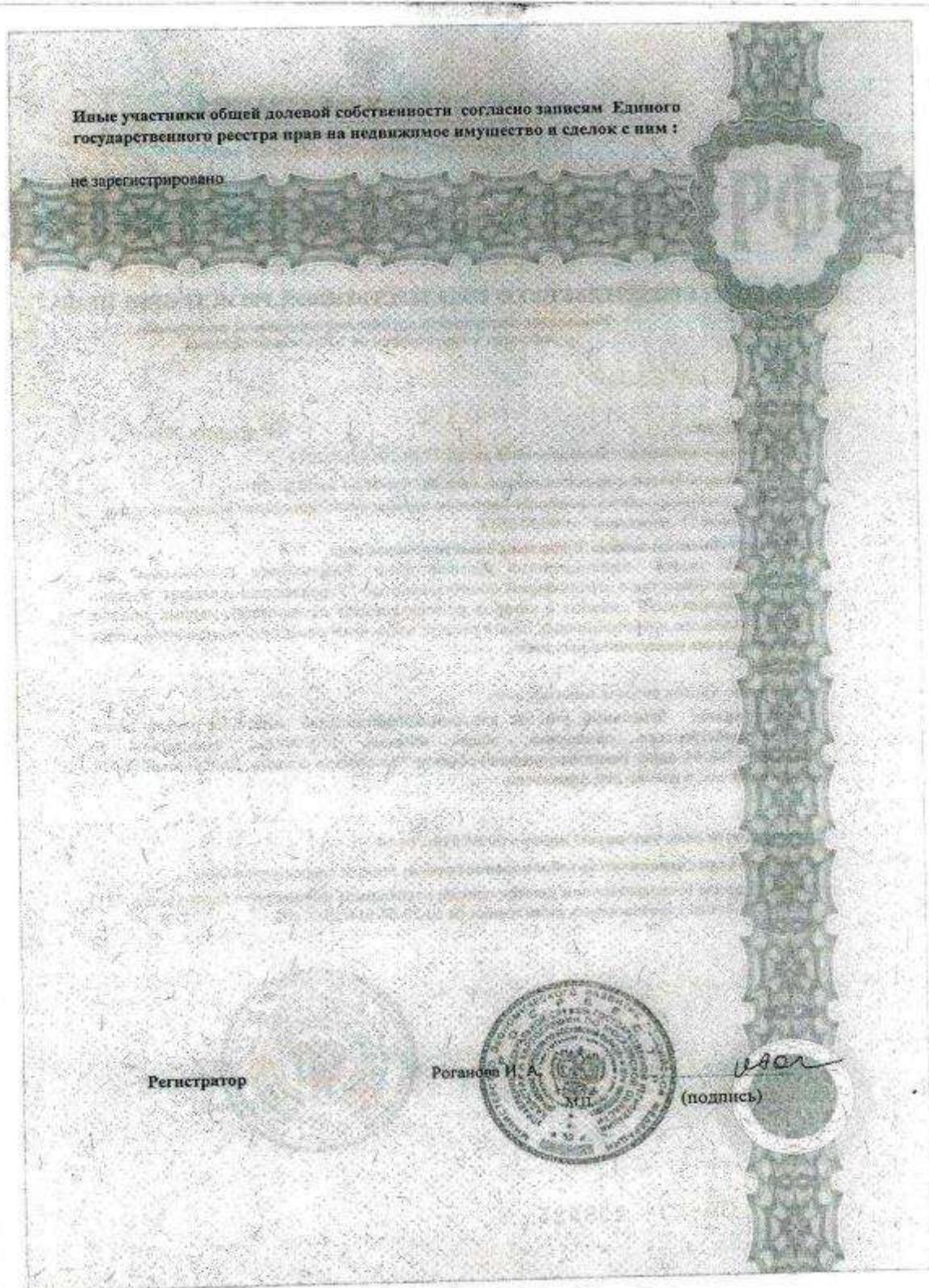
Кадастровый (или условный) номер: 50-04/0010803:758

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "30" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/002/2014-001

Регистратор Роганова И. А.

50-А3Н 258931

(подпись)
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ООО УК «РУССКИЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ КЛУБ»
И. В. СЕЛИБЕРСТОВ



**КОПИЯ
ВЕРНА**

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единственный государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "04" февраля 2014 года

Документы-основания: • Передаточный акт от 15.01.2014 №1/2014
• Заявка на приобретение инвестиционных паев от 13.01.2014 №2700-001-1
• Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Возрождение Подмосковья" от 06.12.2013

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
• Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Возрождение Подмосковья" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Русский Инвестиционный клуб", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 3414 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Игнатовка

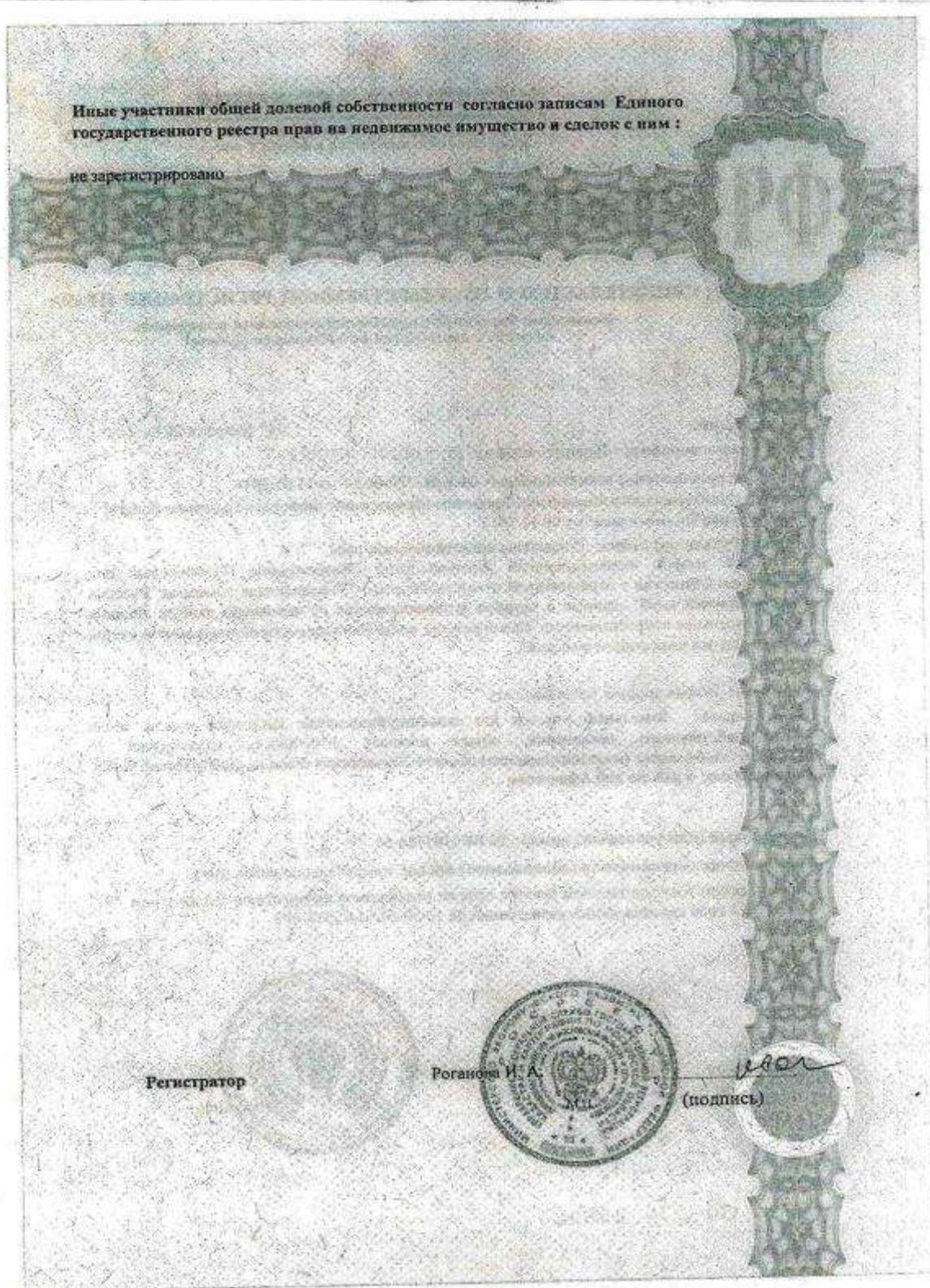
Кадастровый (или условный) номер: 50-04-0010803:759

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/002/2014-002

Регистратор _____ Роганова И. А. _____

50-А3К 258981

И. В. Селиверстов
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ООО-УК-РУСИНВЕСТКЛУБ
И. В. СЕЛИВЕРСТОВ



**КОПИЯ
ВЕРНА**

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "04" февраля 2014 года

Документы-основания: • Передаточный акт от 15.01.2014 №1/2014

• Заявка на приобретение инвестиционных паев от 13.01.2014 №2700-001-1

• Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Возрождение Подмосковья" от 06.12.2013

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Возрождение Подмосковья" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Русский Инвестиционный клуб", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 1644 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, с/п Дмитров, в районе д. Игнатовка

Кадастровый (или условный) номер: 50-04/0010803/760

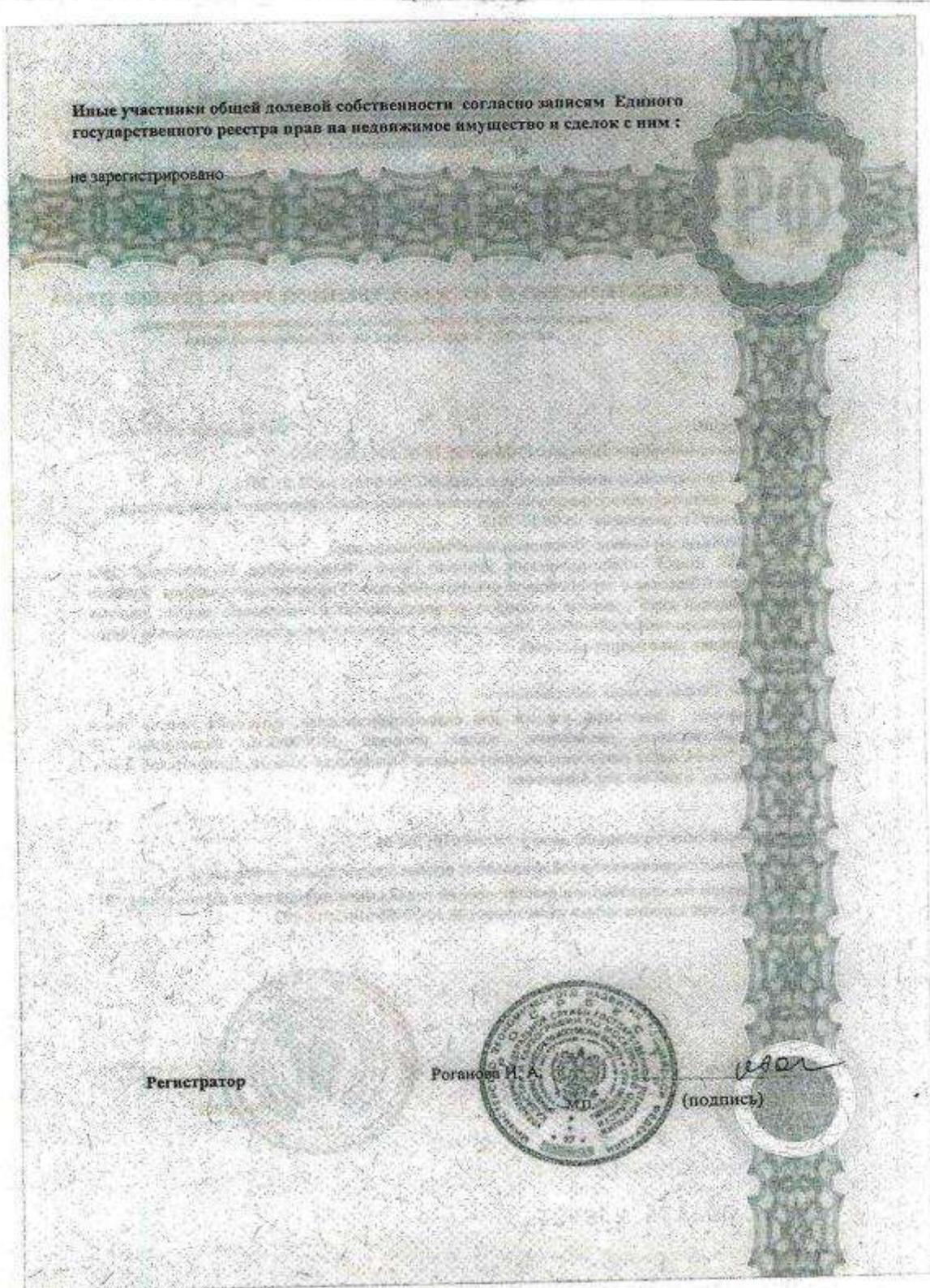
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/002/2014-003

Регистратор
Роганова И.А. (подпись)

50-13N 258982

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
000-УК-РУСИНВЕСТКЛУБ
И.В. Селивранов

Управляющая компания
"Русский
Инвестиционный
Клуб"



**КОПИЯ
ВЕРНА**



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "04" февраля 2014 года

Документы-основания: • Передаточный акт от 15.01.2014 №1/2014
• Заявка на приобретение инвестиционных паев от 13.01.2014 №2700-001-1
• Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Возрождение Подмосковья" от 06.12.2013

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
• Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Возрождение Подмосковья" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Русский Инвестиционный клуб", данные о которых устанавливаются на основании данных дневных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 425 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, т/п Дмитров, в районе д. Игнатовка

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0010803:761

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление с чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/002/2014-004

Регистратор

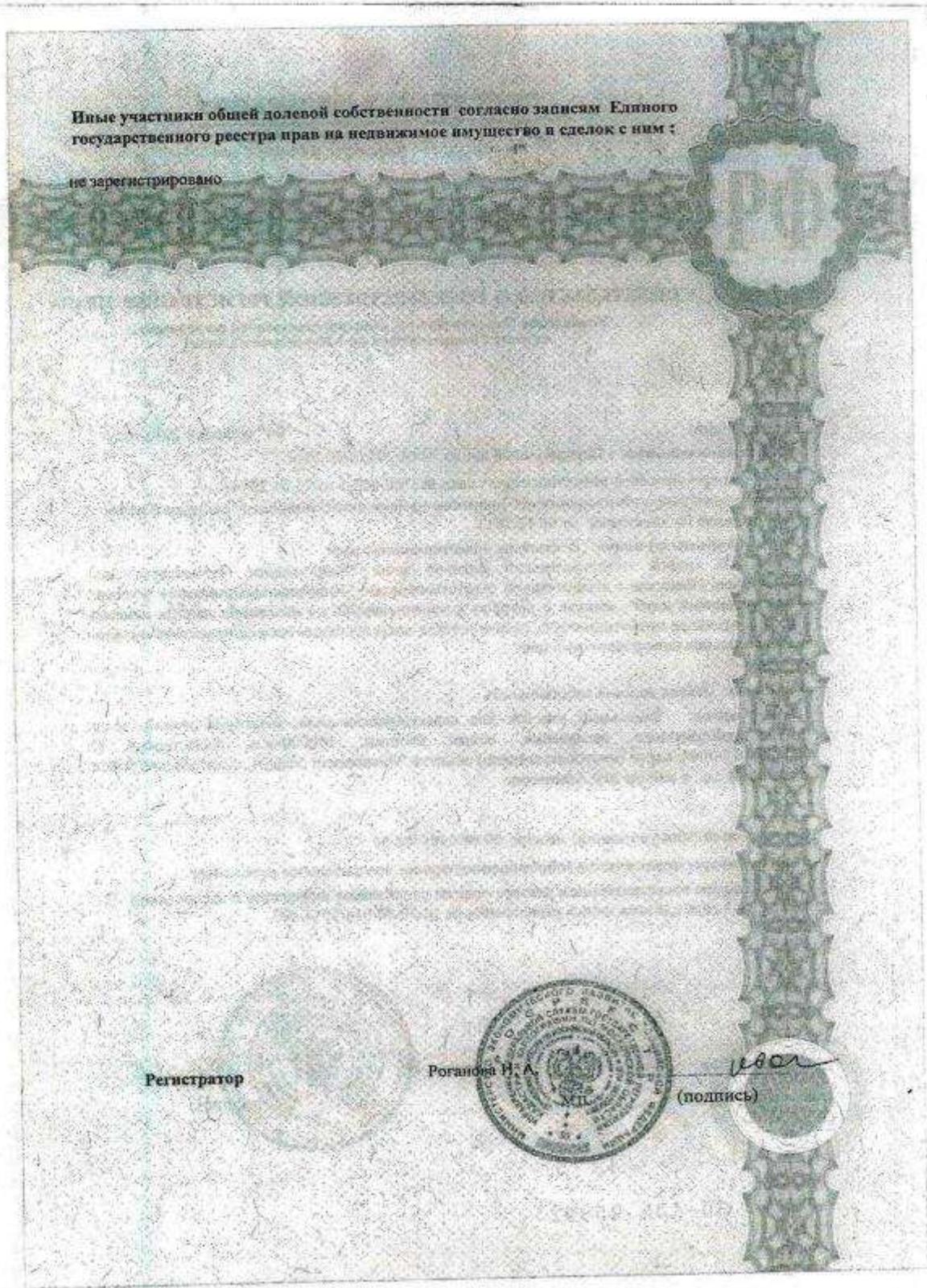


Роголова И. А.
(подпись)



И. В. Селиверстов
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ООО-ЗК-РУСИНВЕСТКЛУБ
И. В. СЕЛИВЕРСТОВ

50-А/ЗН 258989





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 Единый государственный реестр прав
 на недвижимое имущество и сделок с ним

**КОПИЯ
ВЕРНА**

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
 Управление Федеральной службы государственной регистрации,
 кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "04" февраля 2014 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев от 13.01.2014 №2700-001-1
 • Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Возрождение Подмосковья" от 06.12.2013
 • Передаточный акт от 15.01.2014 №1/2014

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
 - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Возрождение Подмосковья" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Русский Инвестиционный клуб", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

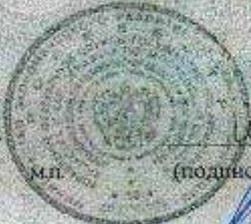
Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 31 285 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, т/п Дмитров, в районе с. Внуково

Кадастровый (или условный) номер: 50-04/0100101-228

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/002/2014-005

Регистратор



Роганова И. А.
М.П. (подпись)

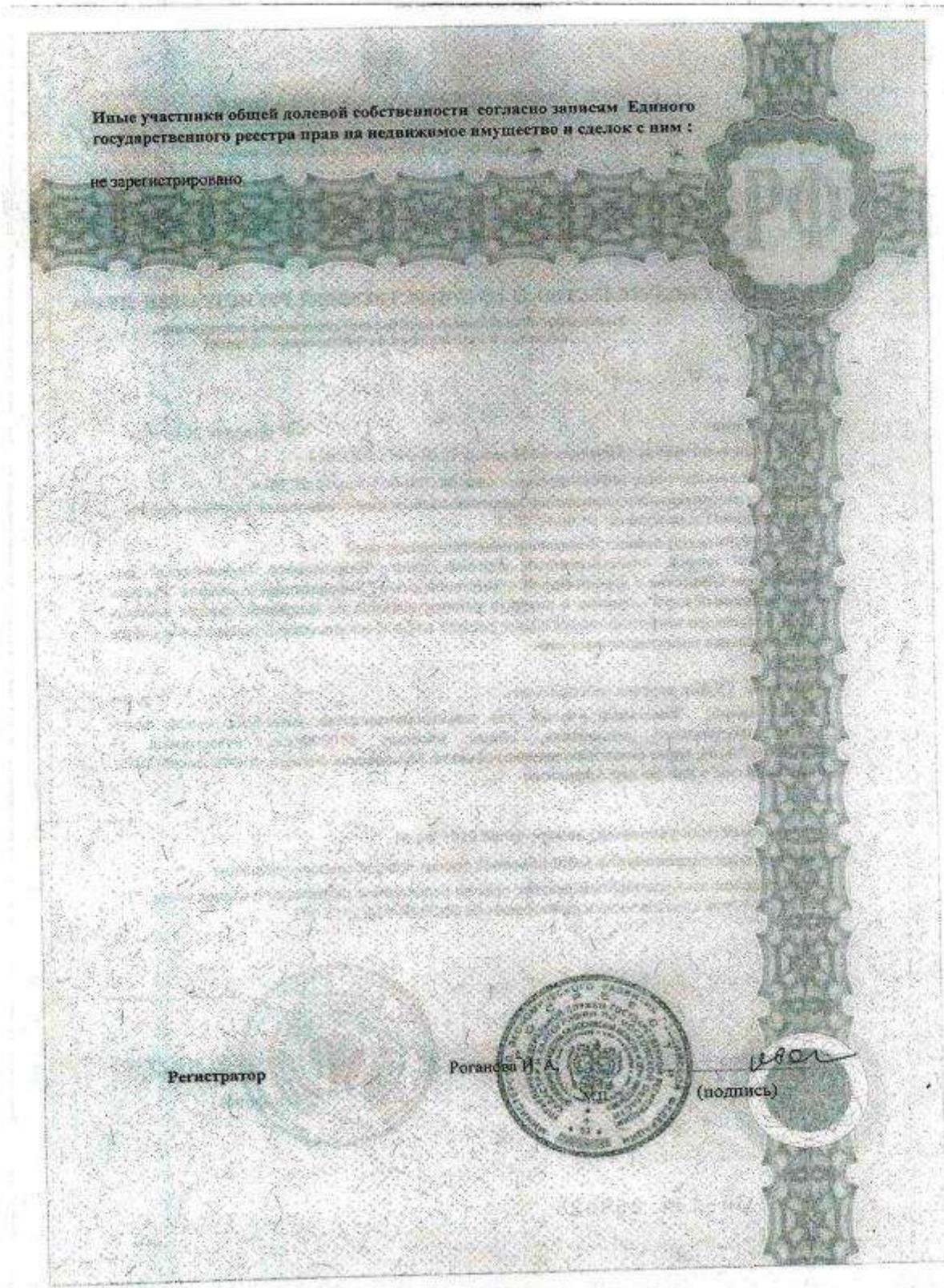


Управляющая компания
"Русский
Инвестиционный
Клуб"
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР Клуба

000-УК-РУСИНВЕСТ

И. В. СЕЛЯВЕРТОВ

50-А3Н 258984




КОПИЯ
ВЕРНА

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "04" февраля 2014 года

Документы-основания: • Передаточный акт от 15.01.2014 №1/2014
• Заявка на приобретение инвестиционных паев от 13.01.2014 №2700-001-1
• Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Возрождение Подмосквья" от 06.12.2013

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Возрождение Подмосквья" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Русский Инвестиционный клуб", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 13942кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/пн Дмитров, в районе с.Внуково

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0100101:229

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/002/2014-006

Регистратор



Рогова И. А.

И. Рогова

(подпись)



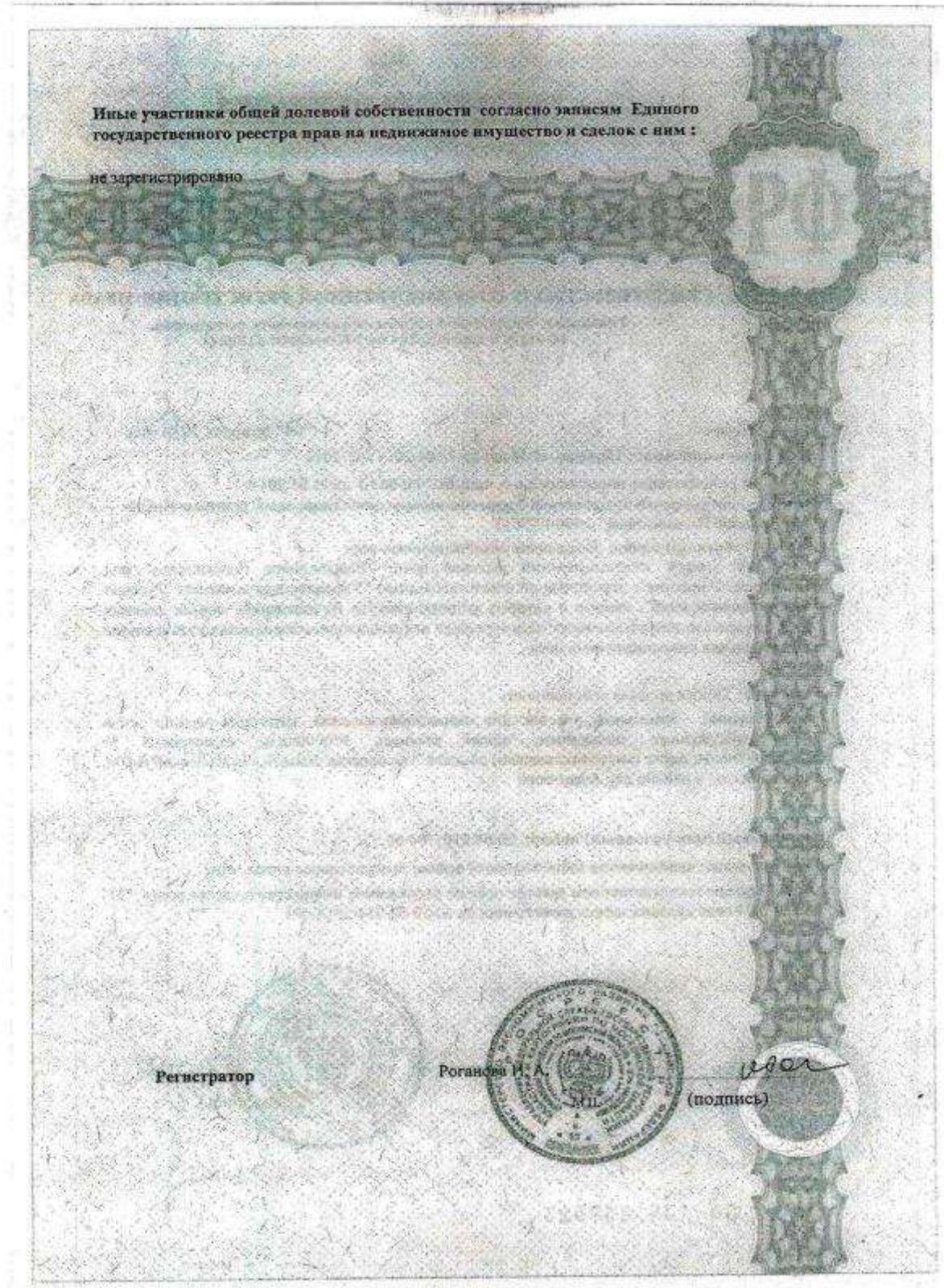
Управляющая компания
"Русский
Инвестиционный
Клуб"

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР

ООО-УК "РУСИНВЕСТКЛУБ"

И. В. СЕЛВЕРТОВ

50-А3К 258985



Регистратор

Роганов И. А.

(подпись)

КОПИЯ
ВЕРНА



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 Единый государственный реестр прав
 на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
 Управление Федеральной службы государственной регистрации,
 кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: 04 февраля 2014 года

Документы-основания: • Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Возрождение Подмосковья" от 06.12.2013
 • Передаточный акт от 15.01.2014 №1/2014
 • Заявка на приобретение инвестиционных паев от 13.01.2014 №2700-001-1

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
 • Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Возрождение Подмосковья" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Русский Инвестиционный клуб", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 94114 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, с.Внуково

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0100102:6

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50:50:04/002/2014-007

Регистратор



50-А/Н 096371

Севостьянова С.В.



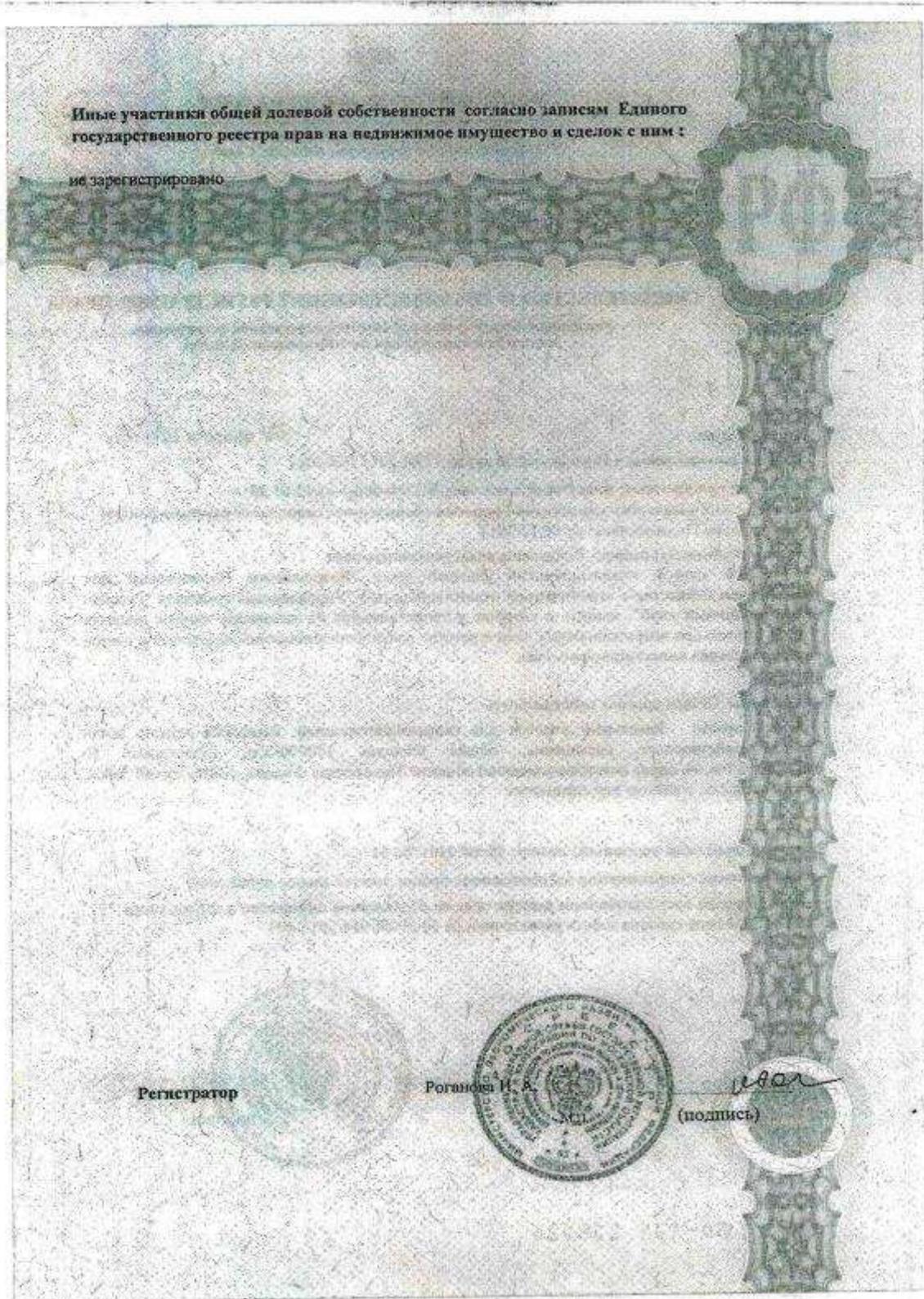
(подпись)



Управляющая компания
 "Русский
 Инвестиционный
 Клуб"
 МОСКВА

000-УК-ИНСИНВЕСТКЛУБ

И. В. СЕЛИВЕРСТОВ



КОПИЯ
ВЕРНА



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "04" февраля 2014 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев от 13.01.2014 №2700-001-1

- Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Возрождение Подмосковья" от 06.12.2013
- Передаточный акт от 15.01.2014 №1/2014

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Возрождение Подмосковья" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Русский Инвестиционный клуб", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельца инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 32 108 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе с. Виуково

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0100102:7

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/002/2014-008

Регистратор



Рогонова И.А.

И.А. Рогонова

(подпись)

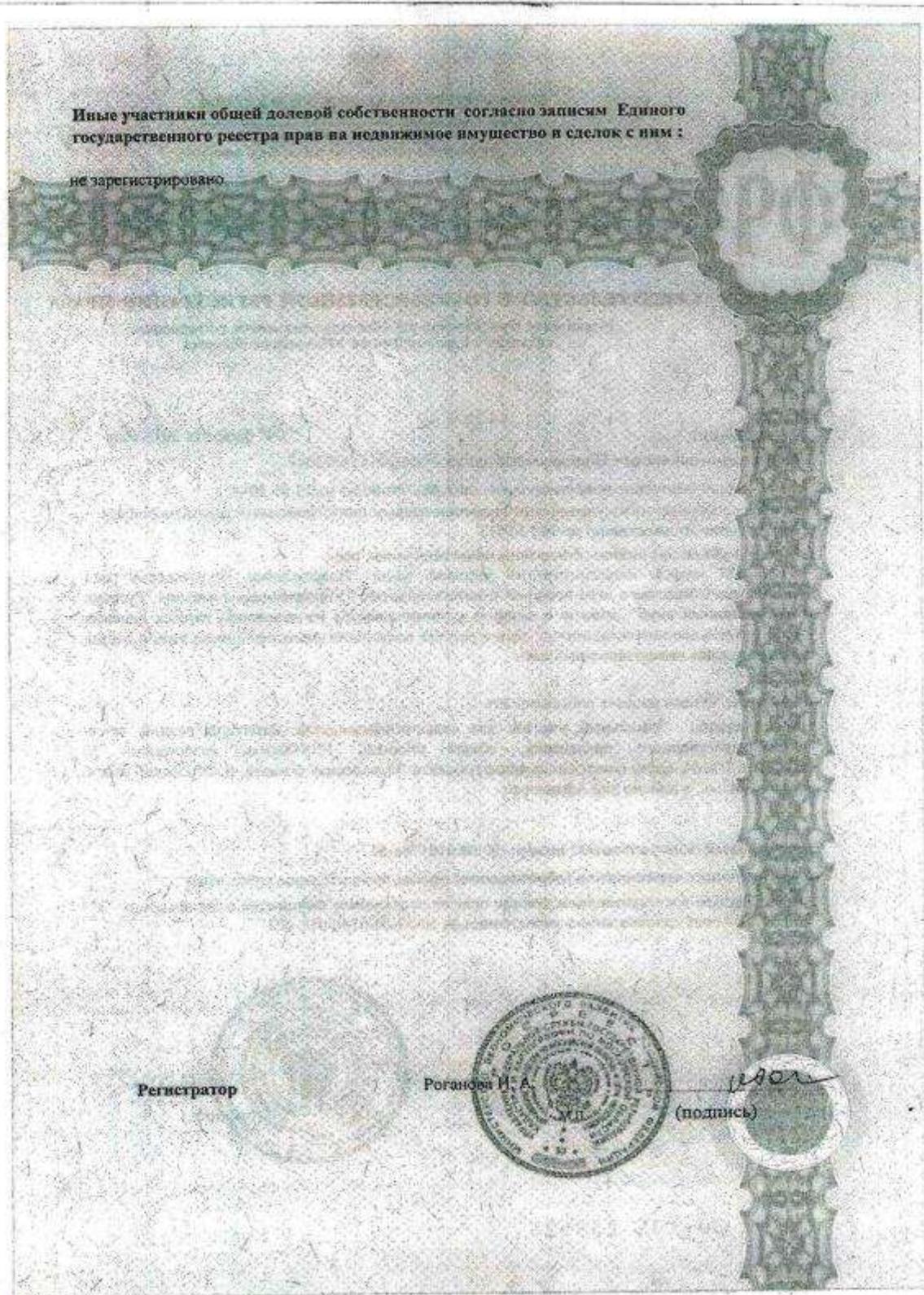
50-А3Н 258965



Управляющая компания
"Русский
Инвестиционный
Клуб"
МОСКВА

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР Клуб

И. В. СЕЛЫВЕРТОВ



КОПИЯ
ВЕРНА



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 Единый государственный реестр прав
 на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
 Управление Федеральной службы государственной регистрации,
 кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "04" февраля 2014 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев от 13.01.2014 №2700-001-1

- Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Возрождение Подмосковья" от 06.12.2013
- Передаточный акт от 15.01.2014 №1/2014

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
 • Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Возрождение Подмосковья" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Русский Инвестиционный клуб", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 78 542 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, с/п Дмитров, с. Визуково

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0100104:2

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/002/2014-009

Регистратор



Роганова И. А.

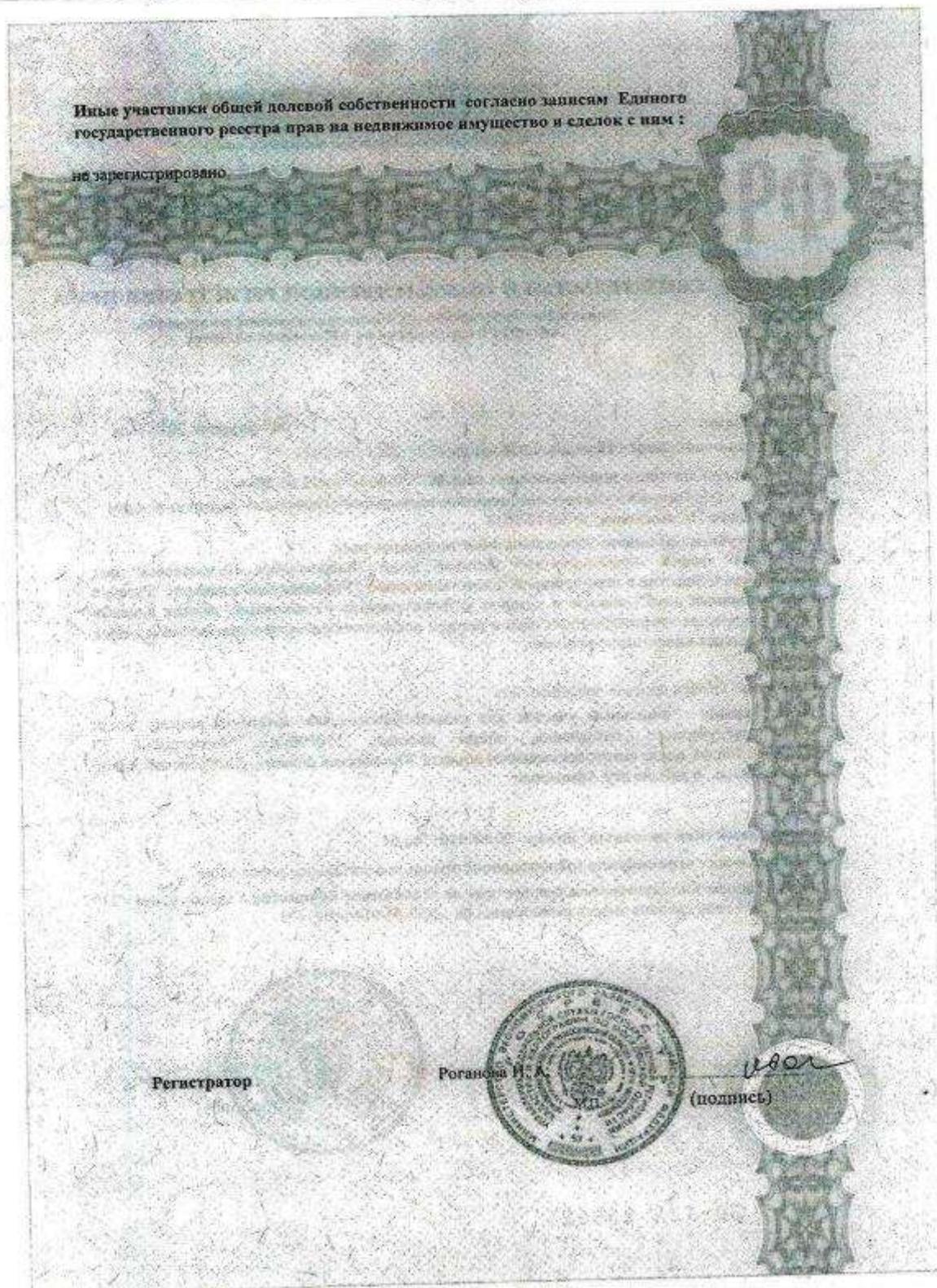
И. Рогова

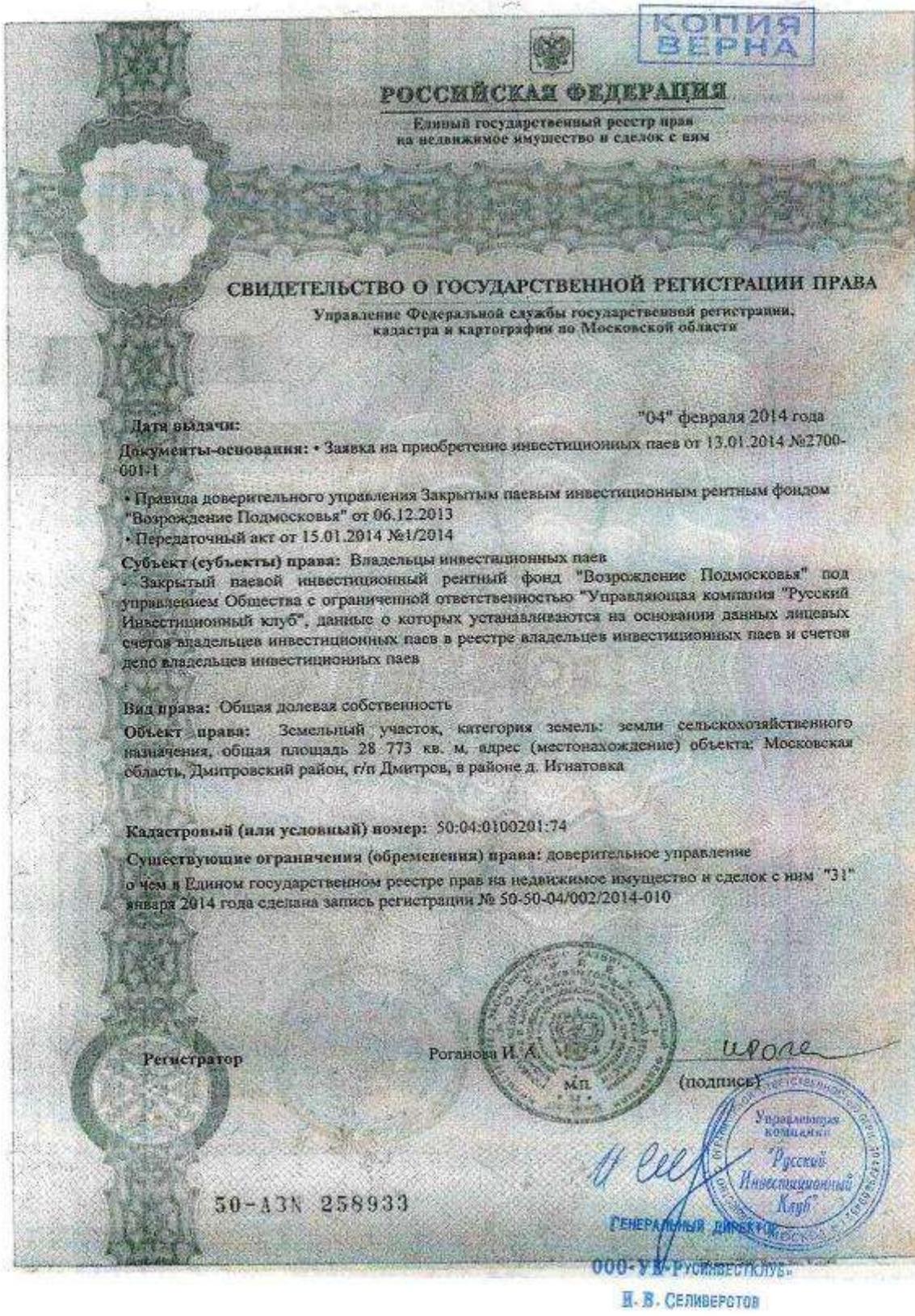
(подпись)

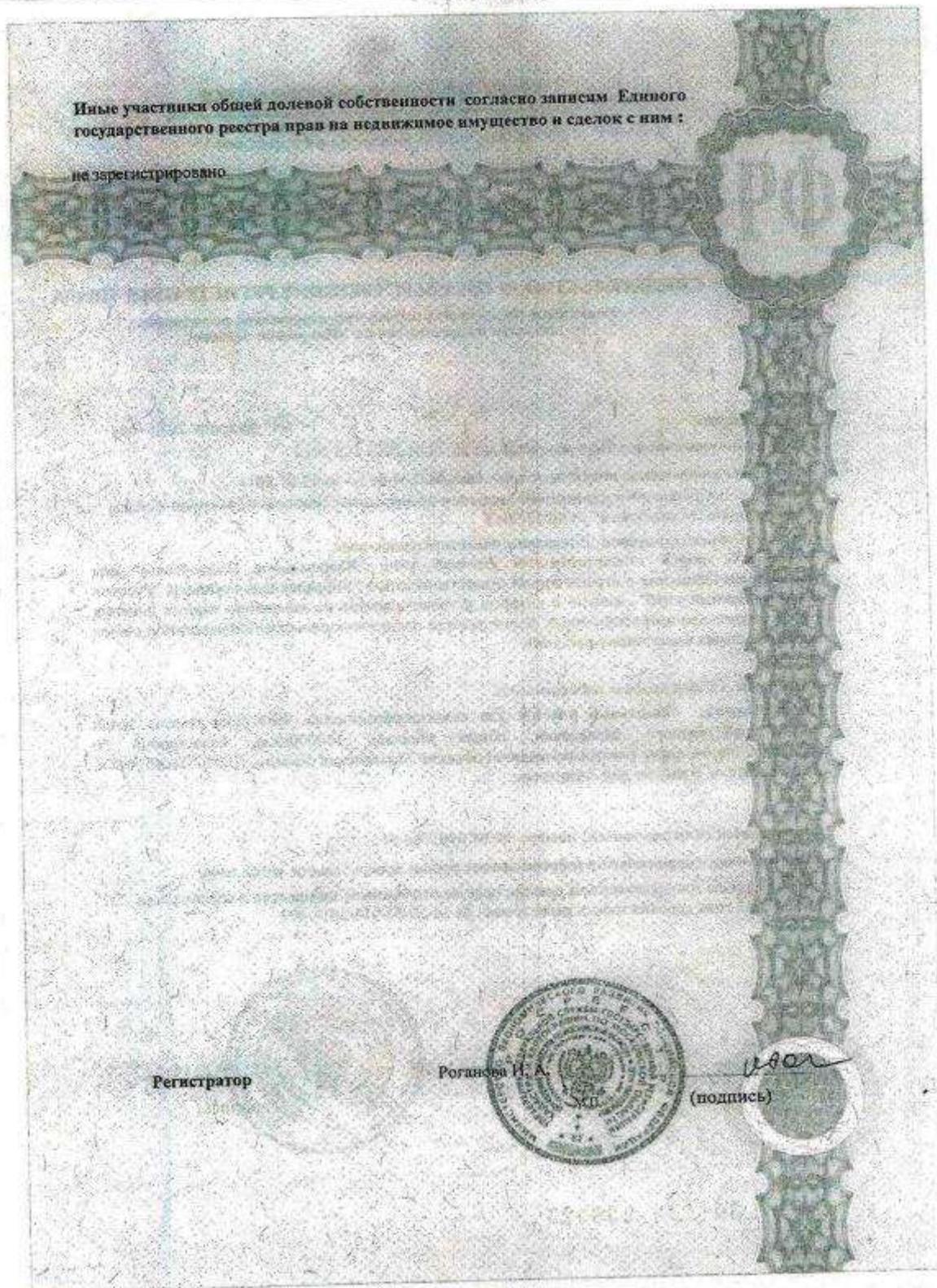
50-А3N 258932



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
 ООО-УИ-ИНВЕСТИЦИОННЫЙ КЛУБ
 И. В. СЕЛЫВЕРСТОВ







**КОПИЯ
БЕРНА**

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 Единый государственный реестр прав
 на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
 Управление Федеральной службы государственной регистрации,
 кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "04" февраля 2014 года

Документы-основания: Заявка на приобретение инвестиционных паев от 13.01.2014 №2700-001-1

- Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Возрождение Подмосковья" от 06.12.2013
- Передаточный акт от 15.01.2014 №1/2014

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
 Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Возрождение Подмосковья" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Русский Инвестиционный клуб", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 9 439 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, т/п Дмитров, в районе д. Поддубки

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0100201:75

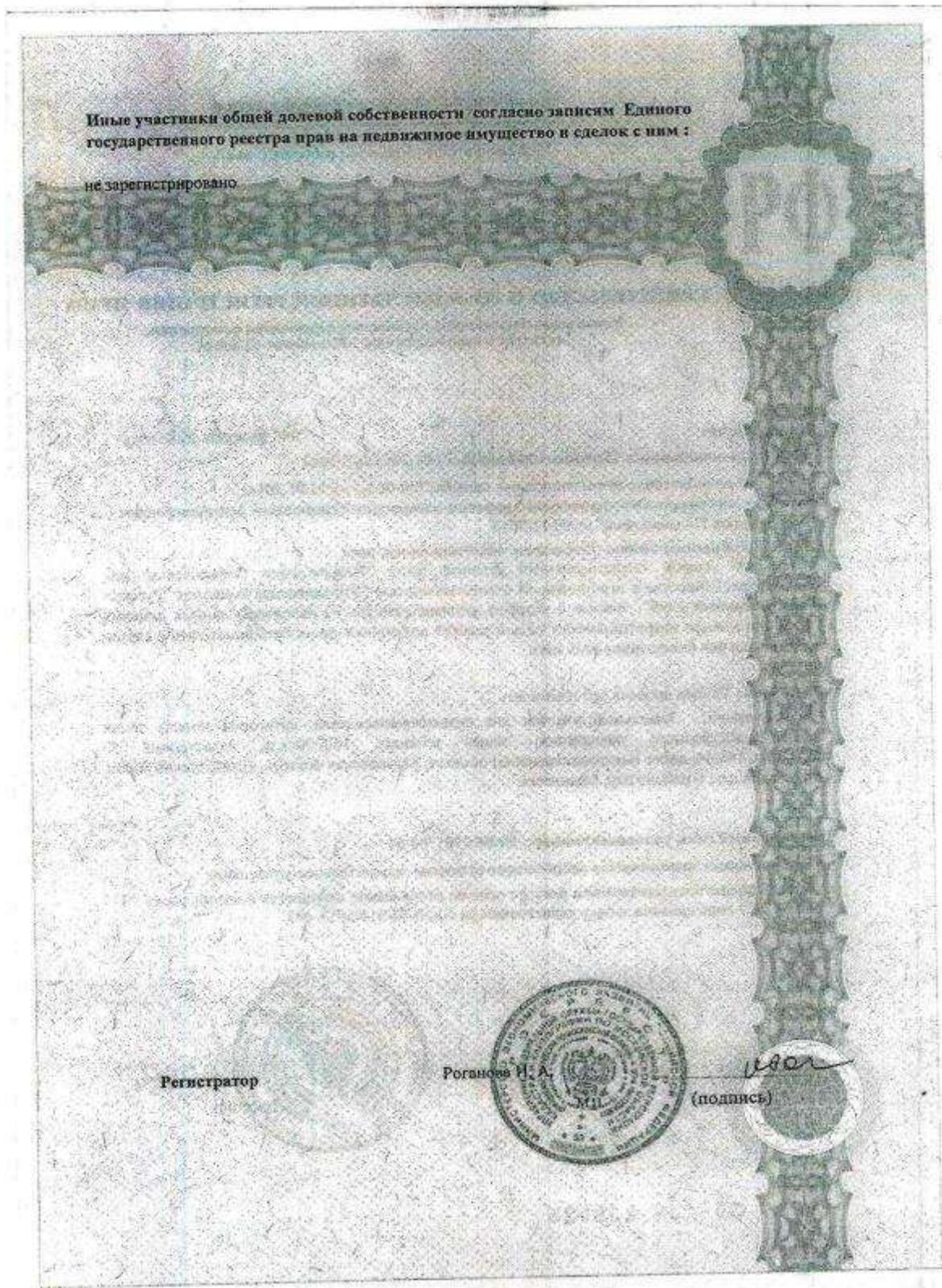
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50:50-04/002/2014-011

Регистратор:  Рогонова И. А.
 М.П.

Иванов
 (подпись)

 ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
 000-УК-РИСИНВЕСТКЛУБ
 И. В. СЕЛИВЕРСТОВ

50-А3Н 258934



КОПИЯ
ВЕРНА



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 Единый государственный реестр прав
 на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
 Управление Федеральной службы государственной регистрации,
 кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "04" февраля 2014 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев от 13.01.2014 №2700-001-1
 • Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Возрождение Подмосковья" от 06.12.2013
 • Передаточный акт от 15.01.2014 №1/2014

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
 - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Возрождение Подмосковья" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Русский Инвестиционный клуб", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельца инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 20197 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Игнатовка

Кадастровый (или условный) номер: 50-04/0100202/8

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/002/2014-012

Регистратор

Роганова И.

