



Утвержден  
генеральный директор  
М.В. Алейникова  
02 октября 2017 года

## ОТЧЕТ №56-6/2017

об оценке справедливой стоимости объектов недвижимого имущества – земельных участков в количестве 66 (шестидесяти шести) 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**

Алейникова М.В.

**ЮРИДИЧЕСКОЕ ЛИЦО, С КОТОРЫМ**

**ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

ООО «Аврора Консалтинг Северо-Запад»

**ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**

02 октября 2017 года

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА**

02 октября 2017 года

Санкт-Петербург  
2017

## СОДЕРЖАНИЕ

1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	3
2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	8
3.	ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ .....	12
4.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ .....	18
5.	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ .....	19
5.1.	Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки .....	19
5.2.	Особые допущения .....	20
6.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ И ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР .....	21
6.1.	Сведения о Заказчике .....	21
6.2.	Сведения об Оценщике .....	21
6.3.	Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор .....	22
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 .....	22
6.5.	Независимость Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор .....	22
7.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	23
7.1.	Общие данные .....	23
7.1.1.	Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	23
7.1.2.	Сведения о собственнике объекта оценки .....	24
7.2.	Имущественно-правовой статус объекта оценки .....	24
7.3.	Идентификация и описание объекта оценки .....	25
7.4.	Описание местоположения объекта оценки .....	49
7.4.1.	Краткое описание района расположения объекта оценки .....	51
7.4.2.	Краткая характеристика локального местоположения Объекта оценки .....	52
8.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....	54
8.1.	Анализ состояния экономического положения в стране, отрасли, регионе и анализ влияния макроэкономических факторов .....	54
8.2.	Анализ рынка Объекта оценки .....	64
8.3.	Вывод о ликвидности оцениваемого имущества по результатам обзора рынка .....	76
9.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	81
9.1.	Критерии выбора .....	81
9.2.	Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного .....	82
9.3.	Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с имеющимися на нем улучшениями ..	83
10.	ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ .....	85
10.1.	Этапы проведения оценки .....	85
10.2.	Анализ применимости подходов к оценке справедливой стоимости объекта оценки .....	85
10.3.	Методология определения справедливой стоимости земельных участков .....	87
10.4.	Выбор подходов и методов расчета .....	90
10.5.	Расчет справедливой стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода .....	92
10.5.1.	Описание сравнительного подхода .....	92
10.5.2.	Расчет справедливой стоимости земельных участков в рамках метода сравнения продаж .....	96
10.5.3.	Согласование результатов расчетов, выполненных в рамках сравнительного подхода .....	124
10.6.	Согласование результатов расчетов и вывод о справедливой стоимости объекта оценки .....	127
11.	СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ .....	131
ПРИЛОЖЕНИЯ .....		135
Приложение 1. Документы Оценщика .....		135
Приложение 2. Страховой полис Исполнителя .....		145
Приложение 3. Копии документов Заказчика .....		146

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения Оценщиком оценки объекта оценки		Дополнительное соглашение №6 от 14 сентября 2017 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 66 (шестьдесят шесть) земельных участков:		
№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Назначение земель	Разрешенное использование
1.	50:04:0010803:758	34 530,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
2.	50:04:0010803:759	3 414,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
3.	50:04:0010803:760	1 644,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
4.	50:04:0010803:761	425,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
5.	50:04:0100101:228	31 285,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
6.	50:04:0100101:229	15 942,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
7.	50:04:0100102:6	94 114,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
8.	50:04:0100102:7	32 108,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
9.	50:04:0100104:2	78 542,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
10.	50:04:0100201:74	28 773,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
11.	50:04:0100201:75	9 439,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
12.	50:04:0100202:8	20 197,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
13.	50:04:0100302:1	271 129,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
14.	50:04:0100402:1	218 208,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
15.	50:04:0100503:5	493 278,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
16.	50:04:0100503:7	26 529,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
17.	50:04:0100601:148	147 490,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
18.	50:04:0100601:346	29 054,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
19.	50:04:0100601:347	29 330,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
20.	50:04:0100601:348	29 715,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
21.	50:04:0100601:349	29 974,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
22.	50:04:0100601:350	29 979,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
23.	50:04:0100603:1	221 987,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
24.	50:04:0100701:162	43 258,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
25.	50:04:0100702:1	67 047,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
26.	50:04:0100702:2	23 364,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
27.	50:04:0100802:107	95 786,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
28.	50:04:0100802:7	27 068,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
29.	50:04:0100901:248	13 478,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
30.	50:04:0100906:35	822 171,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
31.	50:04:0101202:8	78 334,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
32.	50:04:0101202:9	80 002,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
33.	50:04:0