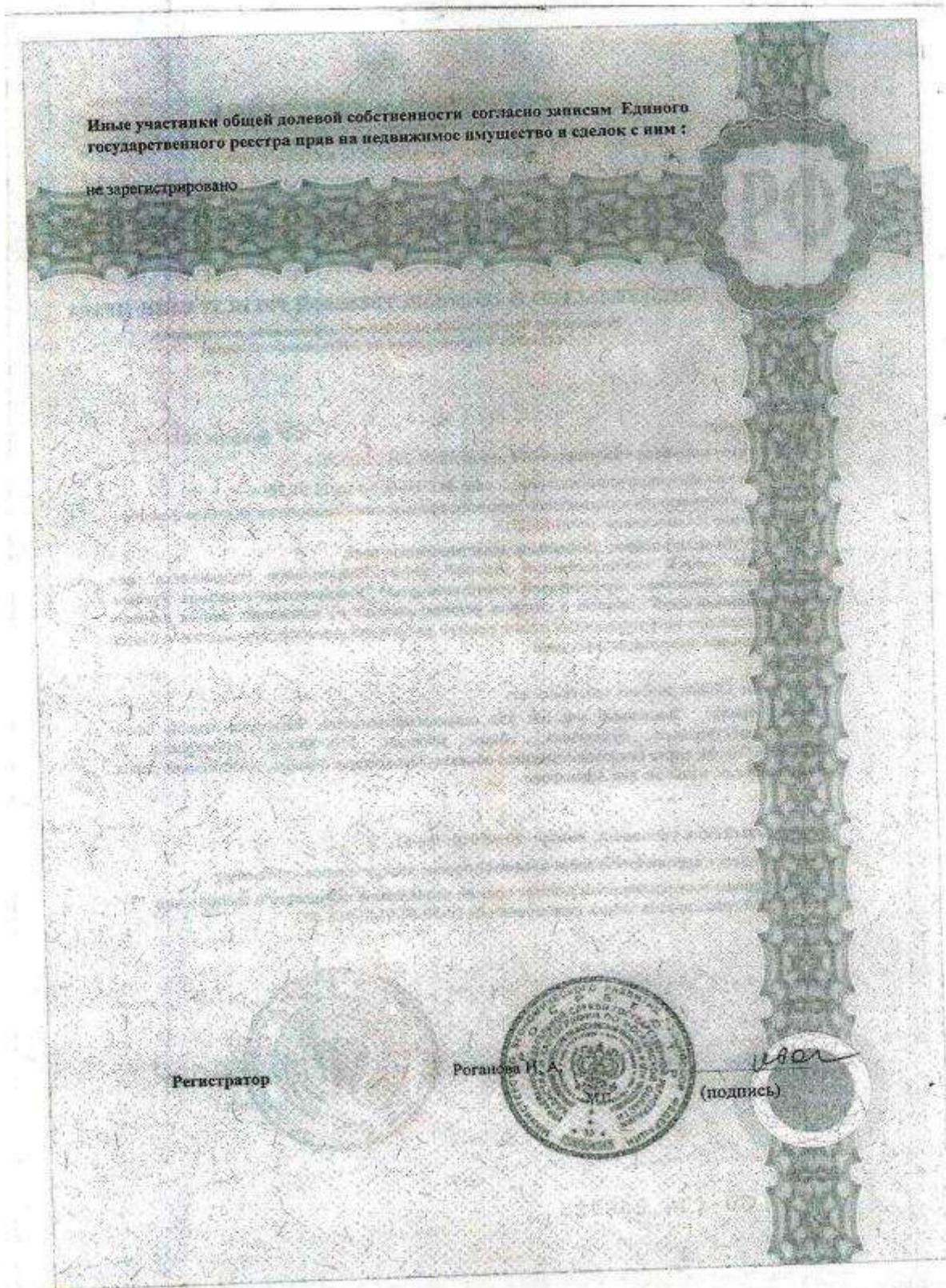


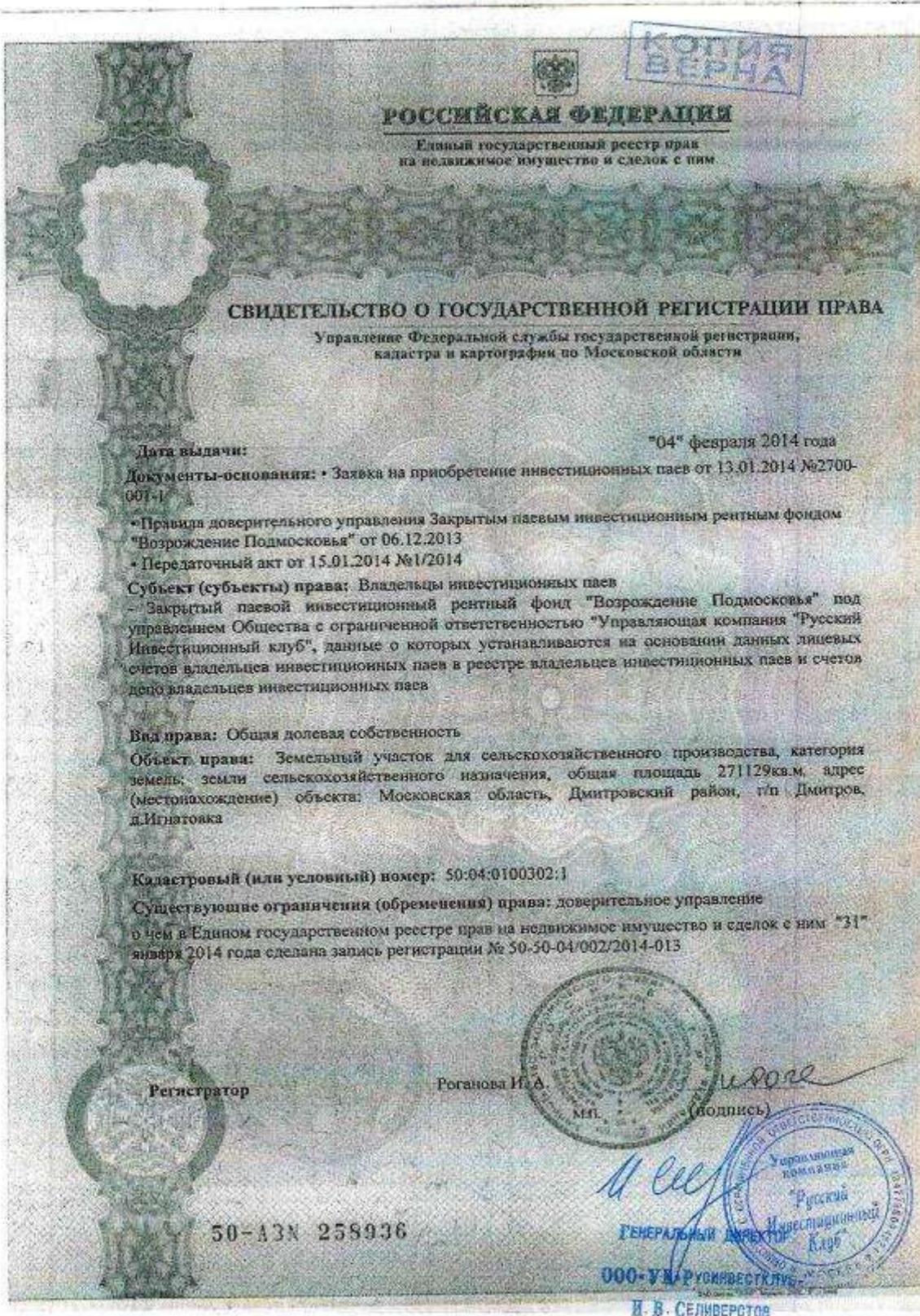
Игорь
(подпись)

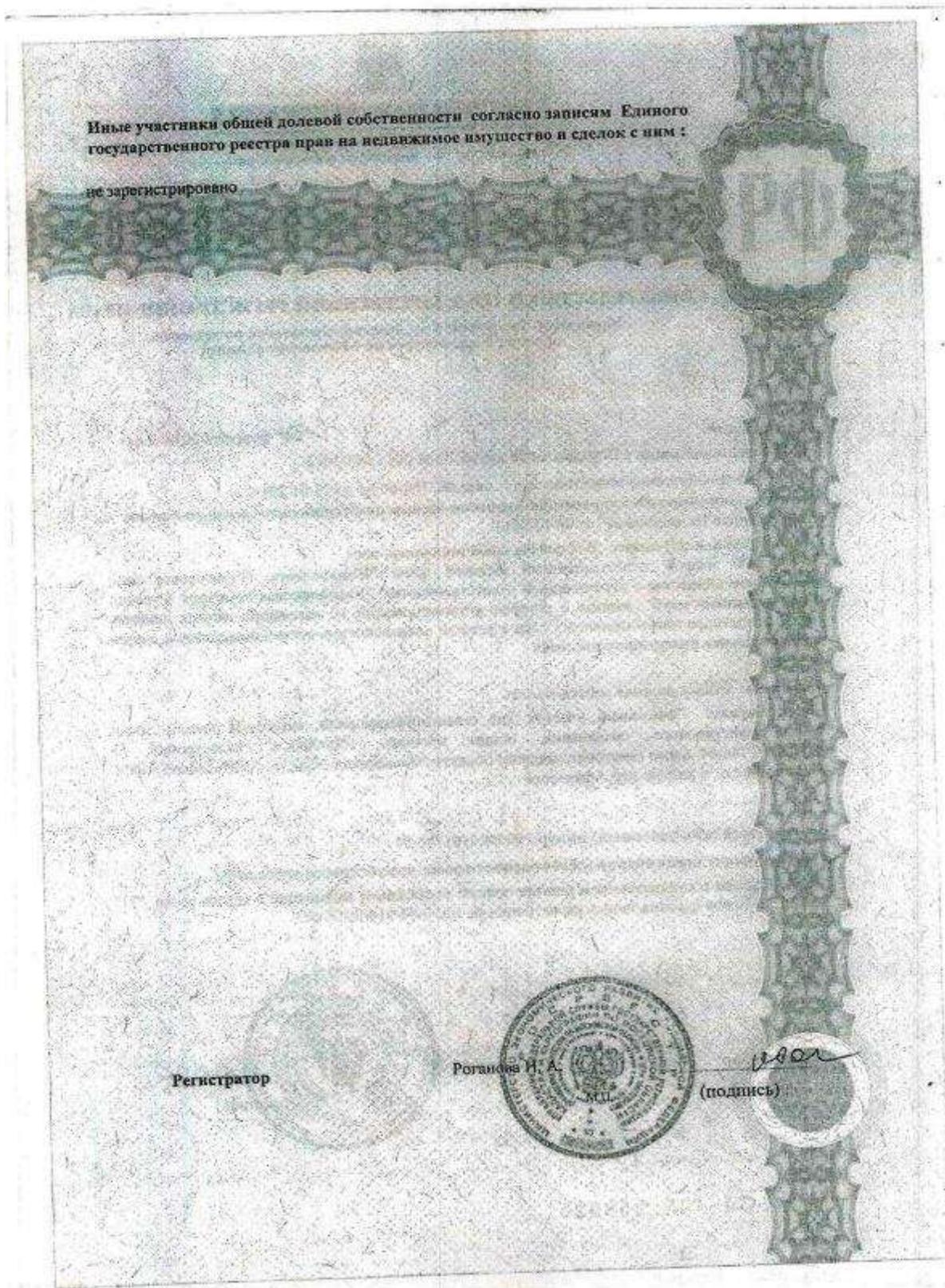


ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
 ООО-УК-РУССКИЕ ИНВЕСТИЦИИ
 И. В. СЕЛИБЕРТОВ

50-13N 258035







**КОПИЯ
ВЕРНА**

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

"04" февраля 2014 года

Дата выдачи:

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев от 13.01.2014 №2700-001-1

- Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Возрождение Подмосковья" от 06.12.2013
- Передаточный акт от 15.01.2014 №1/2014

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Возрождение Подмосковья" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Русский Инвестиционный клуб", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 218208кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, т/п Дмитров, в районе с. Внуково

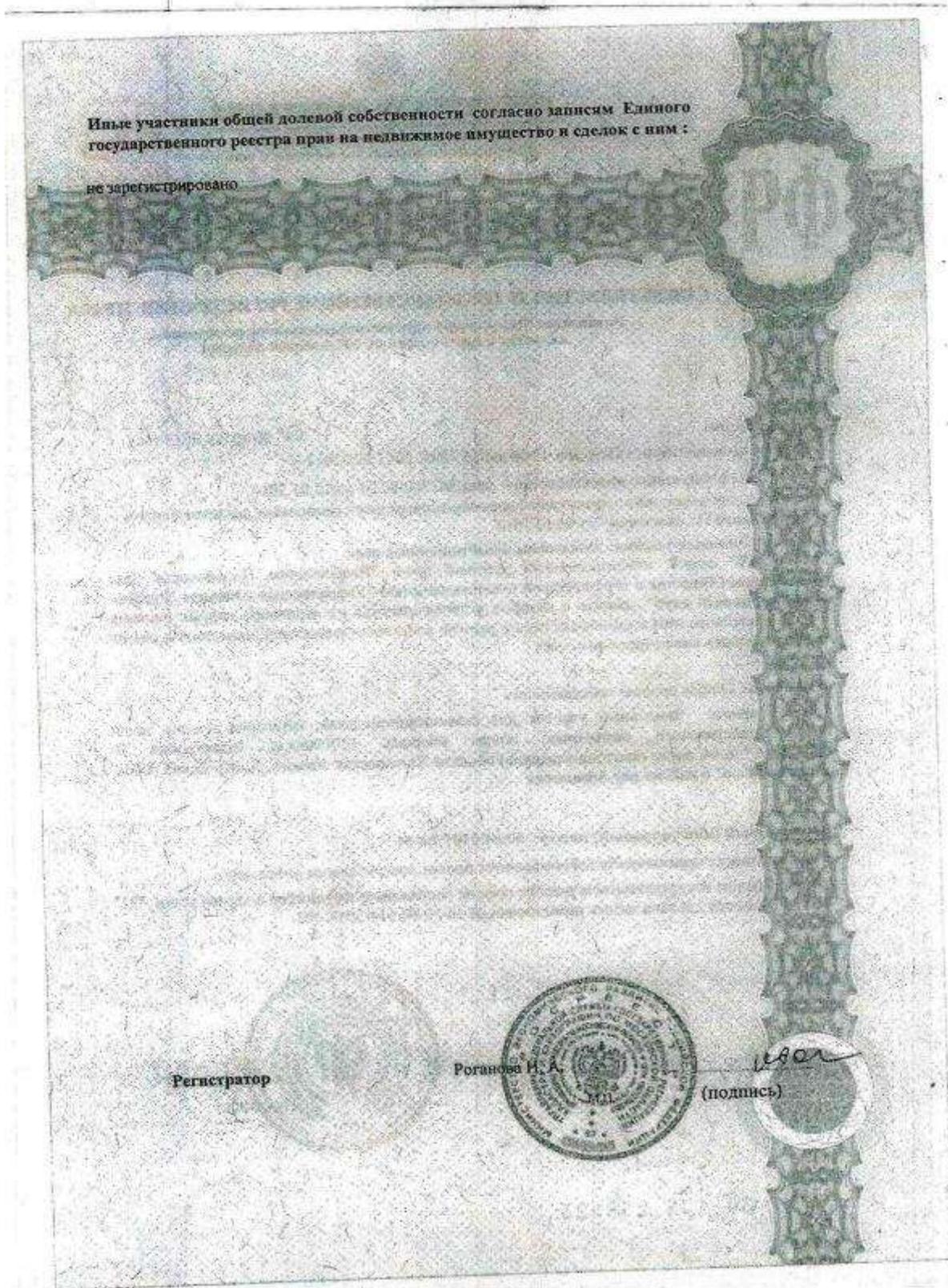
Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0100402:1

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/002/2014-014

Регистратор _____
Рогов И.А. _____
М.П. _____ (подпись)

И. В. Селиверстов
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
000-УК "РУССКИЕ ПАЕВЫ"
И. В. СЕЛИВЕРСТОВ

50-А3Н 258937



КОПИЯ
ВЕРНА

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "04" февраля 2014 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев от 13.01.2014 №2700-001/1

- Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Возрождение Подмосковья" от 06.12.2013
- Передаточный акт от 15.01.2014 №1/2014

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

• Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Возрождение Подмосковья" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Русский Инвестиционный клуб", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов дено владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 493 278 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, т/п Дмитров, в районе дер. Кузнецово

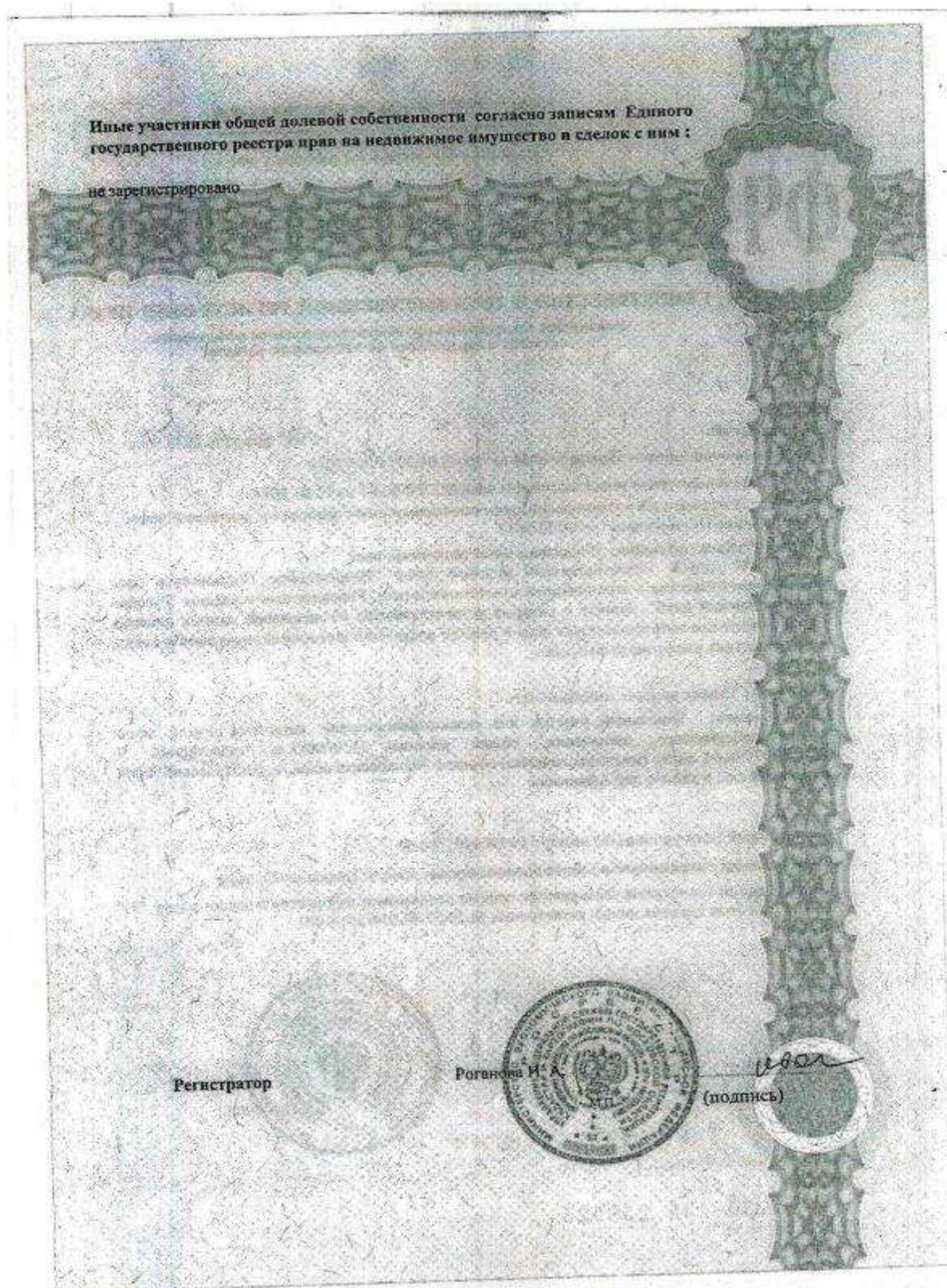
Кадастровый (или условный) номер: 50-04-0100503-5

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление в соответствии с Единым государственным реестром прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/002/2014-015

Регистратор:  Рогонова И.А. (подпись)

50-13N 258938


ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
И. В. СЕЛИВЕРТОВ





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "04" февраля 2014 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев от 13.01.2014 №2700-001-1
• Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Возрождение Подмосквья" от 06.12.2013
• Передаточный акт от 15.01.2014 №1/2014

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Возрождение Подмосквья" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Русский Инвестиционный клуб", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 26 529 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д.Ярово

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0100503:7

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/002/2014-016

Регистратор



Роганова И. А.



(подпись)



50-А3Н 258999



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
000-УФ «РУСИИВЕСТ»
Н. В. СЕЛИВЕРСТОВ

**КОПИЯ
ВЕРНА**

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "04" февраля 2014 года

Документы-основания: • Передаточный акт от 15.01.2014 №1/2014

- Заявка на приобретение инвестиционных паев от 13.01.2014 №2700-001-1
- Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Возрождение Подмосковья" от 06.12.2013

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Возрождение Подмосковья" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Русский Инвестиционный клуб", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 34530 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, п/п Дмитров, в районе д. Игнатовка

Кадастровый (или условный) номер: 50-04/0010803:758

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "30" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/002/2014-001

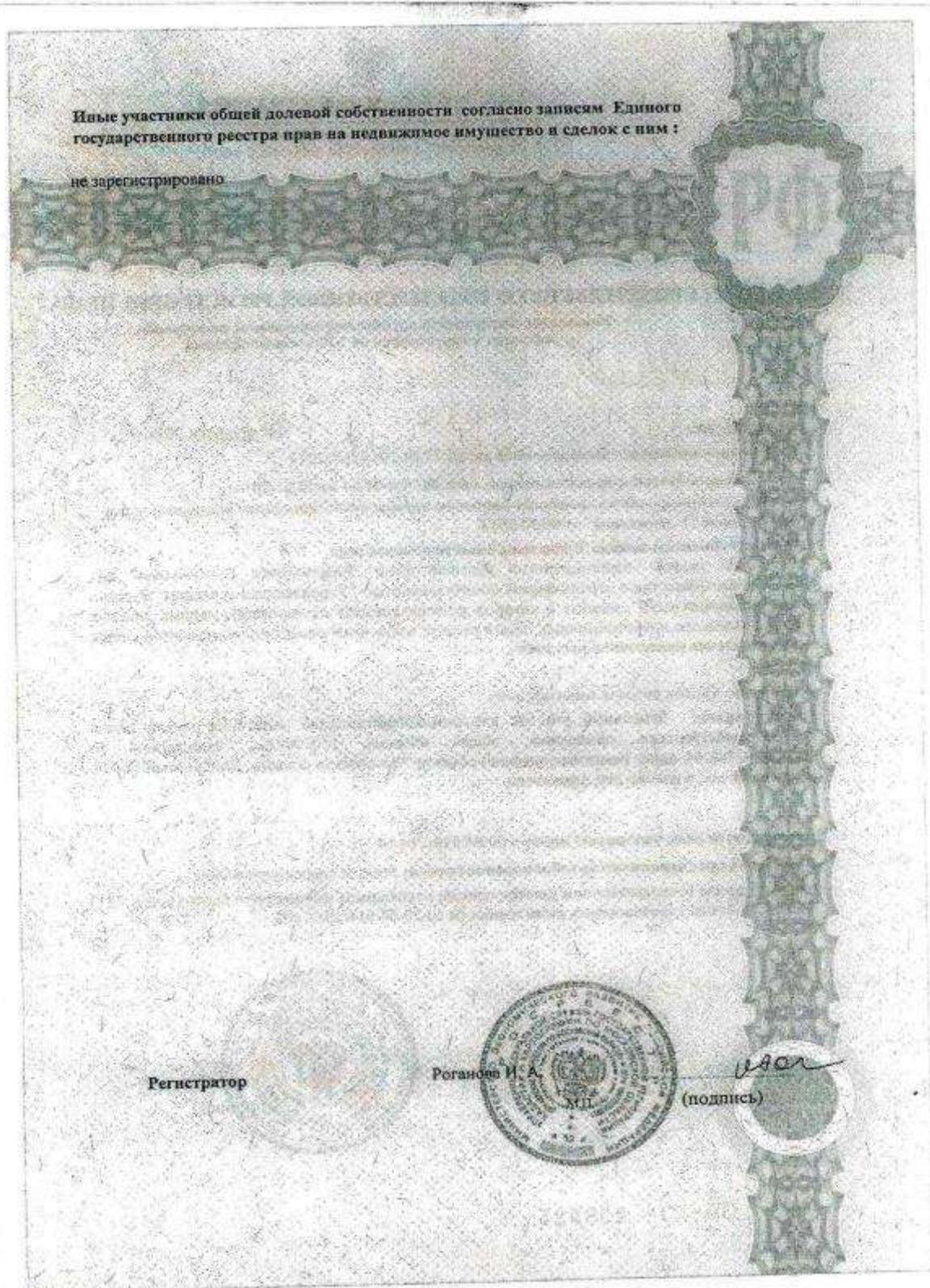
Регистратор

Роганова И. А. 
(подпись)

50-АЭН 258931


ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
000-УК-РУСНИВЕСТКЛУБ
И. В. СЕЛИБЕРСТОВ





**КОПИЯ
ВЕРНА**

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единственный государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "04" февраля 2014 года

Документы-основания: • Передаточный акт от 15.01.2014 №1/2014
• Заявка на приобретение инвестиционных паев от 13.01.2014 №2700-001-1
• Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Возрождение Подмосковья" от 06.12.2013

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
• Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Возрождение Подмосковья" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Русский Инвестиционный клуб", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 3414 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Игнатовка

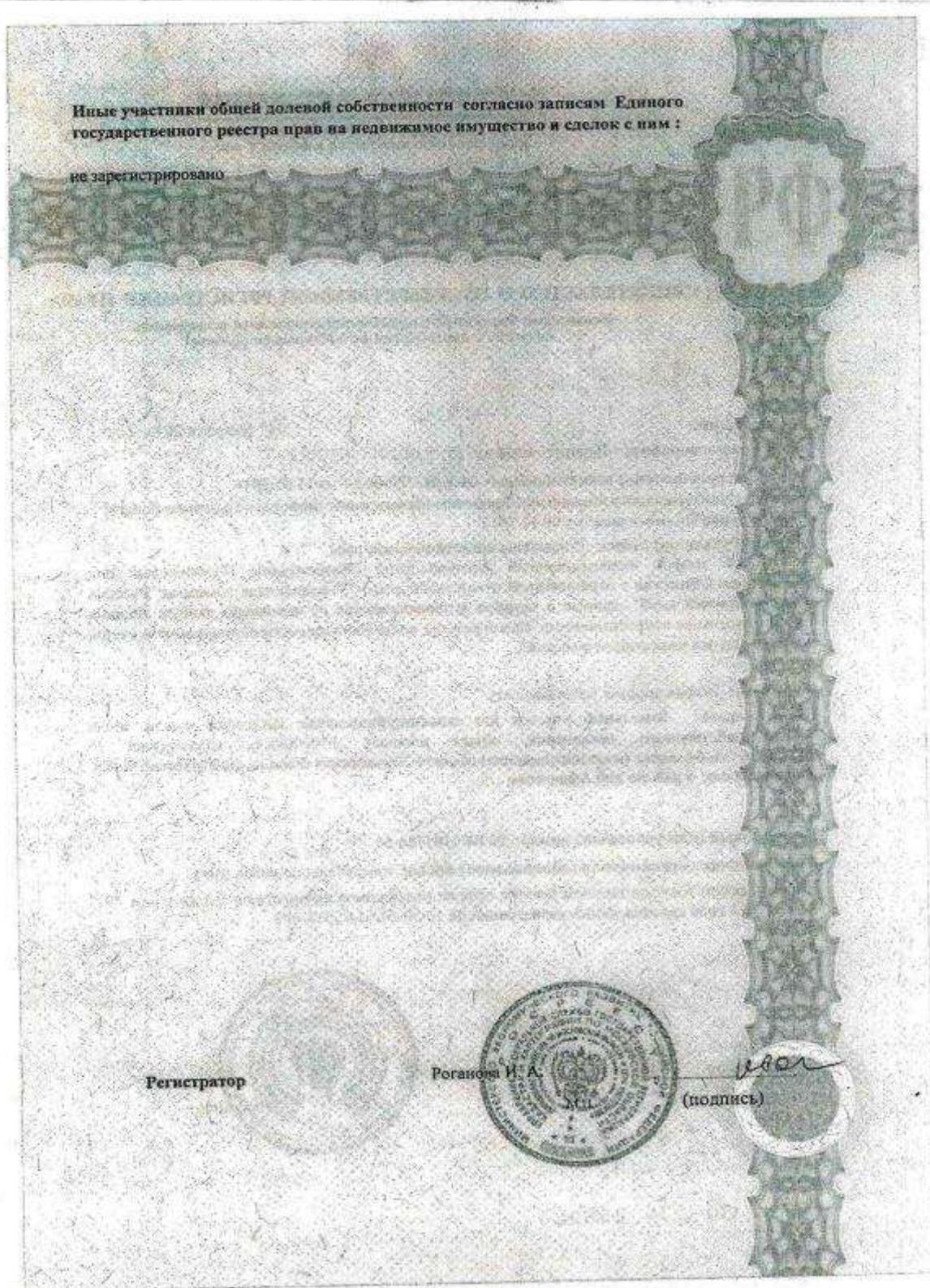
Кадастровый (или условный) номер: 50-04-0010803:759

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/002/2014-002

Регистратор _____ Роганова И. А. _____

50-А3К 258981

И. В. СЕЛИВЕРСТОВ
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ООО-УК-РУСИНВЕСТКЛУБ
"Русский
Инвестиционный
Клуб"



**КОПИЯ
ВЕРНА**

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "04" февраля 2014 года

Документы-основания: • Передаточный акт от 15.01.2014 №1/2014

• Заявка на приобретение инвестиционных паев от 13.01.2014 №2700-001-1

• Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Возрождение Подмосковья" от 06.12.2013

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Возрождение Подмосковья" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Русский Инвестиционный клуб", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 1644 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, с/п Дмитров, в районе д. Игнатовка

Кадастровый (или условный) номер: 50-04-0010803:760

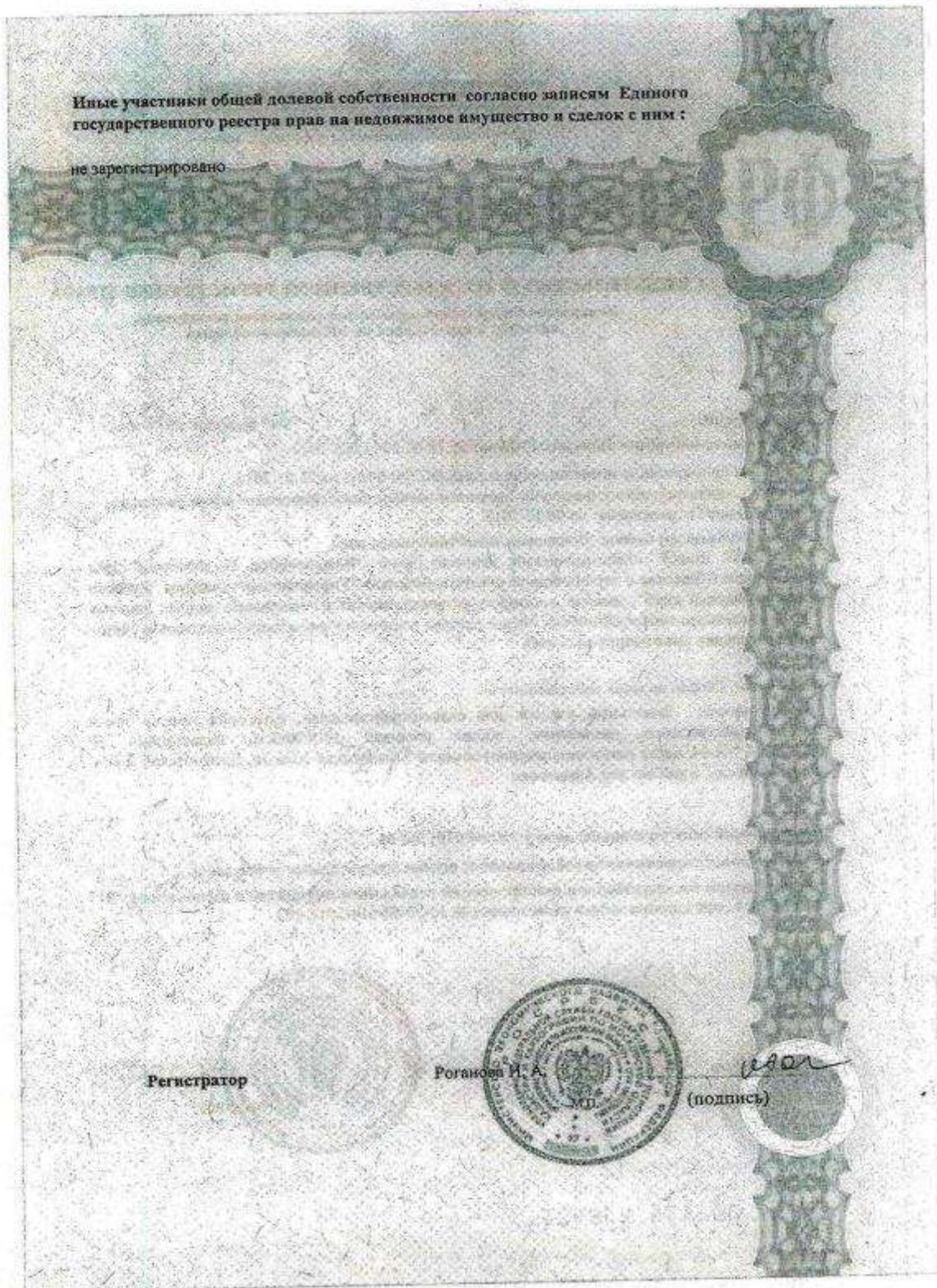
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/002/2014-003

Регистратор
Роганова И.А. (подпись)

50-13N 258982

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ООО-УК-РУСИНВЕСТКЛУБ
И.В. Селиврантов

Управляющая компания
"Русский
Инвестиционный
Клуб"



Регистратор

Роганов И. А.

(подпись)

**КОПИЯ
ВЕРНА**



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "04" февраля 2014 года

Документы-основания: • Передаточный акт от 15.01.2014 №1/2014
• Заявка на приобретение инвестиционных паев от 13.01.2014 №2700-001-1
• Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Возрождение Подмосковья" от 06.12.2013

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
• Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Возрождение Подмосковья" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Русский Инвестиционный клуб", данные о которых устанавливаются на основании данных дневных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 425 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, т/п Дмитров, в районе д. Игнатовка

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0010803:761

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление с чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/002/2014-004

Регистратор



Роголова И. А.

(подпись)



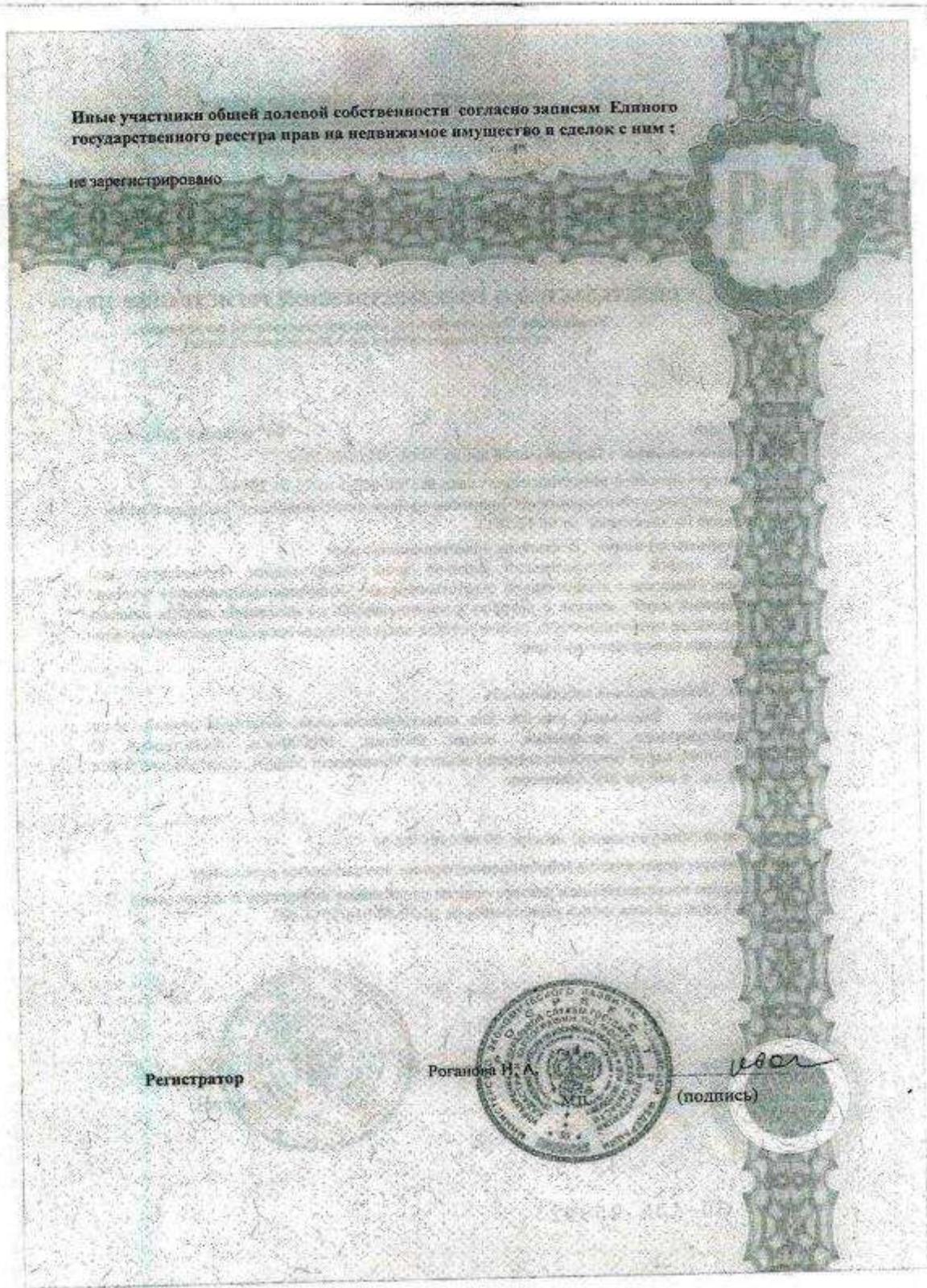
Управляющая компания
"Русский
Инвестиционный
Клуб"

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР

000-34-РУСИНВЕСТКЛУБ

И. В. СЕЛИВЕРСТОВ

50-А3Н 258989



**КОПИЯ
ВЕРНА**

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "04" февраля 2014 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев от 13.01.2014 №2700-001-1
• Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Возрождение Подмосковья" от 06.12.2013
• Передаточный акт от 15.01.2014 №1/2014

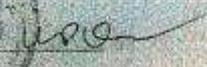
Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Возрождение Подмосковья" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Русский Инвестиционный клуб", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 31 285 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, т/п Дмитров, в районе с. Внуково

Кадастровый (или условный) номер: 50-04/0100101-228

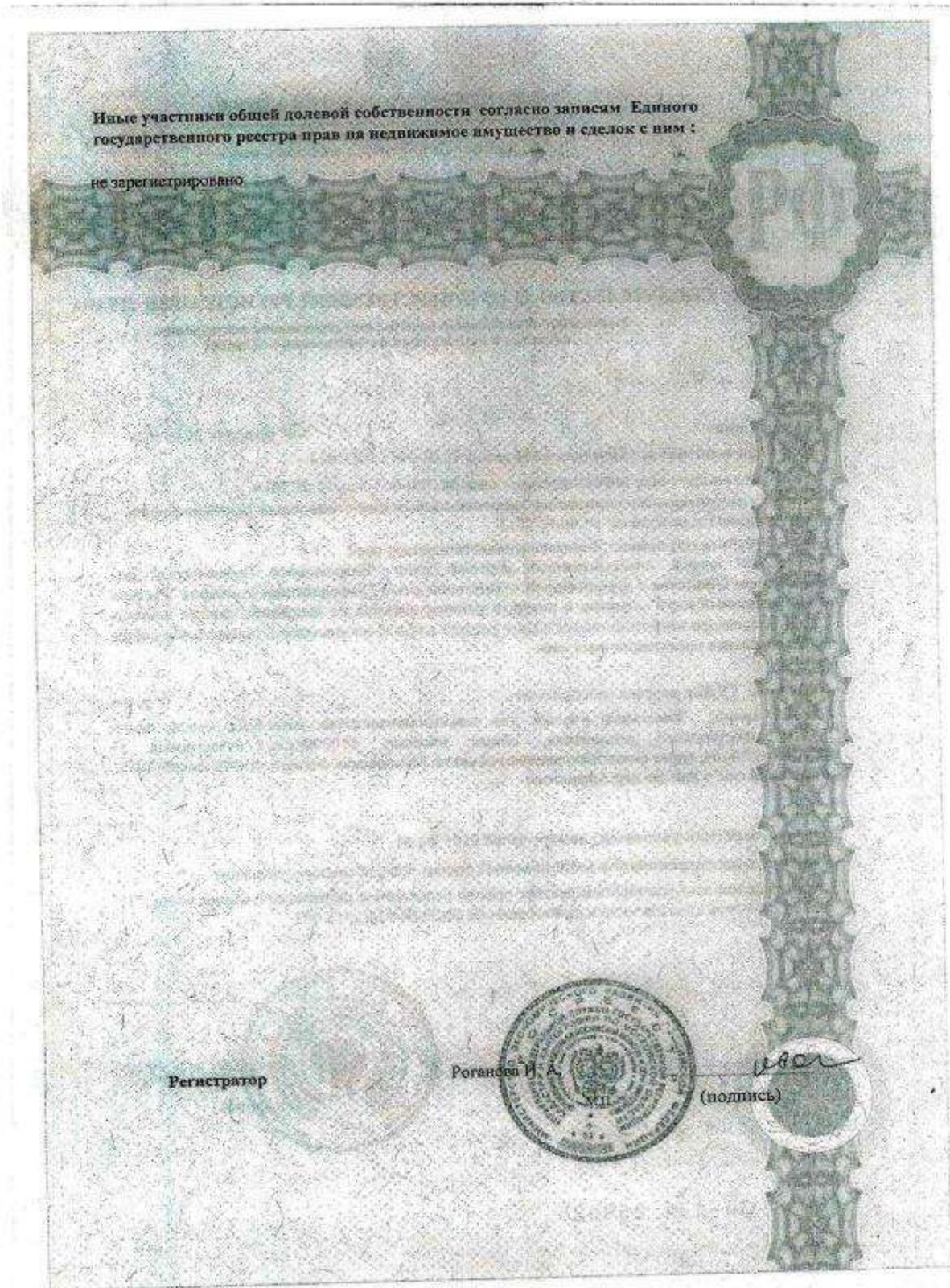
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/002/2014-005

Регистратор Роганова И. А.  (подпись)

50-А3Н 258984



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР Клуба
И. В. СЕЛЯВЕРТОВ



КОПИЯ
ВЕРНА

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 Единый государственный реестр прав
 на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
 Управление Федеральной службы государственной регистрации,
 кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "04" февраля 2014 года

Документы-основания: • Передаточный акт от 15.01.2014 №1/2014
 • Заявка на приобретение инвестиционных паев от 13.01.2014 №2700-001-1
 • Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Возрождение Подмосковья" от 06.12.2013

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
 - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Возрождение Подмосковья" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Русский Инвестиционный клуб", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 15942кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/пн Дмитров, в районе с.Внуково

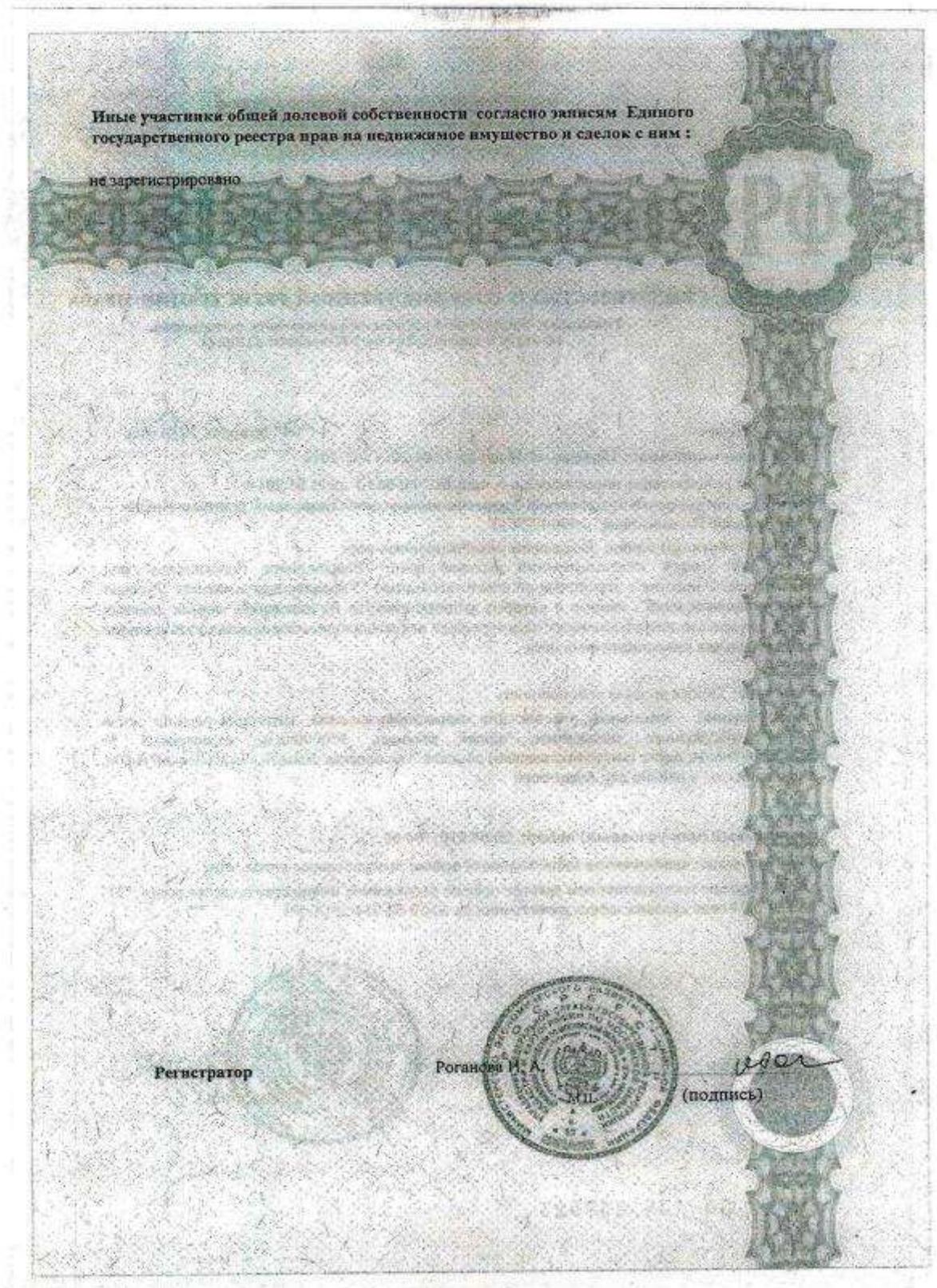
Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0100101:229

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/002/2014-006

Регистратор _____
 Рогонова И. А. _____
 (подпись)

50-А3К 258985


 И. В. СЕЛВЕРТОВ
 ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
 ООО-УК "РУСИНВЕСТОБСЕРВ"



КОПИЯ
ВЕРНА



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 Единый государственный реестр прав
 на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
 Управление Федеральной службы государственной регистрации,
 кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: 04 февраля 2014 года

Документы-основания: • Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Возрождение Подмосковья" от 06.12.2013
 • Передаточный акт от 15.01.2014 №1/2014
 • Заявка на приобретение инвестиционных паев от 13.01.2014 №2700-001-1

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
 • Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Возрождение Подмосковья" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Русский Инвестиционный клуб", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 94114 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, с.Внуково

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0100102:6

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50:50-04/002/2014-007



Регистратор

Севостьянова С.В.



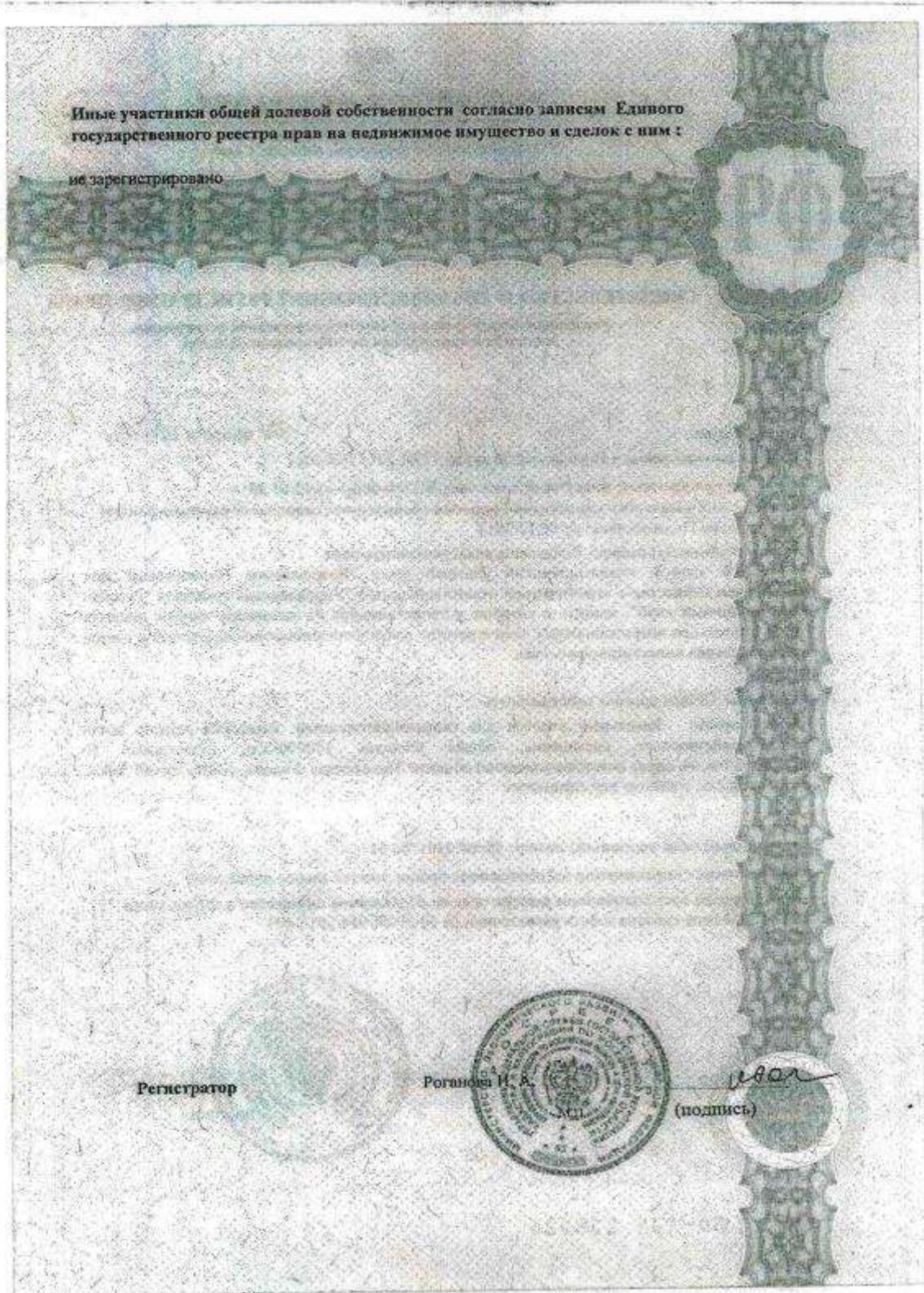
(подпись)

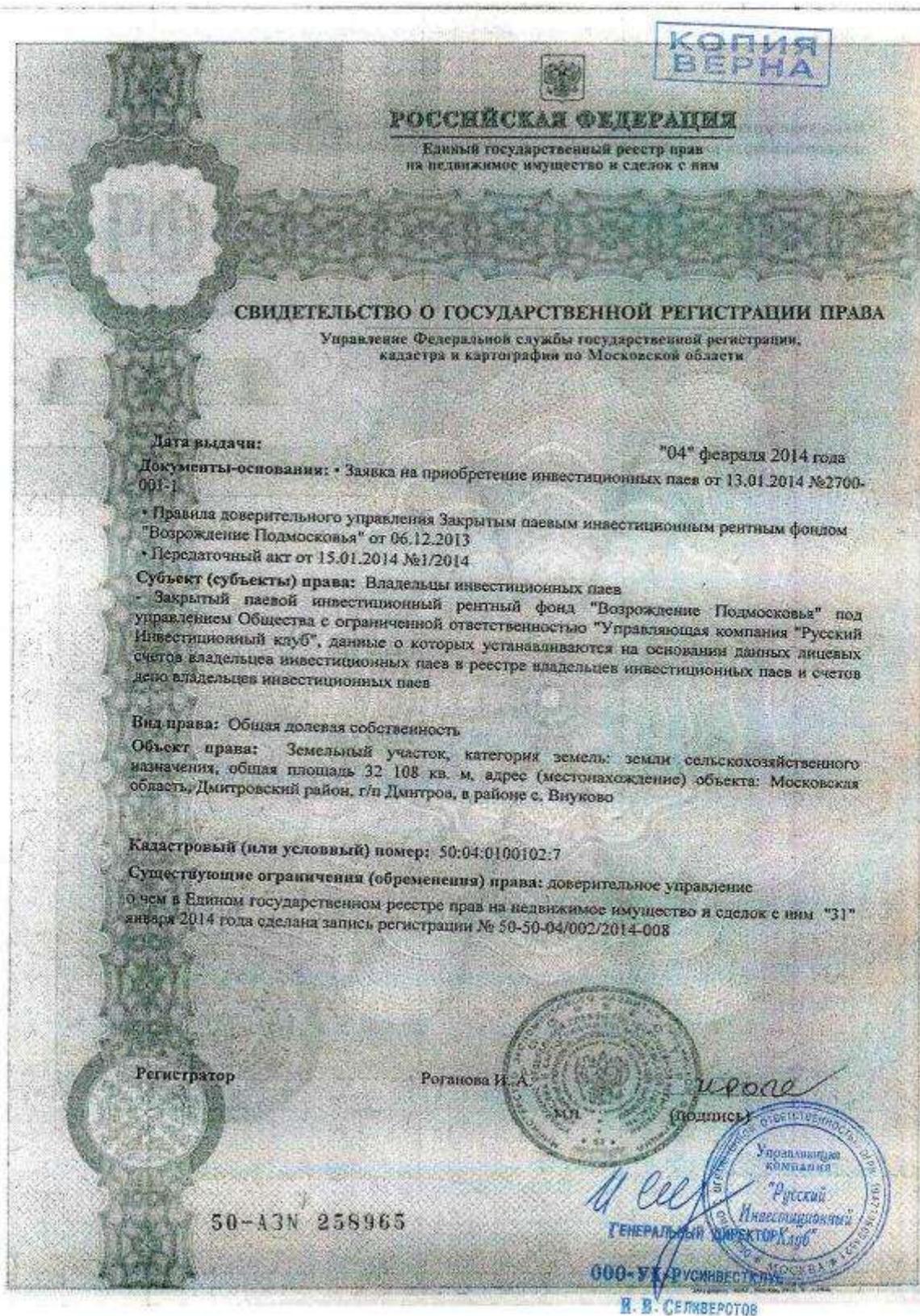


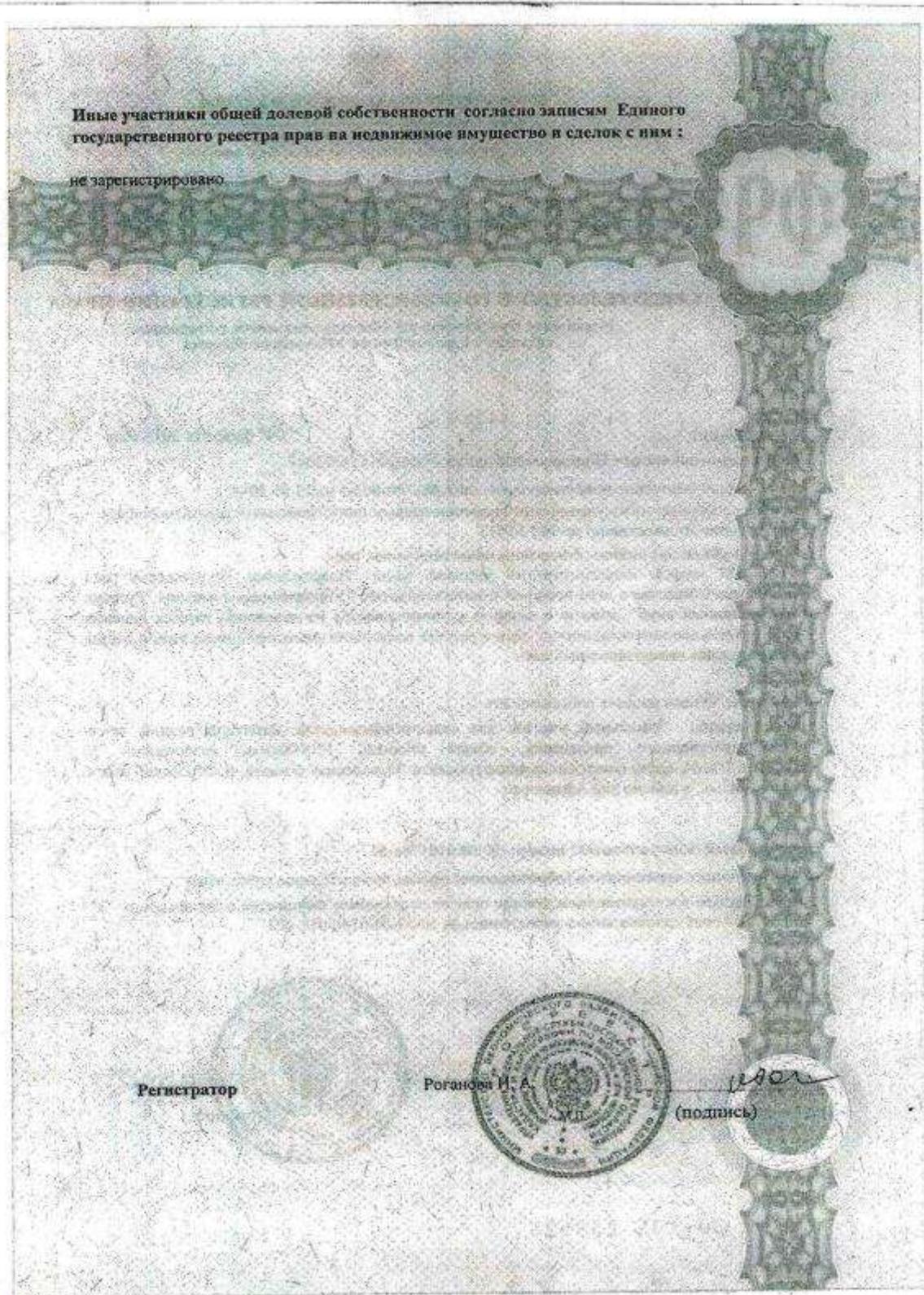
Управляющая компания
**Русский
 Инвестиционный
 Клуб**
 МОСКВА

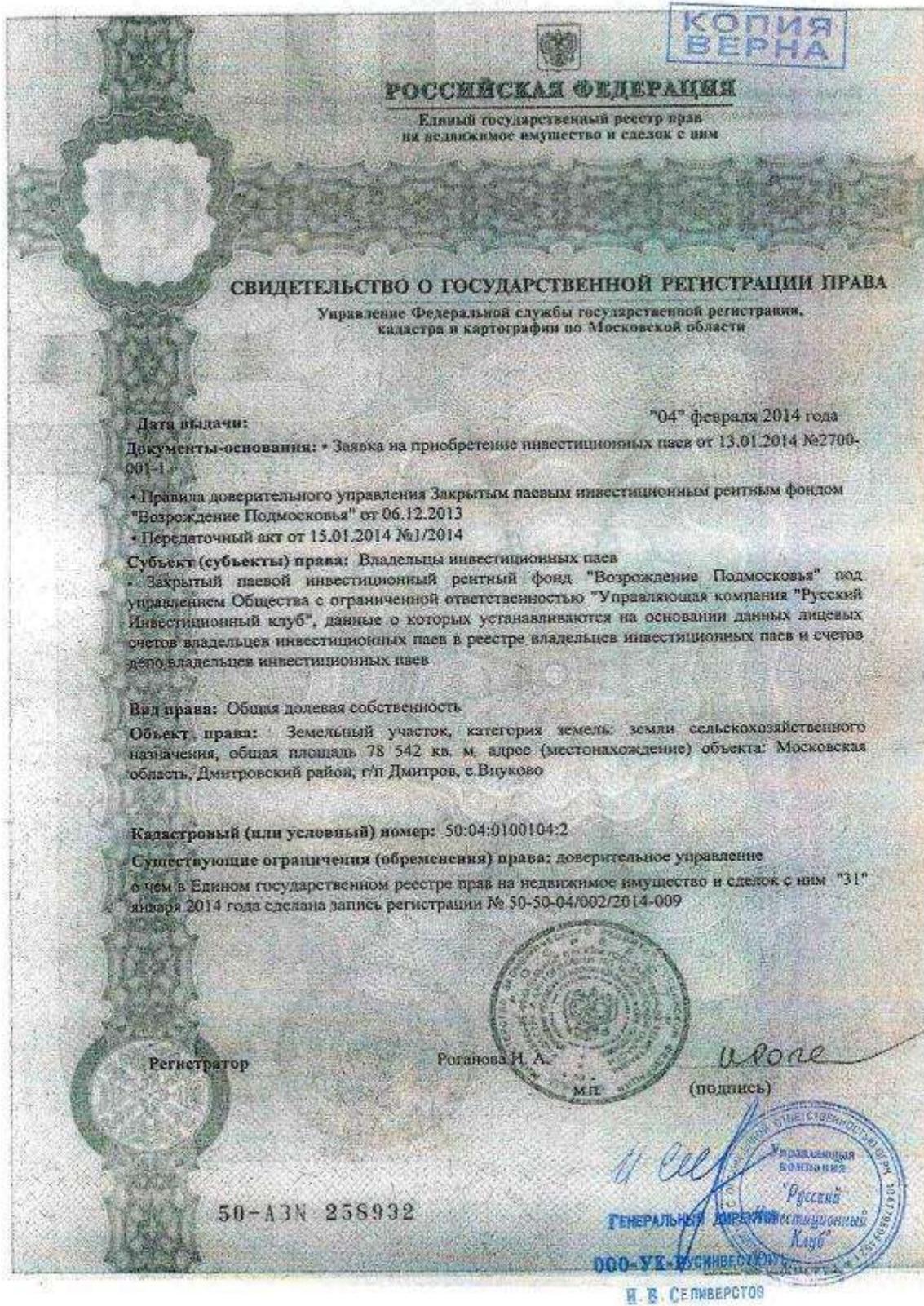
50-А/Н 096371

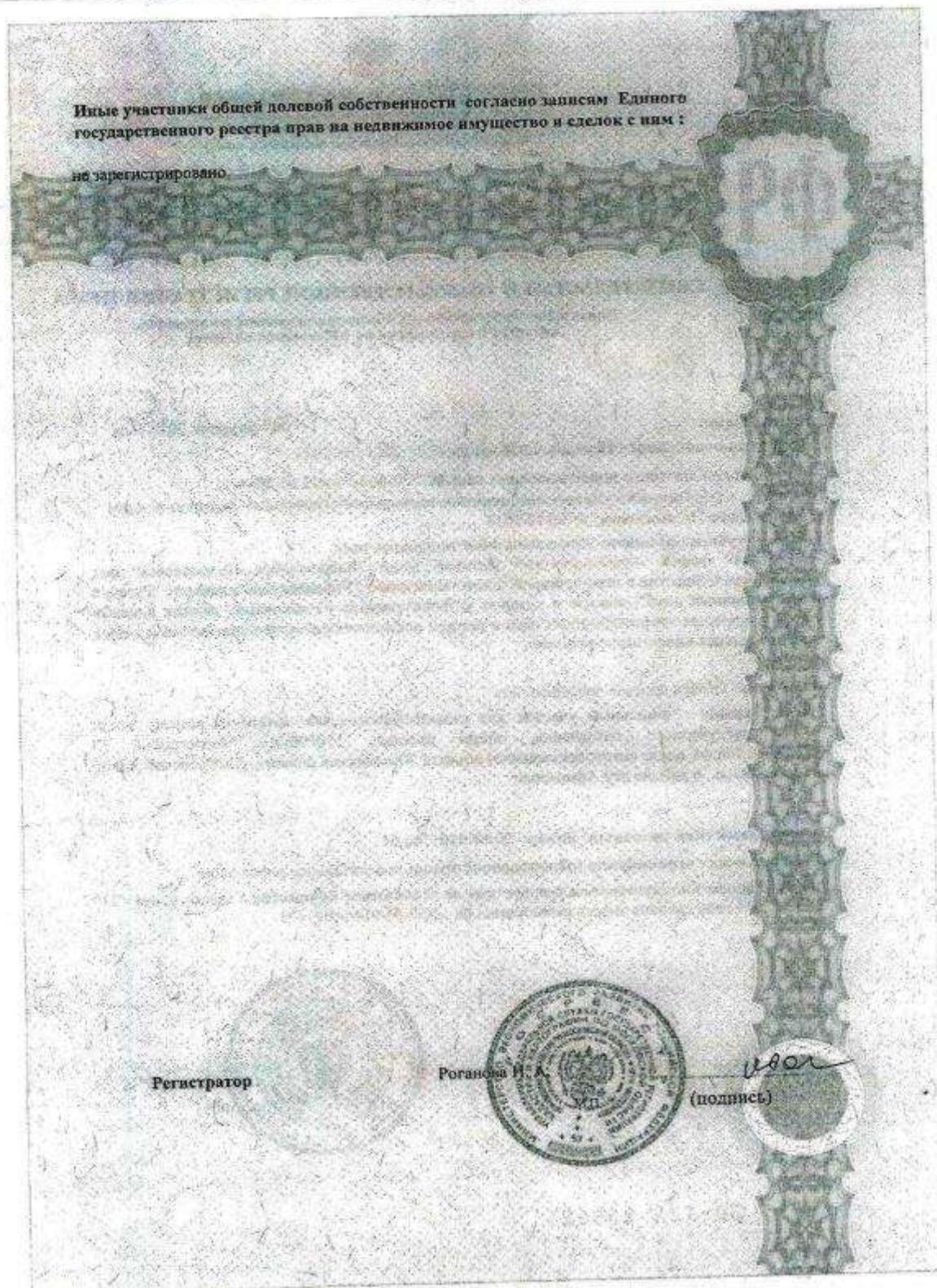
000-УК-ИНСИНВЕСТКЛУБ
И. В. СЕЛИВЕРСТОВ

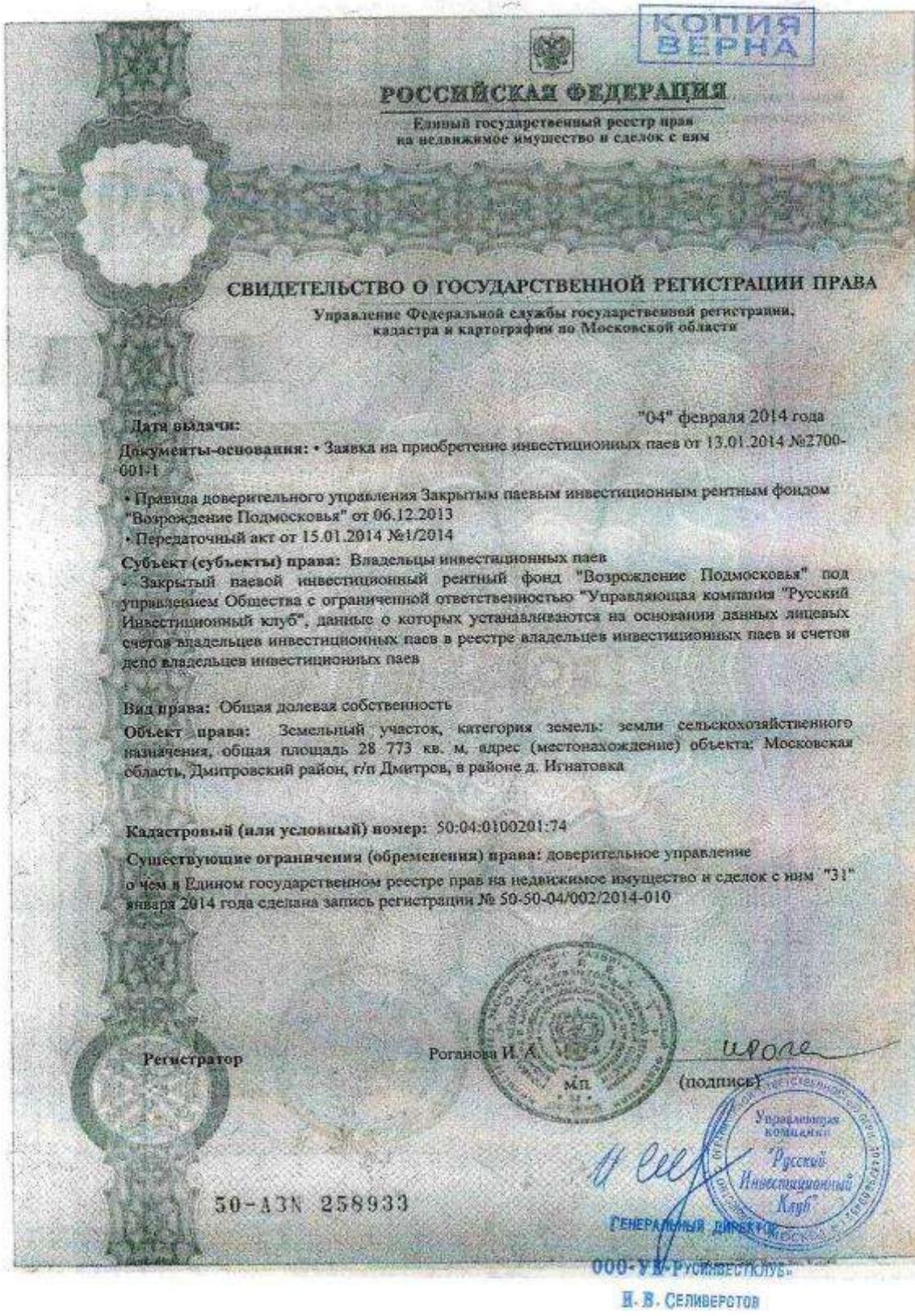


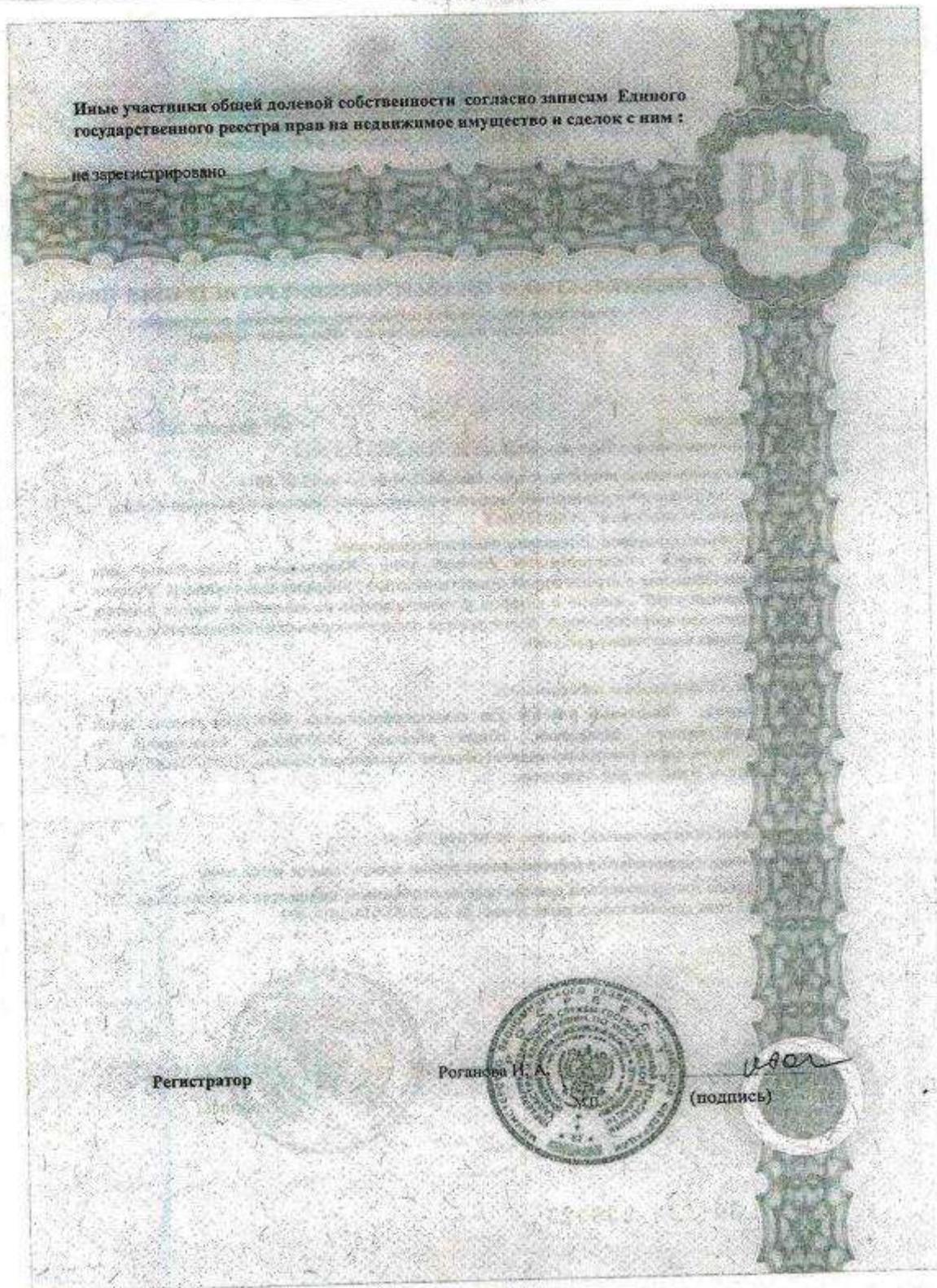












КОПИЯ
БЕРНА

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "04" февраля 2014 года

Документы-основания: Заявка на приобретение инвестиционных паев от 13.01.2014 №2700-001-1

- Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Возрождение Подмосковья" от 06.12.2013
- Передаточный акт от 15.01.2014 №1/2014

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Возрождение Подмосковья" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Русский Инвестиционный клуб", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 9 439 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Поддубки

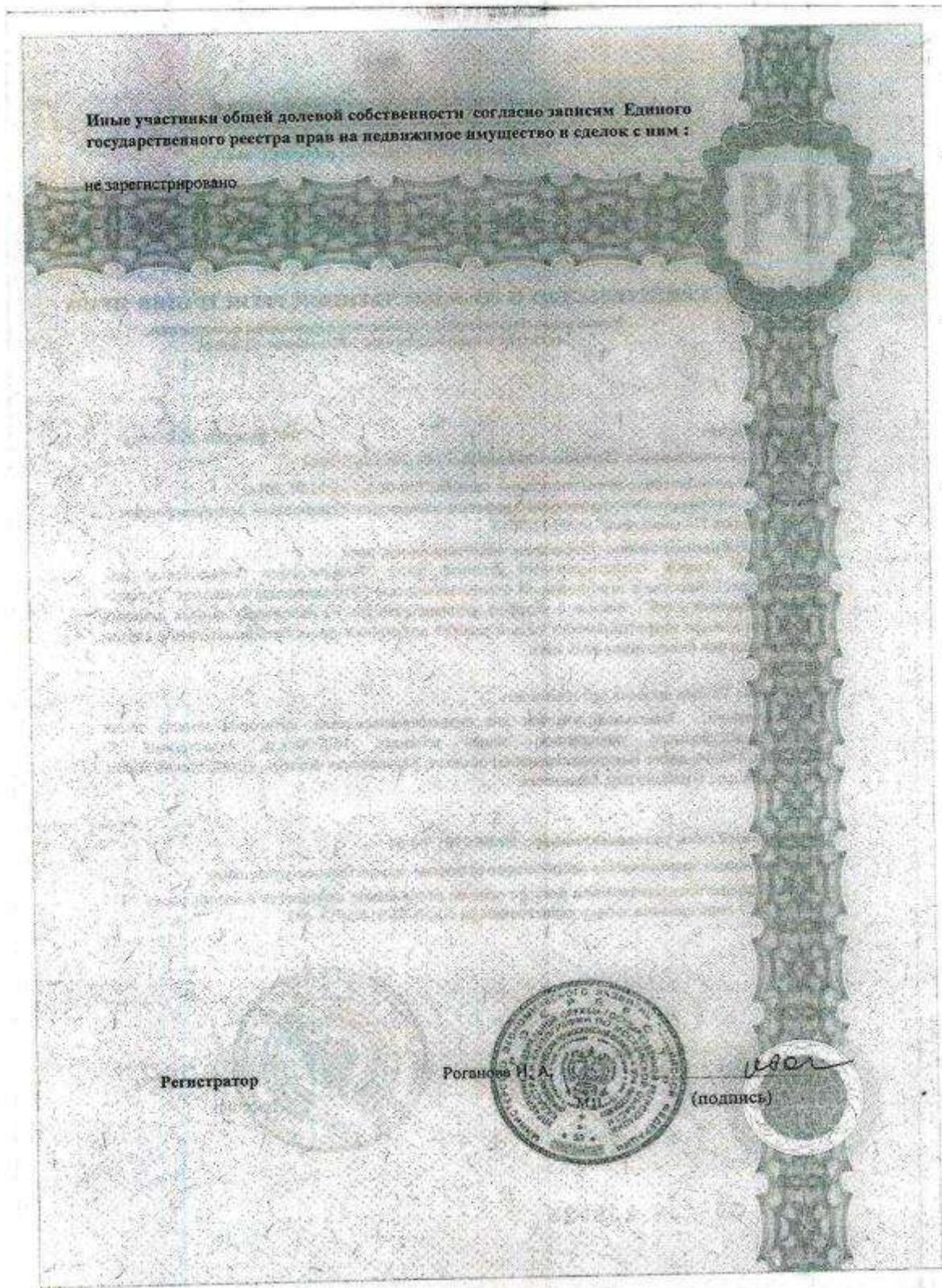
Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0100201:75

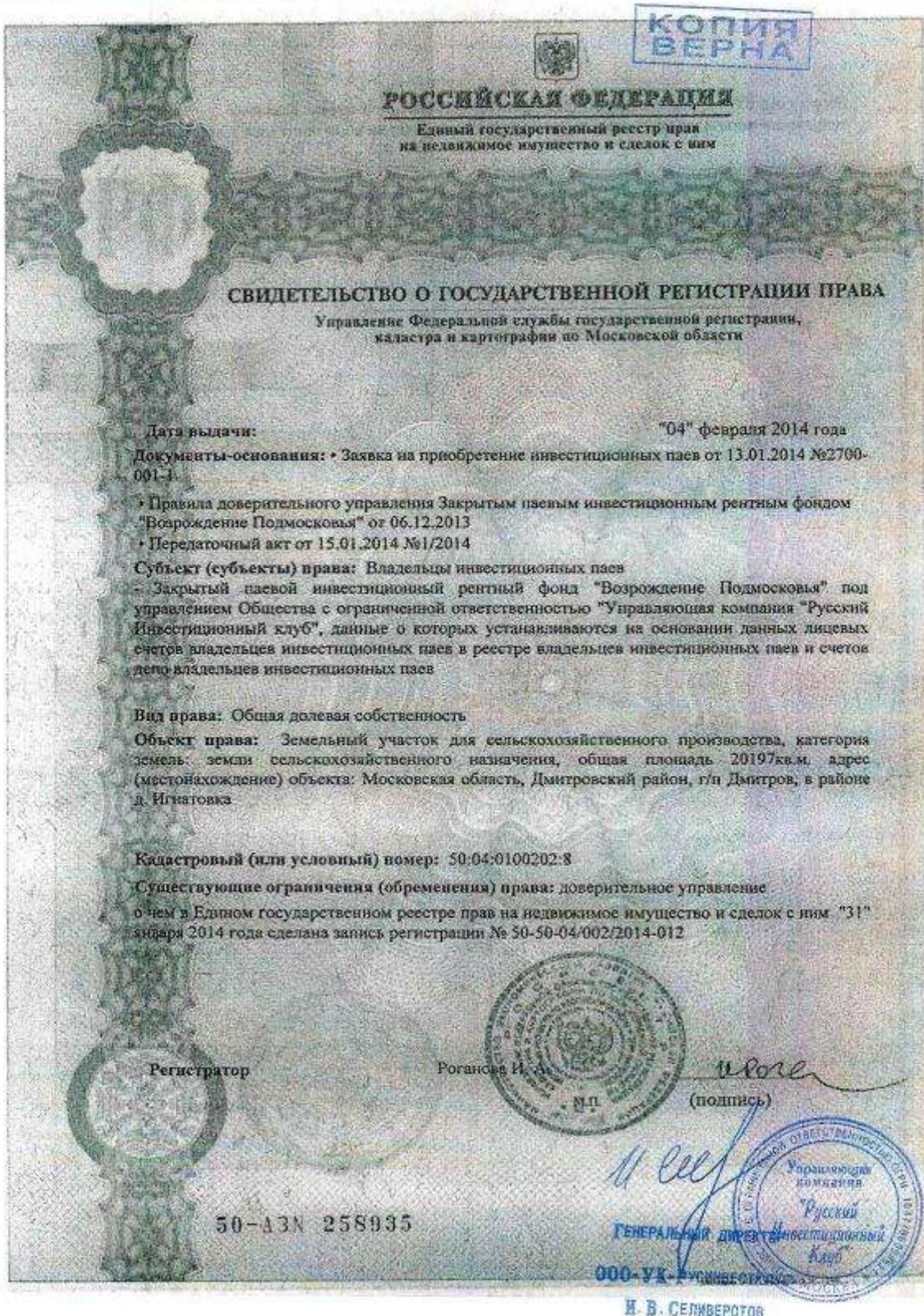
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50:50-04/002/2014-011

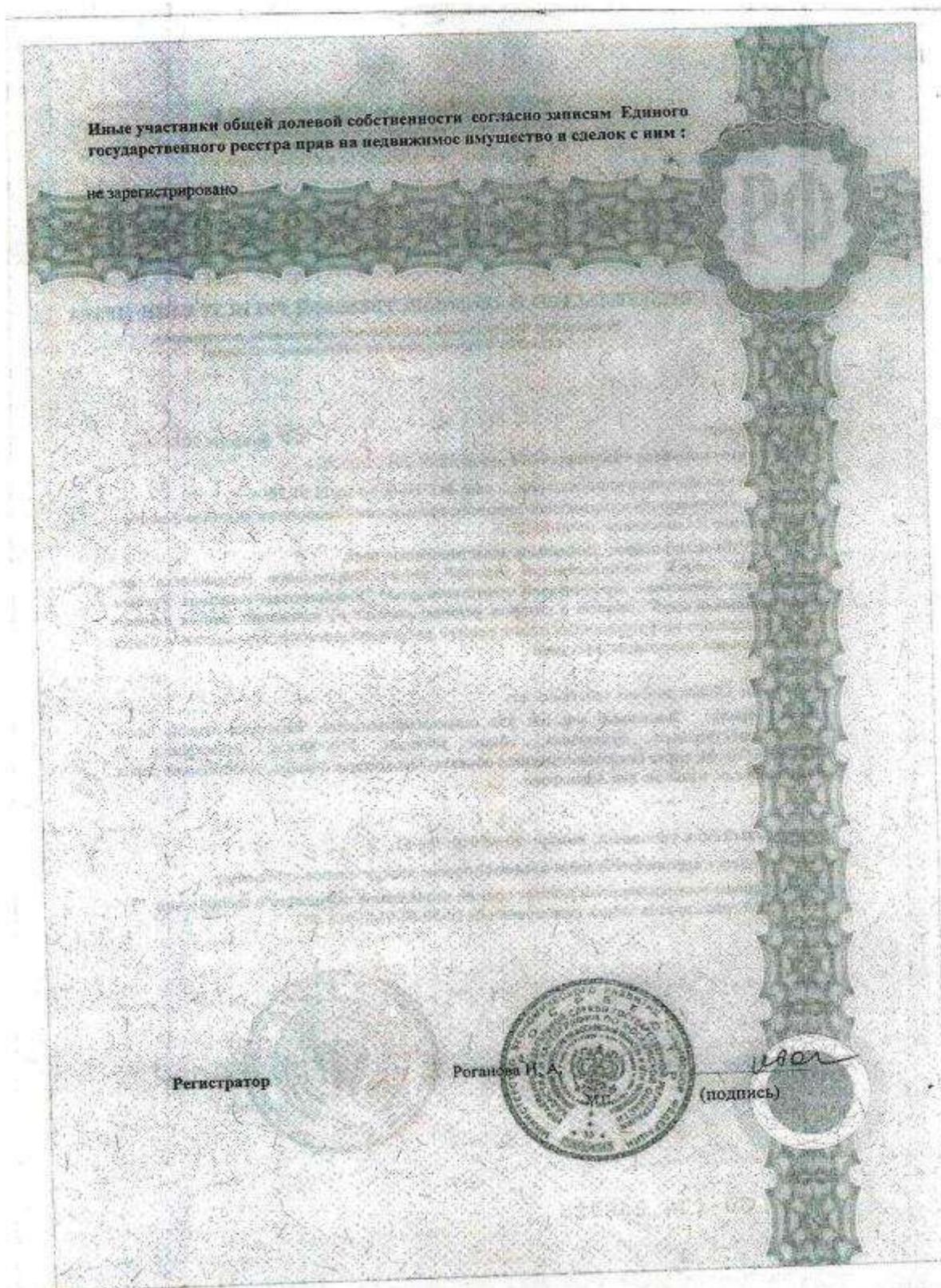
Регистратор Рогонова И. А.

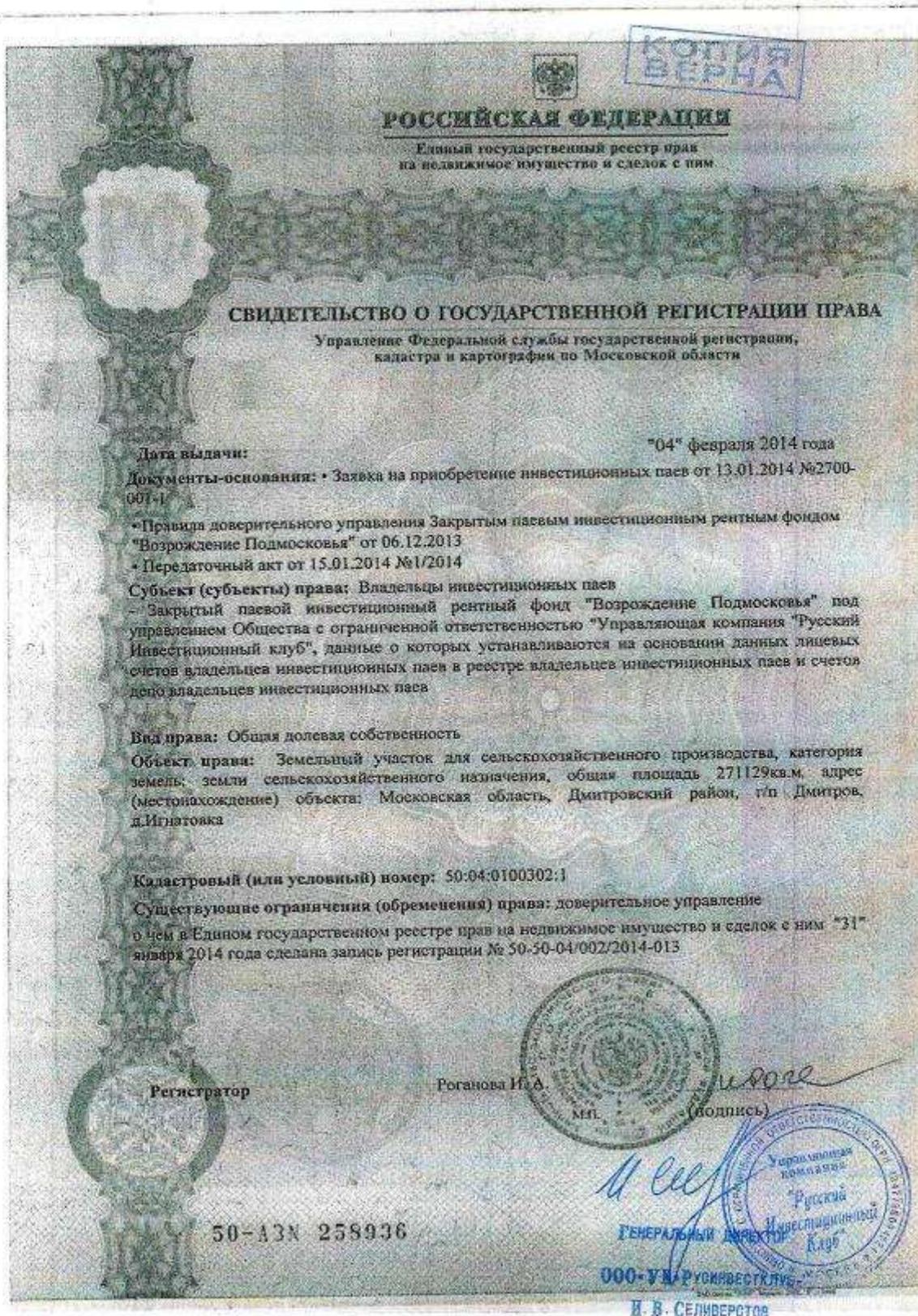
50-А3Н 258934

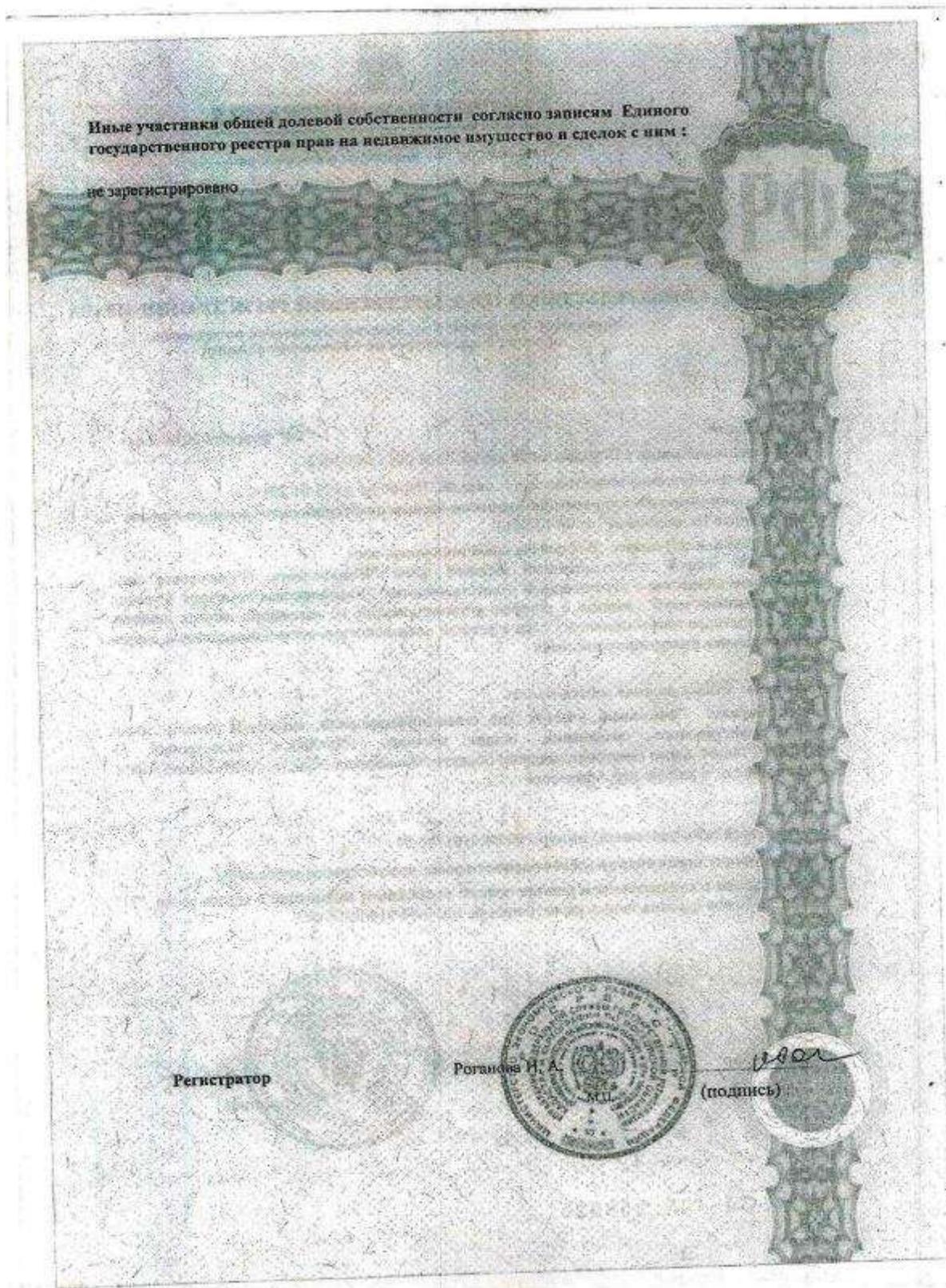
(подпись)
И. Селиверстов
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ООО-УК-ИНСИВЕСТКЛУБ
И. В. СЕЛИВЕРСТОВ











КОПИЯ
ВЕРНА



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 Единый государственный реестр прав
 на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
 Управление Федеральной службы государственной регистрации,
 кадастра и картографии по Московской области

04 февраля 2014 года

Дата выдачи:

Документы-основания: Заявка на приобретение инвестиционных паев от 13.01.2014 №2700-001-1

- Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Возрождение Подмосковья" от 06.12.2013
- Передаточный акт от 15.01.2014 №1/2014

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
 - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Возрождение Подмосковья" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Русский Инвестиционный клуб", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 218208кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, т/п Дмитров, в районе с. Внуково

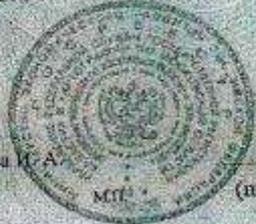
Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0100402:1

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/002/2014-014

Регистратор

Роганов И.А.

МП



И.В.О.Г. (подпись)

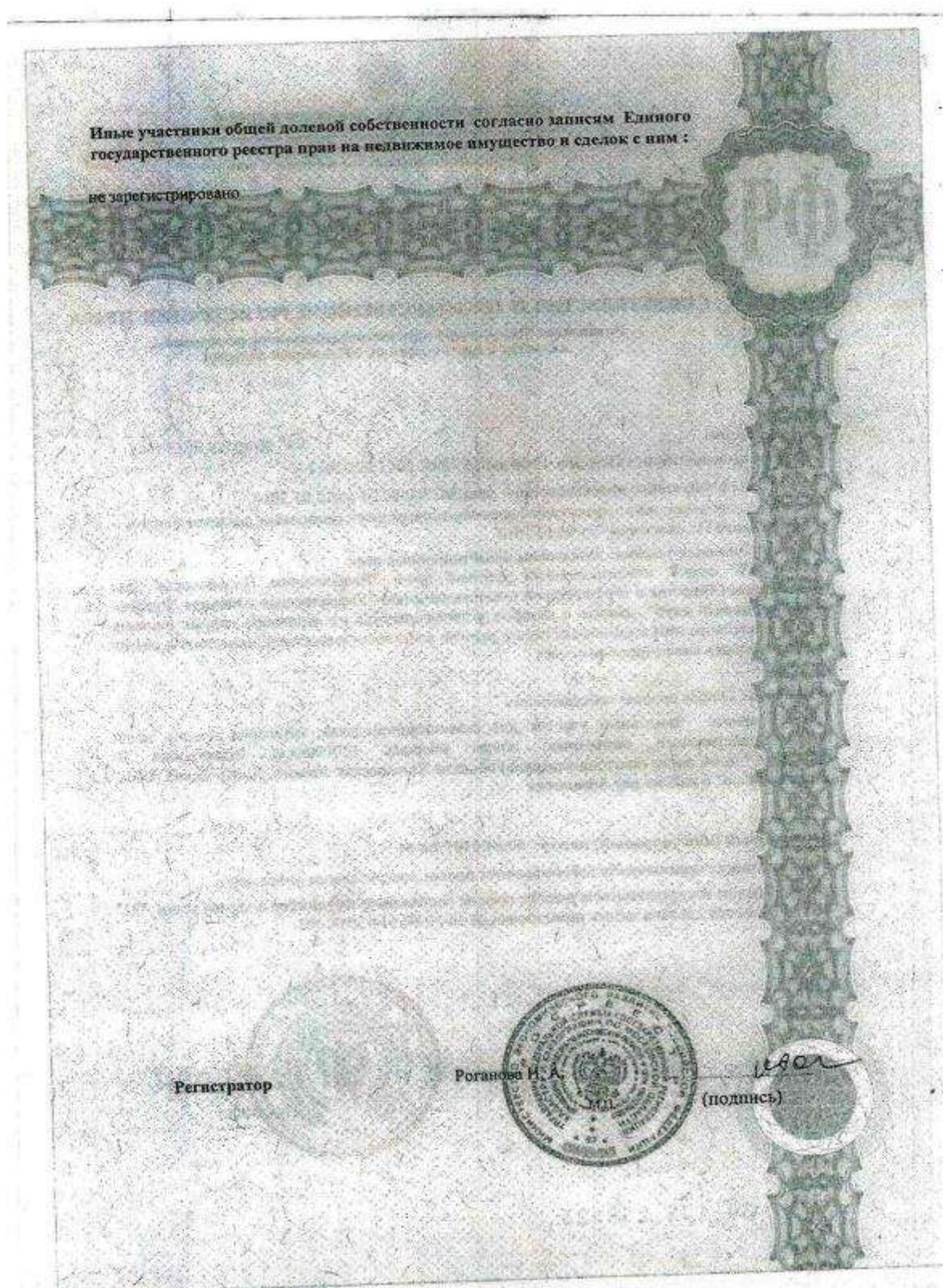
50-А3Н 258937



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР Клуб

000-УК РУССКИЕ ИНВЕСТИЦИИ

И.В.С.Е.Л.И.В.Е.Р.С.Т.О.В.



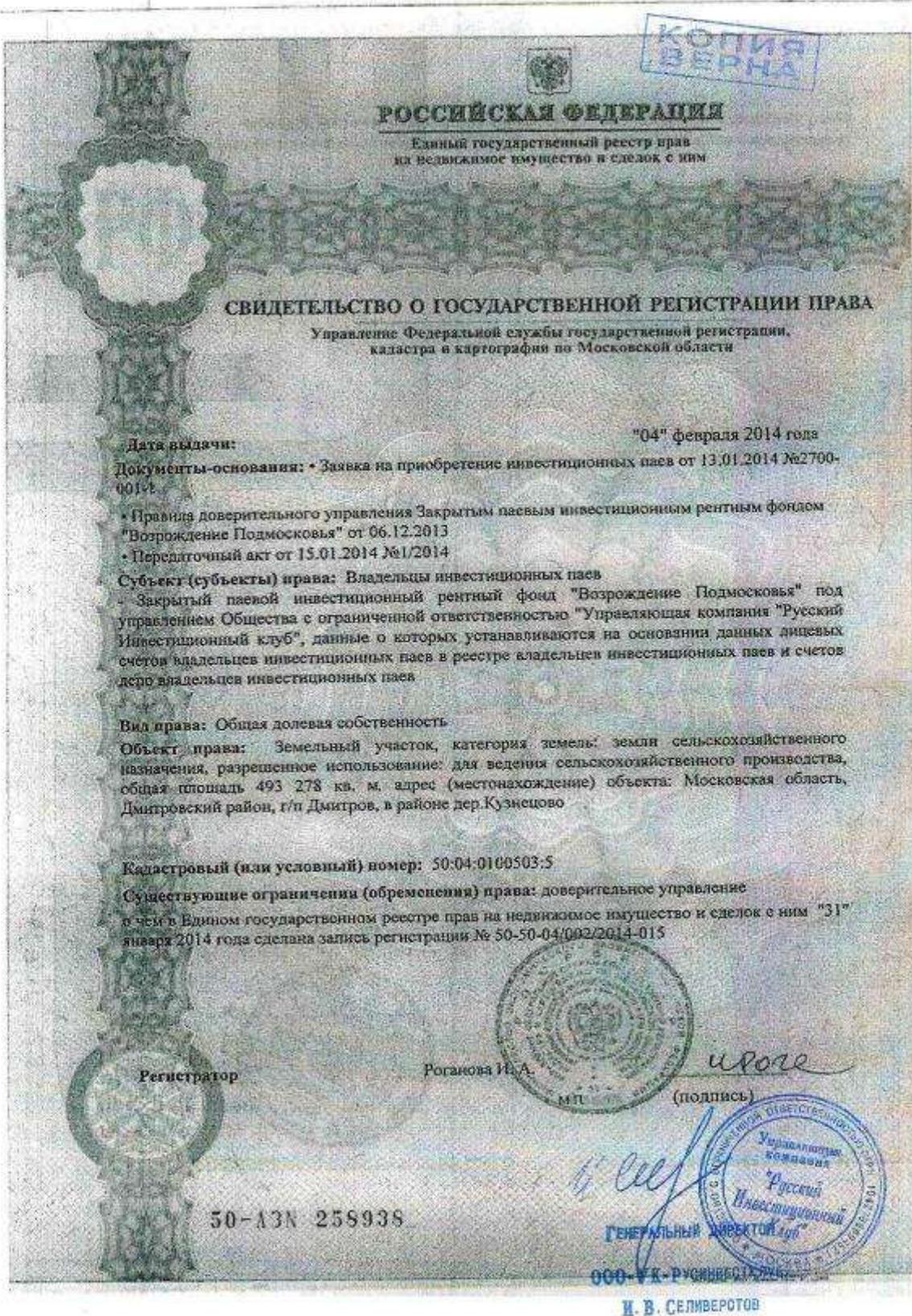
Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :

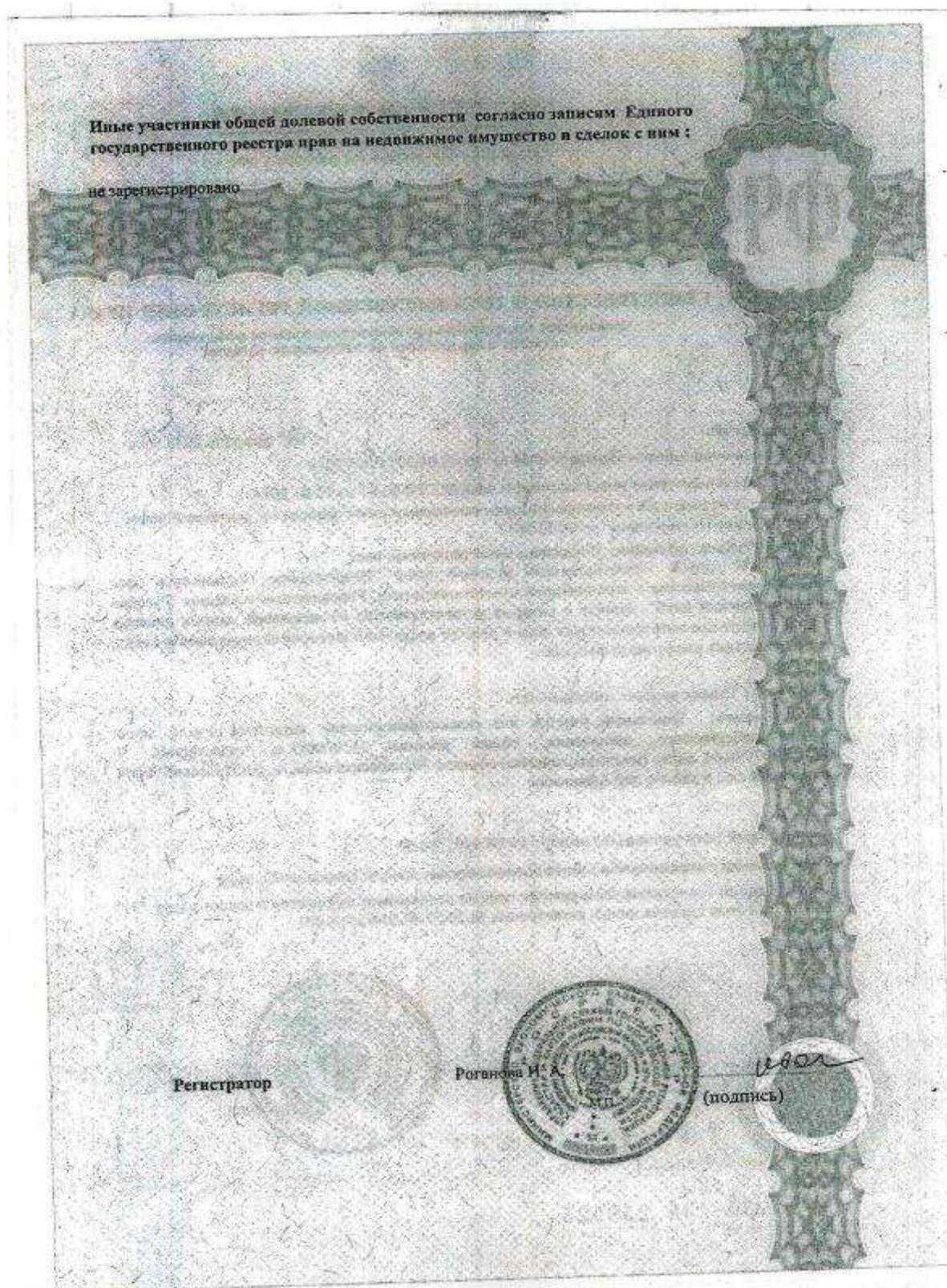
не зарегистрировано

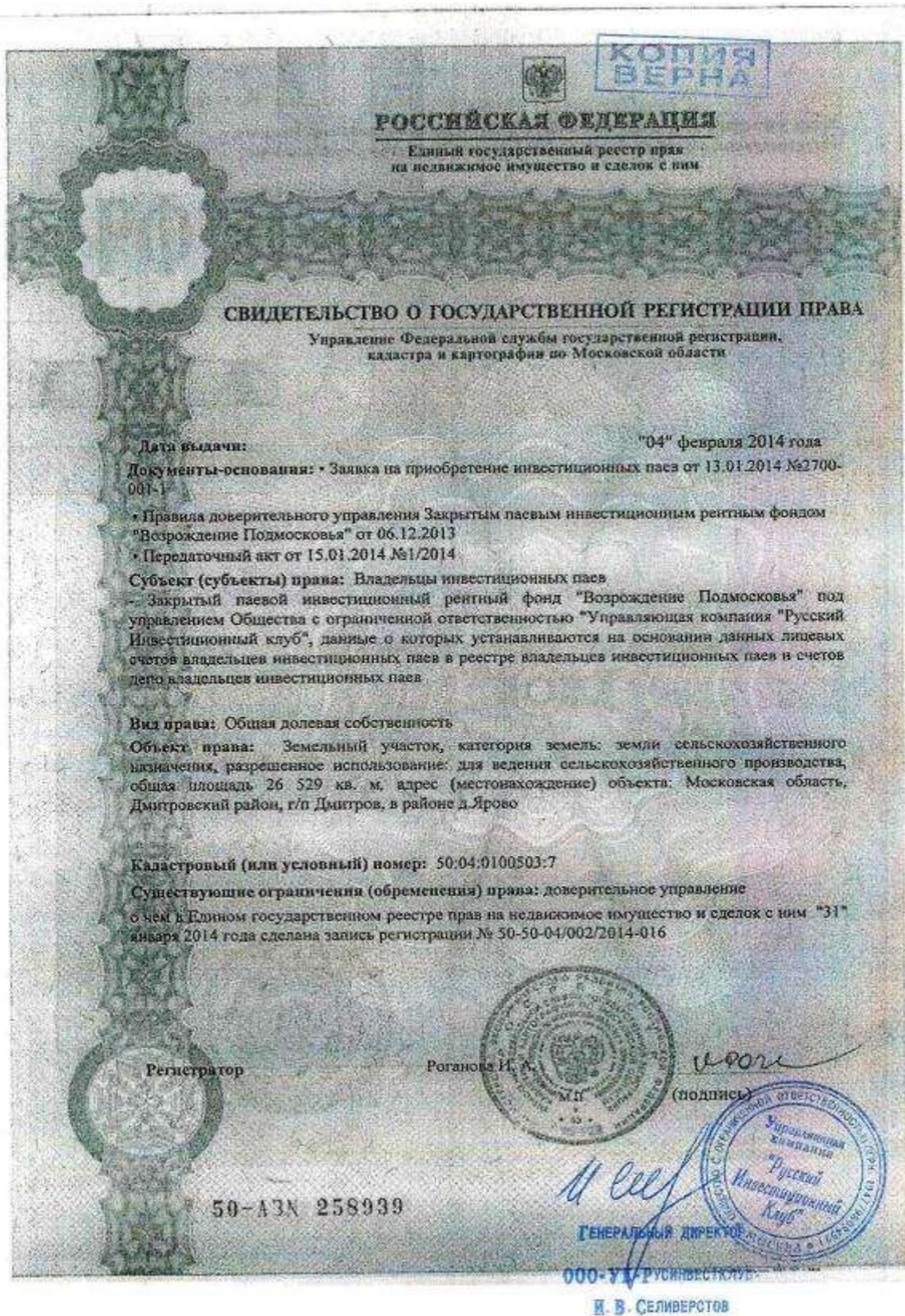
Регистратор

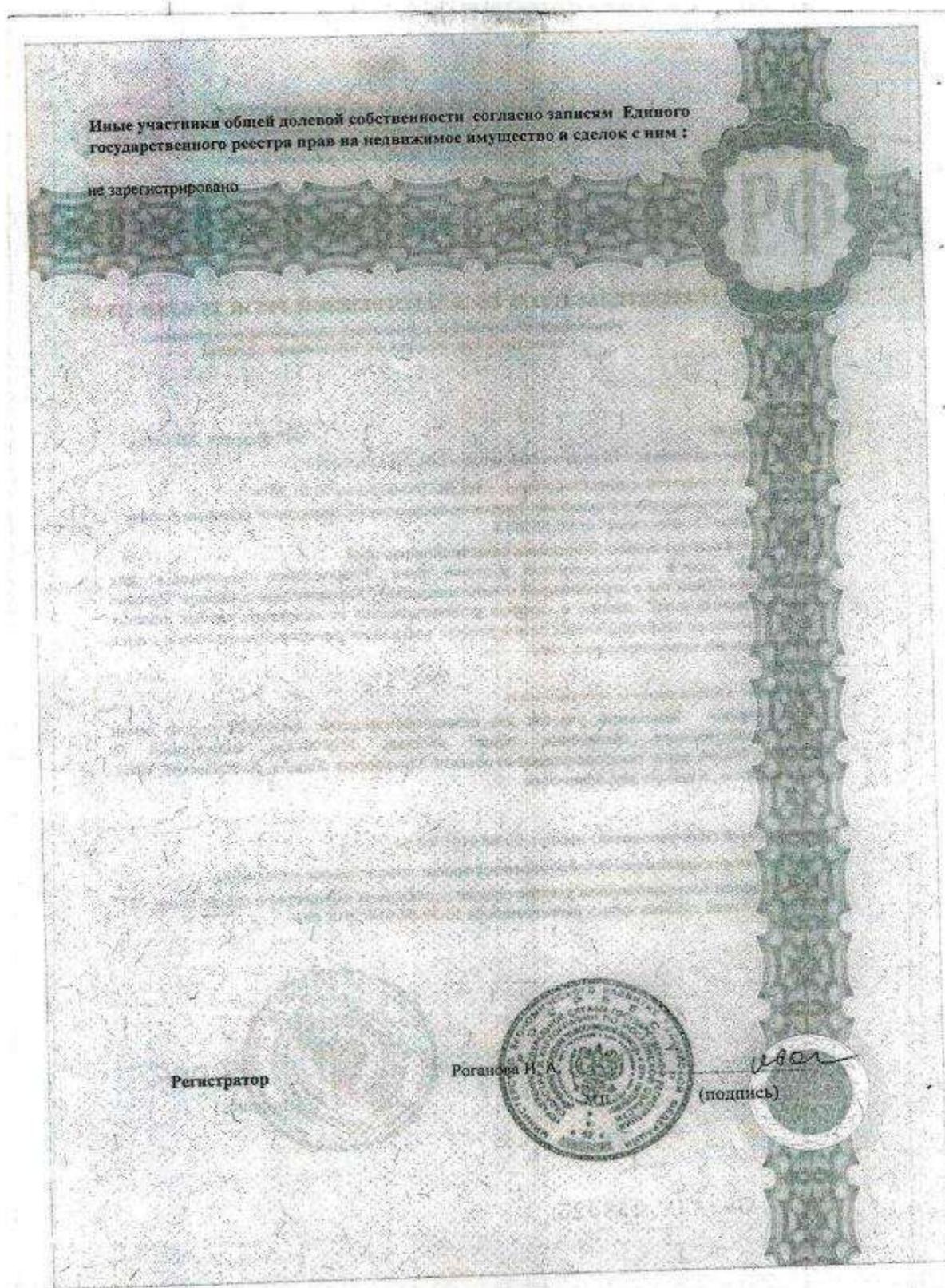
Роганова И. А.

(подпись)











РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 Единый государственный реестр прав
 на недвижимое имущество и сделок с ним



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
 Управление Федеральной службы государственной регистрации,
 кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "04" февраля 2014 года

Документы-основания: • Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным реитным фондом "Возрождение Подмосковья" от 06.12.2013
 • Заявка на приобретение инвестиционных паев от 13.01.2014 №2700-001-1
 • Передаточный акт от 15.01.2014 №1/2014

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
 - Закрытый паевой инвестиционный реитный фонд "Возрождение Подмосковья" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Русский Инвестиционный клуб", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 147490кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д.Кунисниково

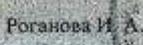
Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0160601:148

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/002/2014-017

Регистратор



Рогонова И. А.

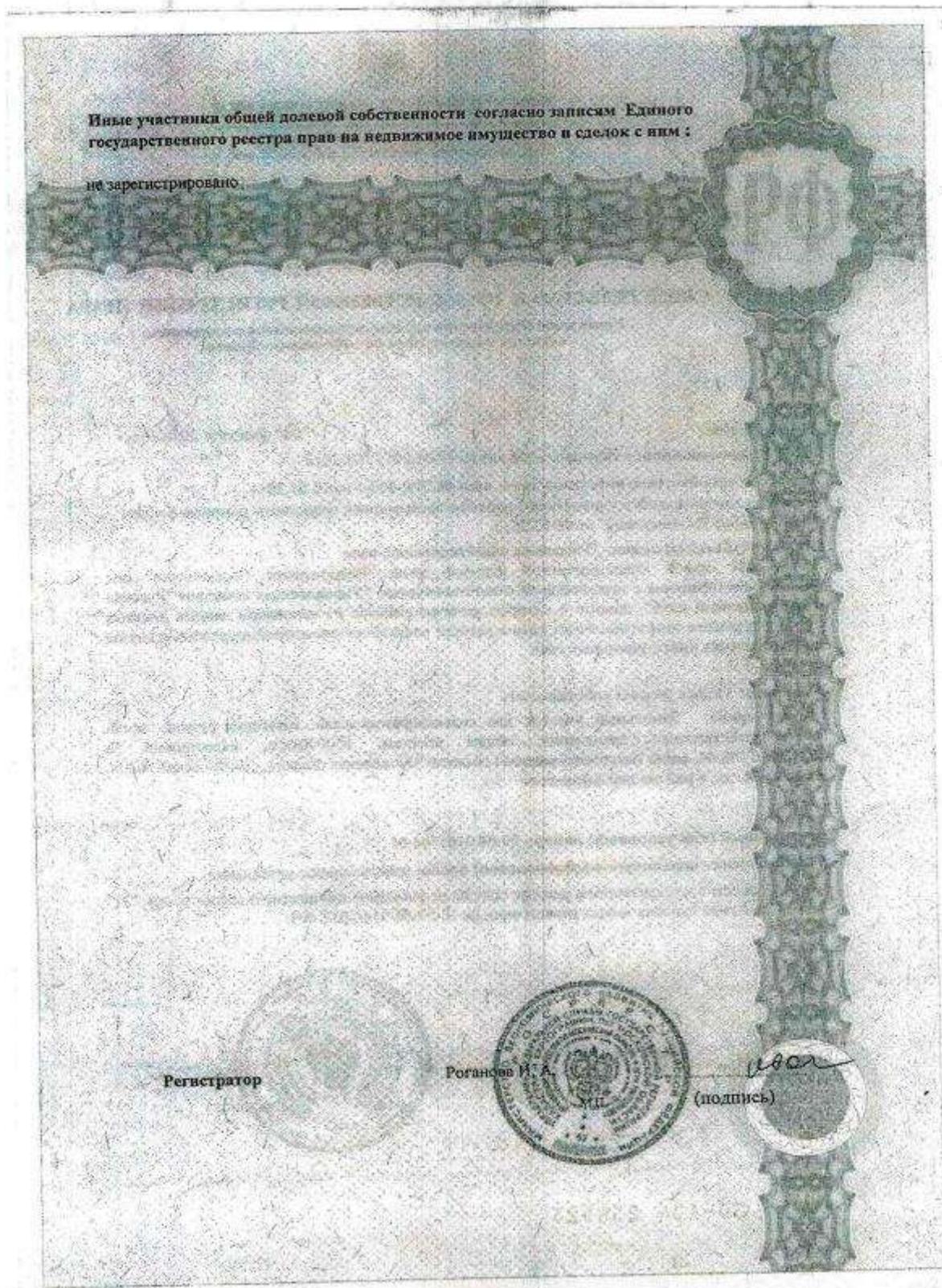


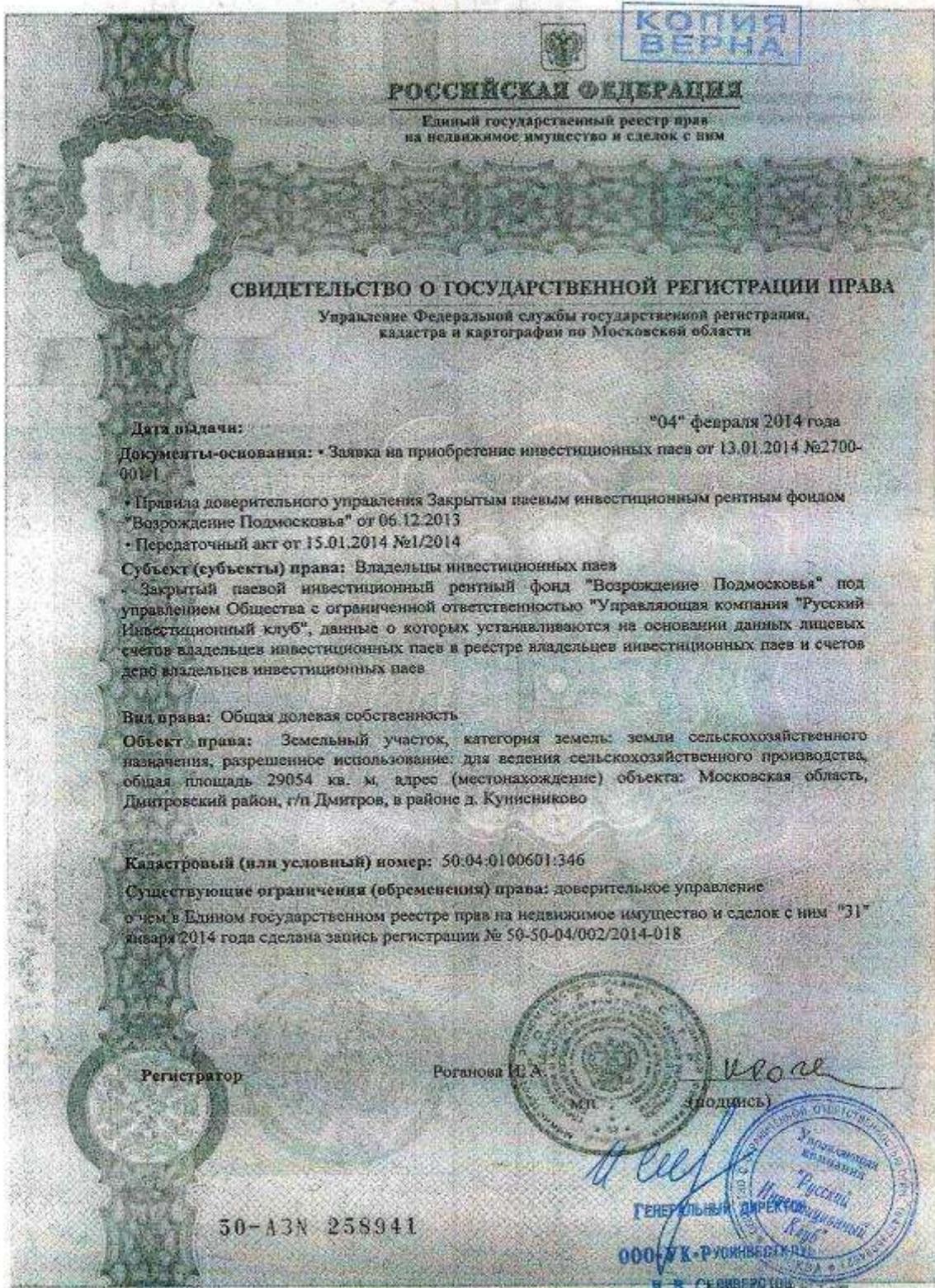
(подпись)

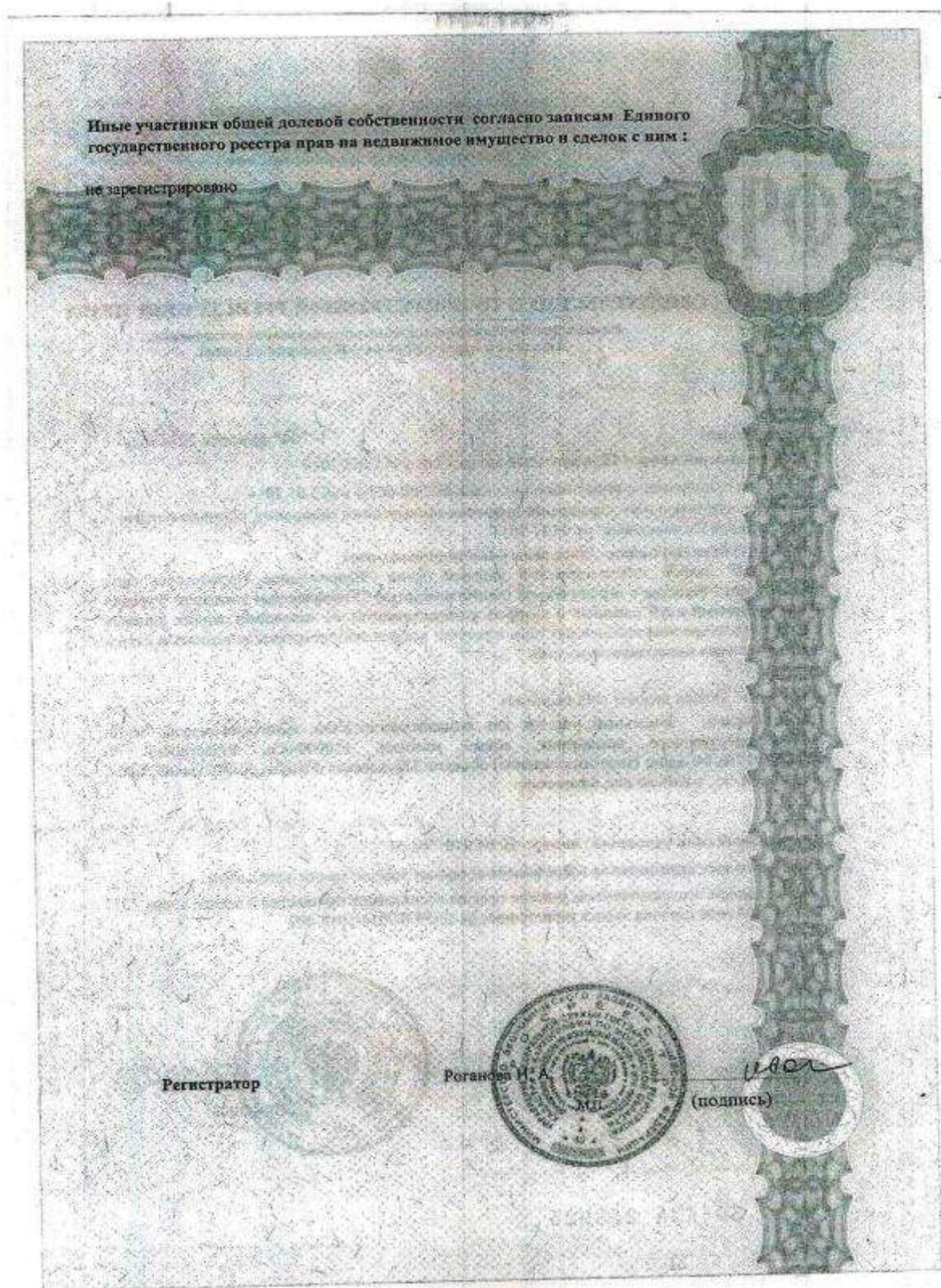


ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
 ООО-УК "РУСИНВЕСТКЛУБ"
 И. В. СЕЛЫВЕРСТОВ

50-А3Н 258940







КОПИЯ
ВЕРНА

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "04" февраля 2014 года

Документы-основания: Заявка на приобретение инвестиционных паев от 13.01.2014 №2700-001-1

- Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Возрождение Подмосковья" от 06.12.2013
- Передачный акт от 15.01.2014 №1/2014

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Возрождение Подмосковья" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Русский Инвестиционный клуб", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 29330 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Куиншиново

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0100601:347

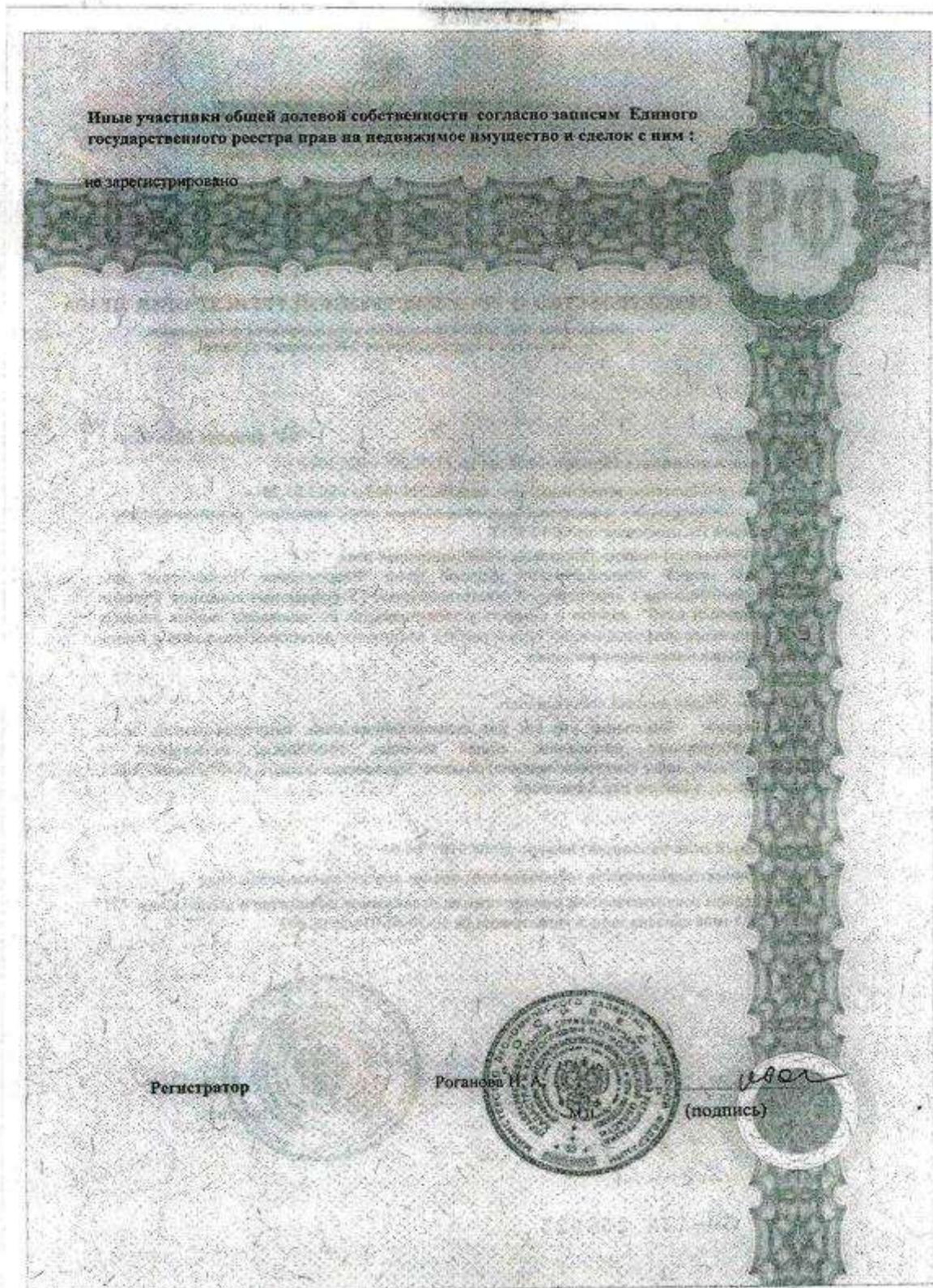
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/002/2014-019

Регистратор _____

Роганова И. А. _____
(подпись)

50-А3Н 258942

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ООО-УК-РИИНВЕСТКЛУБ
И. В. СЕЛЕНДИН



КОПИЯ
ВЕРНА

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "04" февраля 2014 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев от 13.01.2014 №2700-001-1

- Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Возрождение Подмосковья" от 06.12.2013
- Передаточный акт от 15.01.2014 №1/2014

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Возрождение Подмосковья" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Русский Инвестиционный клуб", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 29715 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково

Кадастровый (или условный) номер: 50-04-0100601-348

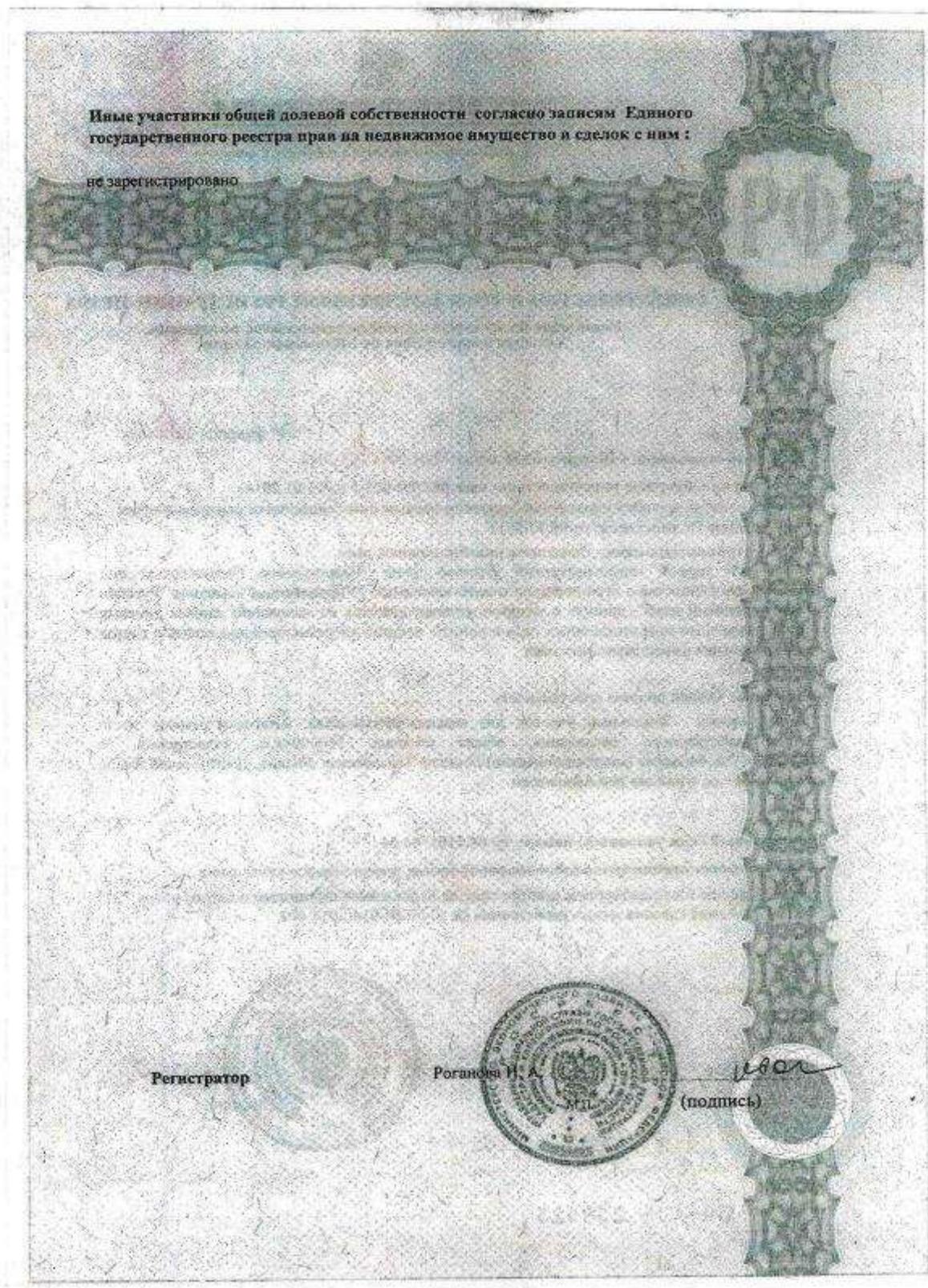
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/002/2014-020

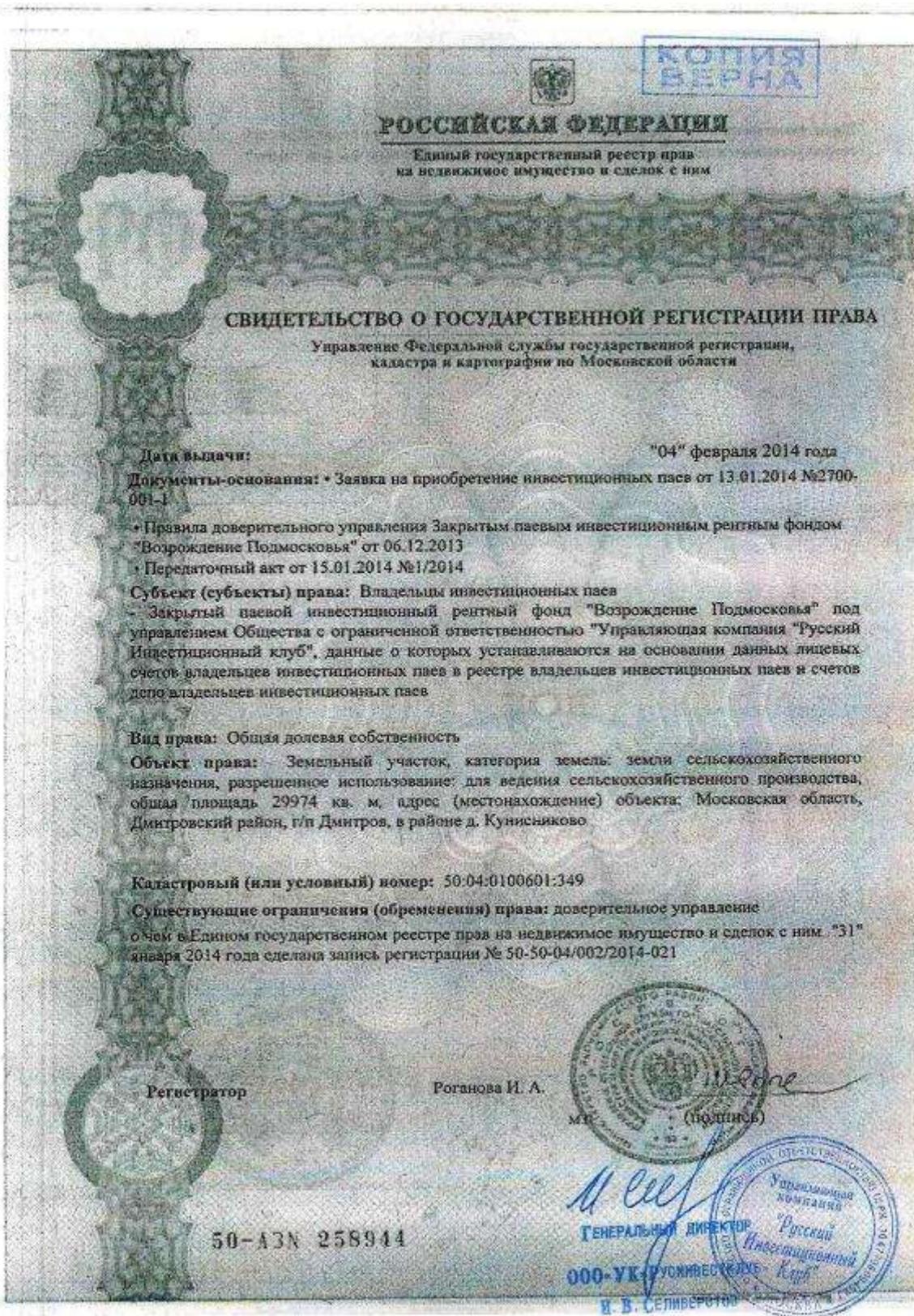
Регистратор Рогонова И. А.

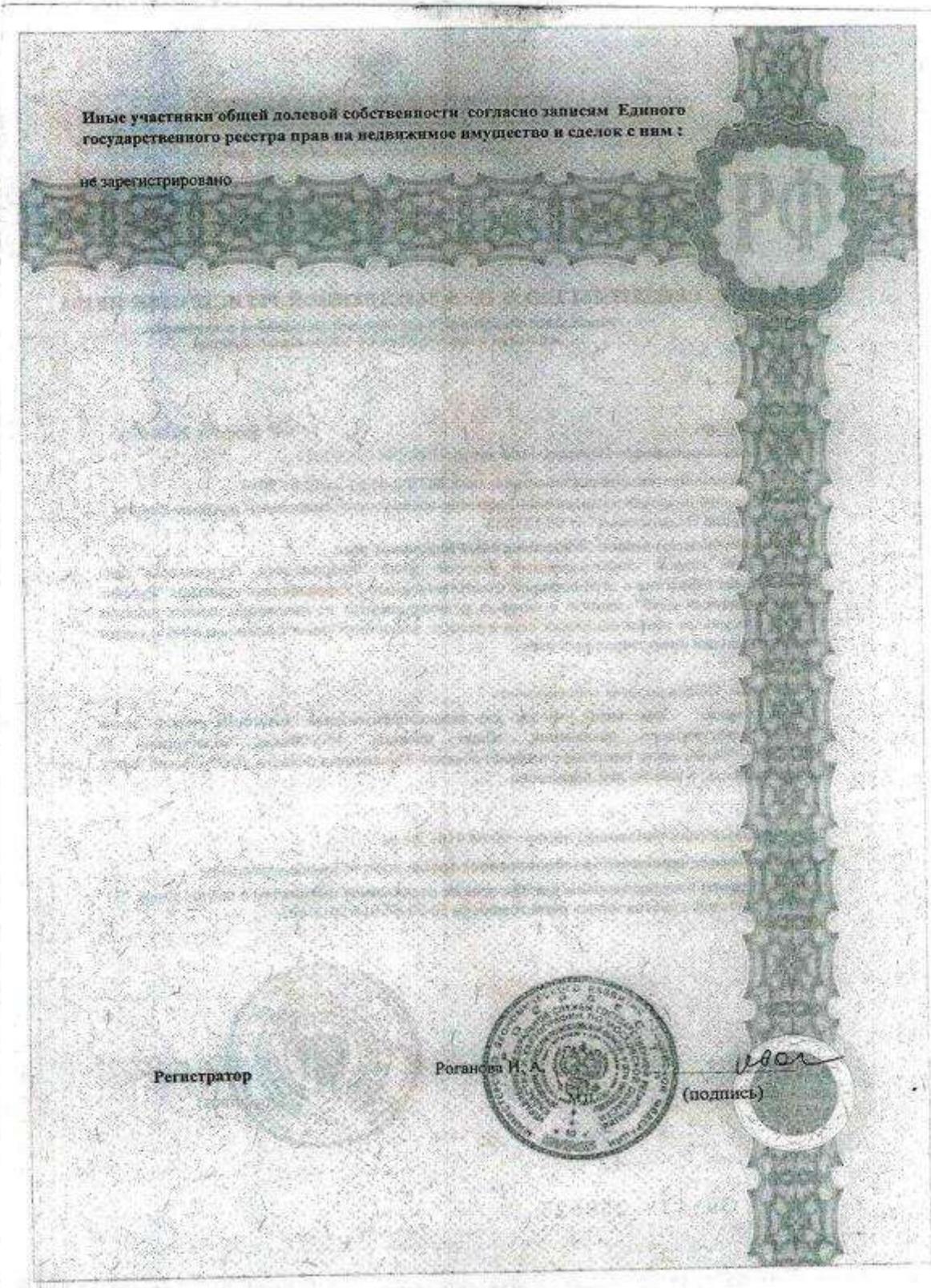
(подпись)

50-А3К 258943

И. В. Селиверстов
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ООО-УК-РОССИЙСКИЙ
И. В. Селиверстов







РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "04" февраля 2014 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев от 13.01.2014 №2700-001-1
• Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Возрождение Подмосковья" от 06.12.2013
• Передаточный акт от 15.01.2014 №1/2014

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
Закрытый паевой инвестиционный реитный фонд "Возрождение Подмосковья" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Русский Инвестиционный клуб", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 29979 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Куписниково

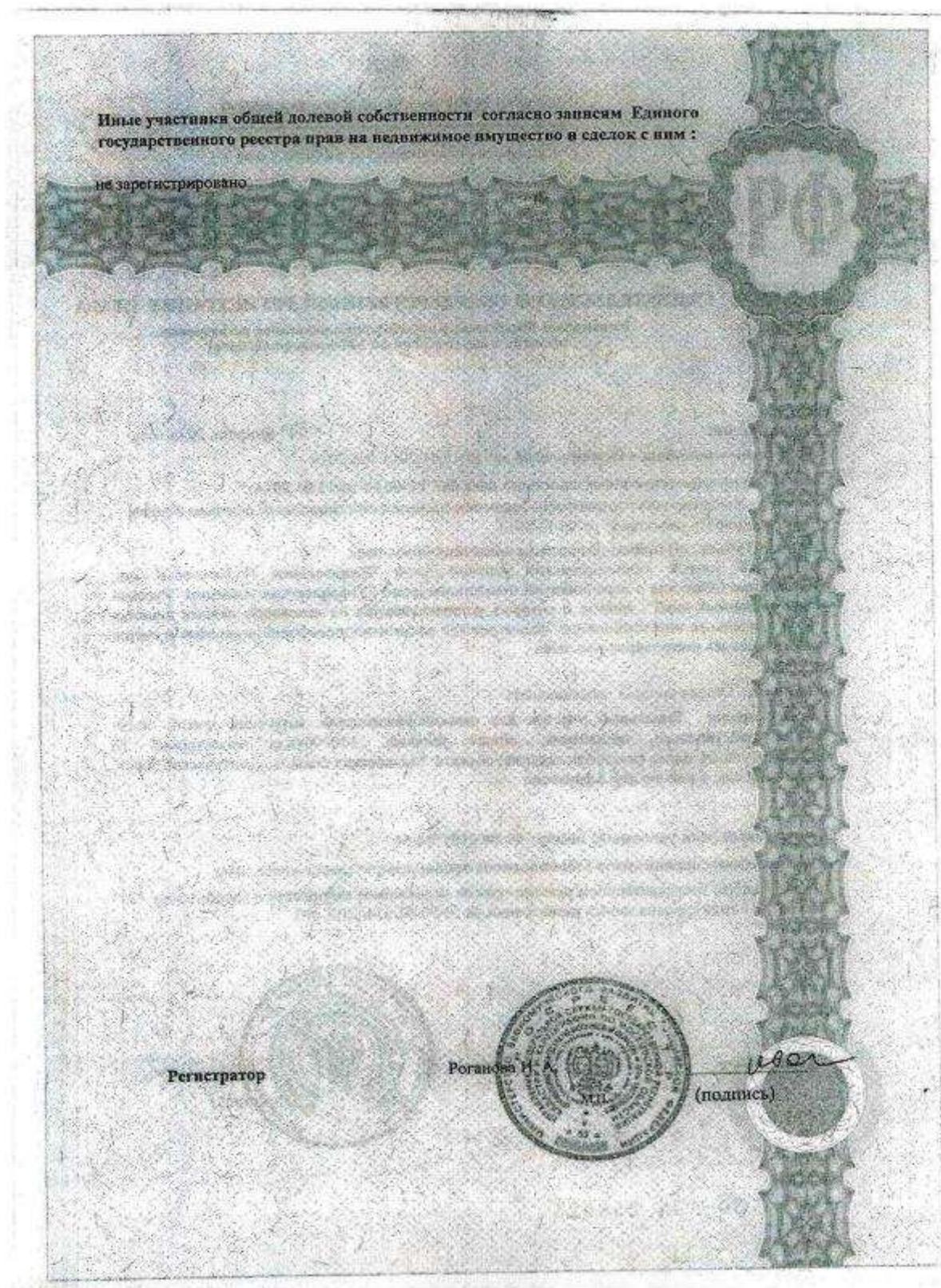
Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0100601:350

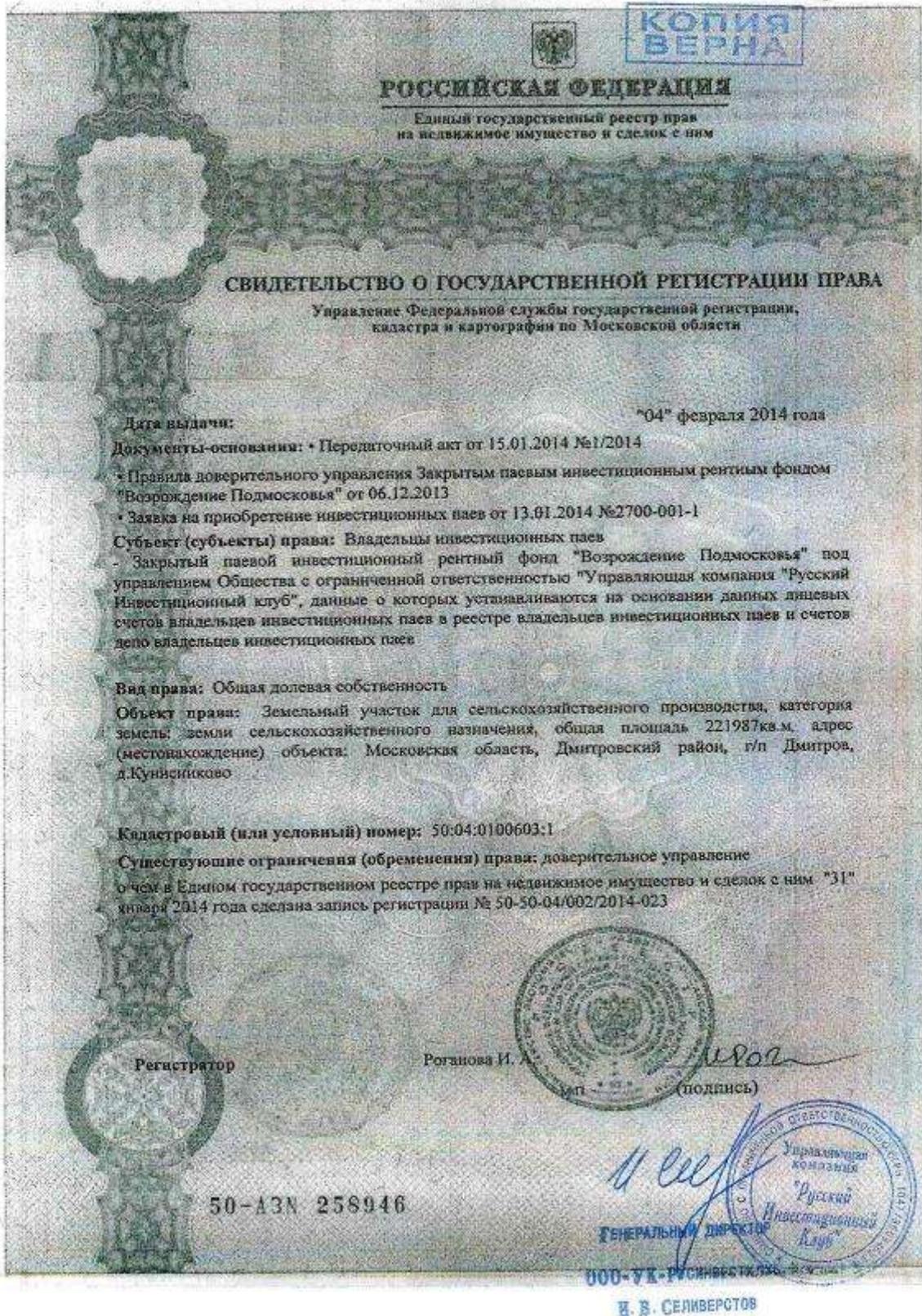
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/002/2014-022

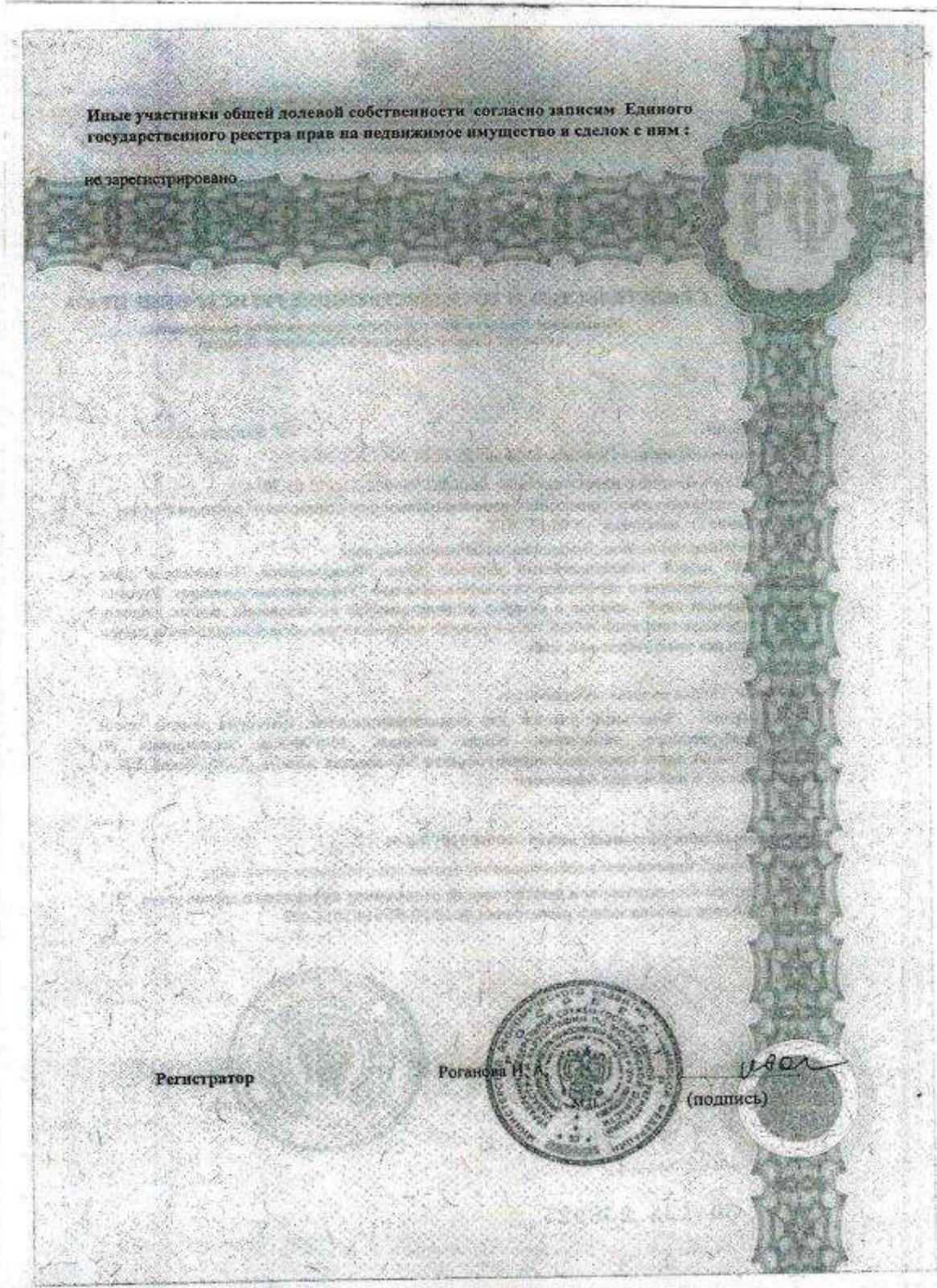
Регистратор
Роганова И.А.
И.А. Роганова
(подпись)

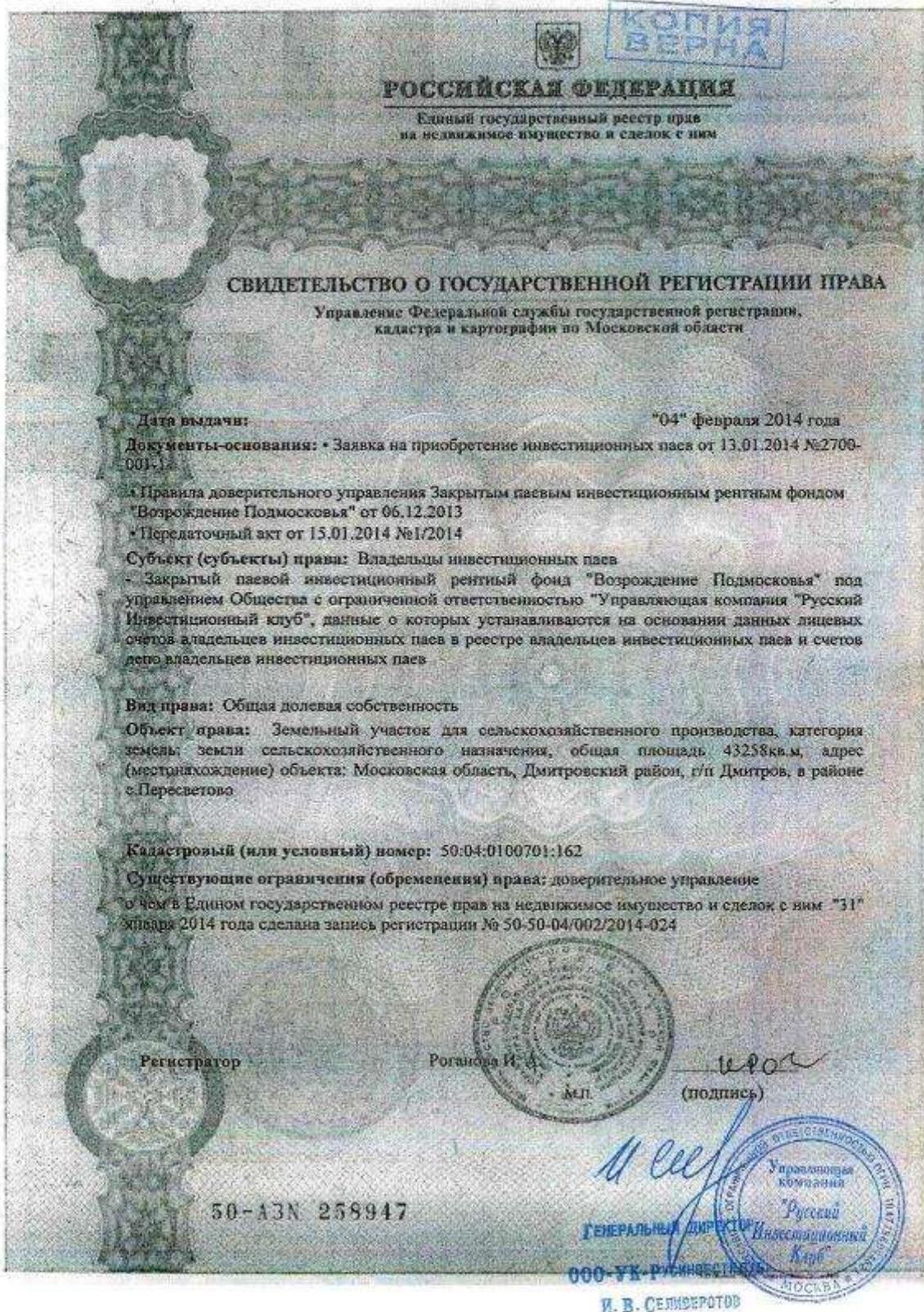
50-13N 258945

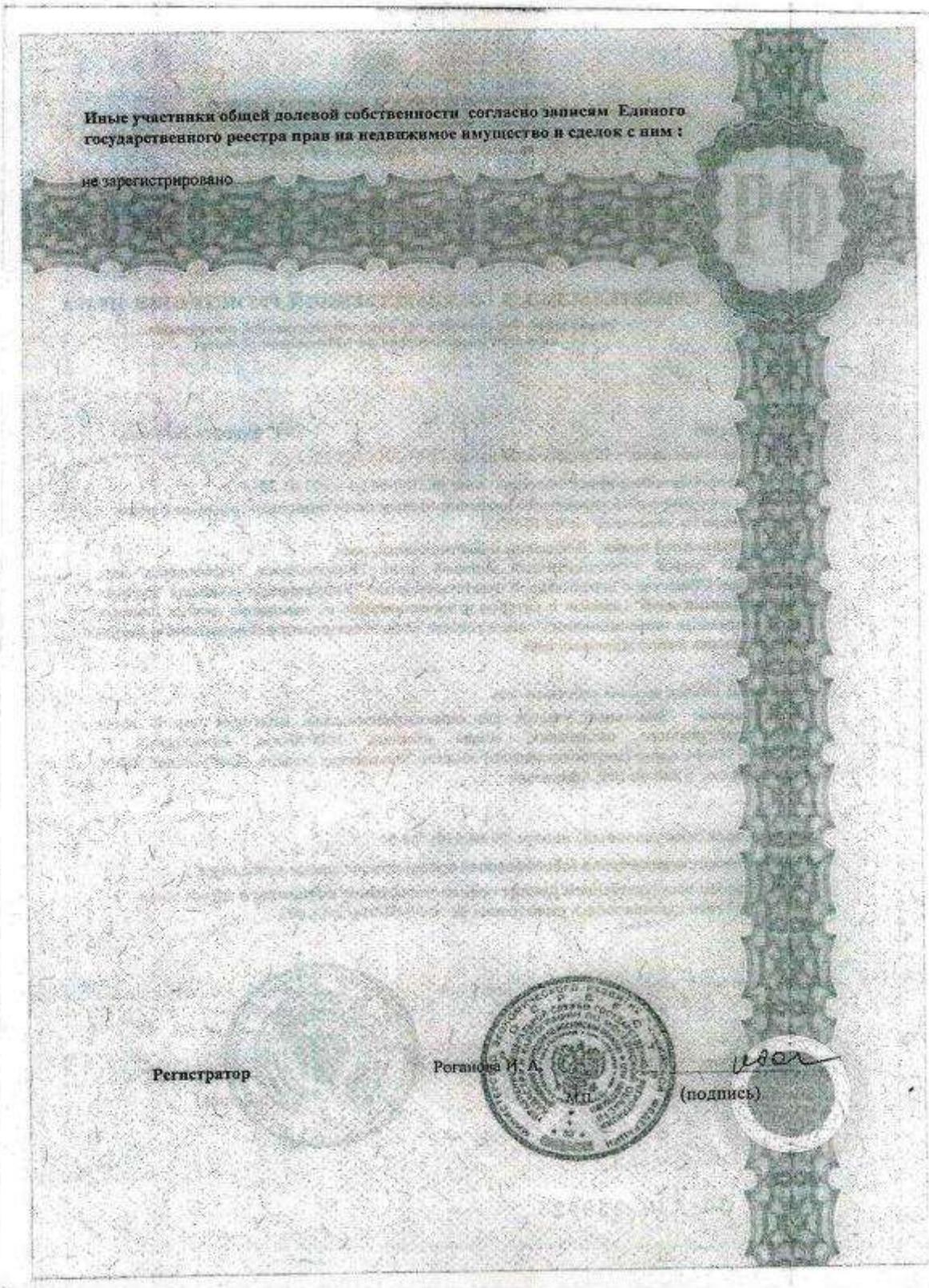
И. В. Селиверстов
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ООО-УК-РУССКОЕ
И. В. СЕЛИВЕРСТОВ

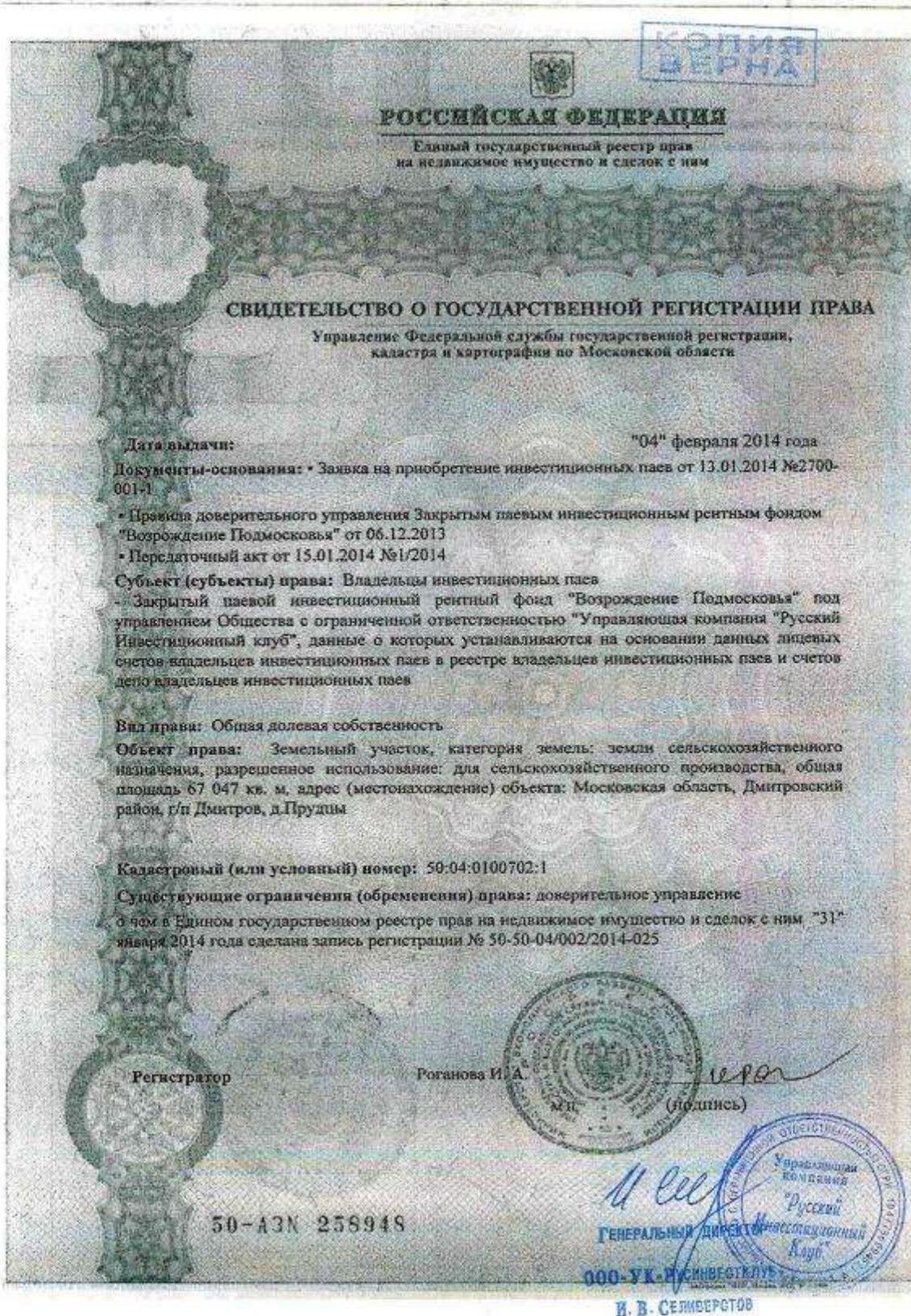


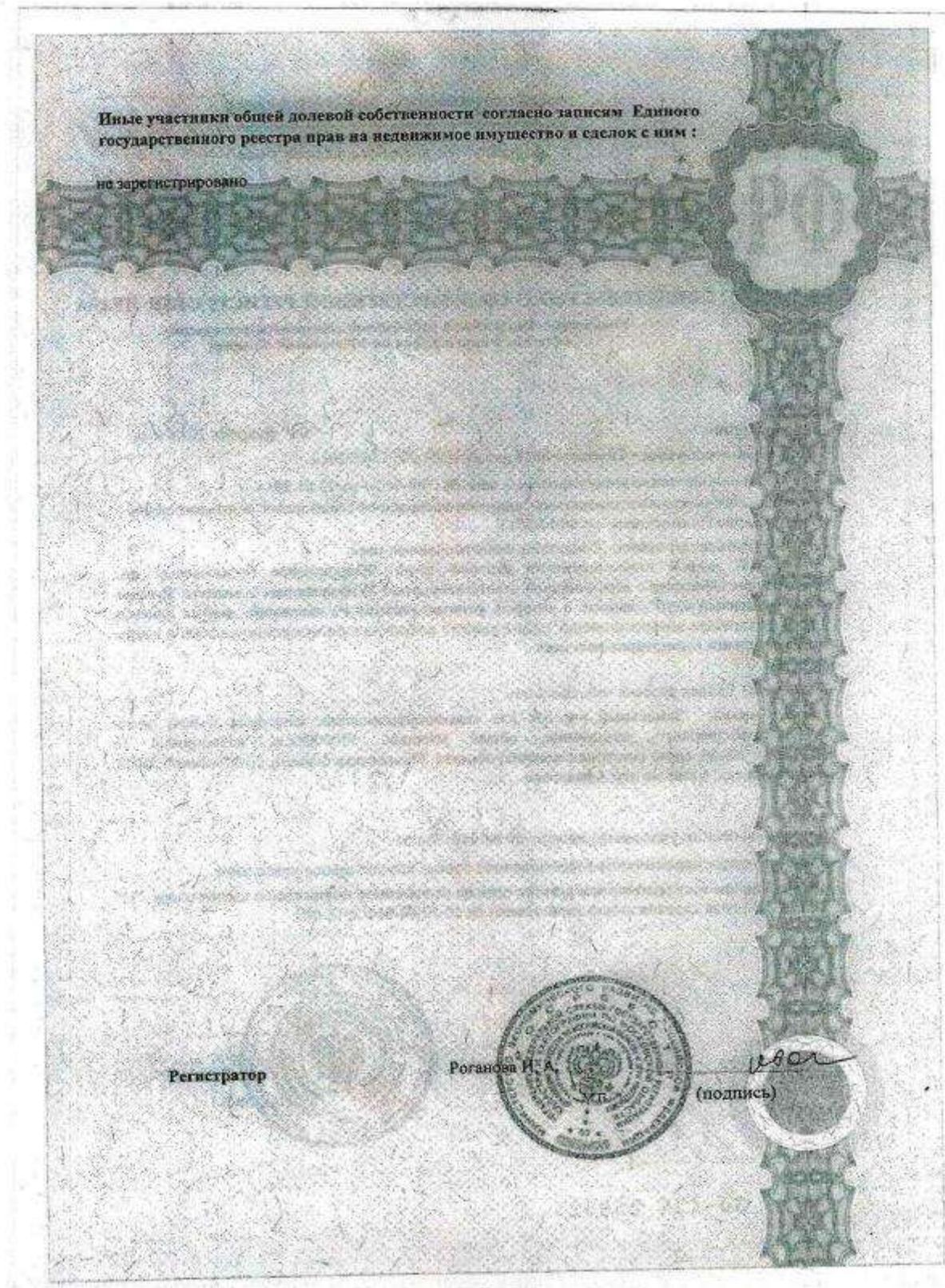




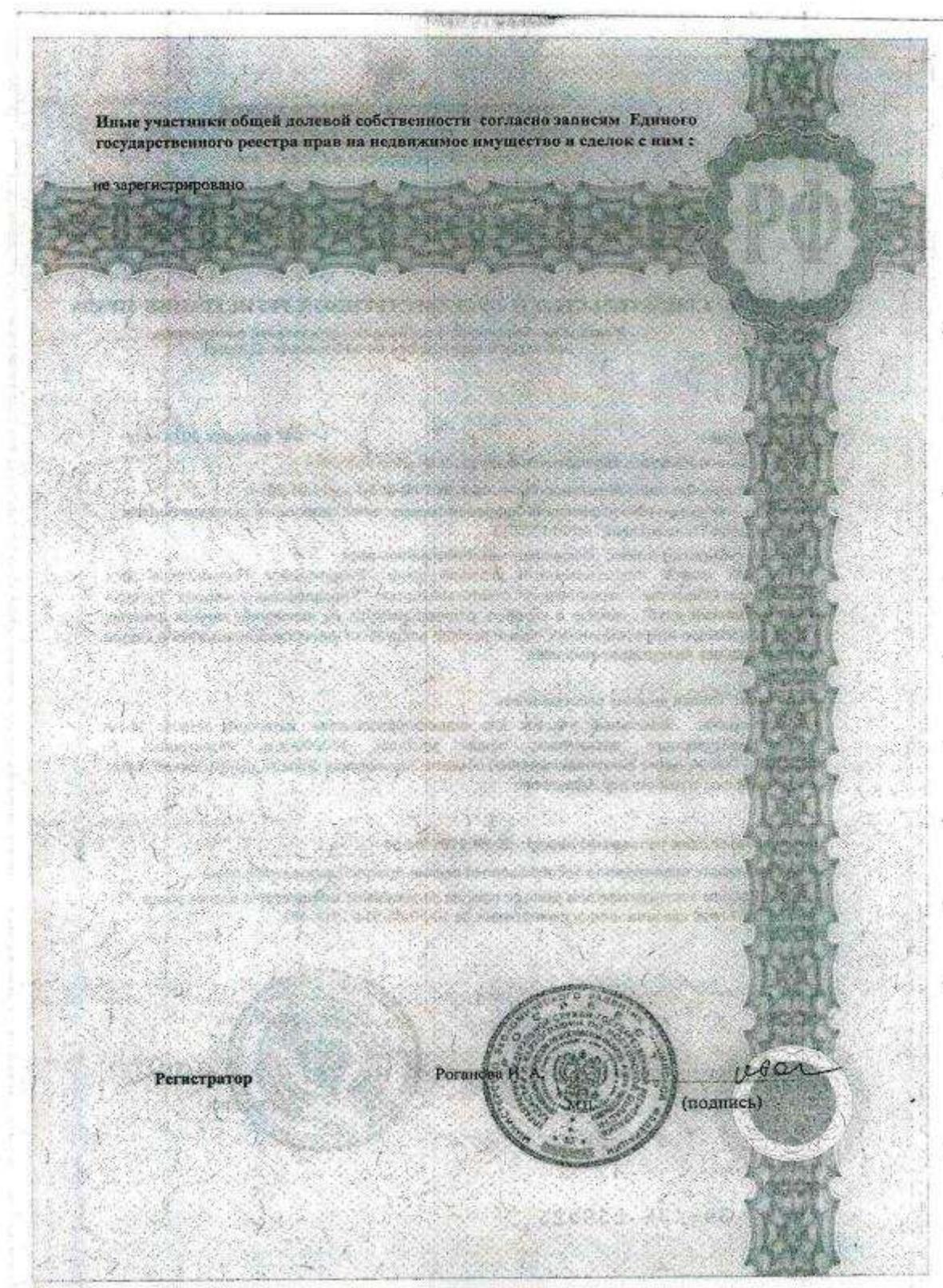


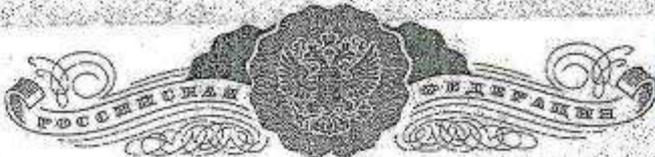











 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 КОПИЕ БЕРИТЬ НЕЛЬЗЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ
СВИДЕТЕЛЬСТВО
 О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
 Управление Федеральной службы государственной регистрации,
 кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "03" декабря 2014 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев от 13.01.2014 №2700-001-1

- Передаточный акт от 15.01.2014 №1/2014
- Приказ "О разделе земельного участка, входящего в состав активов ЗПИФ рентный "Возрождение Подмосковья" от 30.10.2014 №30-10-14/1
- Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Возрождение Подмосковья" от 06.12.2013

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
 • Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Возрождение Подмосковья" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Русский Инвестиционный клуб", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельца инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 368 241 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, вблизи с. Подчерково

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0000000:89653

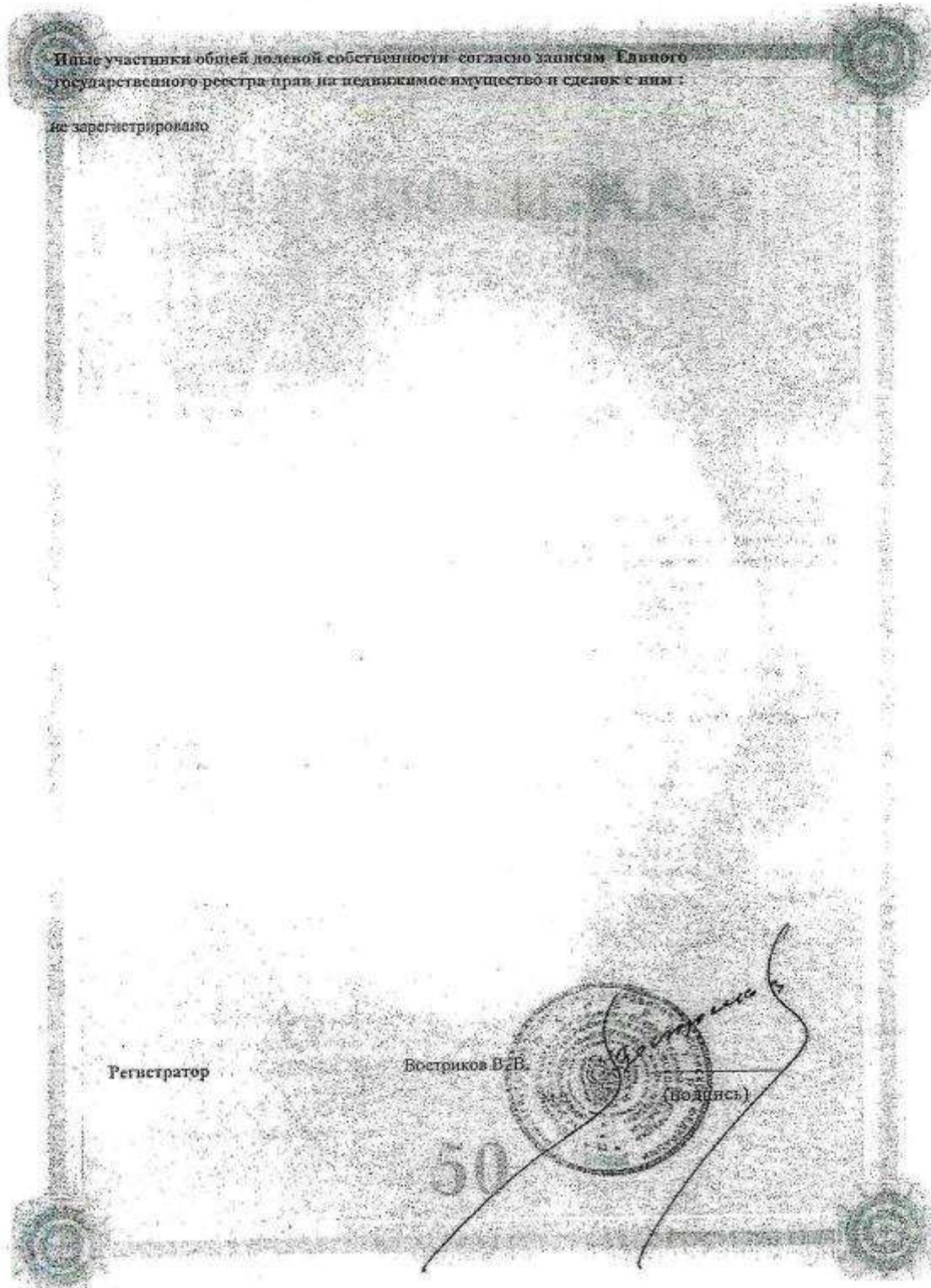
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "03" декабря 2014 года сделана запись регистрации № 50-50:04/107/2014-746

Регистратор Востриков В.В.


 (подпись)

50-АК 099038


 ООО-УК-РУСИНВЕСТКЛУБ МОСКВА
 И. В. СЕЛИБЕРСТОВ



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единственный государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "04" февраля 2014 года

Документы-основания: • Передаточный акт от 15.01.2014 №1/2014
• Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Возрождение Подмосковья" от 06.12.2013
• Заявка на приобретение инвестиционных паев от 13.01.2014 №2700-001-1

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Возрождение Подмосковья" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Русский Инвестиционный клуб", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь: 95 786 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, с/п Дмитров, в районе д. Поддубки

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0100802:107

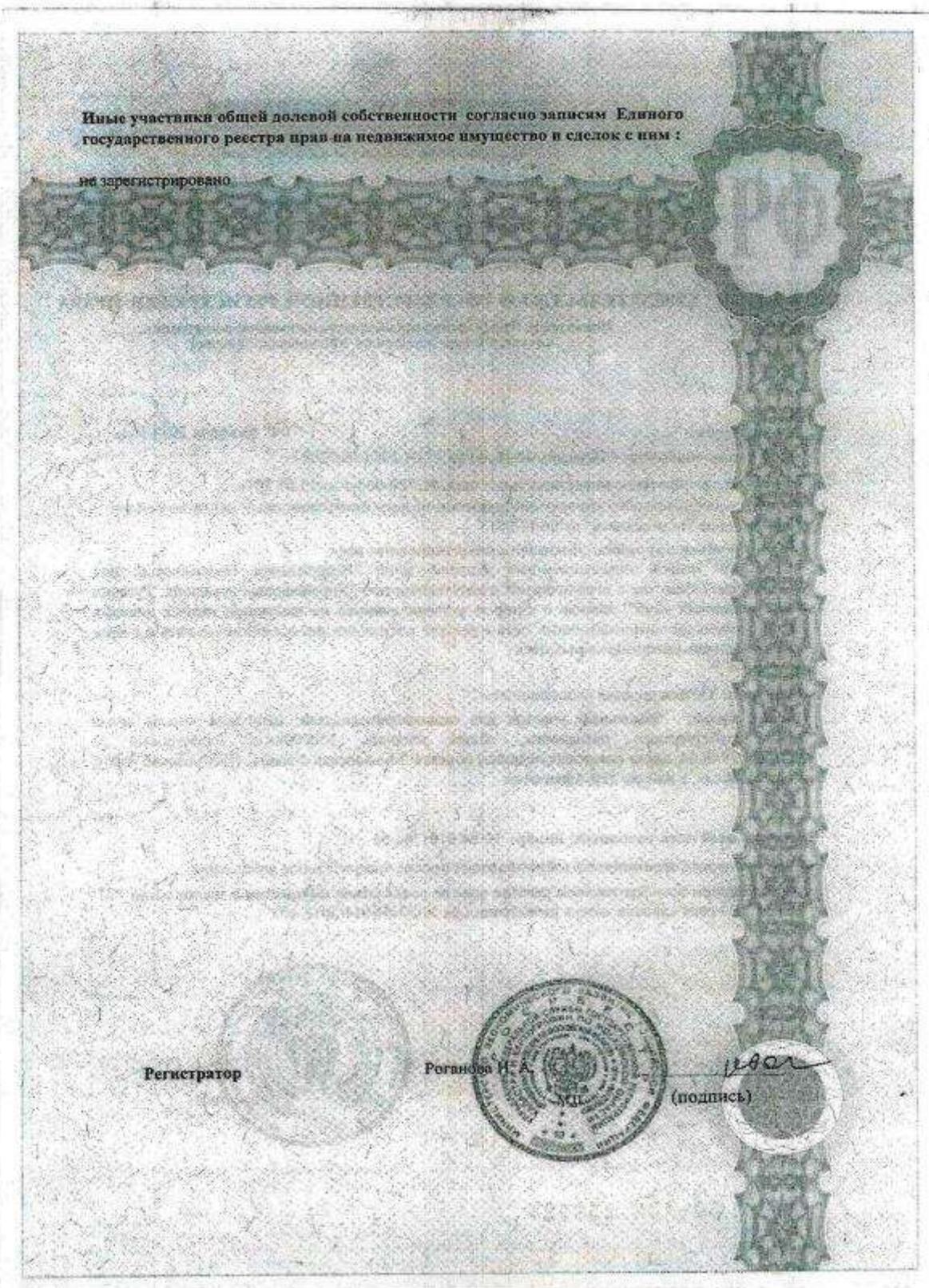
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/002/2014-028

Регистратор Роганова И. А.

М.П. (подпись)

50-13N 258951

Управляющая компания
"Русский Инвестиционный Клуб"
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
И. В. СЕЛЫВЕРТОВ



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 Единый государственный реестр прав
 на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
 Управление Федеральной службы государственной регистрации,
 кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "04" февраля 2014 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев от 13.01.2014 №2700-001-1

• Прямая доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Возрождение Подмосквья" от 06.12.2013

• Передаточный акт от 15.01.2014 №1/2014

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
 Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Возрождение Подмосквья" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Русский Инвестиционный клуб", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 27068 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д.Игнатовка

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0100802:7

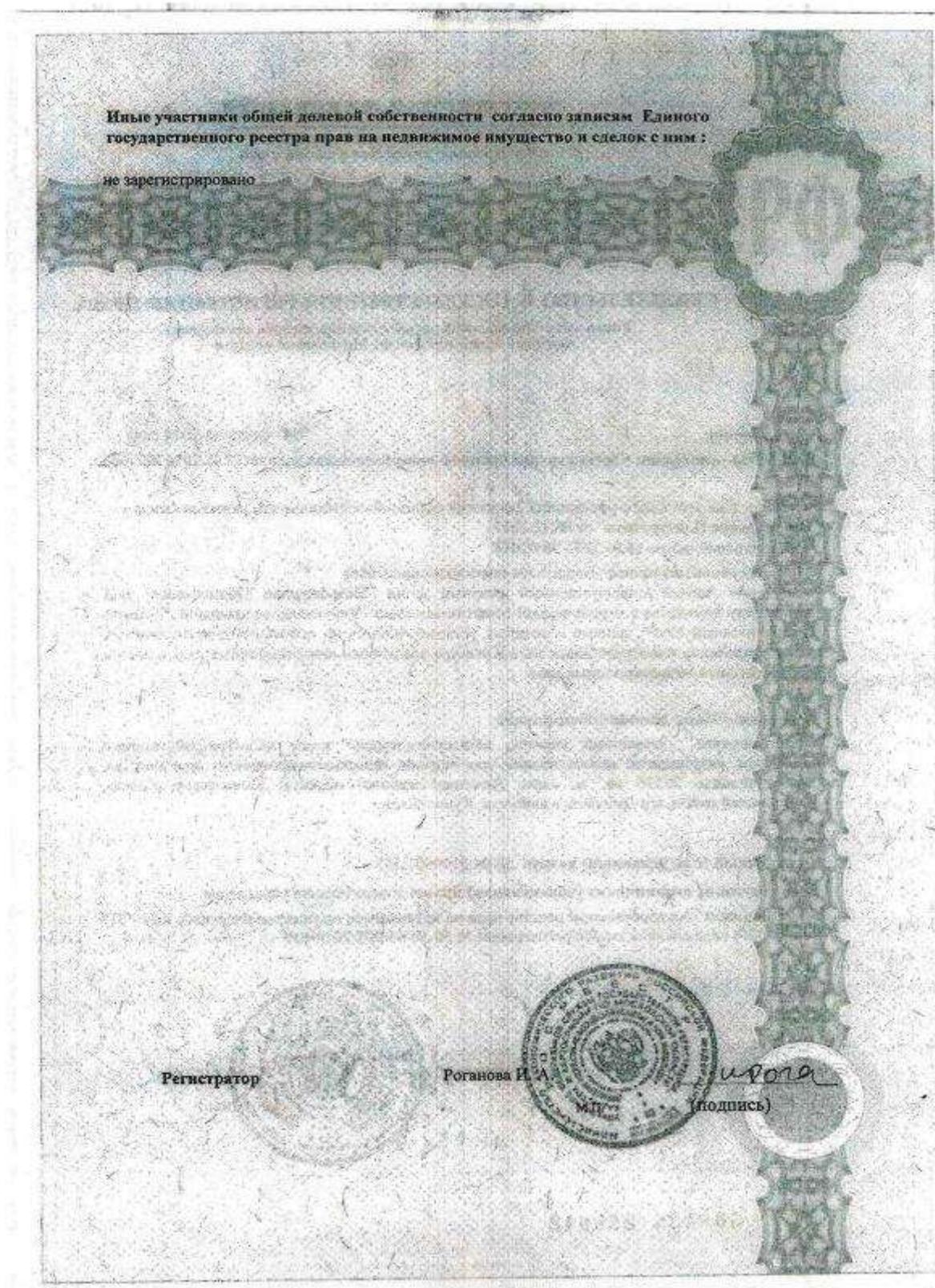
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
 о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50:50-04/002/2014-029

Регистратор

Роганова И. А. (подпись)

50-А3Н 258952

000-УК/ИУСИИСК/ОУС
 И. В. СЕЛИВЕРСТОВ
 ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР



**КОПИЯ
ВЕРНА**

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единственный государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "04" февраля 2014 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев от 13.01.2014 №2700-001-1
• Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Возрождение Подмосковья" от 06.12.2013
• Передачный акт от 15.01.2014 №1/2014

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
• Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Возрождение Подмосковья" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Русский Инвестиционный клуб", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 13478 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Тендиково

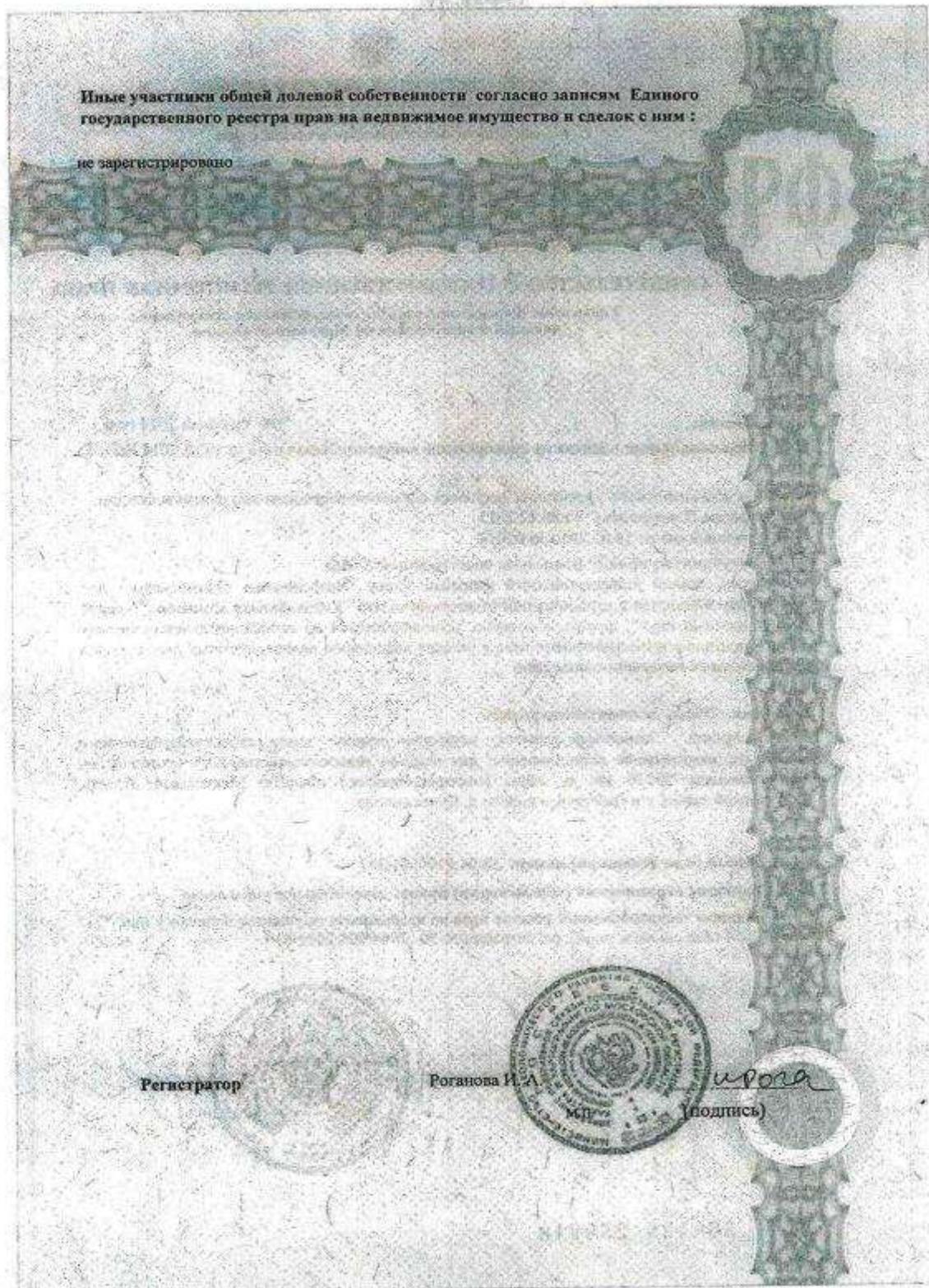
Кадастровый (или условный) номер: 50-04/0100901.248

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/002/2014-030

Регистратор Рогова И. А.
МП

50-А3Н 258953

И. В. Селиверстов
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ООО «УК-РУСИНВЕСТКЛУБ»
И. В. СЕЛИВЕРСТОВ



**КОПИЯ
ВЕРНА**

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "04" февраля 2014 года

Документы-основания: • Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Возрождение Подмосковья" от 06.12.2013
• Заявка на приобретение инвестиционных паев от 13.01.2014 №2700-001-1
• Передаточный акт от 15.01.2014 №1/2014

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Возрождение Подмосковья" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Русский Инвестиционный клуб", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 822 171 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, д/пос Дмитров, в районе д.Тендиково

Кадастровый (или условный) номер: 50-04/0100906/35

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/002/2014-031

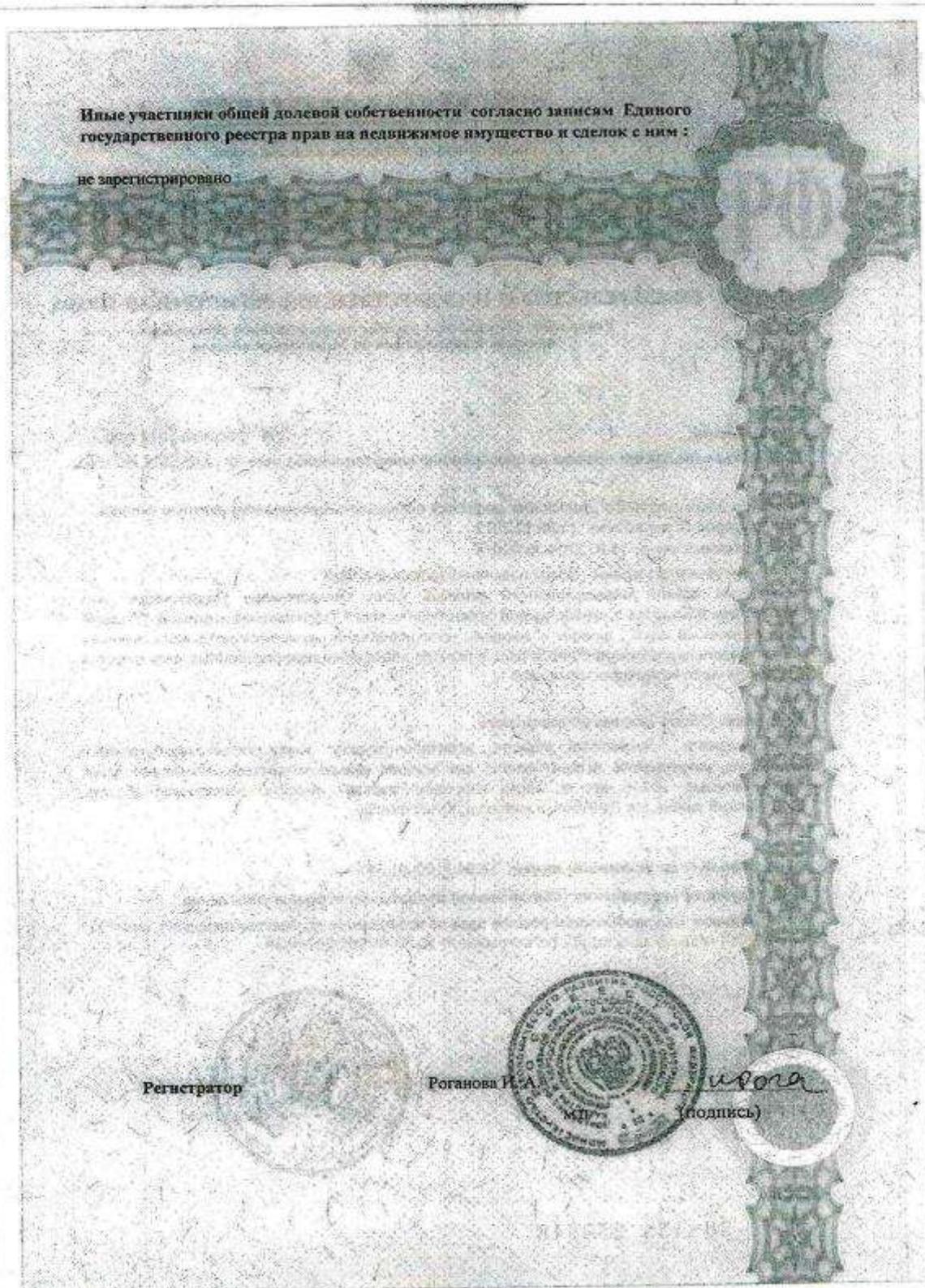
Регистратор

Роганова И.А. *И.А. Роганова*
(подпись)

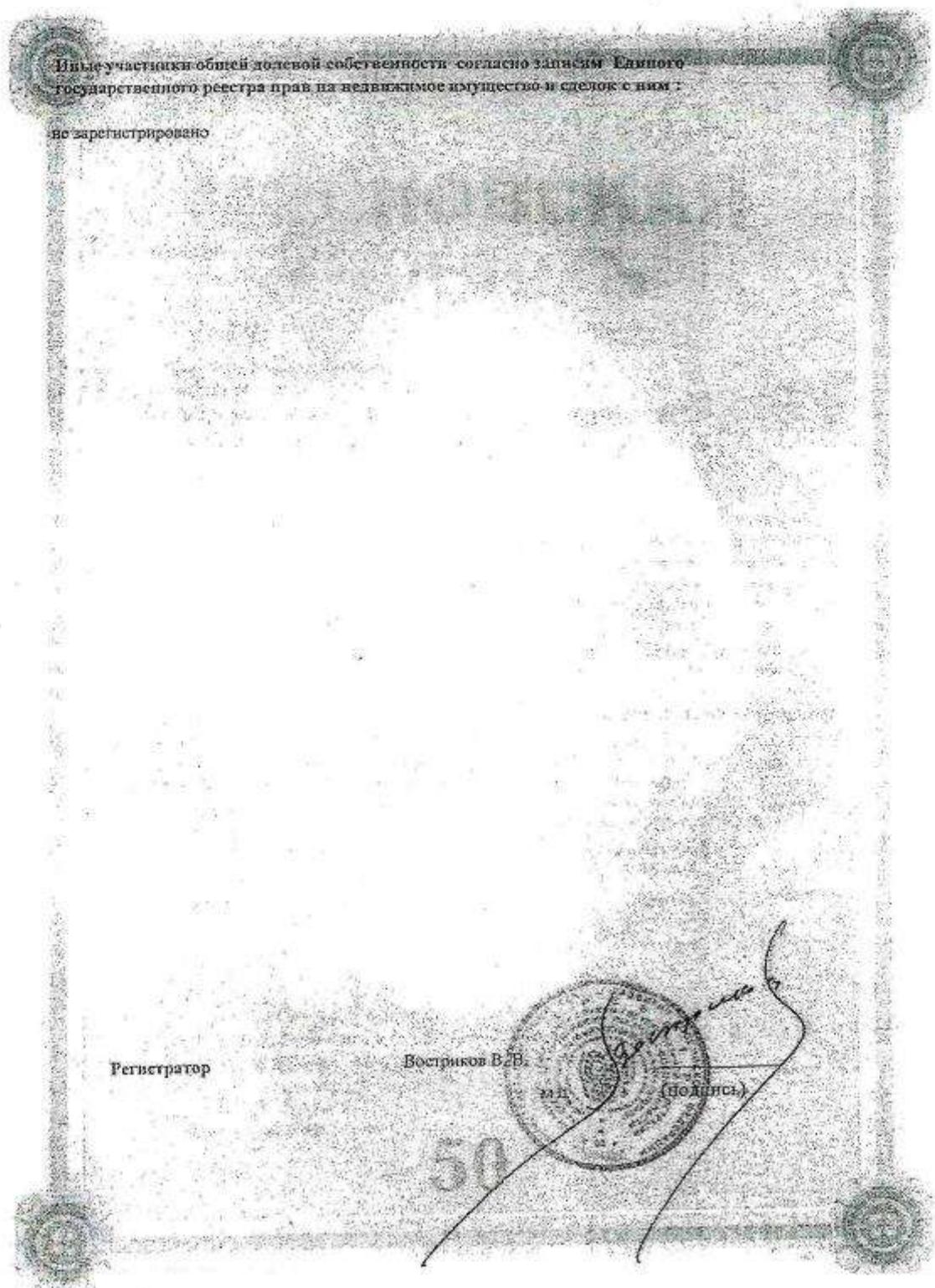
50-А3Н 258954

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ООО-УК-РУССКИЙ
И.В. СЕНИСЕРЕТОВ

Управляющая компания
Русский
Инвестиционный
Клуб
МОСКВА







КОПИЯ
ВЕРНА



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 Единый государственный реестр прав
 на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
 Управление Федеральной службы государственной регистрации,
 кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "04" февраля 2014 года

Документы-основания: • Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Возрождение Подмосковья" от 06.12.2013
 • Передаточный акт от 15.01.2014 №1/2014
 • Заявка на приобретение инвестиционных паев от 13.01.2014 №2700-001-1

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
 • Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Возрождение Подмосковья" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Русский Инвестиционный клуб", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория земель, земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 78334кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе с. Борисово

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0101202:8

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/002/2014-033

Регистратор

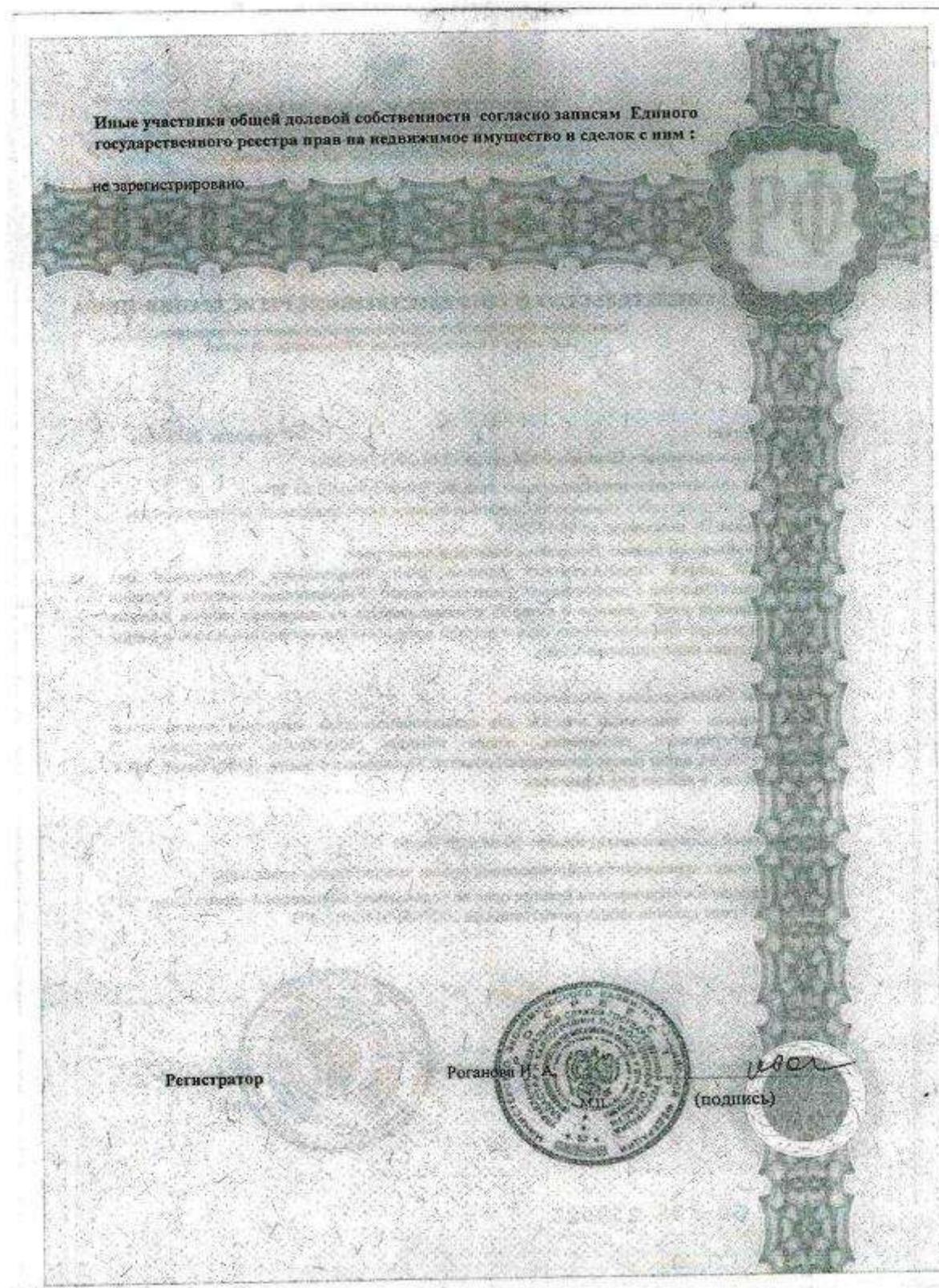


Роганова И.А.
 и.п.о.
 (подпись)

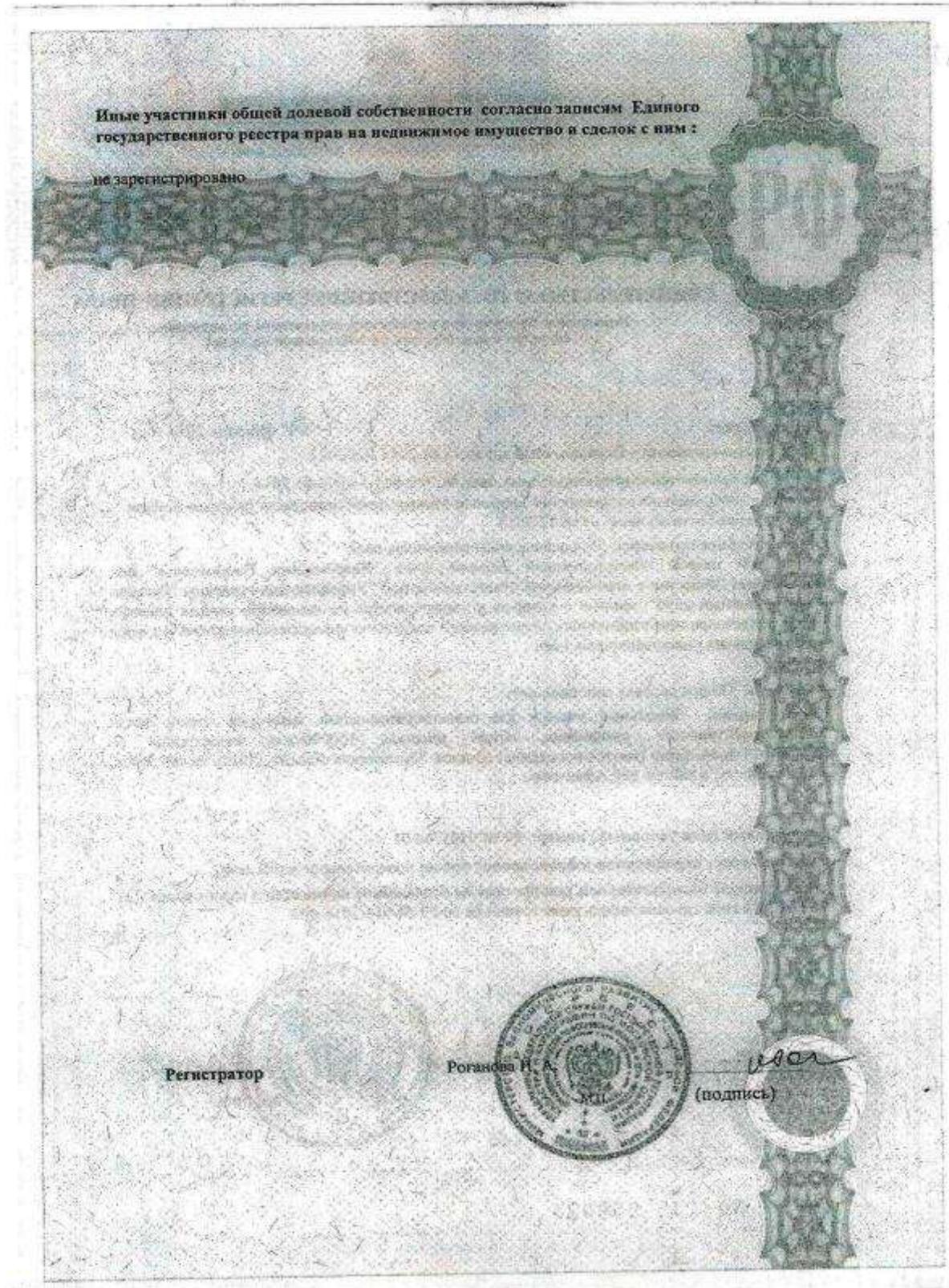


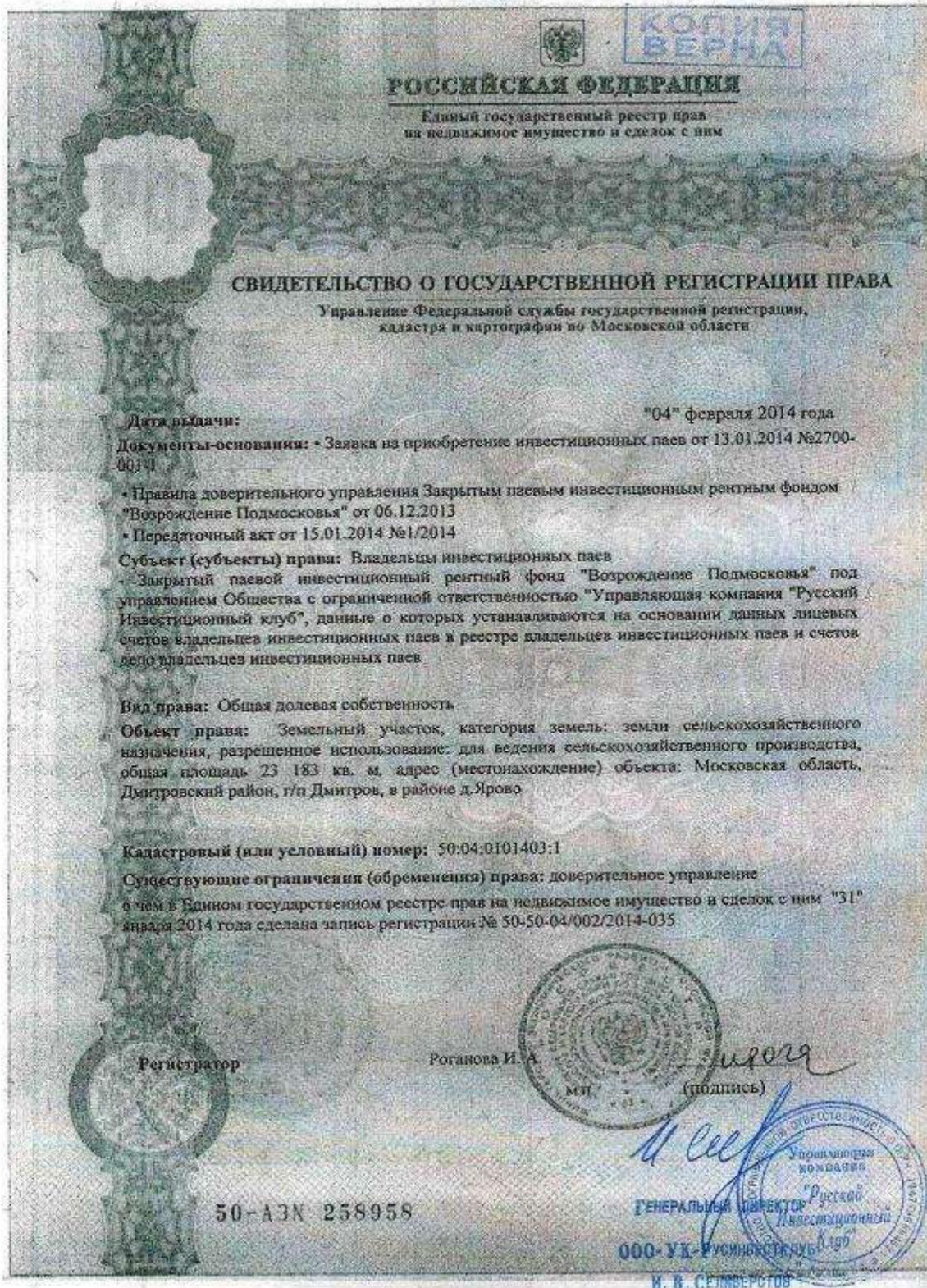
ООО-УК-РУССКИЙ
 И. В. СЕМИВЕРСТОВ

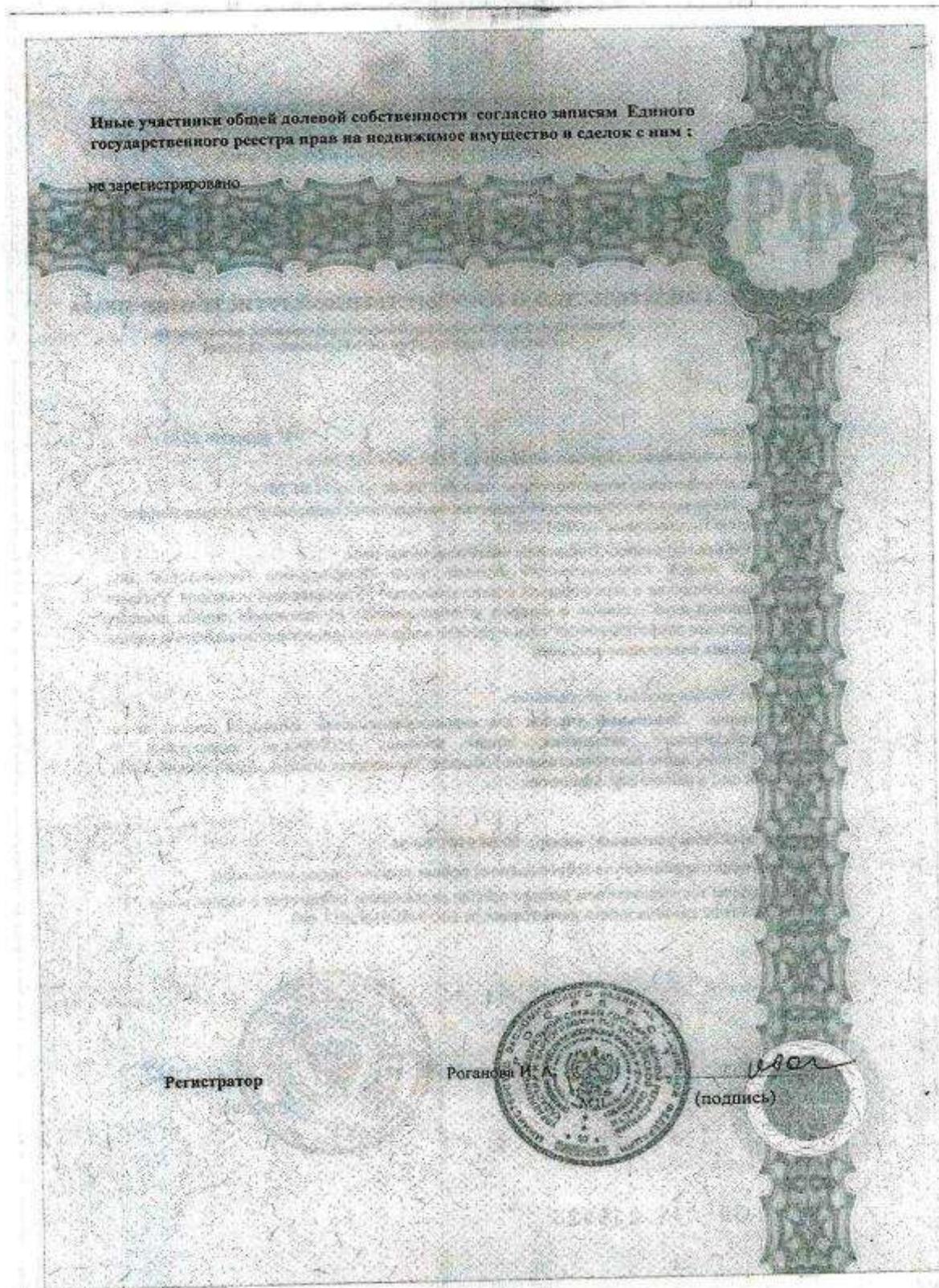
50-А3Н 258956











**КОПИЯ
ВЕРНА**



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 Единый государственный реестр прав
 на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
 Управление Федеральной службы государственной регистрации,
 кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "04" февраля 2014 года

Документы-основания: • Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Возрождение Подмоскovie" от 06.12.2013
 • Передающий акт от 15.01.2014 №1/2014
 • Заявка на приобретение инвестиционных паев от 13.01.2014 №2700-001-1

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
 - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Возрождение Подмоскovie" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Русский Инвестиционный клуб", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов вето владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 72179 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, д. Драчево

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0101505:4

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50:50:04/002/2014-036

Регистратор

Роганова И. А.



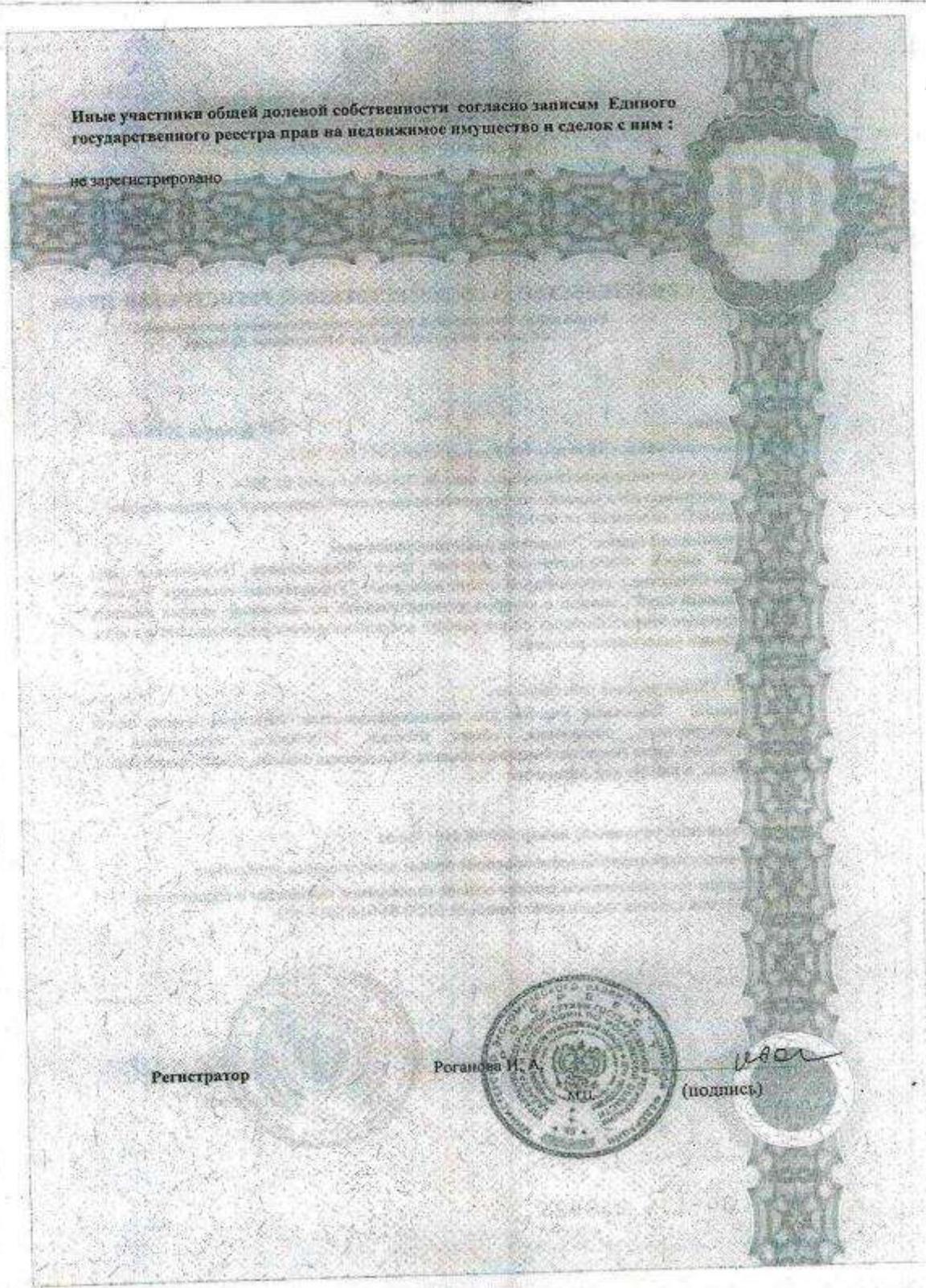
И. А. Роганова
(подпись)



Управляющая компания
"Русский
Инвестиционный
Клуб"

50-А/3N 258959

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ООО - У.К. - РУССКИЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ КЛУБ
И. В. СЕЛИБЕРСТОВ



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "04" февраля 2014 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных пасов от 13.01.2014 №2700-001-1
• Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Возрождение Подмосковья" от 06.12.2013
• Передаточный акт от 15.01.2014 №1/2014

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных пасов
Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Возрождение Подмосковья" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Русский Инвестиционный клуб", данные о которых устанавливаются на основании данных личных счетов владельцев инвестиционных пасов в реестре владельцев инвестиционных пасов и счетов депо владельцев инвестиционных пасов

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 79511кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе с. Ильинское

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0150103:5

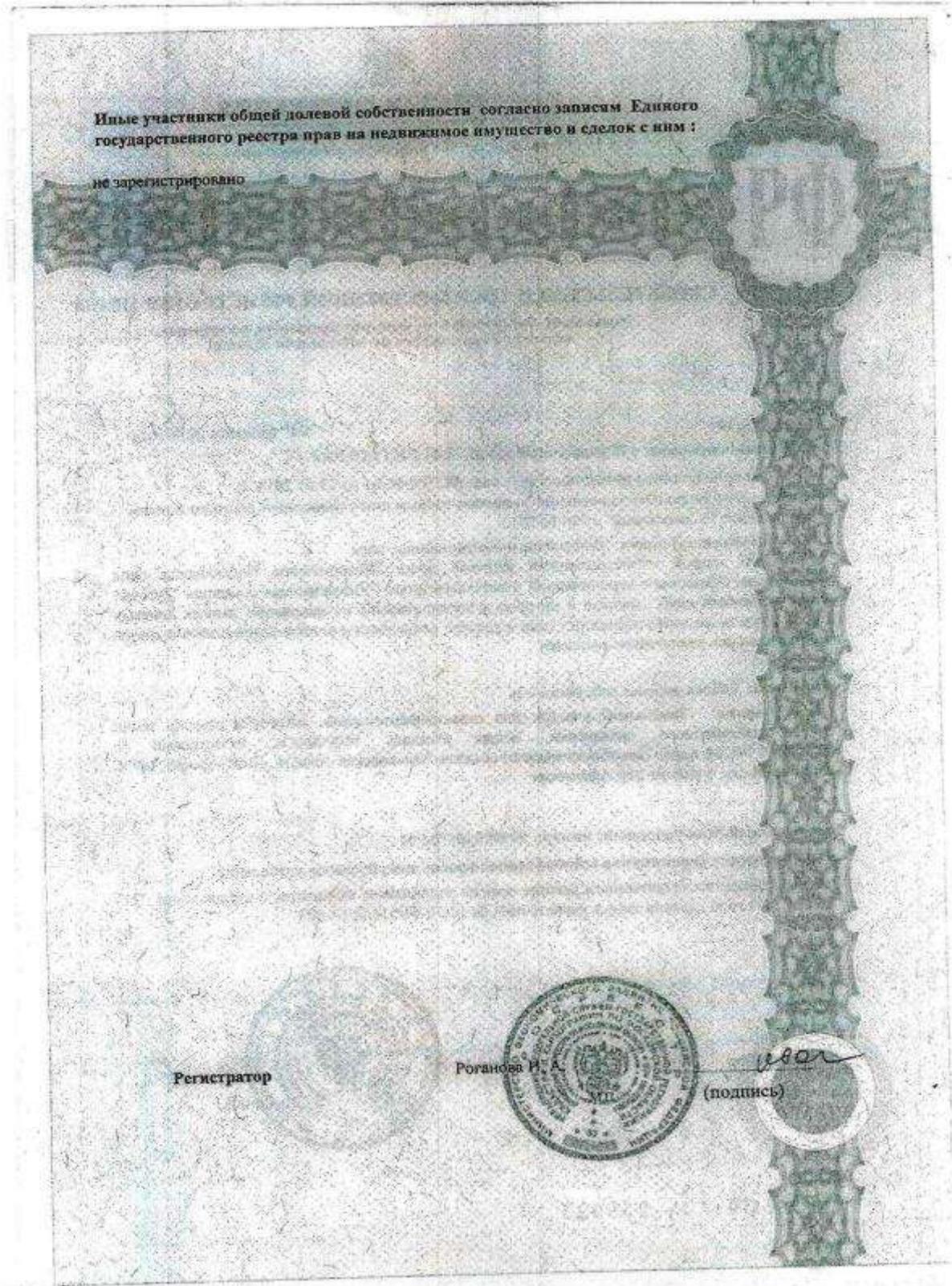
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним: "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/002/2014-037

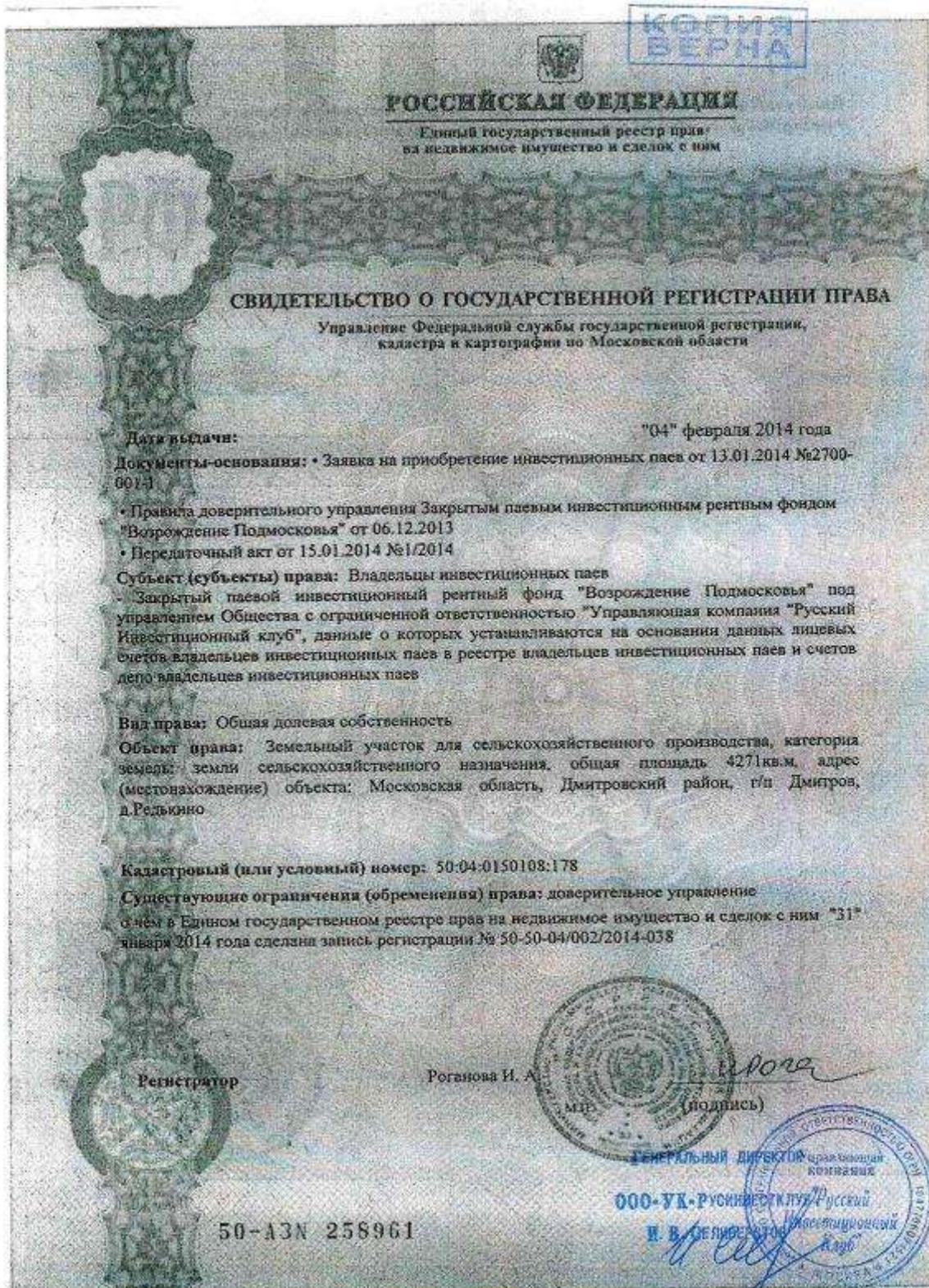
Регистратор

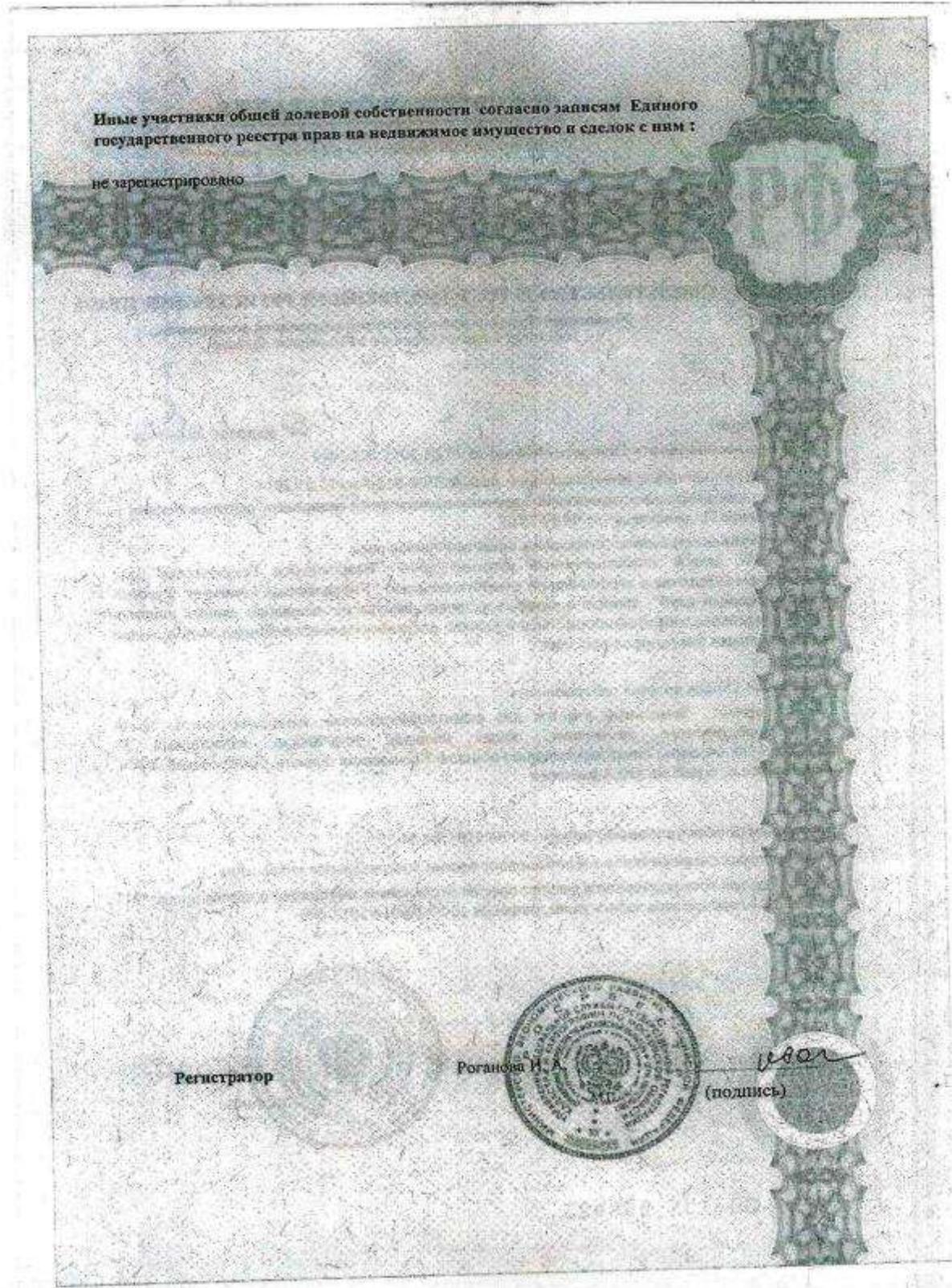
Рогозова И. А. (подпись)

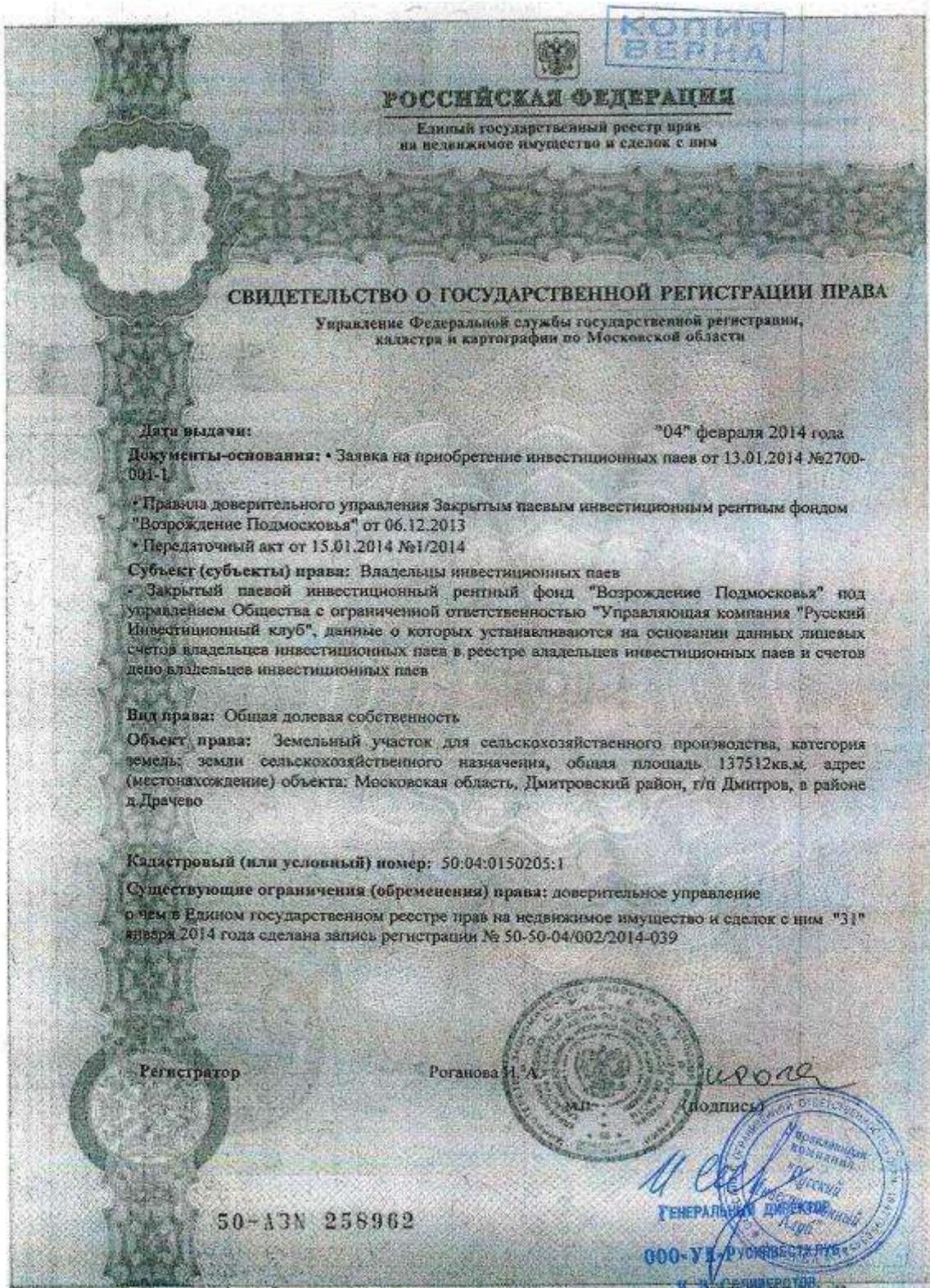
50-43N 258960

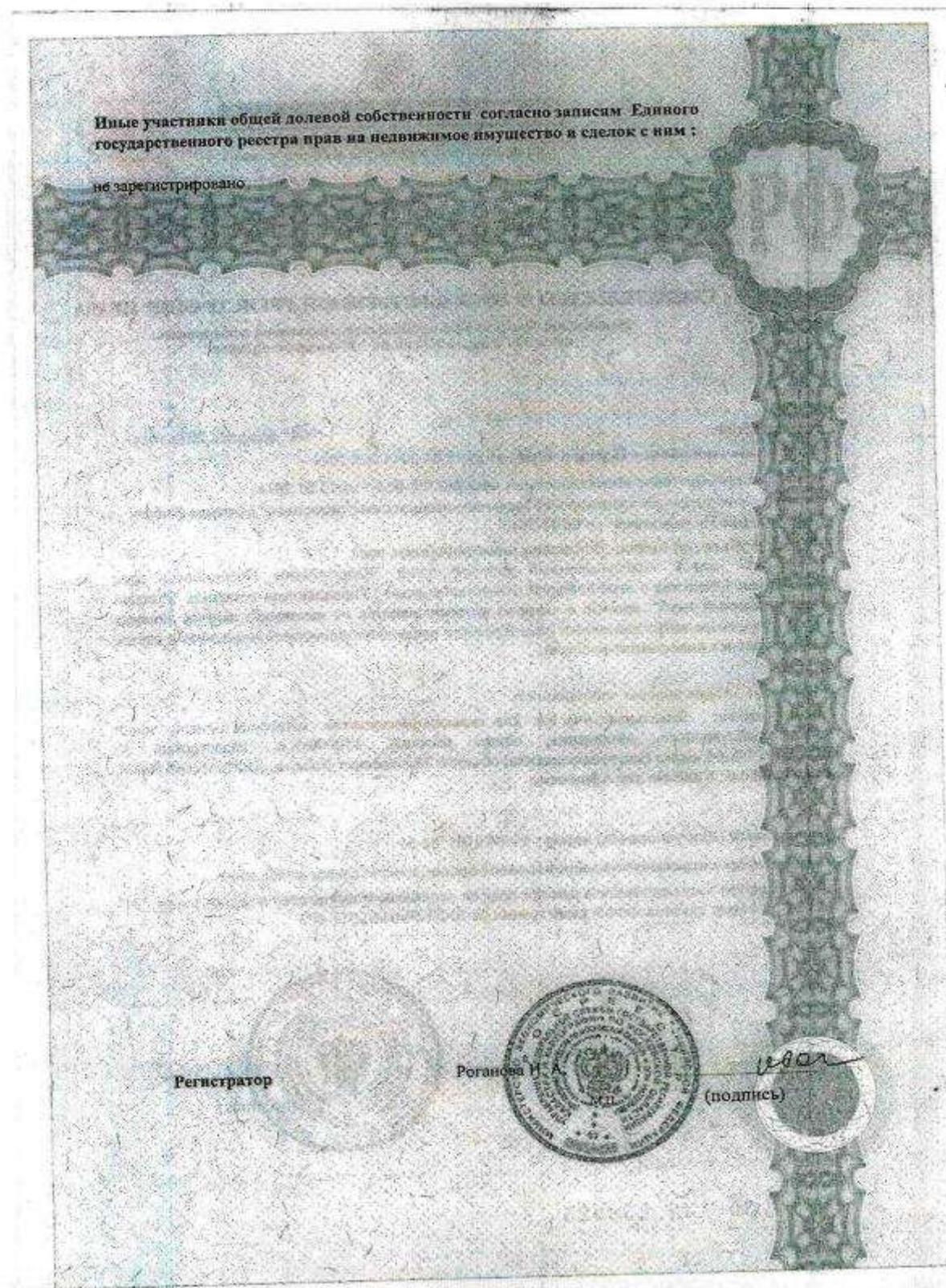
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ООО-УК-РУСИНВЕСТКЛУБ
И. В. СЕВЕРИНОВ











КОПИЯ
ВЕРНА

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "04" февраля 2014 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев от 13.01.2014 №2700-001-1
• Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Возрождение Подмосковья" от 06.12.2013
• Передаточный акт от 15.01.2014 №1/2014

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
• Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Возрождение Подмосковья" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Русский Инвестиционный клуб", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 78241 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, Ильинский с.о., в районе дер.Редькино

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0150205:2

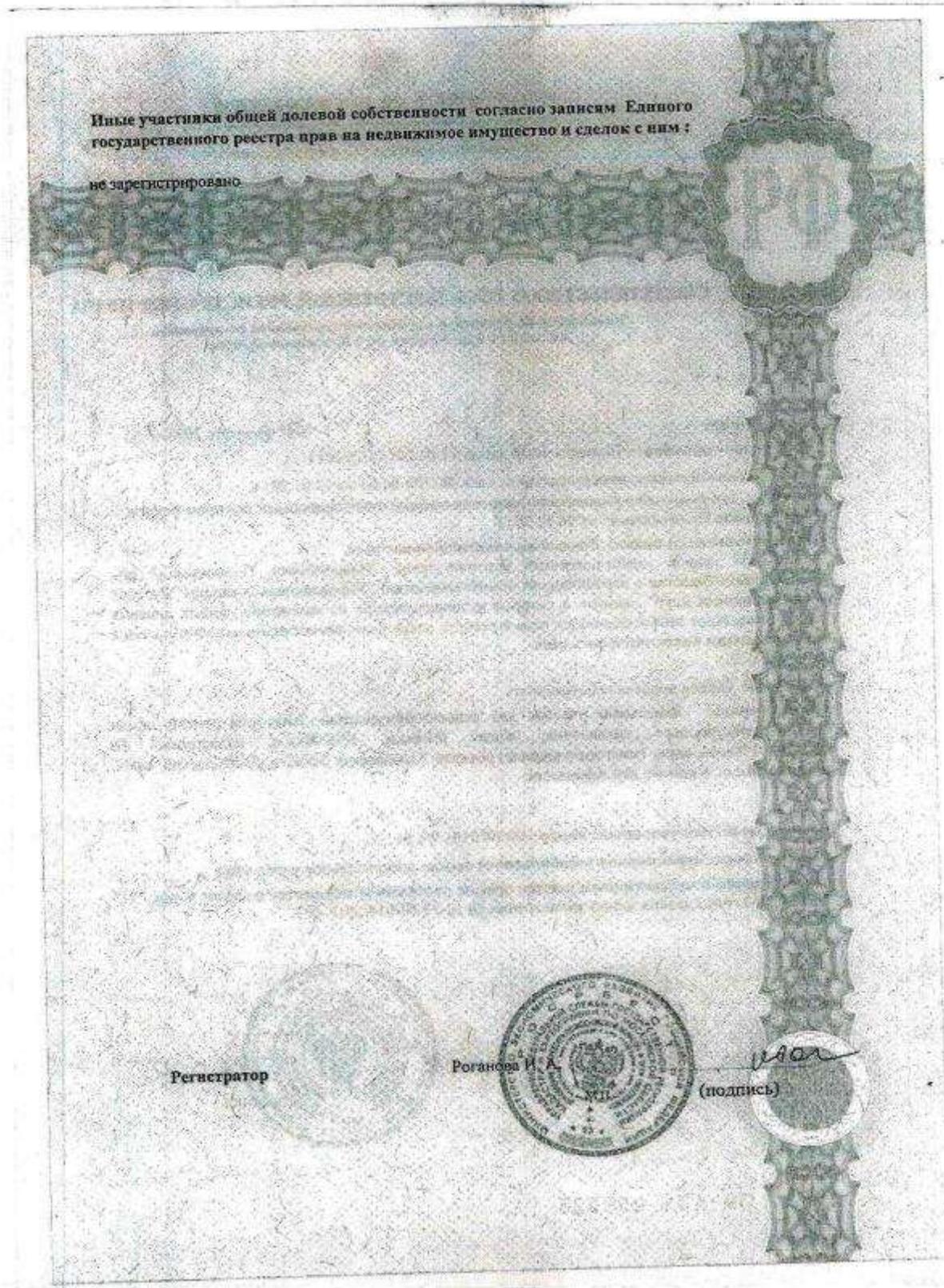
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/002/2014-040

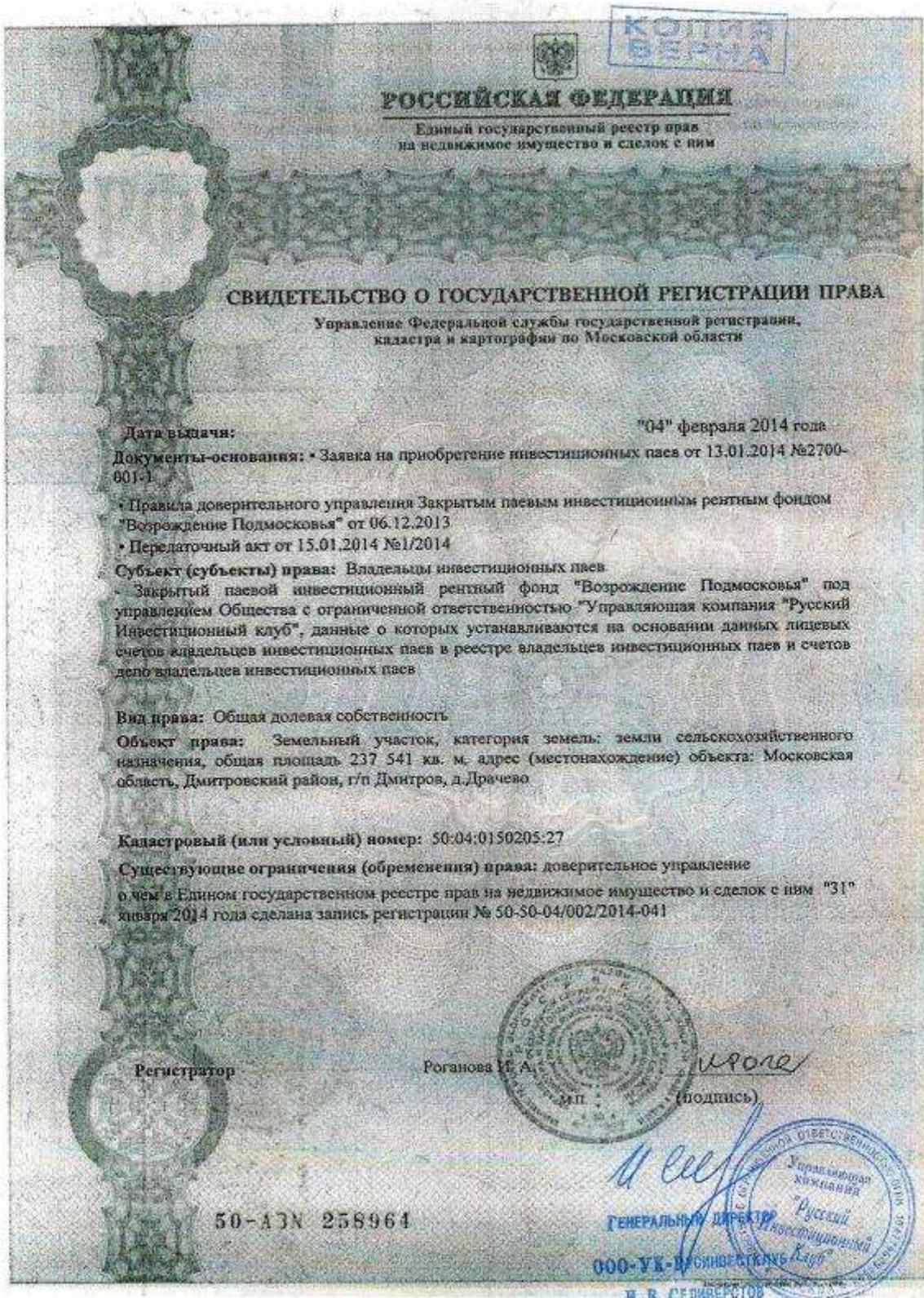
Регистратор _____

Роганова И. А. _____
(подпись)

50-А3Н 258963

Управляющая компания
"Русский
Инвестиционный
Клуб"
ООО-УК-РУССКИНСКИЙ
КЛУБ
В. В. СЕЛИВЕРСТОВ
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР





Дата выдачи: "04" февраля 2014 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев от 13.01.2014 №2700-001-1

- Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Возрождение Подмосковья" от 06.12.2013
- Передачный акт от 15.01.2014 №1/2014

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Возрождение Подмосковья" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Русский Инвестиционный клуб", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 237 541 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Драчево

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0150205:27

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/002/2014-041

Регистратор

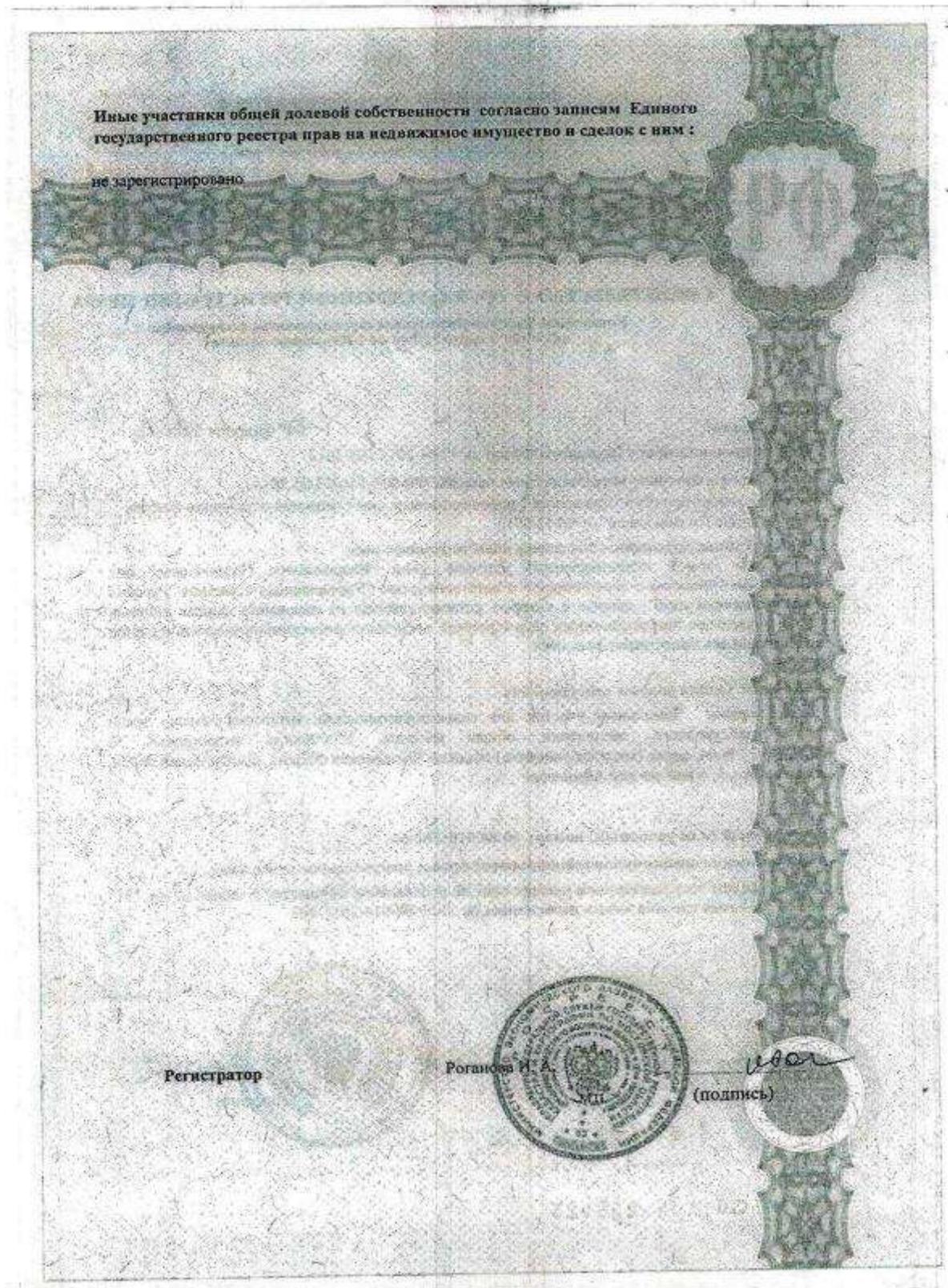
Роганова И. А.

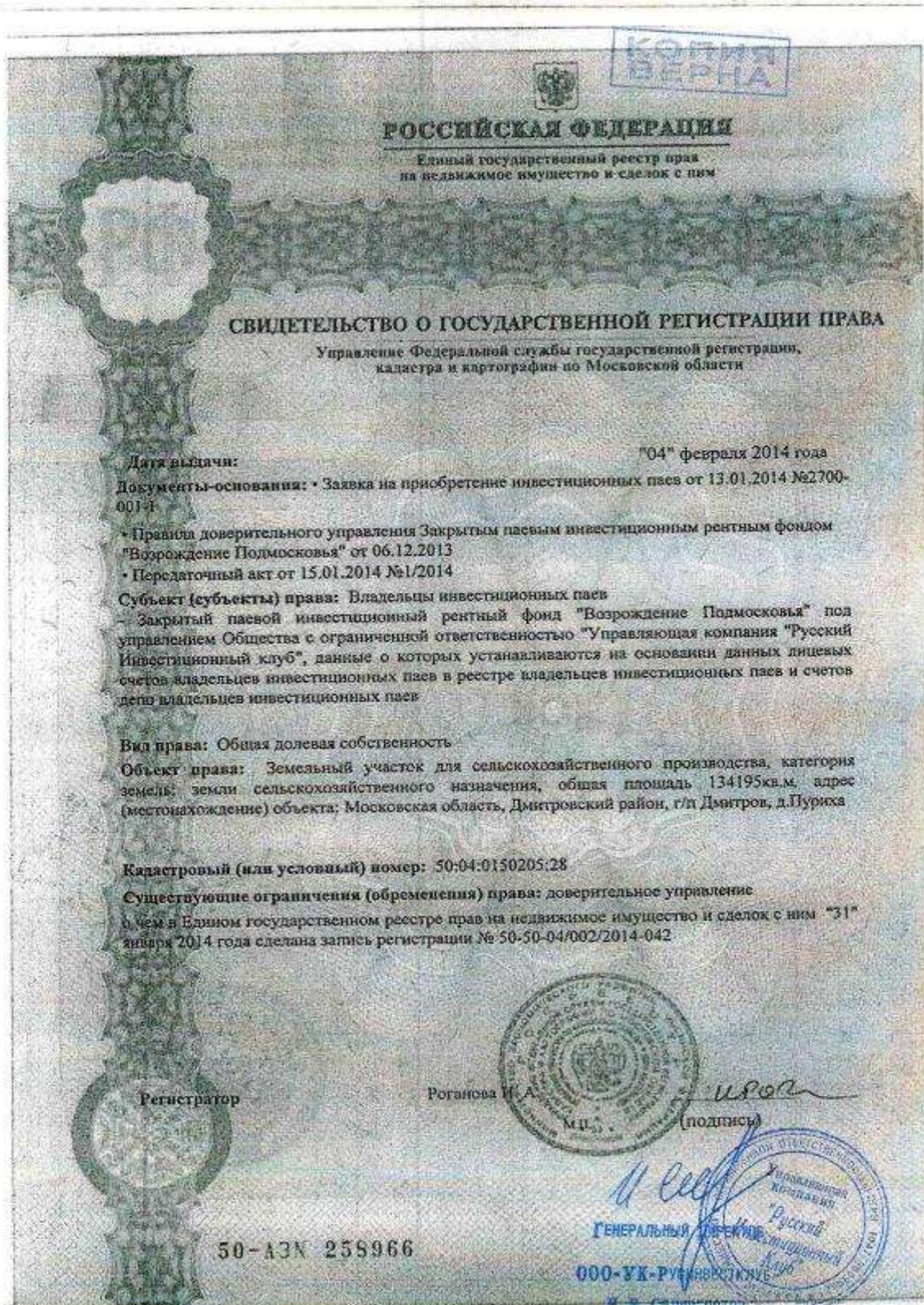
И. А. Роганова
(подпись)

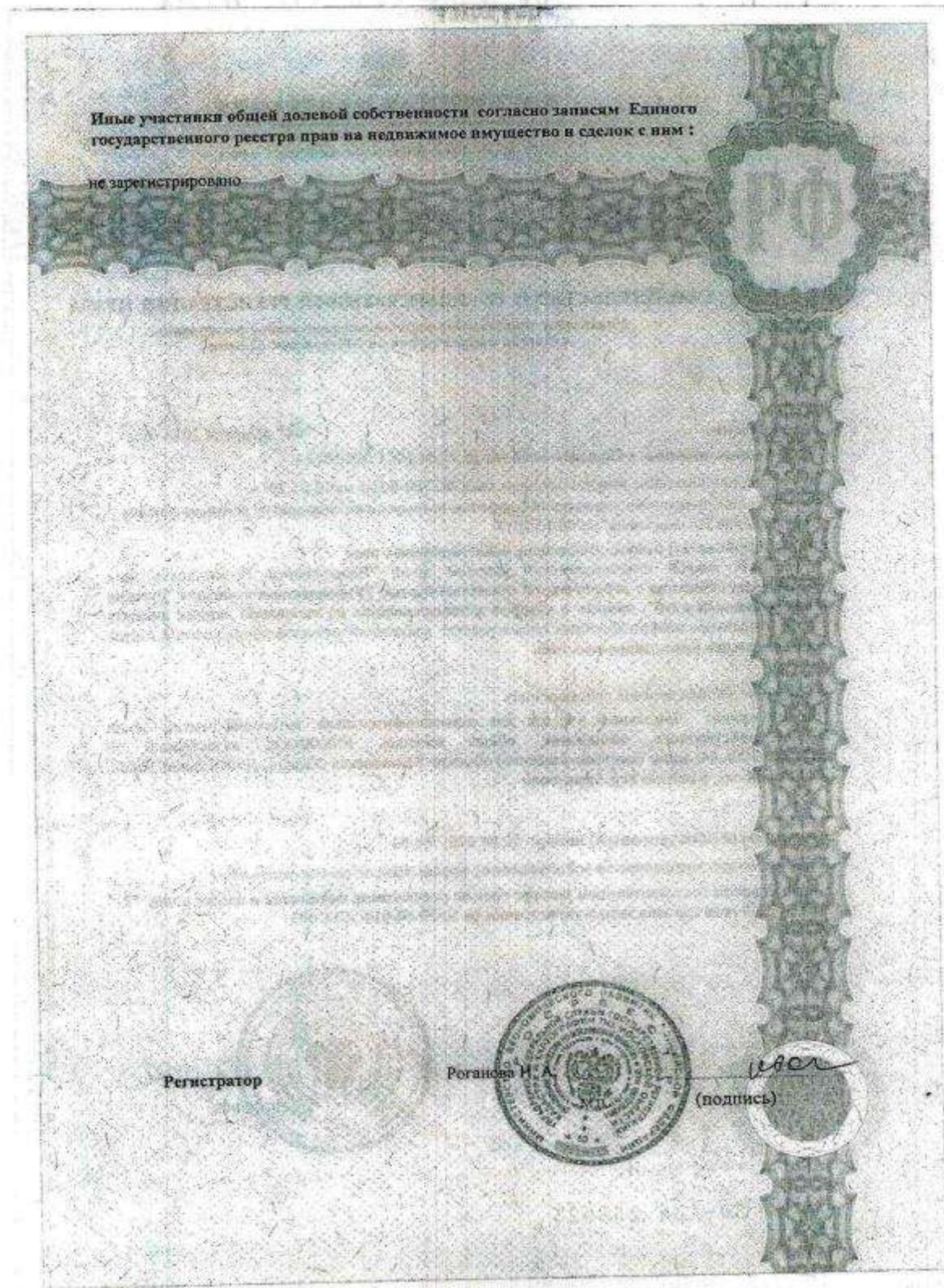


50-43N 258964

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ООО-УК-«РУССКИЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ КЛУБ»
И. В. СЕЛЕЗНЕВ







РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "04" февраля 2014 года

Документы-основания: • Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Возрождение Подмосковья" от 06.12.2013
• Заявка на приобретение инвестиционных паев от 13.01.2014 №2700-001-1
• Передаточный акт от 15.01.2014 №1/2014

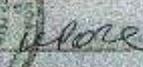
Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Возрождение Подмосковья" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Русский Инвестиционный клуб", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 46605 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д.Редькино

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0150205:3

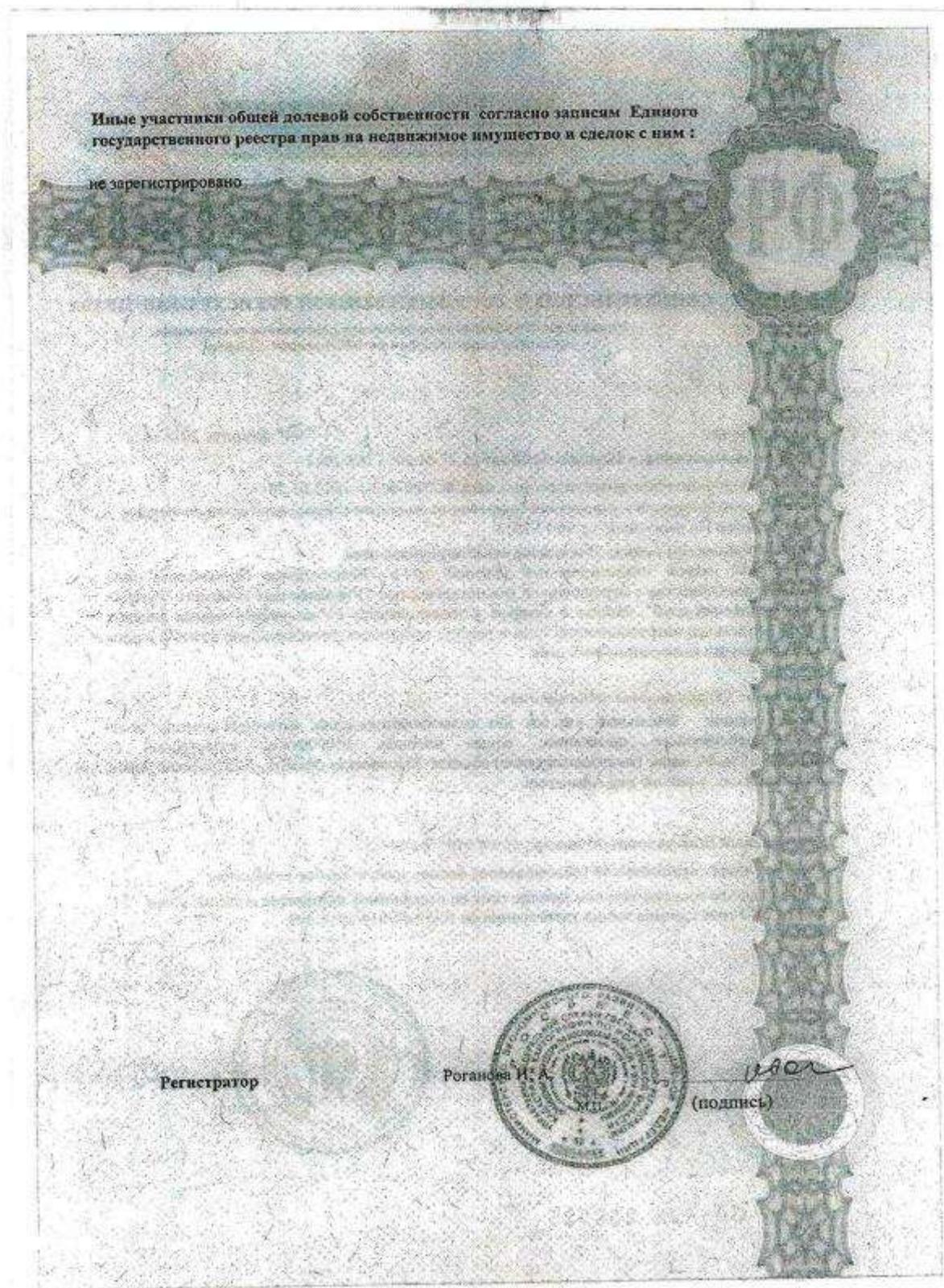
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50:50-04/014/2014-023

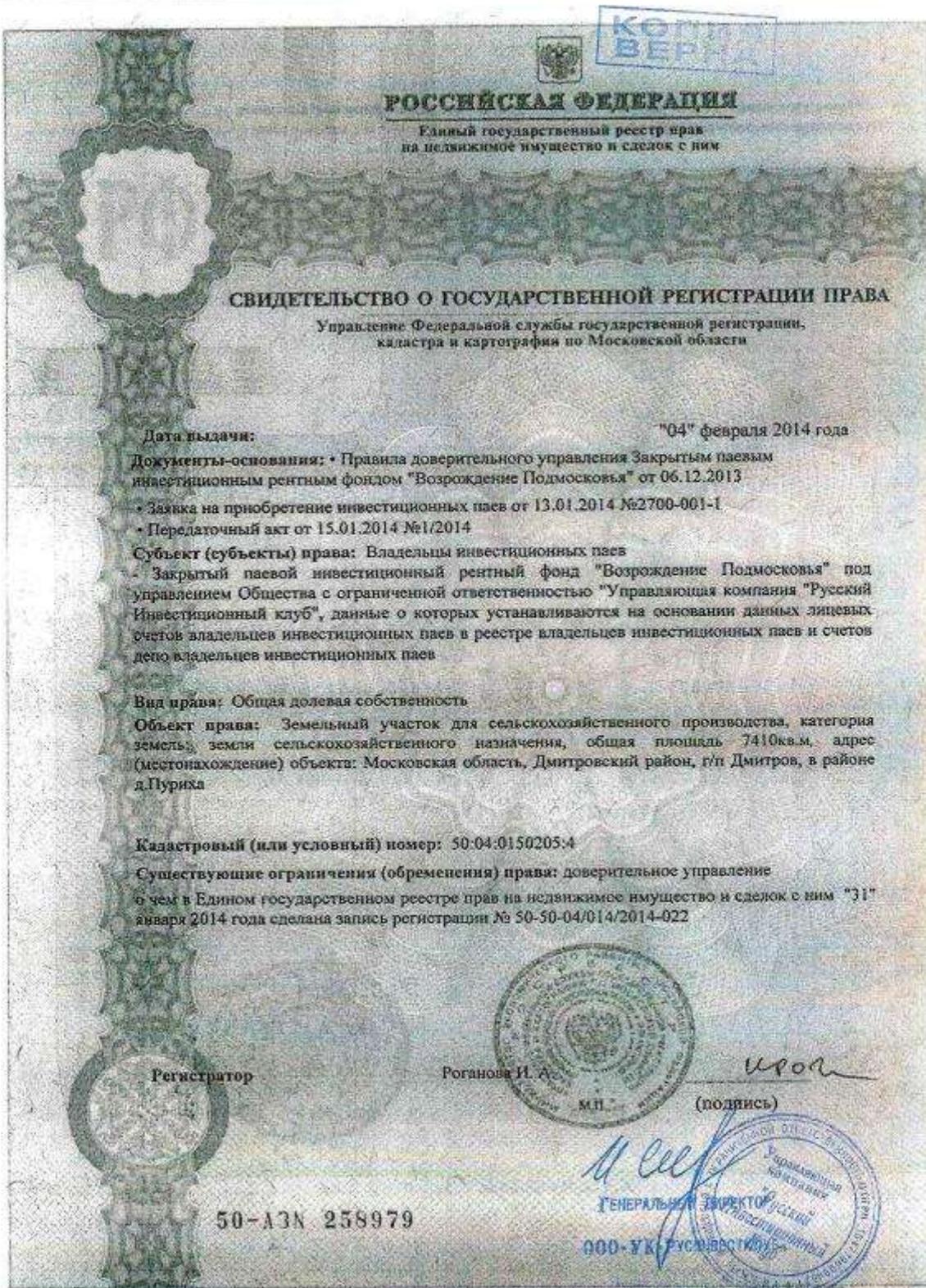
Регистратор Роганова И. А. 
(подпись)

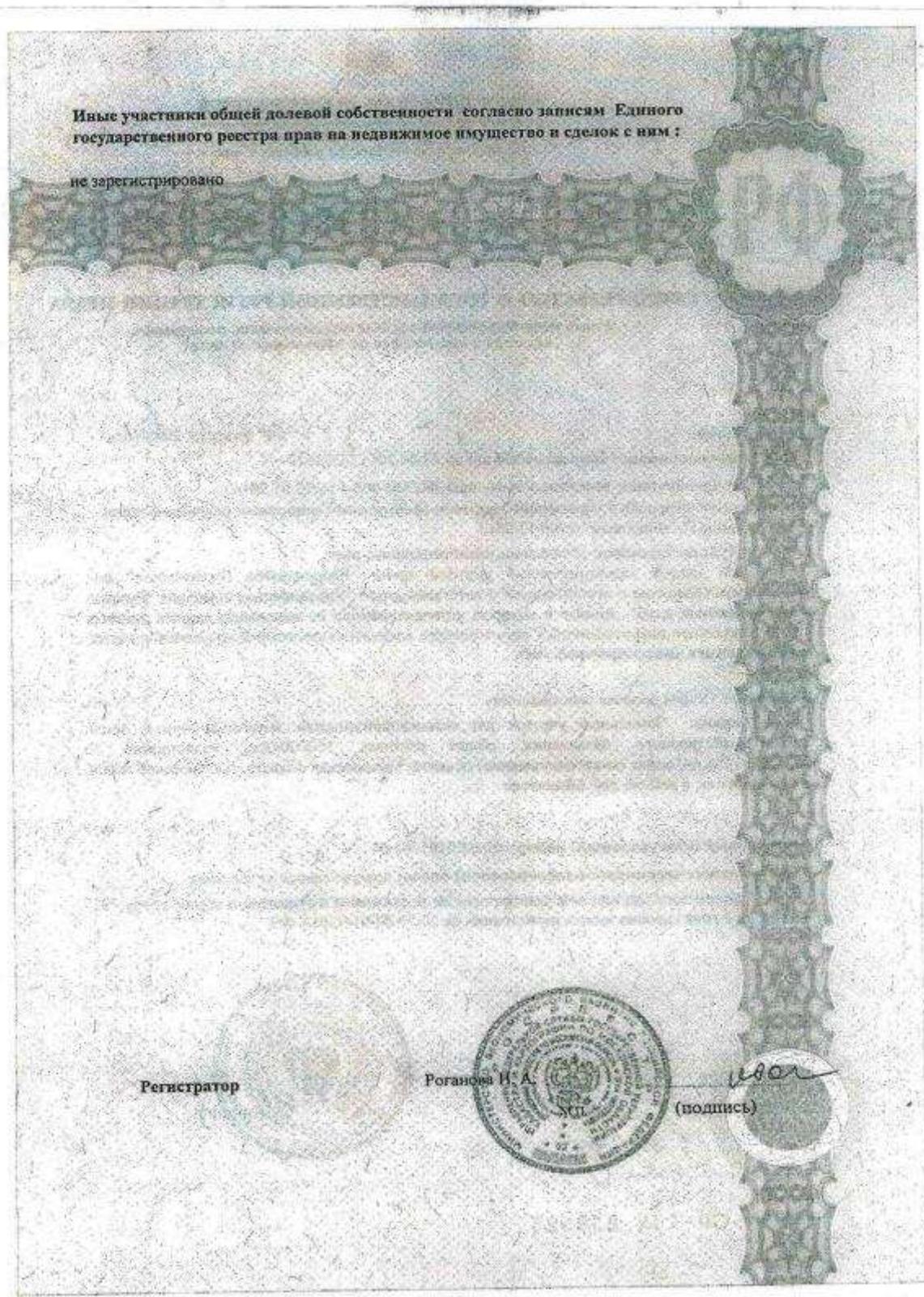
50-А3Н 258980



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ООО-УК «РУССКОЕ ИВЕСТИЦИОННОЕ КЛУБ»
И. В. Сидорова



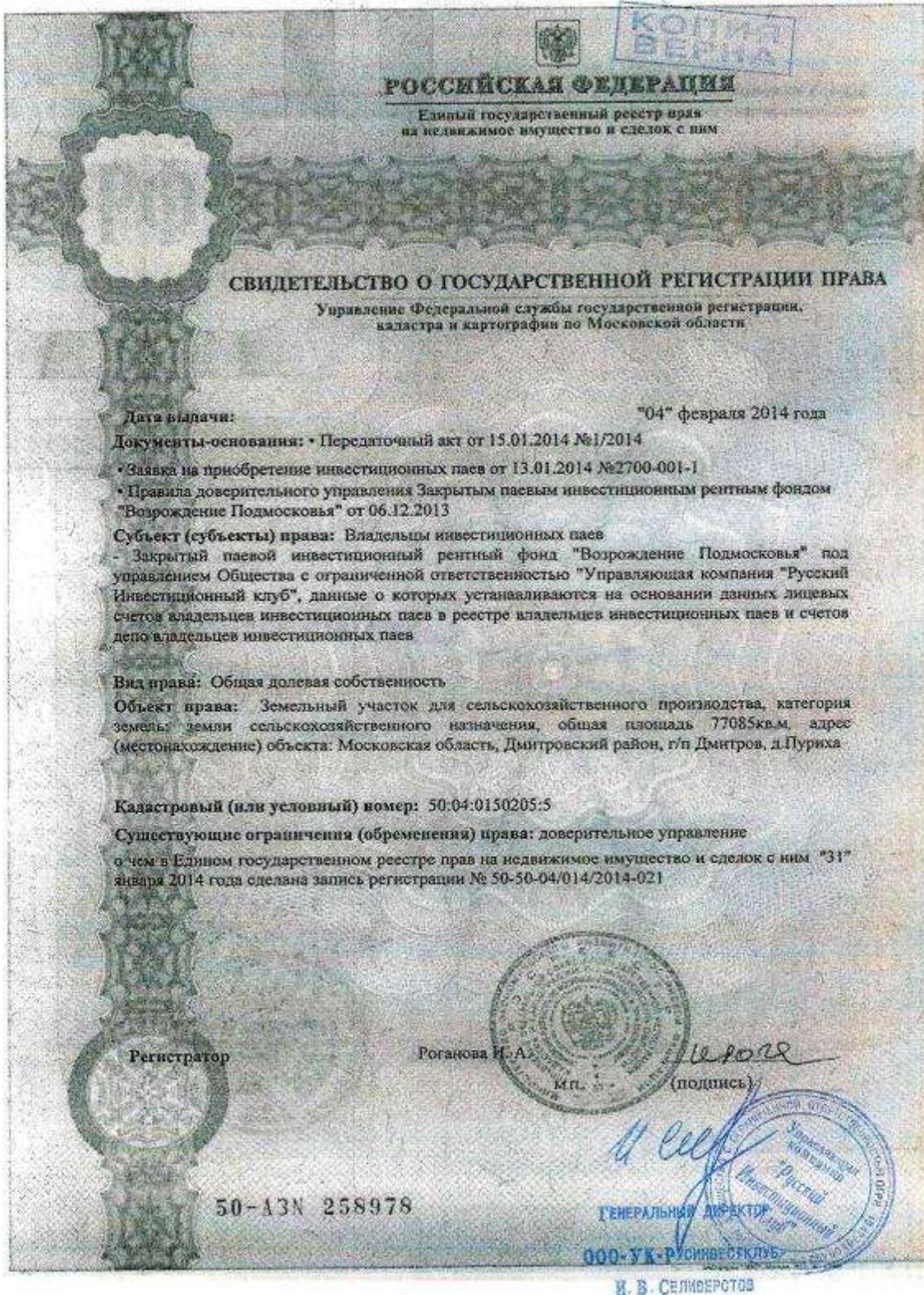


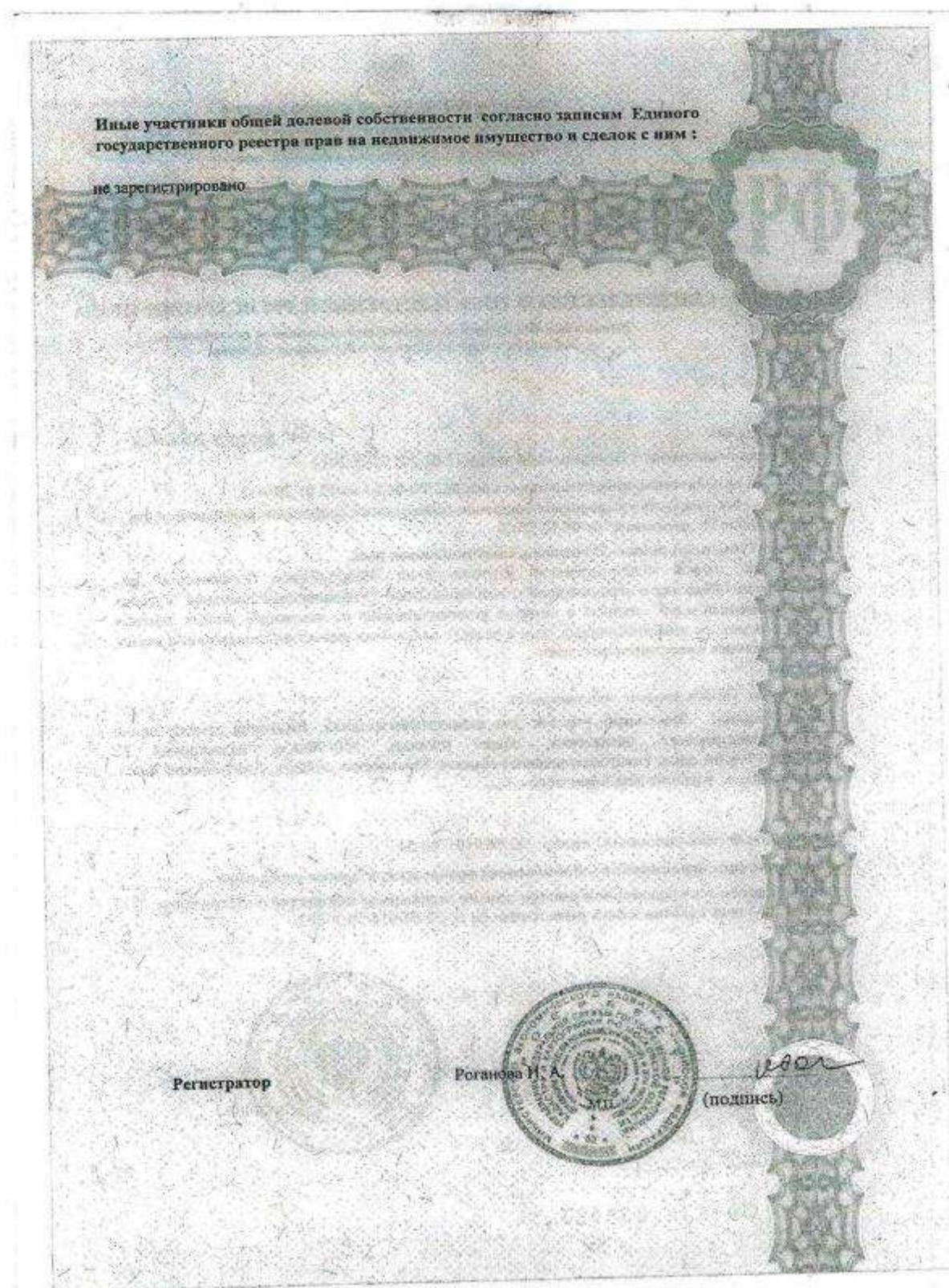


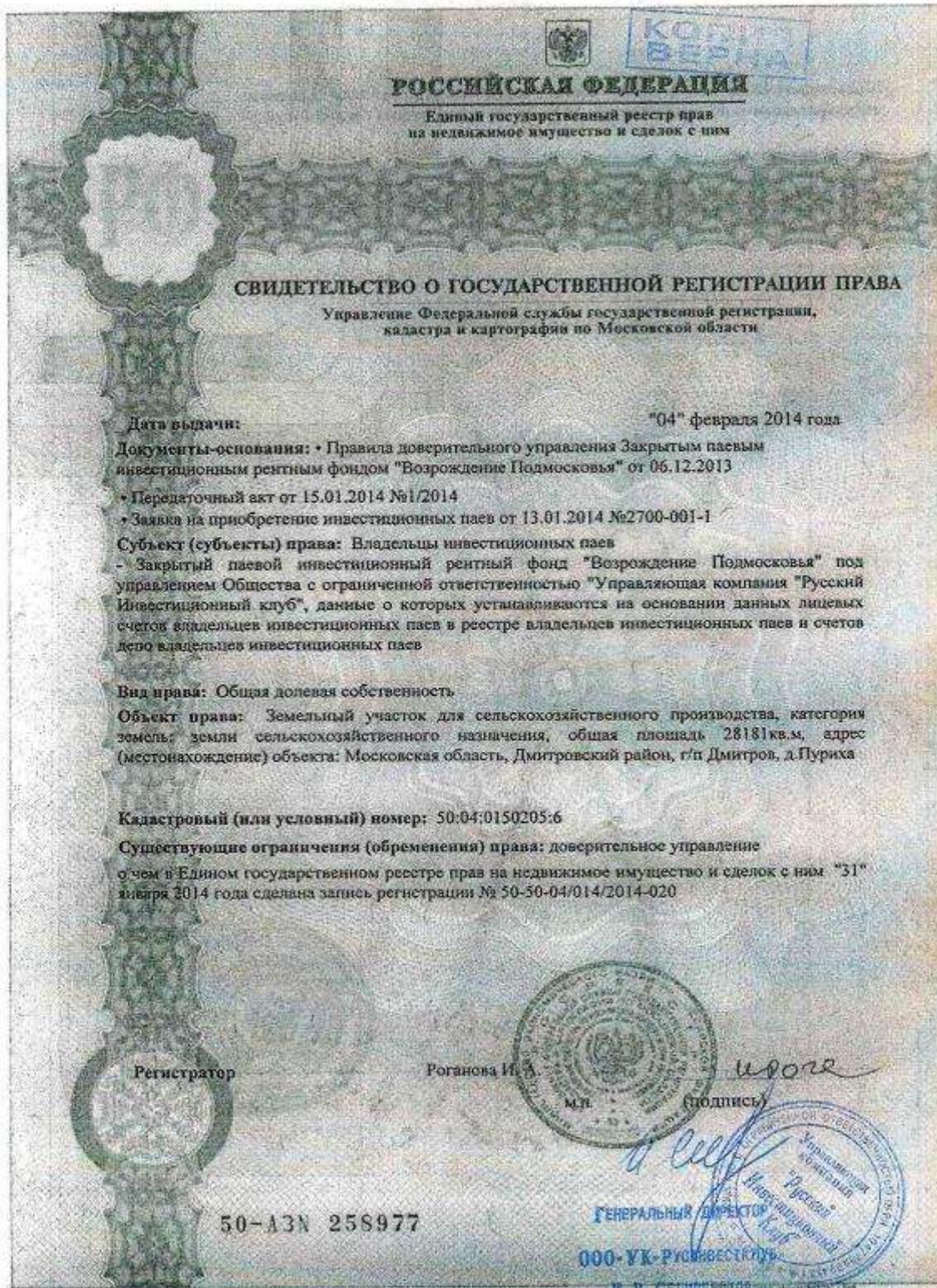
Регистратор

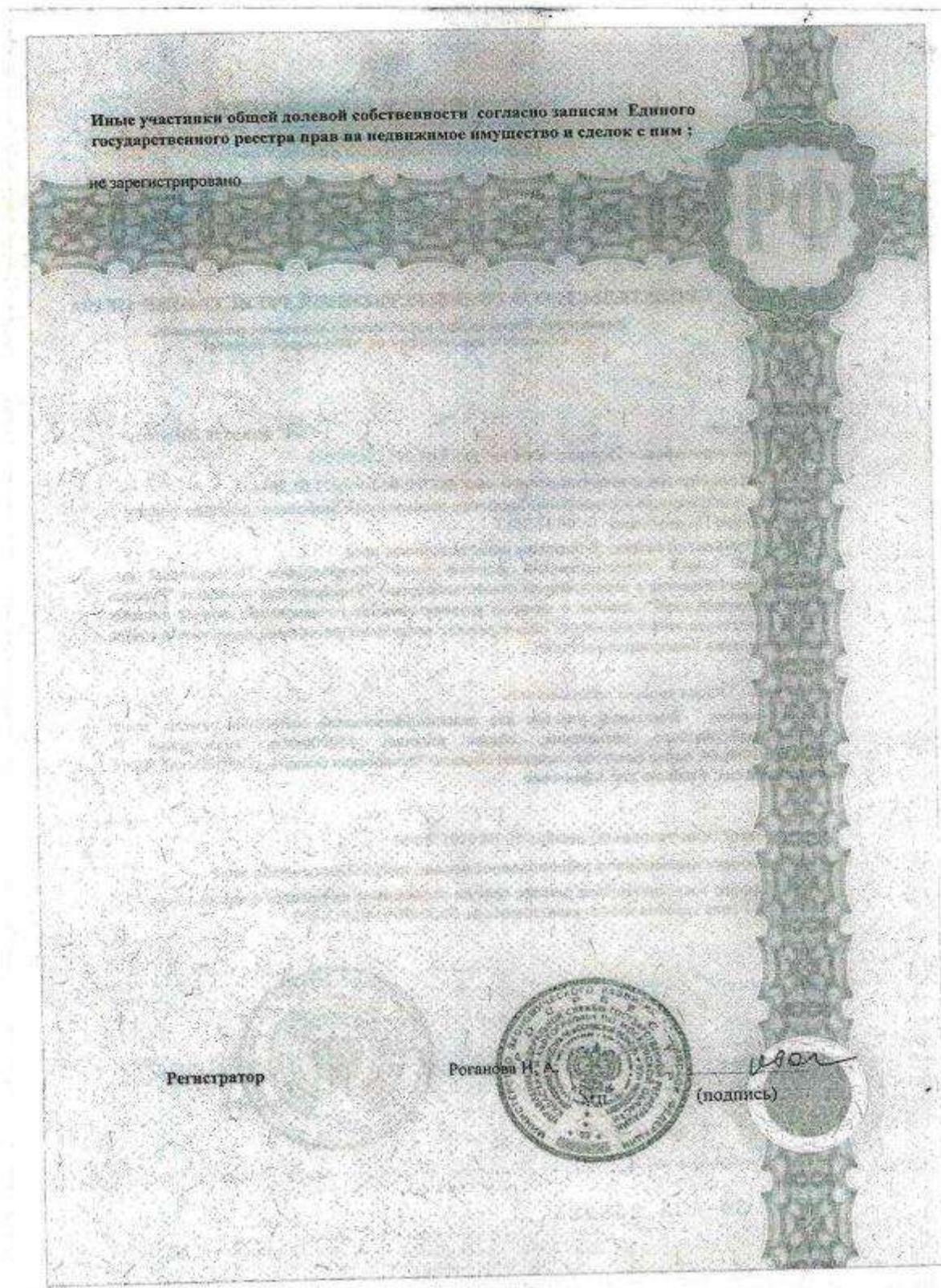
Роганова Н. А.

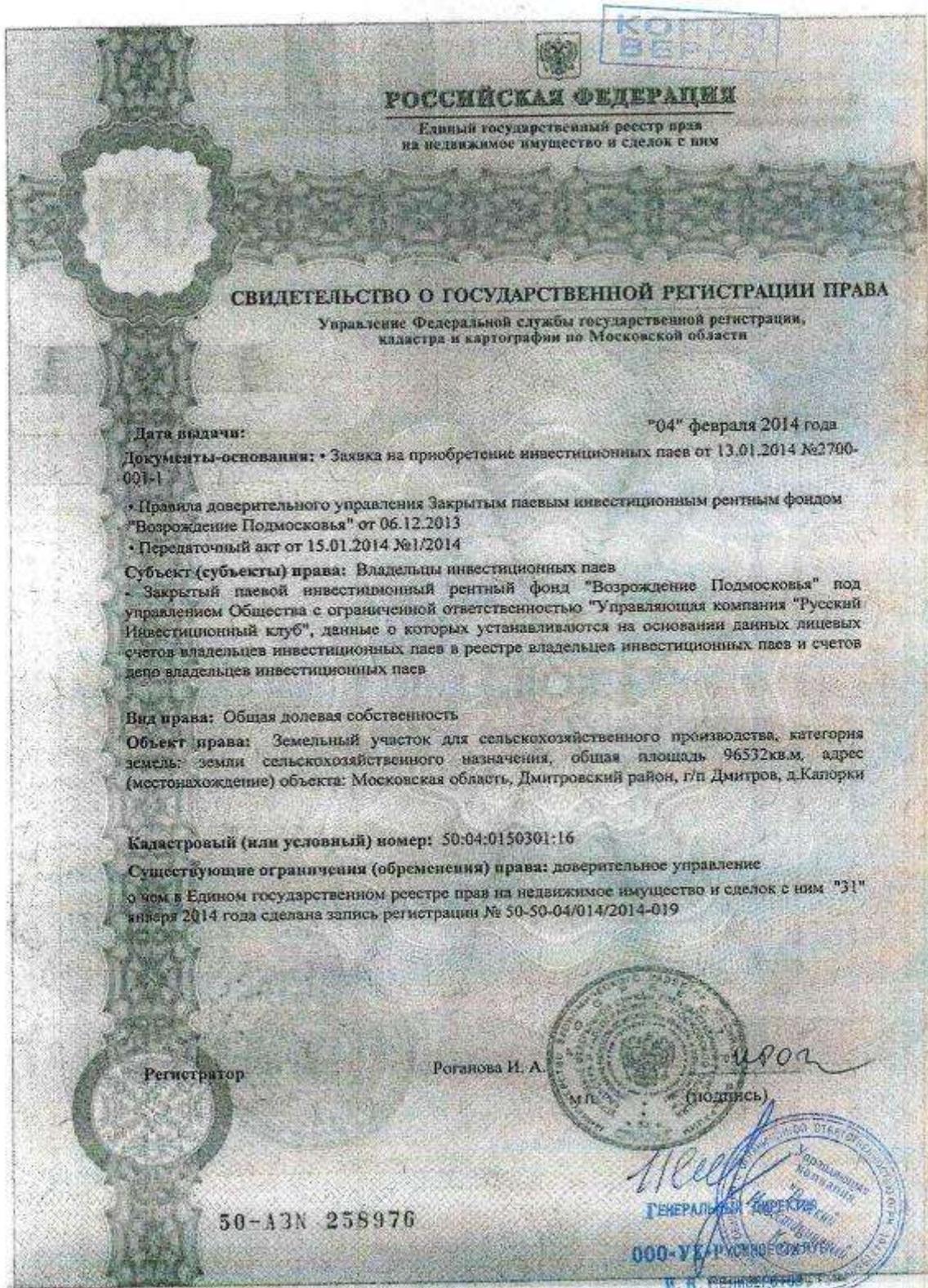
(подпись)

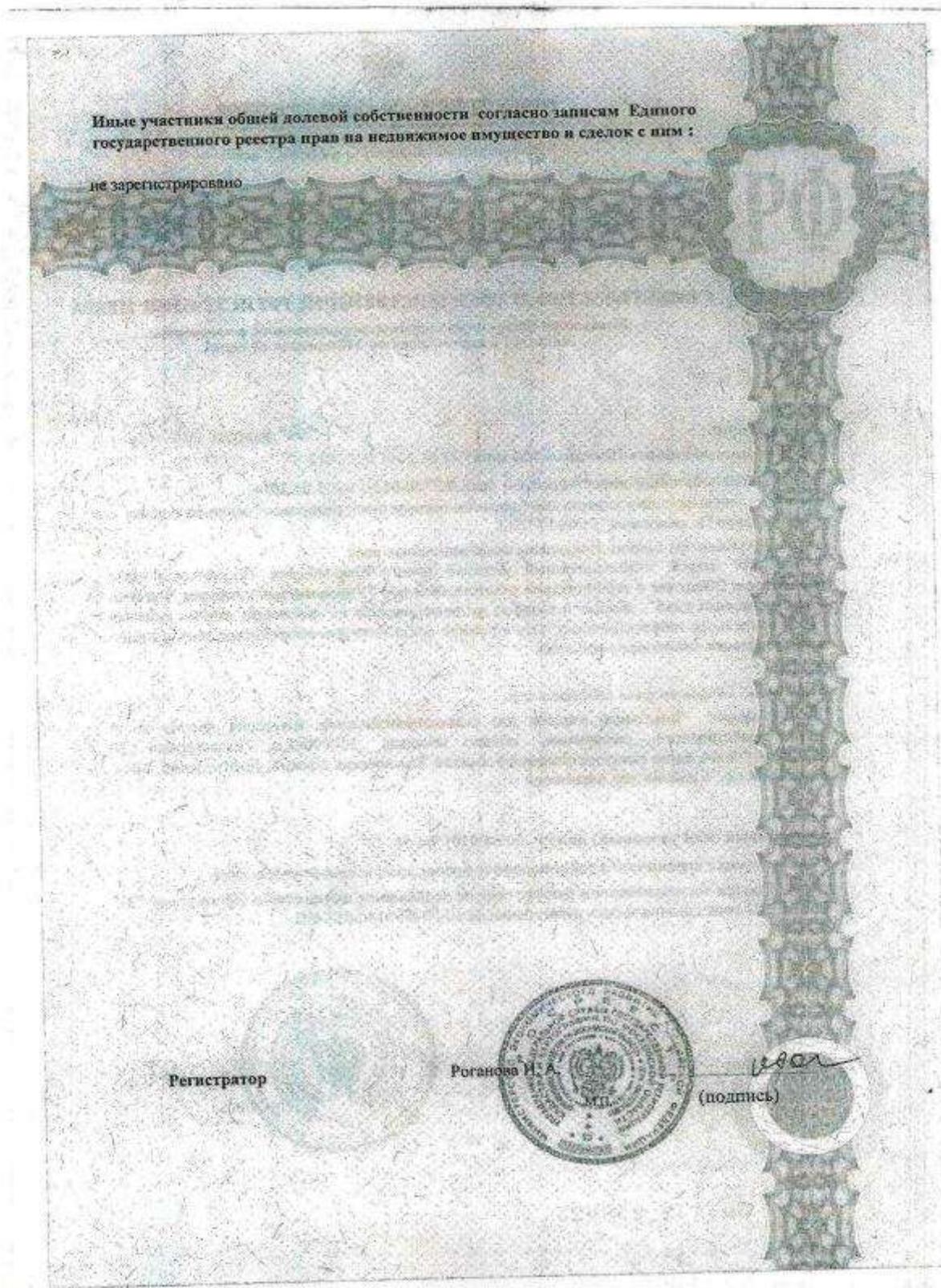












РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 Единый государственный реестр прав
 на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
 Управление Федеральной службы государственной регистрации,
 кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "04" февраля 2014 года

Документы-основания: • Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Возрождение Подмосковья" от 06.12.2013
 • Передаточный акт от 15.01.2014 №1/2014
 • Заявка на приобретение инвестиционных паев от 13.01.2014 №2700-001-1

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
 - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Возрождение Подмосковья" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Русский Инвестиционный клуб", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность.

Объект права: Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 18214кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, с/п Дмитров, д.Кромино

Кадастровый (или условный) номер: 50-04/0150301:17

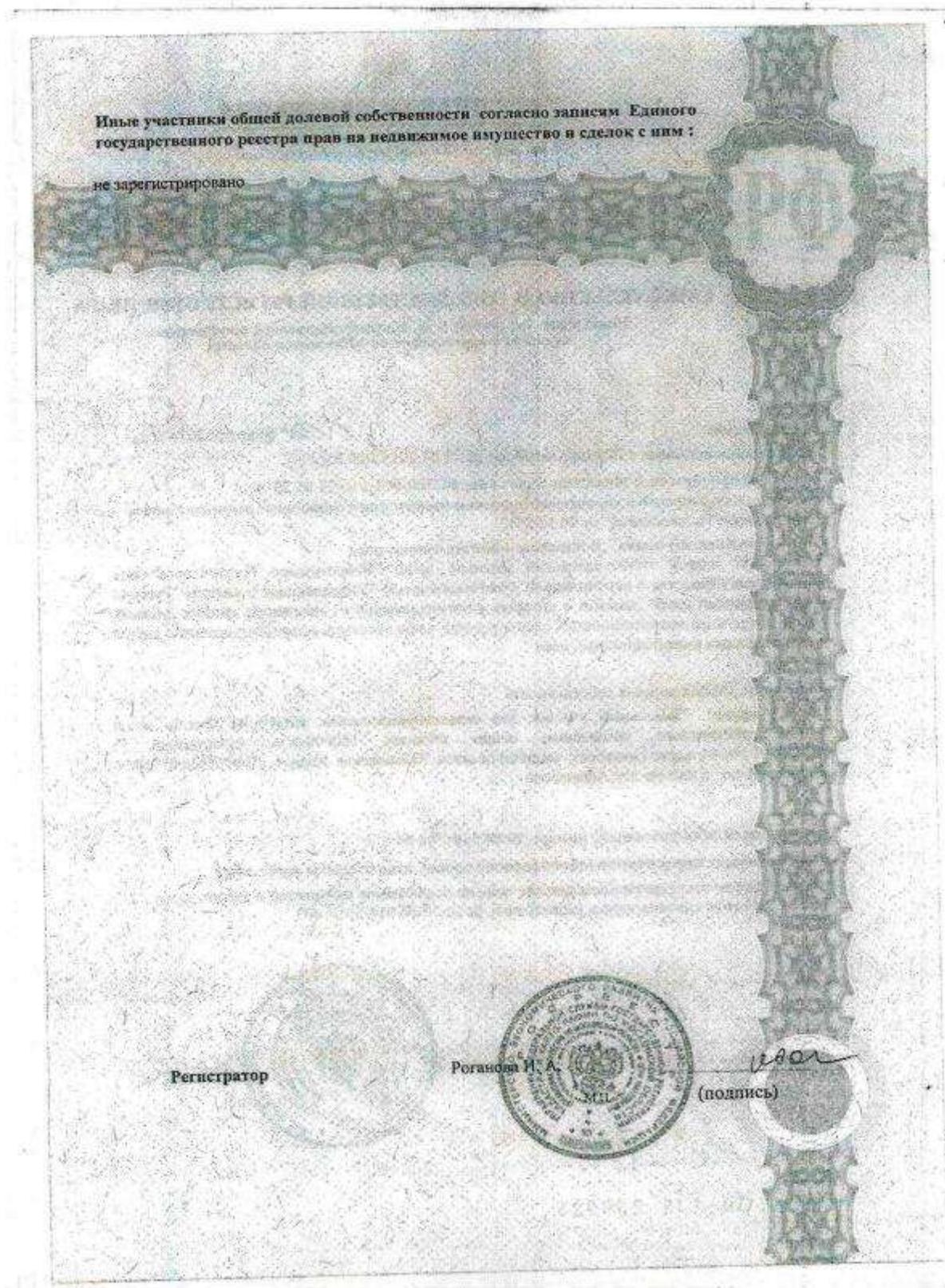
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/014/2014-018

Регистратор

Роганова И.А. (подпись)

50-13N 258974

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
 000-УК-РУСИНВЕСТКЛУБ
 И. В. СЕЛЯВЕРСТОВ







РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 Единый государственный реестр прав
 на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
 Управление Федеральной службы государственной регистрации,
 кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "04" февраля 2014 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев от 13.01.2014 №2700-001-1

- Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Возрождение Подмосковья" от 06.12.2013
- Передаточный акт от 15.01.2014 №1/2014

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

• Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Возрождение Подмосковья" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Русский Инвестиционный клуб", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 13347 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, п/п Дмитров, д.Кромино, северо-западная часть кадастрового квартала, 50:04:0150302

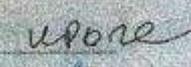
Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0150302:177

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/014/2014-017

Регистратор



Роганова И.А.

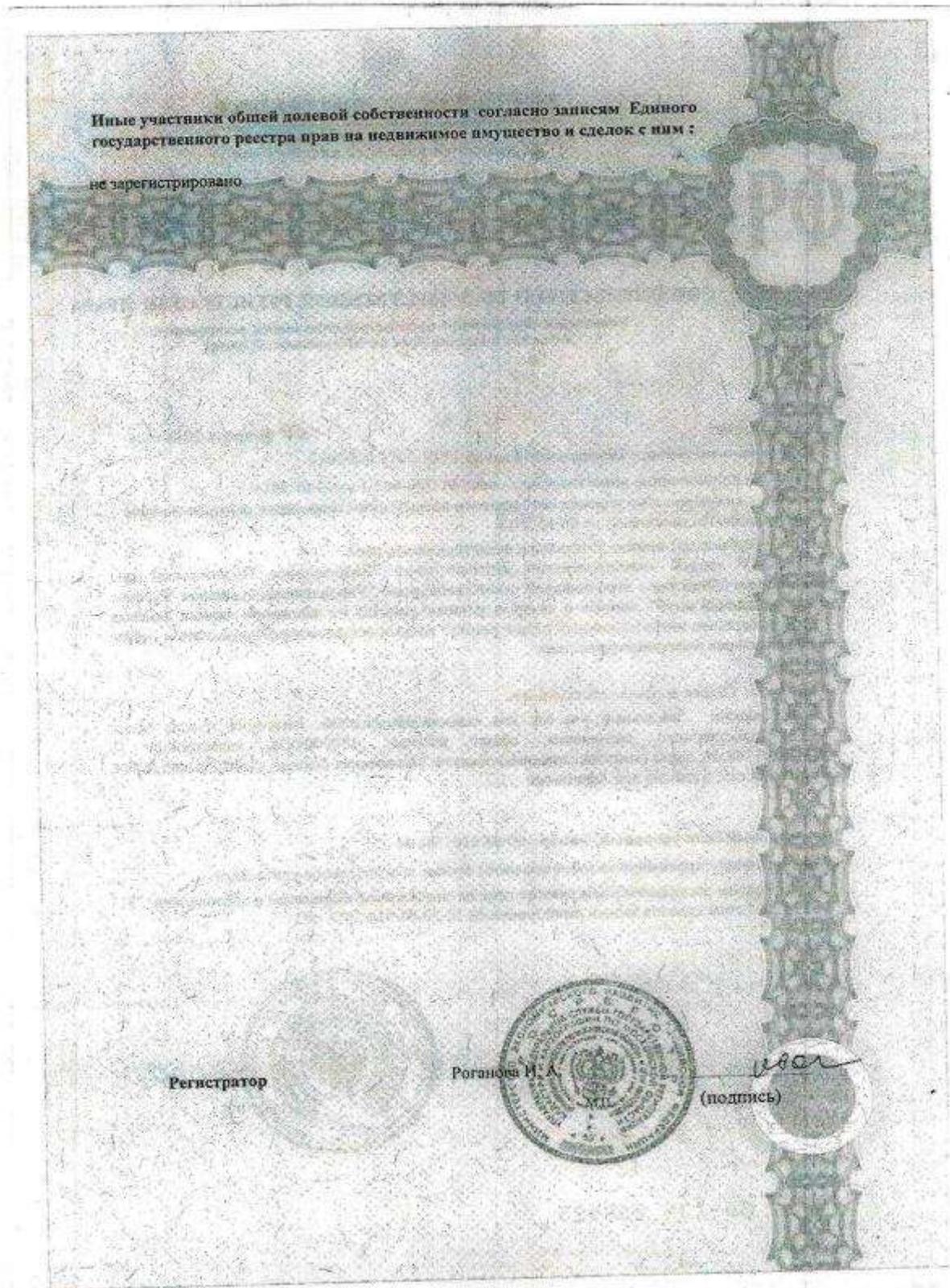


(подпись)

50-13N 258973



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
 ООО «УК-РУСИНВЕСТКЛУБ»
 И.В. Смирнов



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "04" февраля 2014 года

Документы-основания: Заявка на приобретение инвестиционных паев от 13.01.2014 №2700-001-1

- Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Возрождение Подмосковья" от 06.12.2013
- Передаточный акт от 15.01.2014 №1/2014

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Возрождение Подмосковья" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Русский Инвестиционный клуб", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельца инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 85565 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, т/п Дмитров, в районе дер. Пруды

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0220501:14

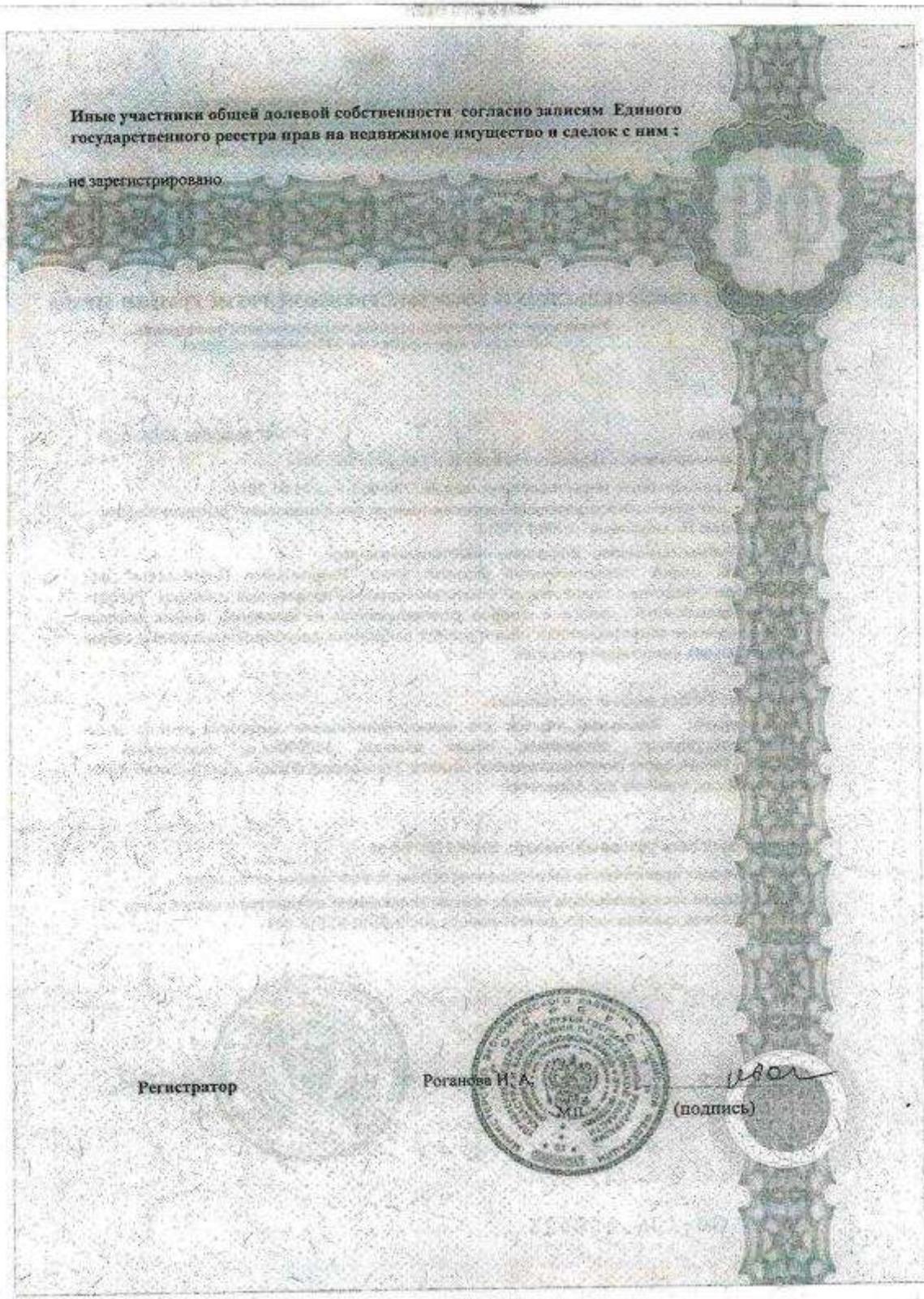
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/014/2014-016

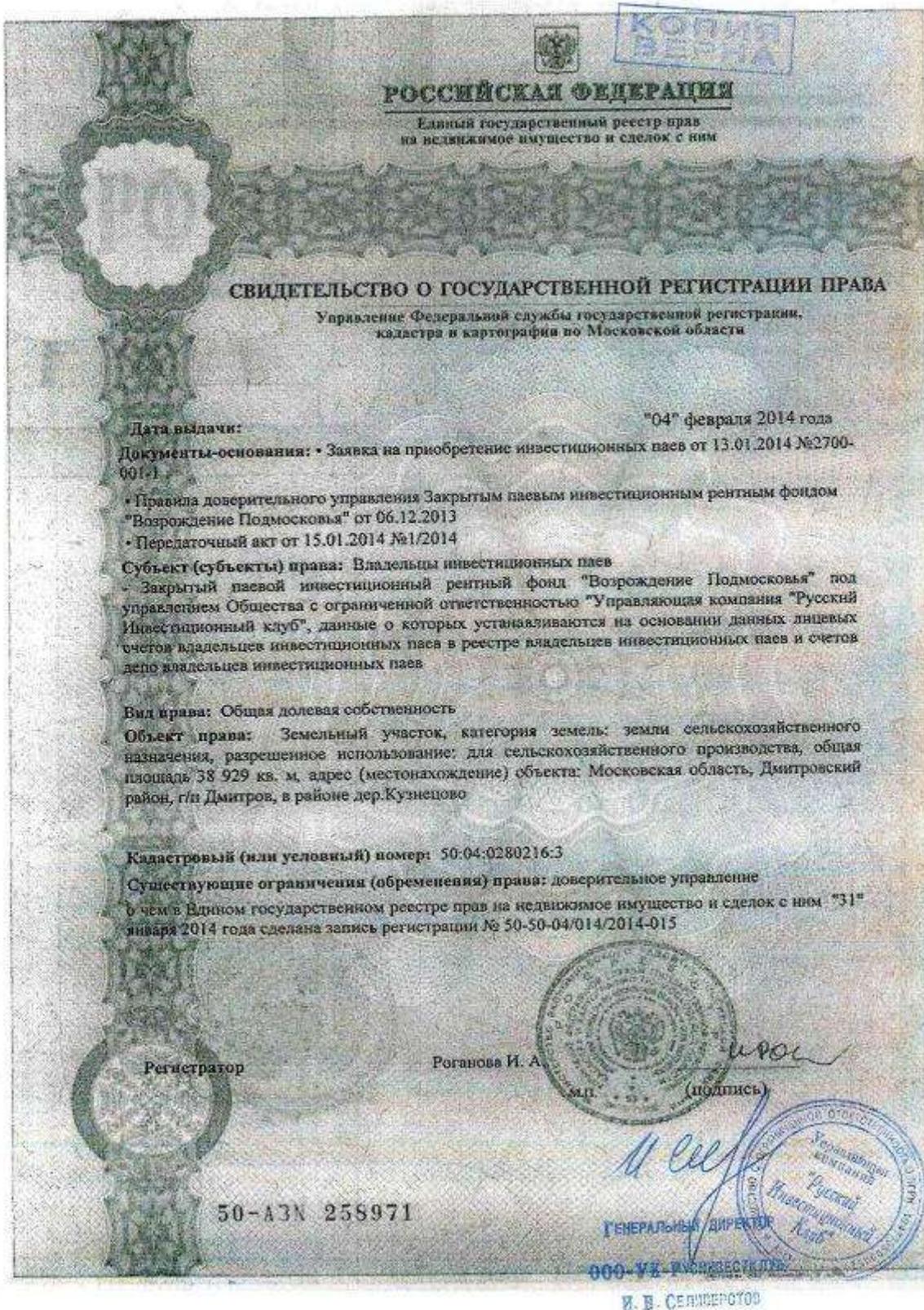
Регистратор

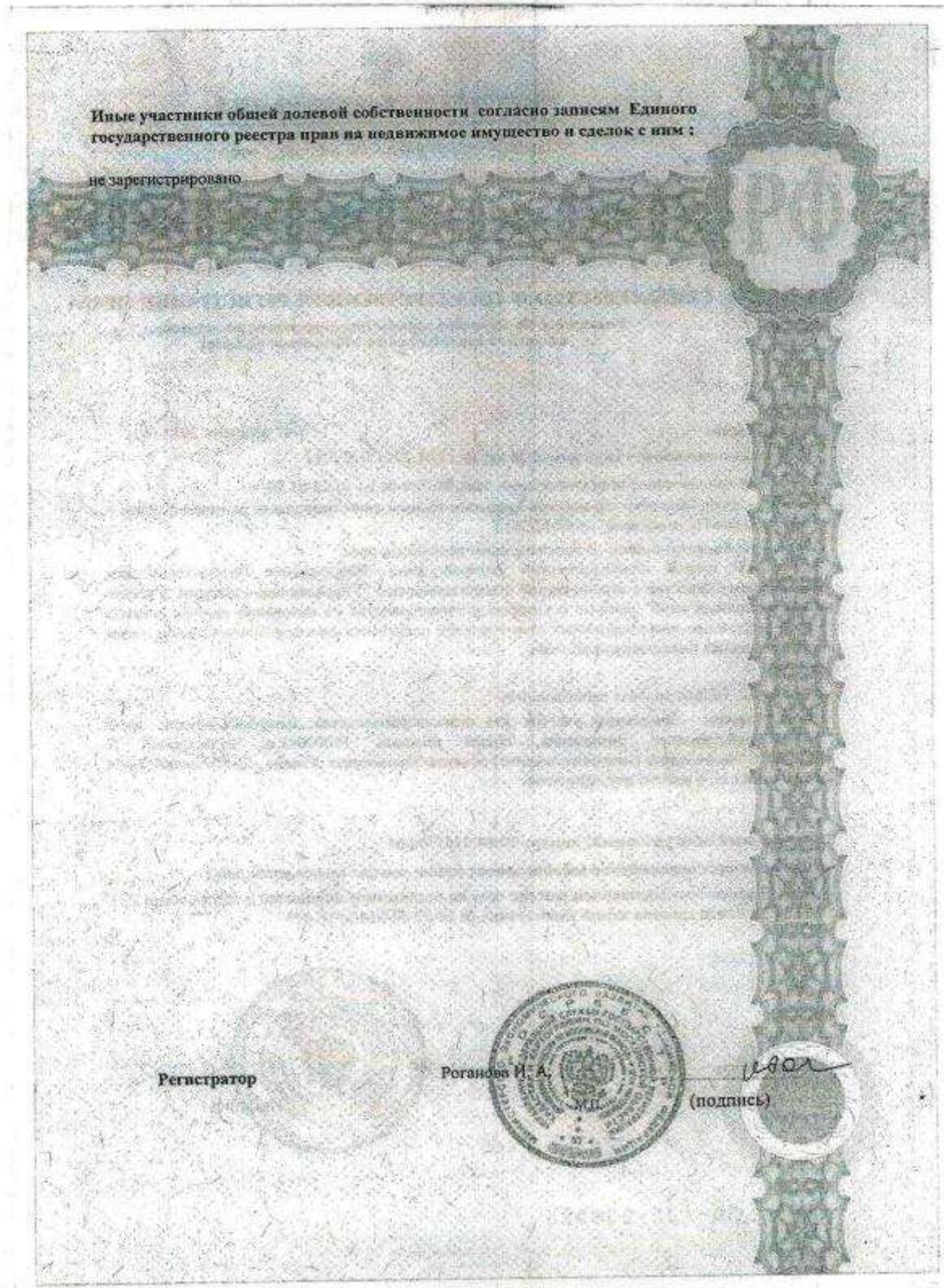
Роганова Т. А.  (подпись)

50-А3К 258972


ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
И. В. СЕЛИБЕРТОВ



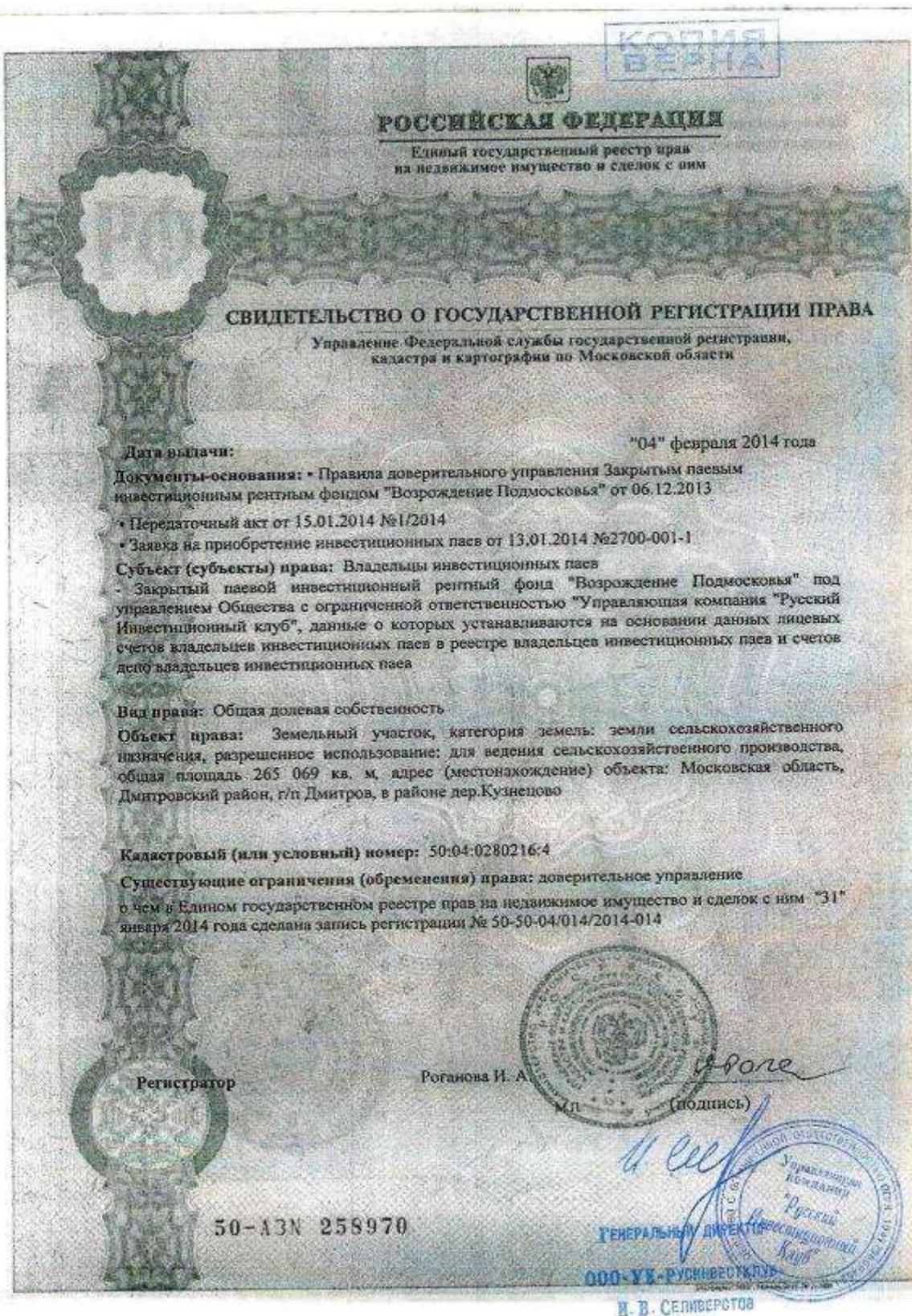


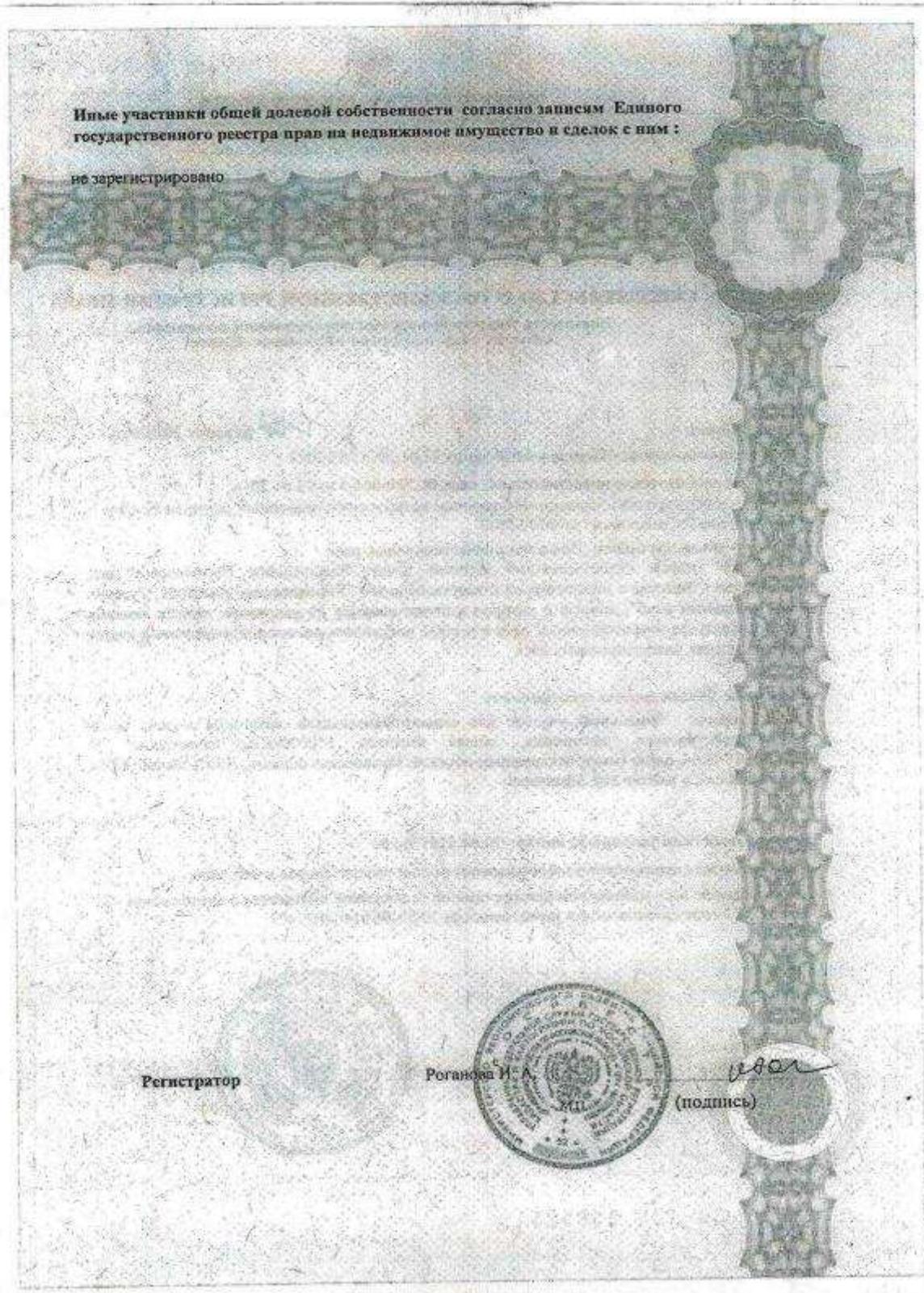


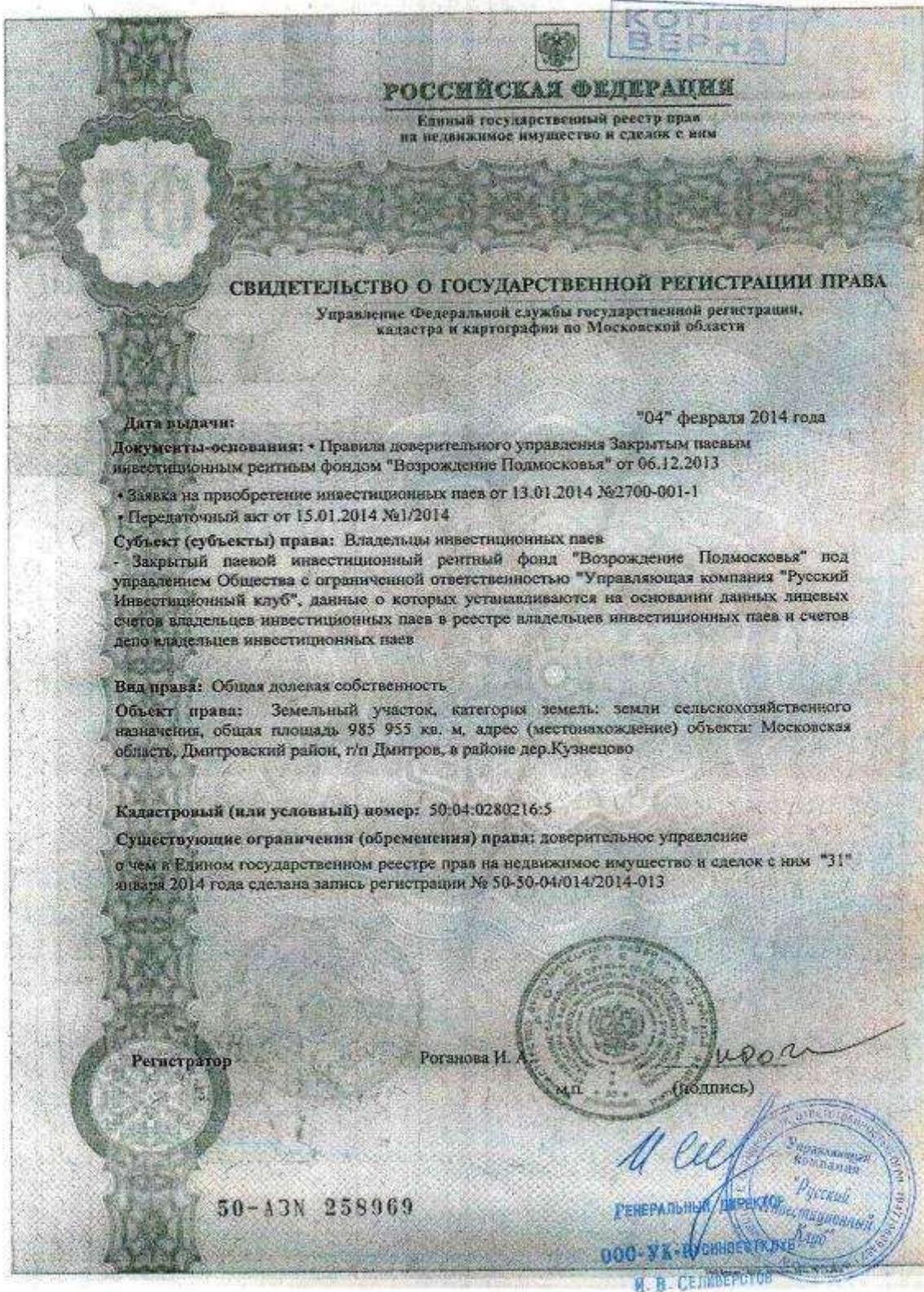
Регистратор

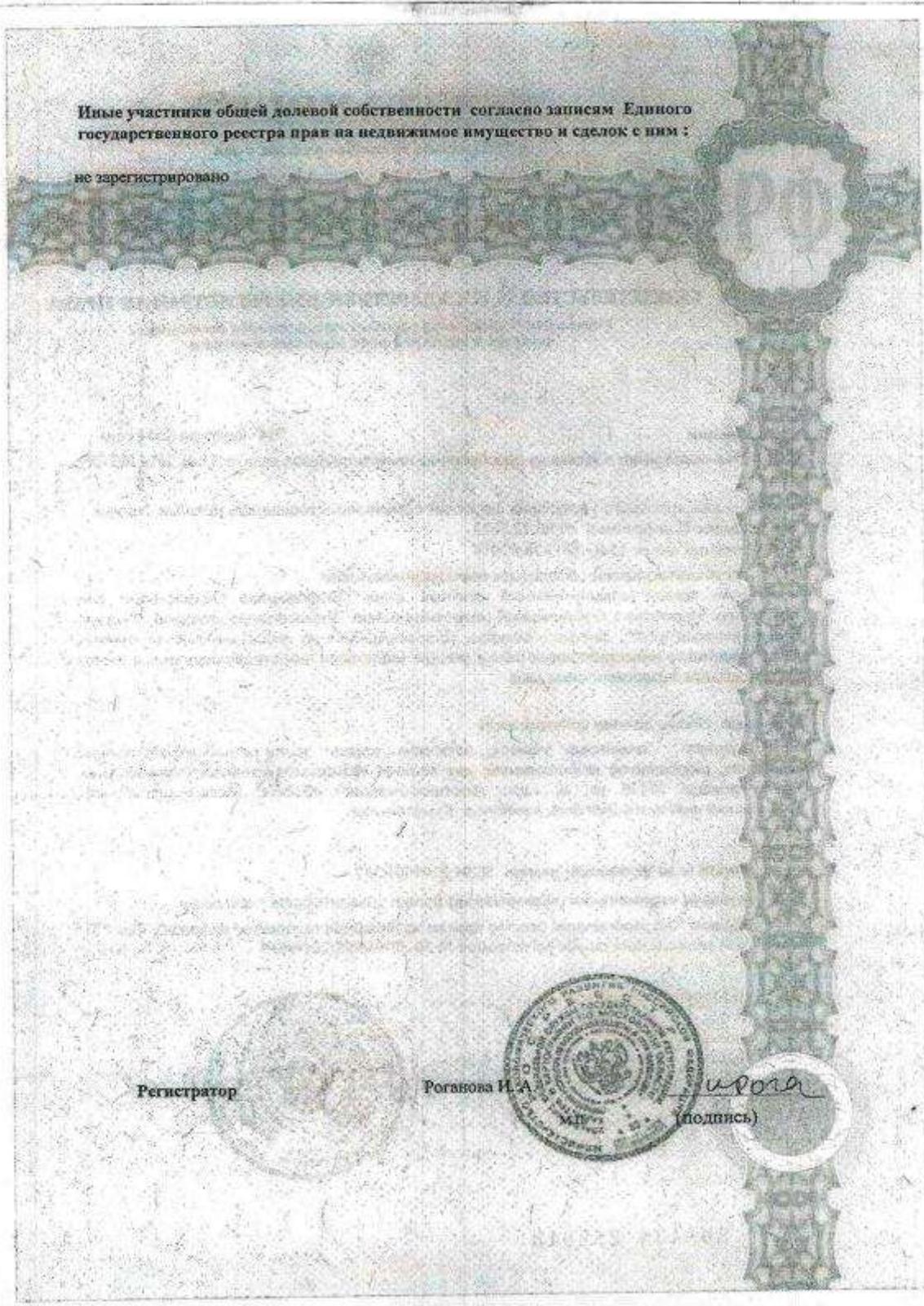
Роганова И. А.

(подпись)









РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 Единый государственный реестр прав
 на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
 Управление Федеральной службы государственной регистрации,
 кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "04" февраля 2014 года

Документы-основания: • Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Возрождение Подмосквья" от 06.12.2013
 • Передаточный акт от 15.01.2014 №1/2014
 • Заявка на приобретение инвестиционных паев от 13.01.2014 №2700-001-1

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
 • Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Возрождение Подмосквья" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Русский Инвестиционный клуб", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность
 Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 53 248 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров

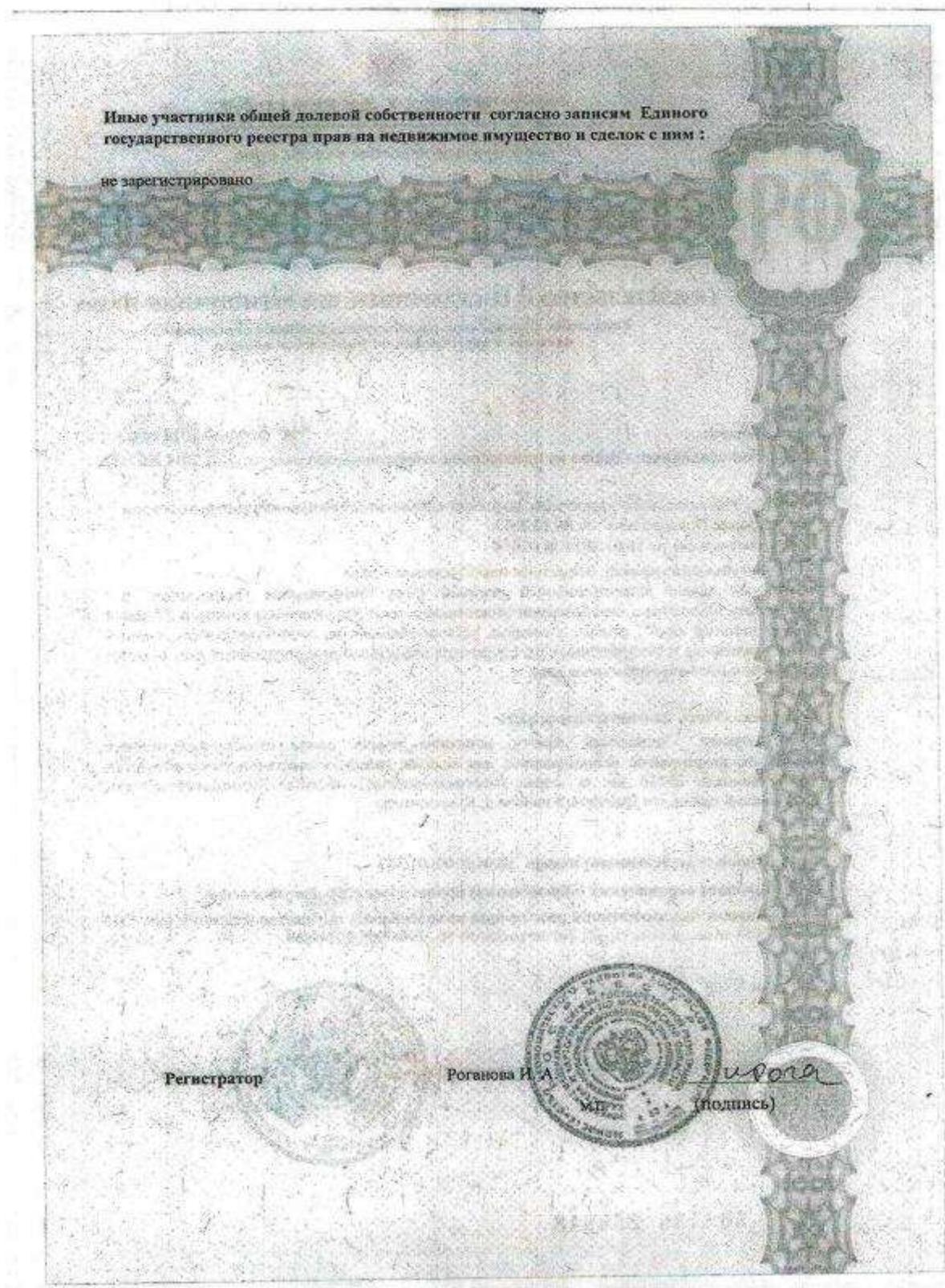
Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0290306:17

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
 о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/014/2014-012

Регистратор
 Роганова И. А.
 м.п. (подпись)

50-13N 258968

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
 ООО "В. В. ИНВЕСТИЦЫ"
 В. В. САМОСТОЯТЕЛЬ



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "04" февраля 2014 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев от 13.01.2014 №2700-001-1
• Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Возрождение Подмосковья" от 06.12.2013
• Передаточный акт от 15.01.2014 №1/2014

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Возрождение Подмосковья" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Русский Инвестиционный клуб", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 7 222 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, стан.Иванцево

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0290406:32

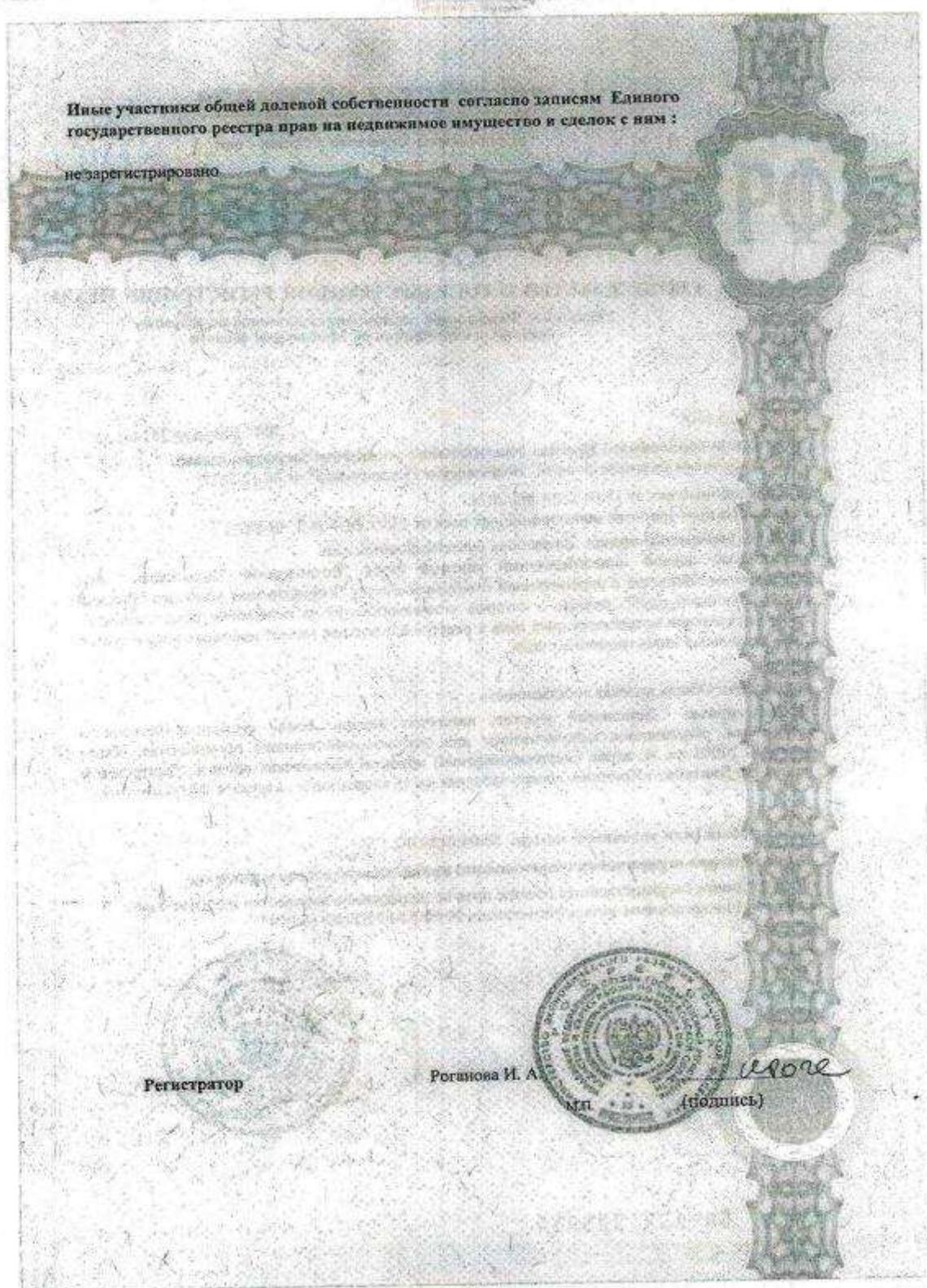
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/014/2014-011

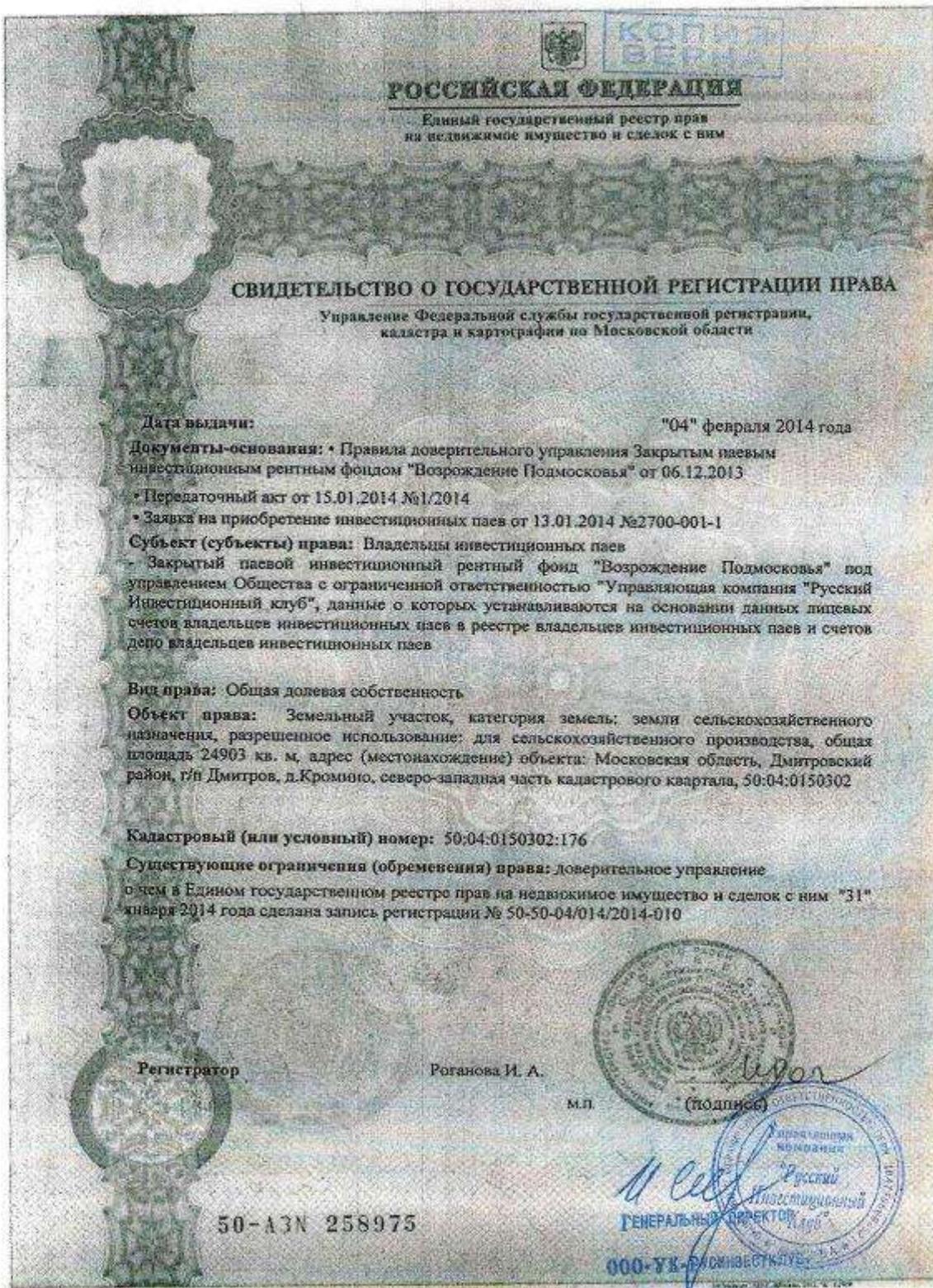
Регистратор Роганова И. А.

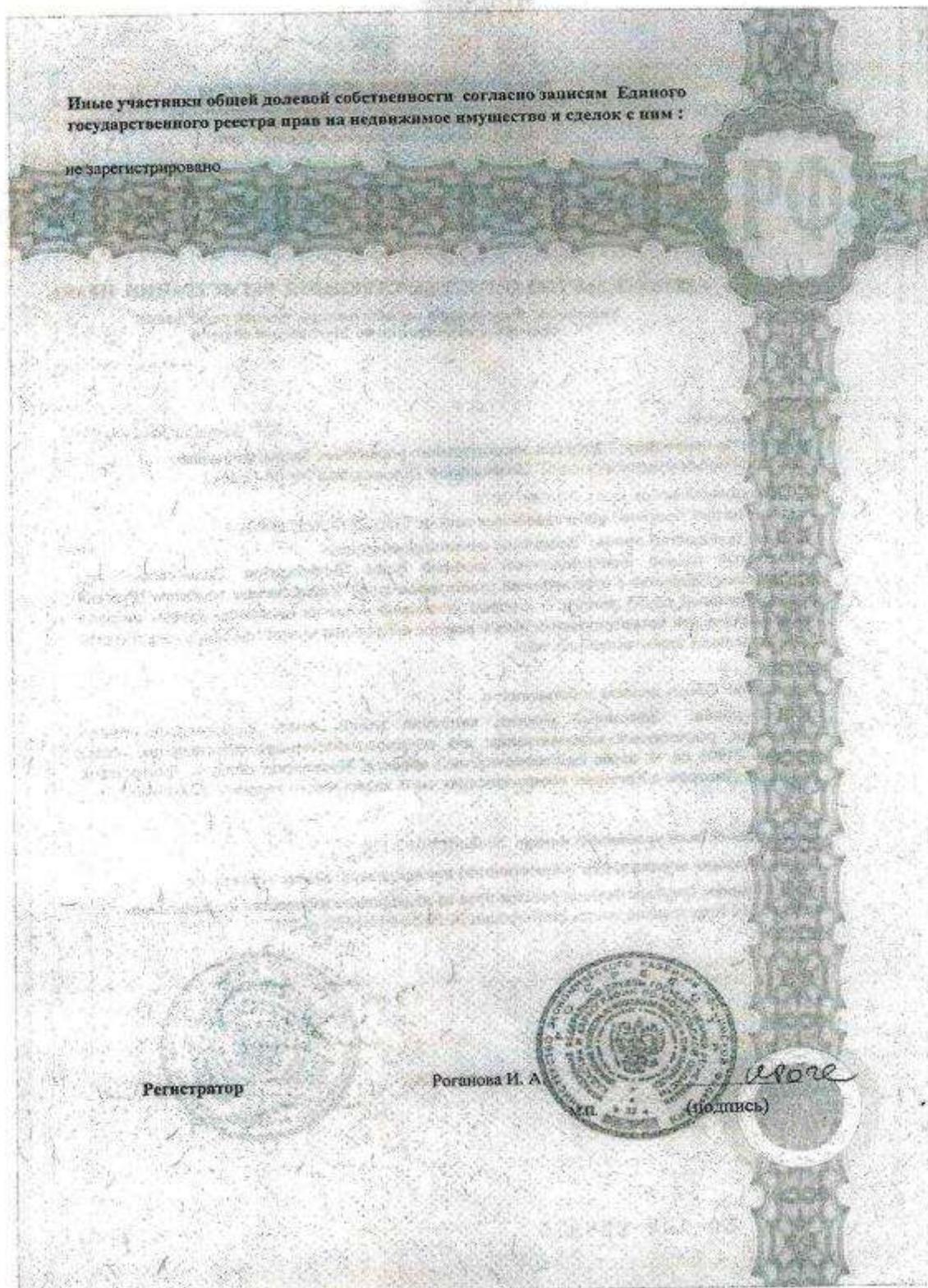
Иванова
(подпись)

50-А3Н 258967

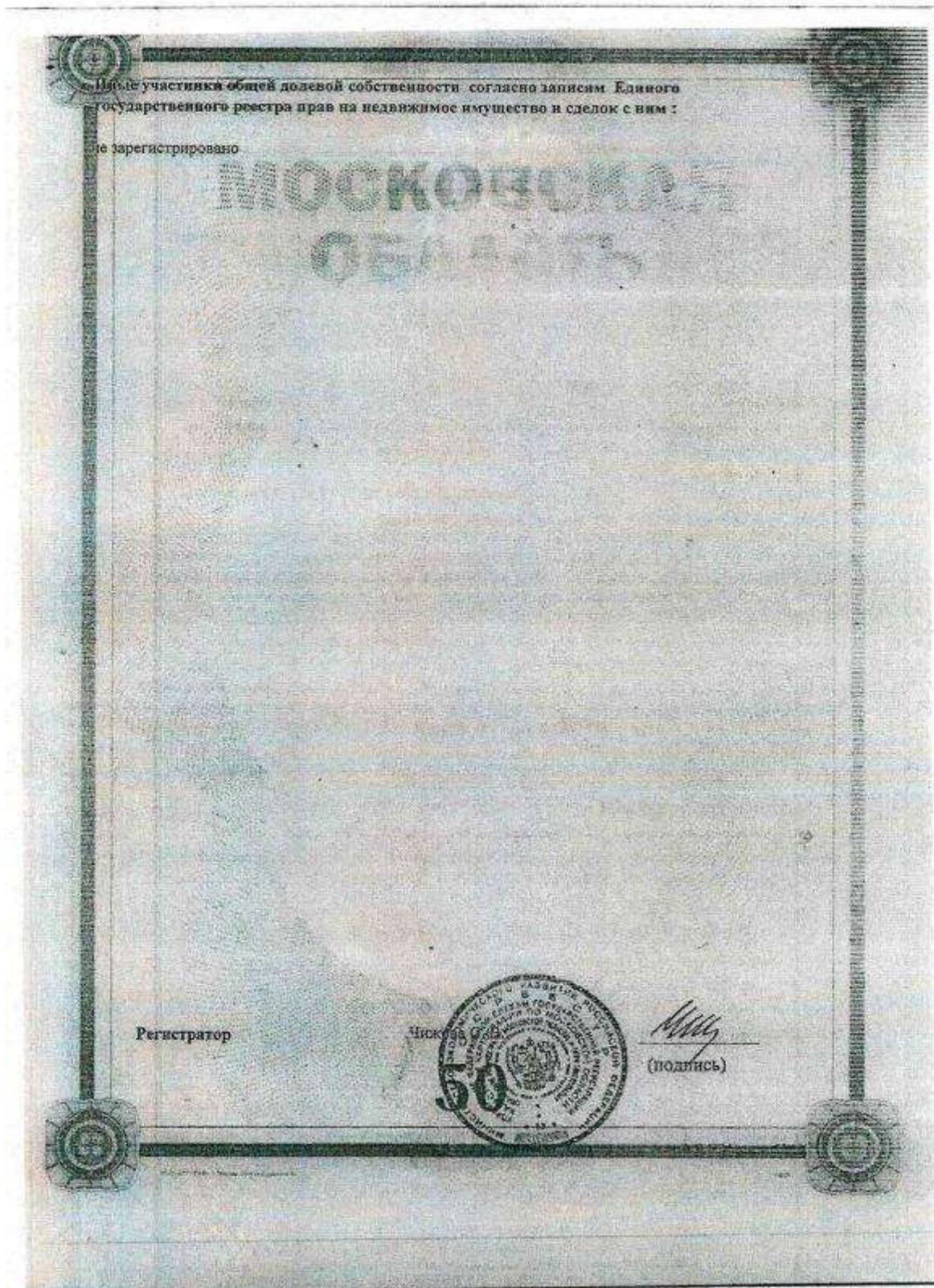
И. В. Селендертов
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ООО-УК "РУССКИ ИНВЕСТ" РН
И. В. СЕЛЕНДЕРТОВ











РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
 Управление Федеральной службы государственной регистрации,
 кадастра и картографии по Московской области

**КОПИЯ
ВЕРНА**

Дата выдачи: "04" декабря 2014 года

Документы-основания: • Передаточный акт от 30.10.2014 №1/2014

- Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Возрождение Подмосковья" от 06.12.2013
- Заявка на приобретение инвестиционных паев от 23.10.2014 №2700-001-5

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
 - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Возрождение Подмосковья" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Русский Инвестиционный клуб", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, общая площадь 191907кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе дер.Кузнецово

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0100402:2

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "04" декабря 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/107/2014-764

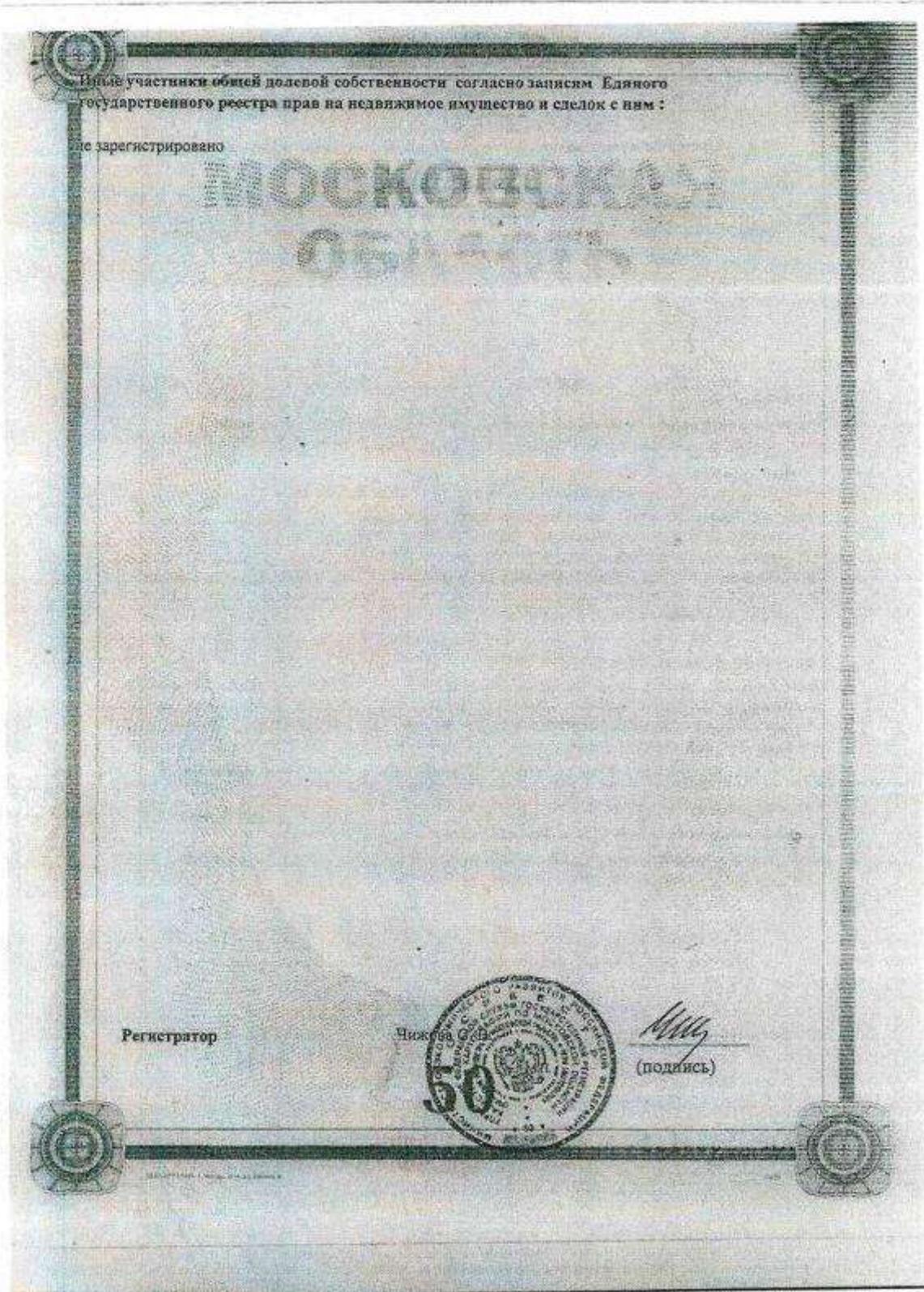
МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

Регистратор Чижова С. В.

РО

50-АК 099233

(подпись)
 ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
 ООО-УК-РУСИВЕСТОТРАУД
 И. В. СЕЛМЕРСТОВ



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

**КОПИЯ
ВЕРНА**

Дата выдачи: "04" декабря 2014 года

Документы-основания: • Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Возрождение Подмосковья" от 06.12.2013
• Передаточный акт от 30.10.2014 №1/2014
• Заявка на приобретение инвестиционных паев от 13.01.2014 №2700-001-1

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Возрождение Подмосковья" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Русский Инвестиционный клуб", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 409 404 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, т/п Дмитров, д. Кузнецово

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0280119:1

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "04" декабря 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/107/2014-767

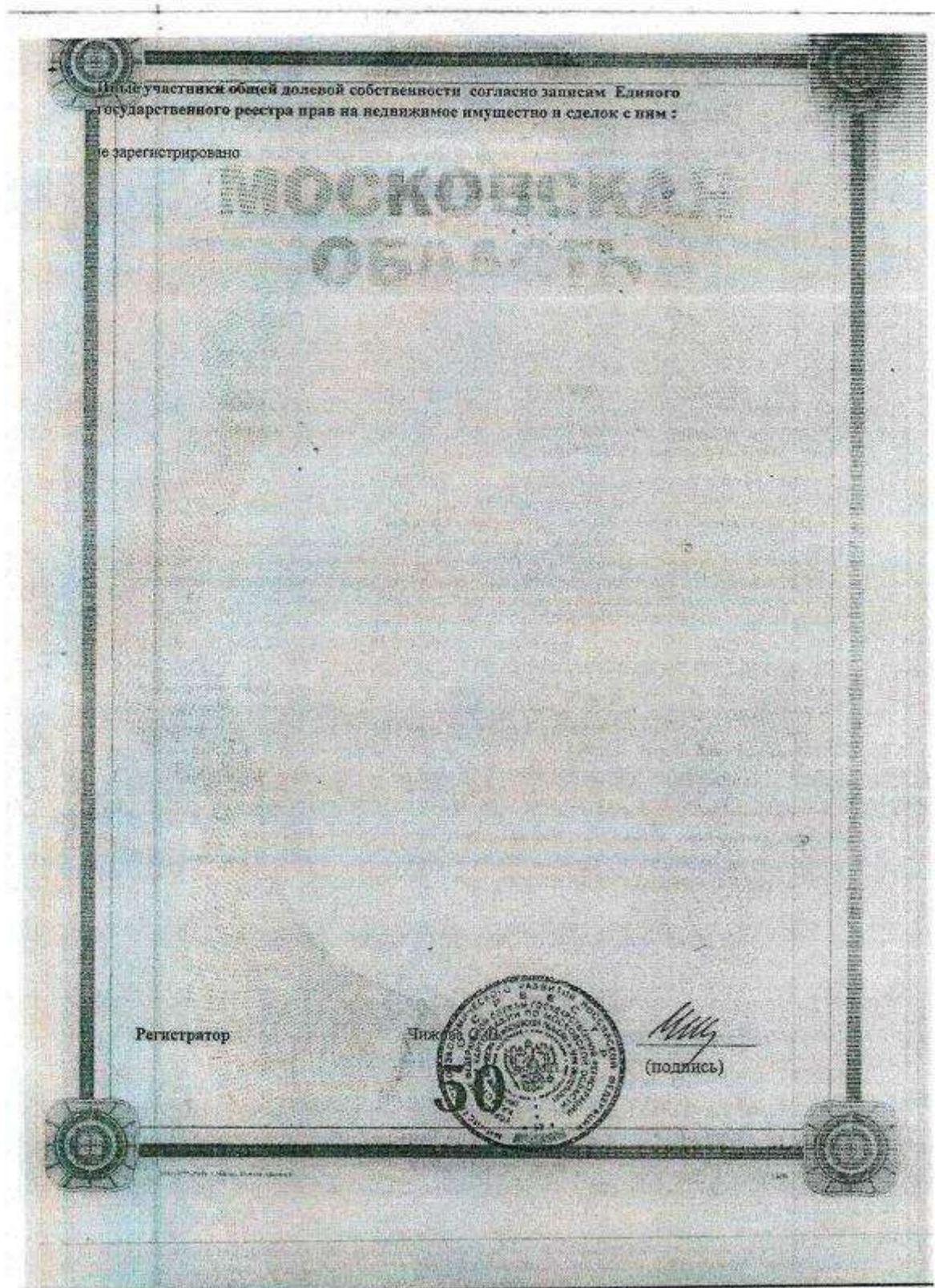
МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

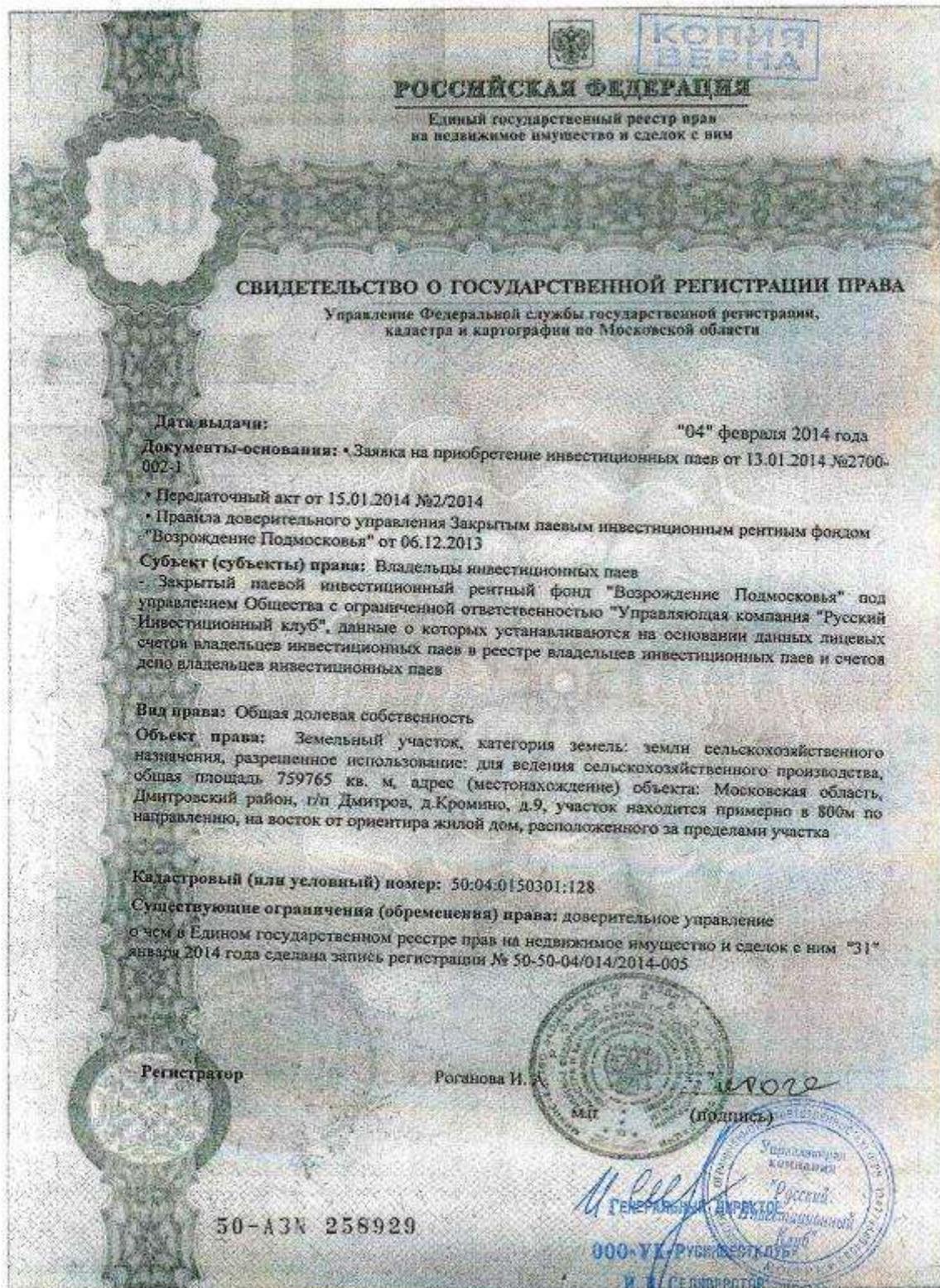
Регистратор Чижов И.И. (подпись)

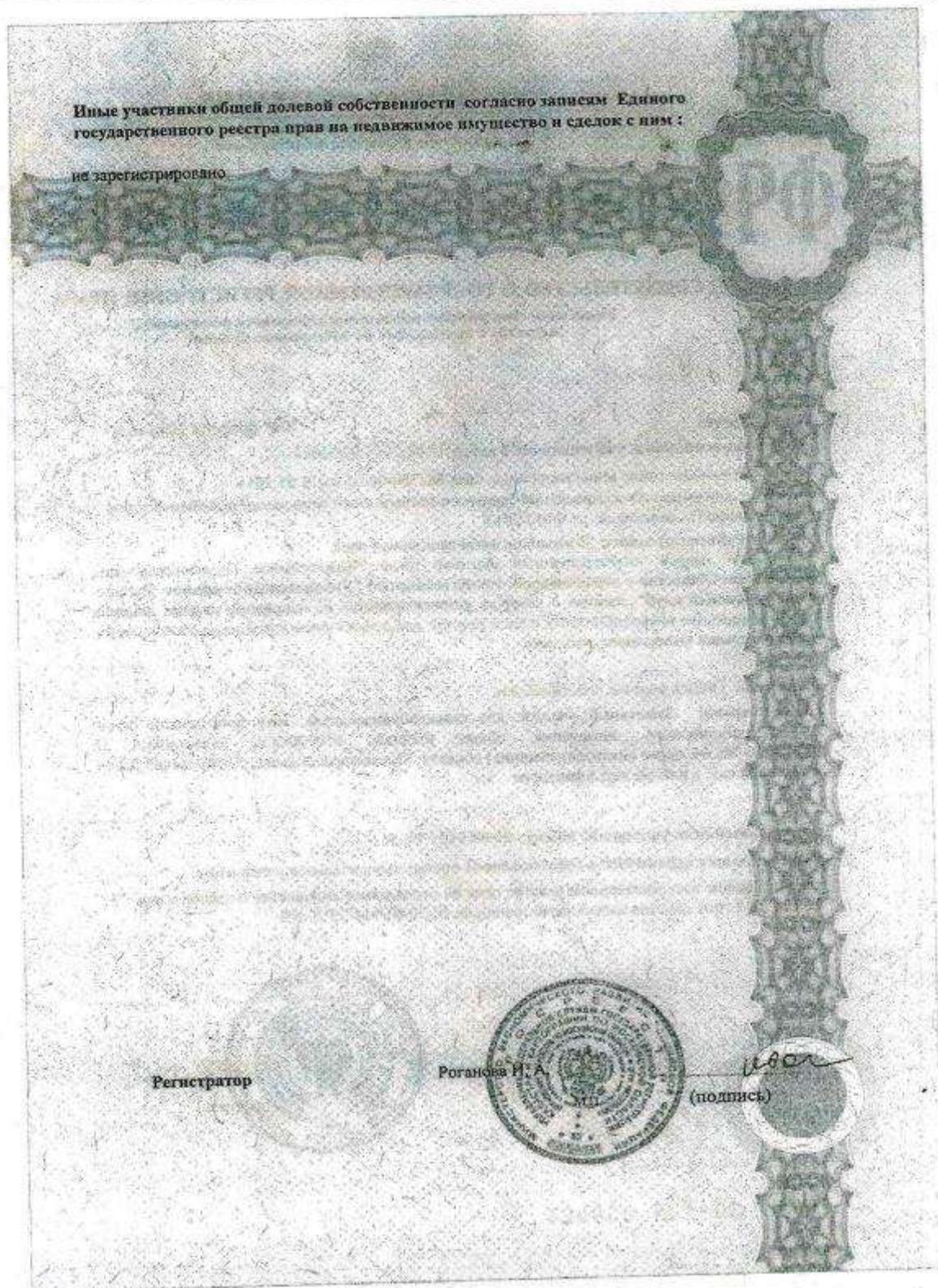
50-АК 099234

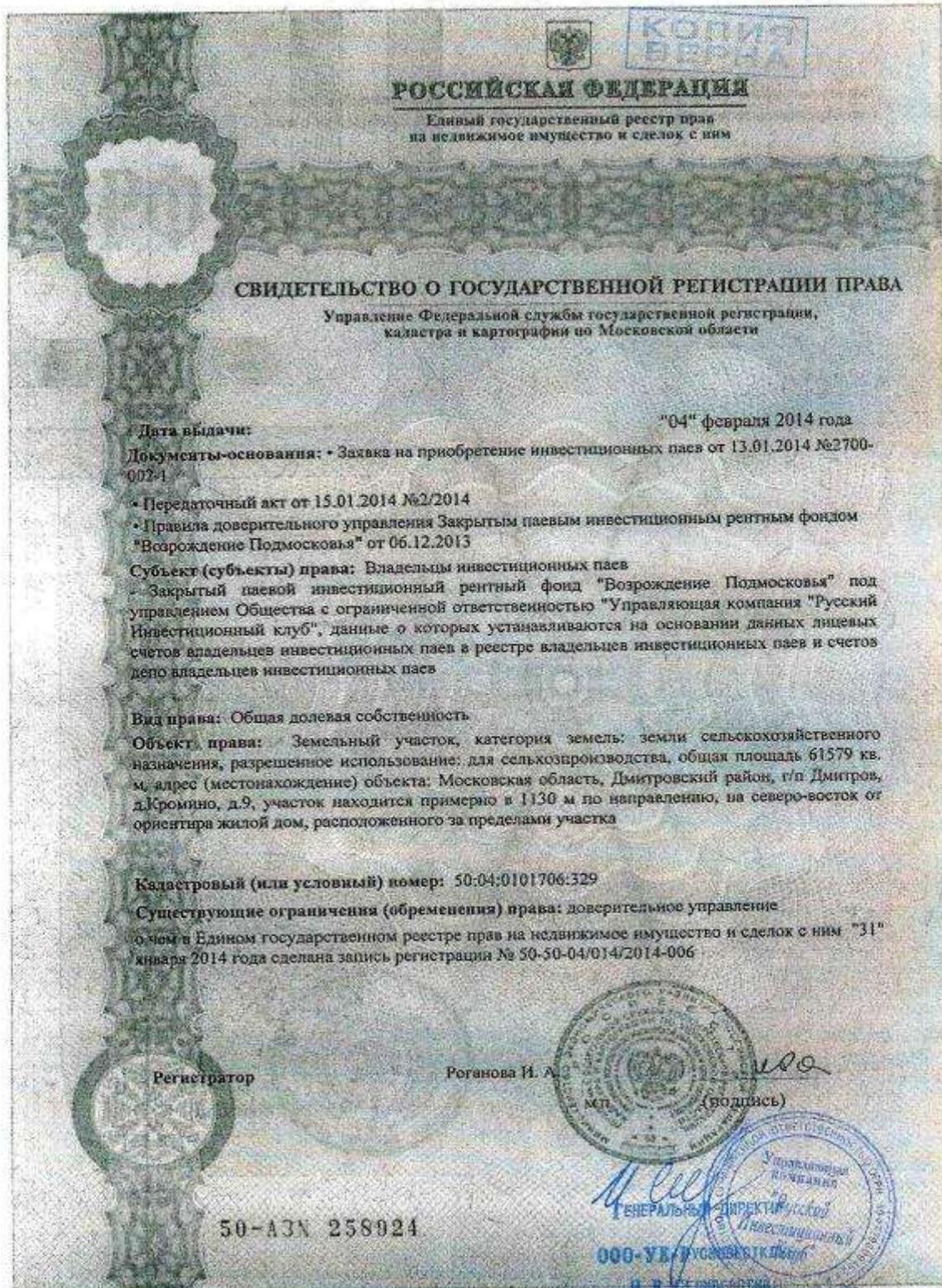
РО

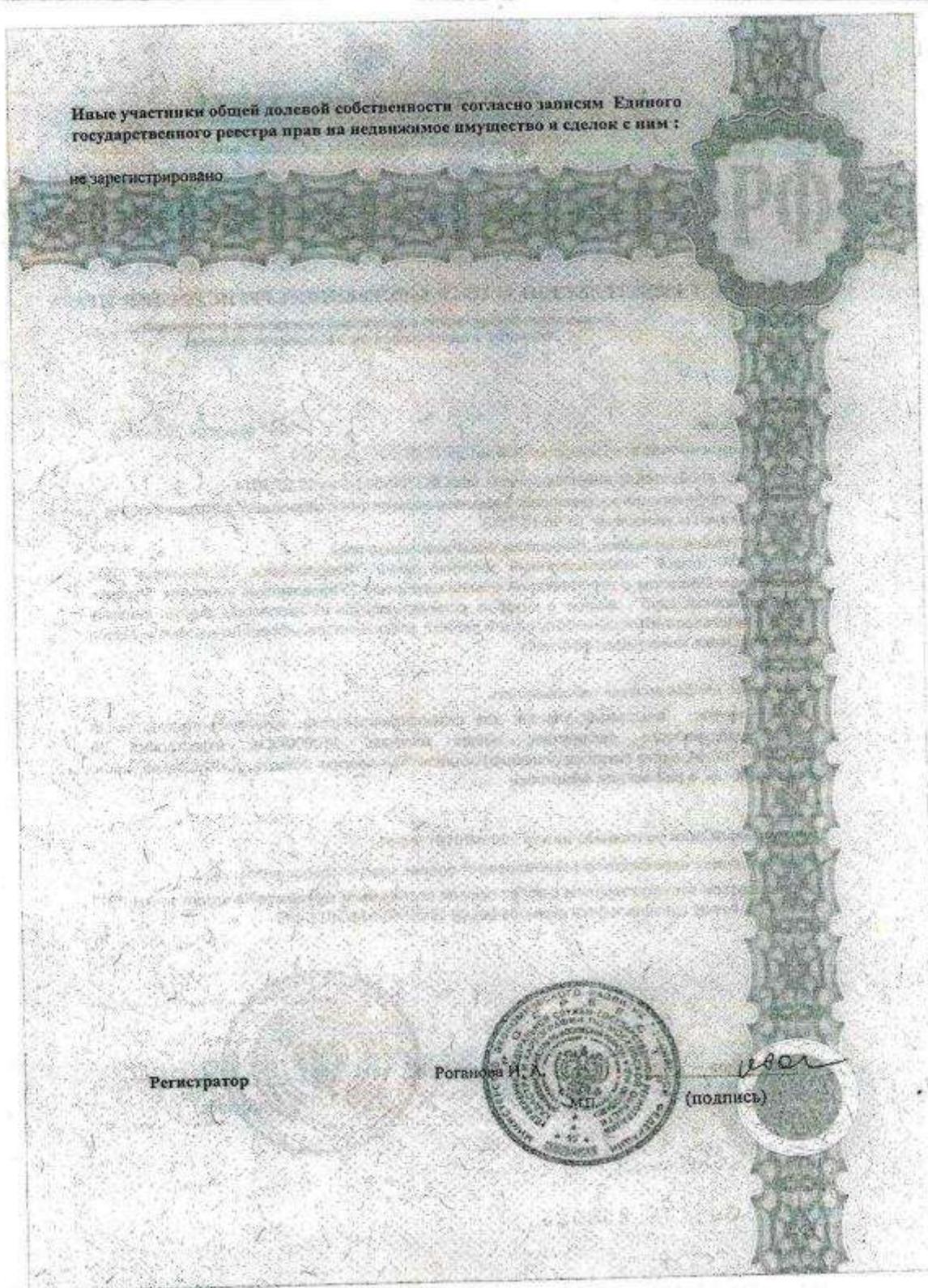
Управляющая компания
ООО-УК "РУССКОЕ ИМУЩЕСТВО"
И.И. Чижов











РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "04" февраля 2014 года

Документы-основания: Заявка на приобретение инвестиционных паев от 13.01.2014 №2700-002-1

- Передаточный акт от 15.01.2014 №2/2014
- Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Возрождение Подмосковья" от 06.12.2013

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Возрождение Подмосковья" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Русский Инвестиционный клуб", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельхозпроизводства, общая площадь 755985 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д.Кромово, д.9, участок находится примерно в 1500 м по направлению, на северо-востоке от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка

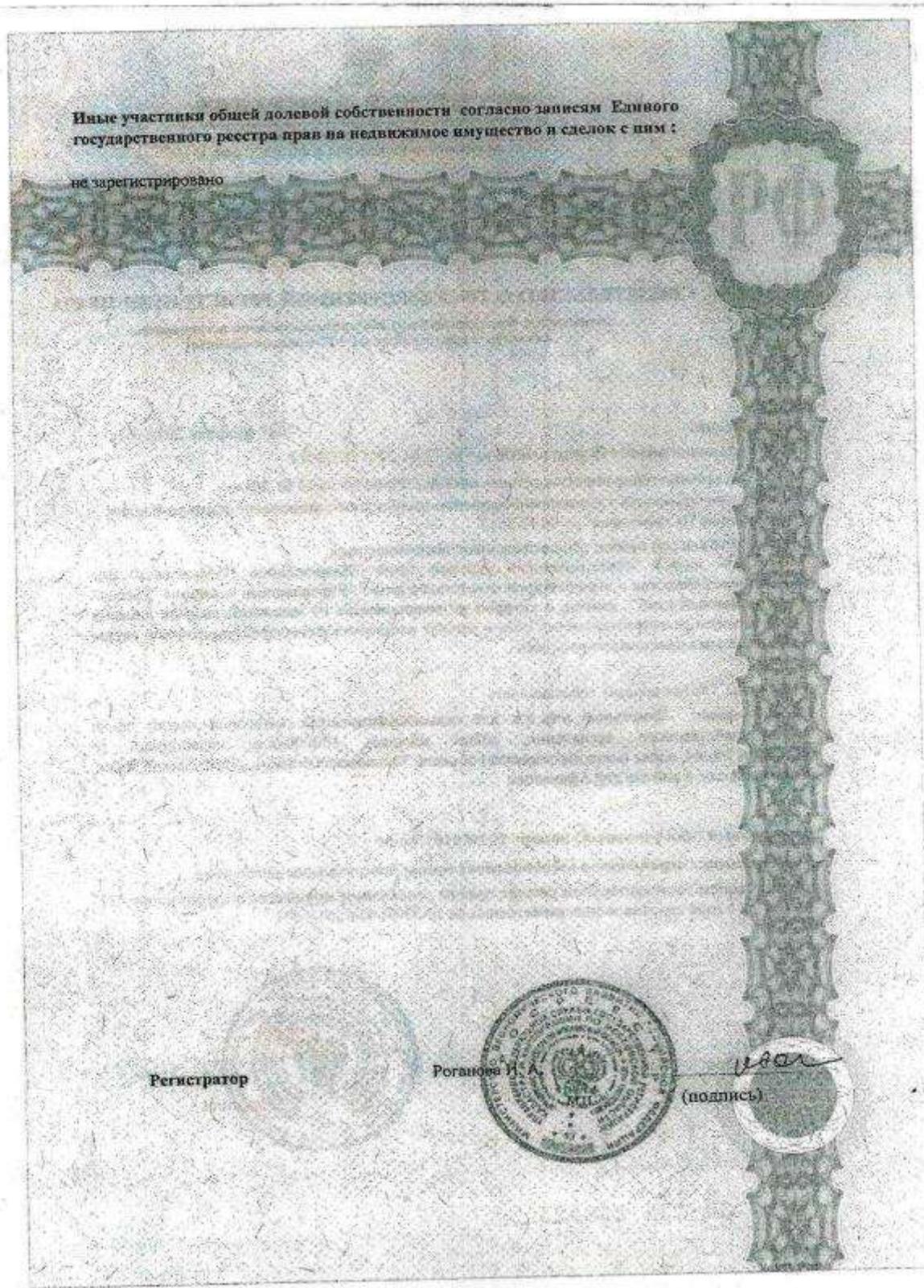
Кадастровый (или условный) номер: 50-04-0101706-331

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/014/2014-007

Регистратор _____
Роганова И. А. _____
(подпись)

50-А3Н 258926

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
000-УК-РУСИНВЕСТКЛУБ
И. В. СЕРГЕЕВ



Регистратор

Роганова И.А.

И.А. Роганова
(подпись)

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "04" февраля 2014 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев от 13.01.2014 №2700-002-1

- Передаточный акт от 15.01.2014 №2/2014
- Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Возрождение Подмосковья" от 06.12.2013

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Возрождение Подмосковья" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Русский Инвестиционный клуб", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельхозпроизводства, общая площадь 221659 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д.Кромино, д.9, участок находится примерно в 450 м по направлению, на северо-восток от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка

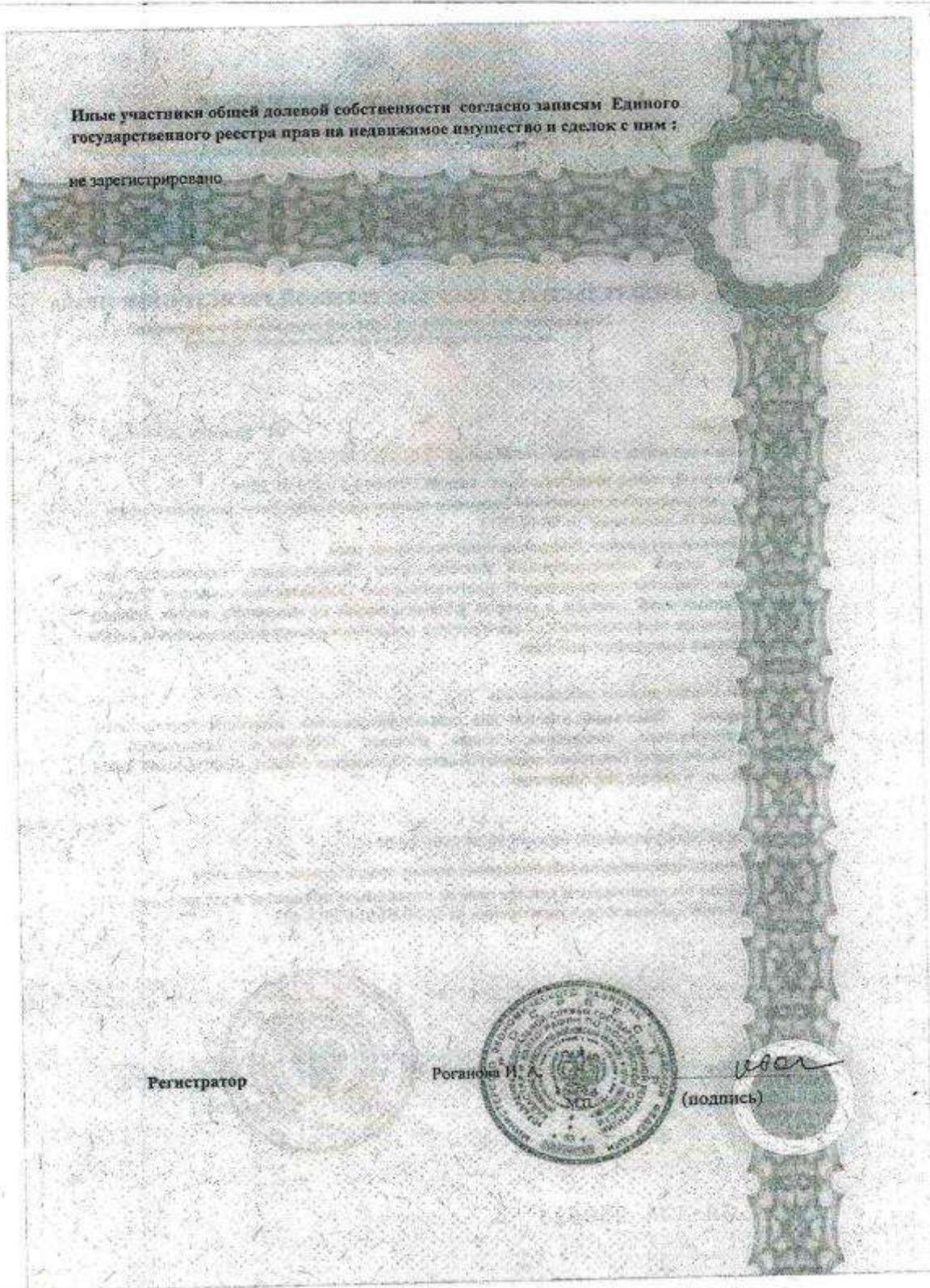
Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0290406.71

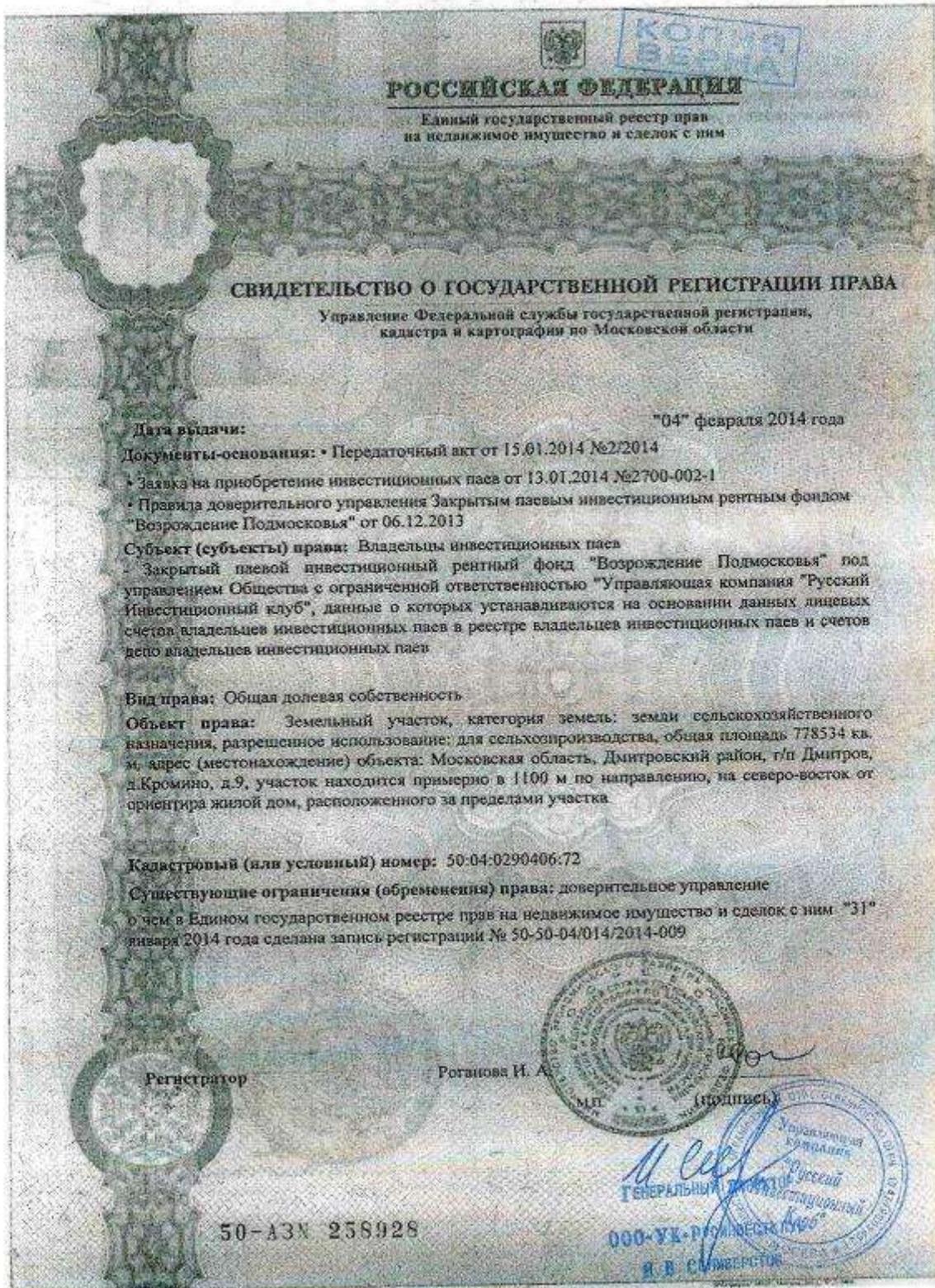
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50:50-04/014/2014-008

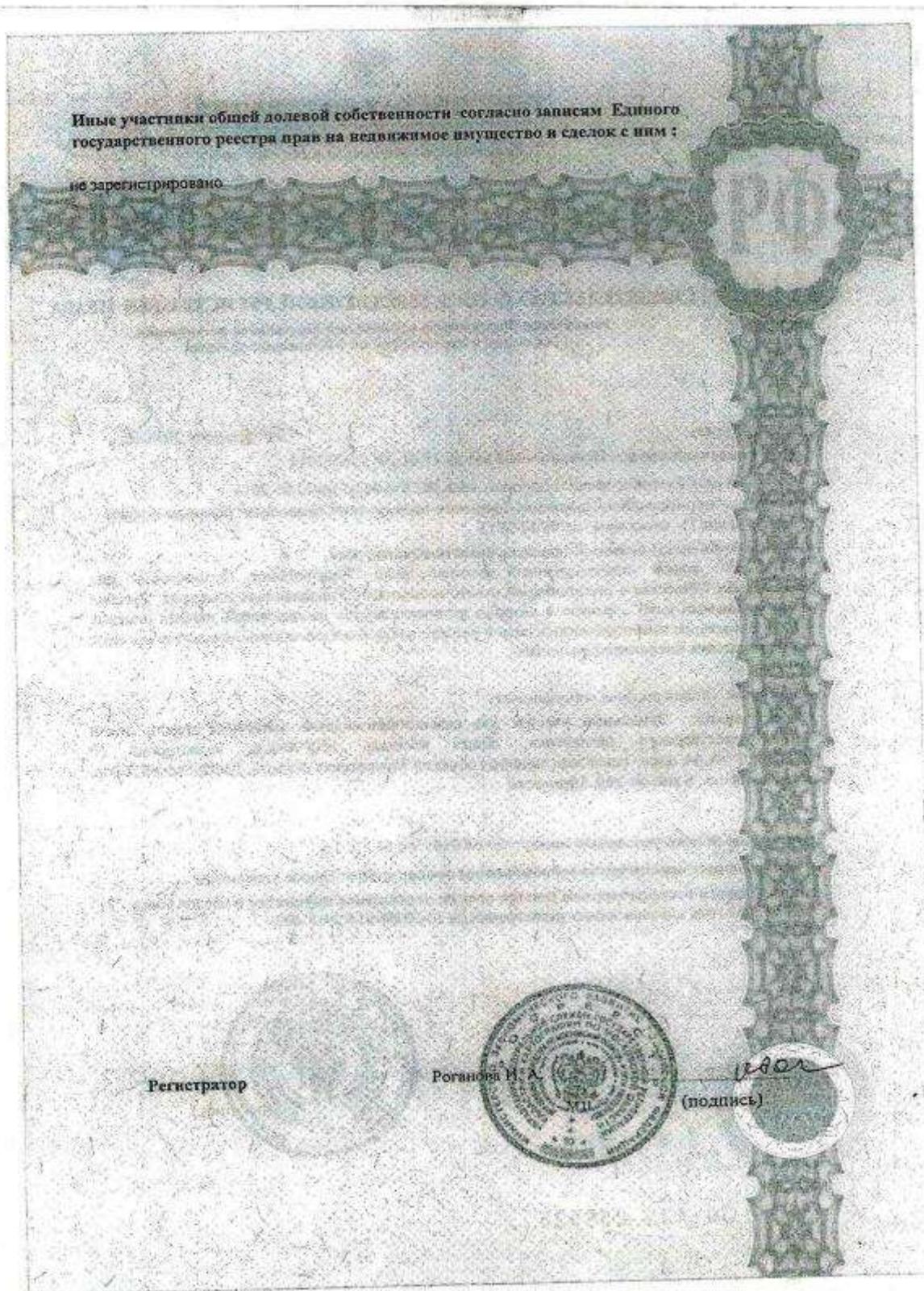
Регистратор:  Роганова И. А. (подпись)

50-А3Н 258927

000-УИ-700100000000
И. В. [подпись]







РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "04" февраля 2014 года

Документы-основания: • Передаточный акт от 15.01.2014 №3/2014
• Заявка на приобретение инвестиционных паев №2700-003-1 от 13.01.2014
• Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Возрождение Подмосковья" от 06.12.2013

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
• Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Возрождение Подмосковья" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Русский Инвестиционный клуб", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок для сельскохозяйственного назначения, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 15000 кв.м, кадастровый № 50:04:0101706:64, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, Ильинский с.о., в районе дер.Афанасово

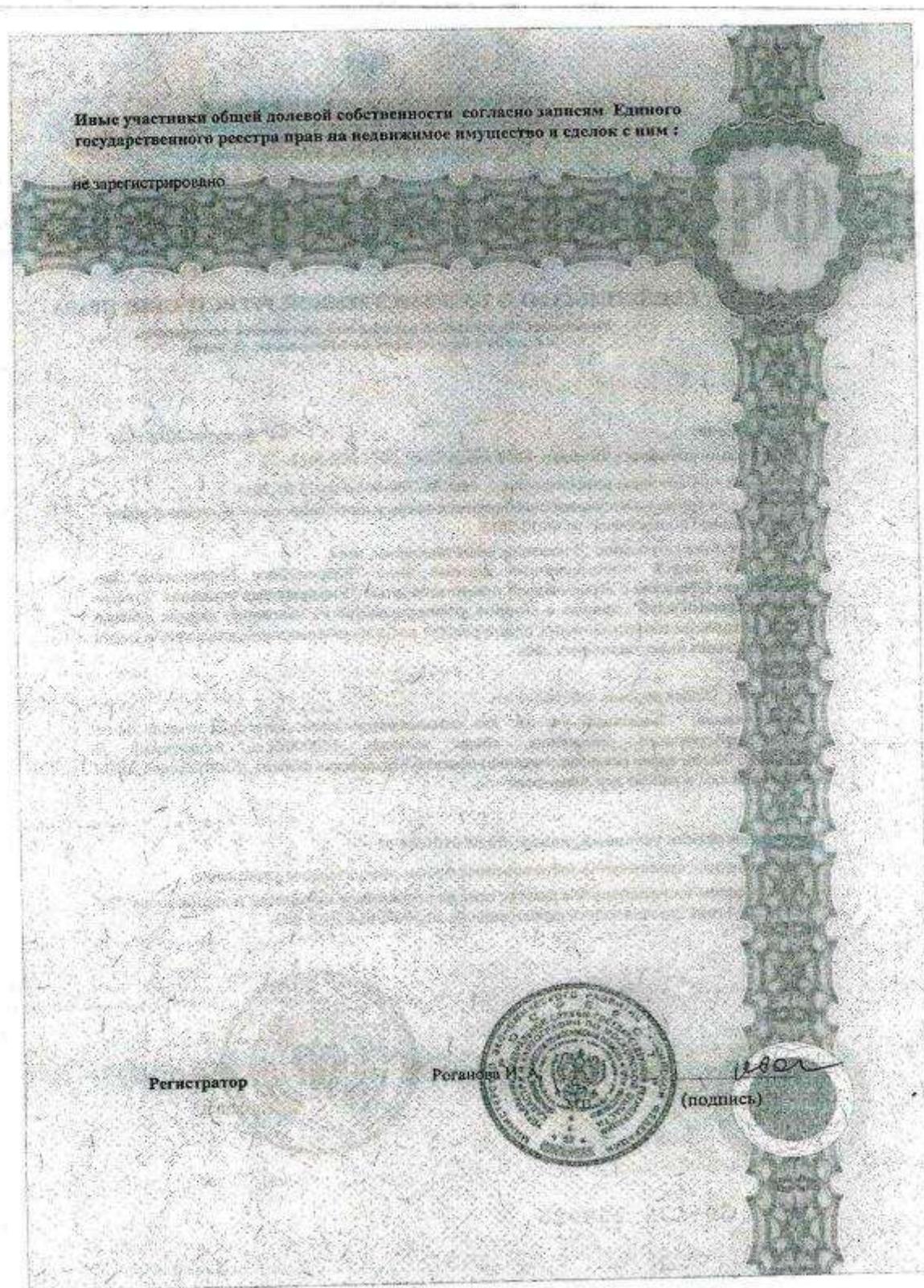
Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0101706:64

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление с чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50:50-04/014/2014-003

Регистратор  Рогонова И. А. 
(подпись)

50-А3К 258925


ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ООО УК «РУССКИЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ КЛУБ»
И. В. СЕЛИВЕРСТОВ



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 Единый государственный реестр прав
 на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
 Управление Федеральной службы государственной регистрации,
 кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "04" февраля 2014 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев №2700-003-1 от 13.01.2014

- Передаточный акт от 15.01.2014 №3/2014
- Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Возрождение Подмосковья" от 06.12.2013

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
 - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Возрождение Подмосковья" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Русский Инвестиционный клуб", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельхозпроизводства, общая площадь: 500000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д.Кромино, д.9, участок находится примерно в 1500 м по направлению, на северо-восток от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0101706:330

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
 о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/014/2014-004

Регистратор

Роганова И.А. (подпись)

50-43N 258930

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
 000-УК-РУССКИЙ
 И.В. Сидорова

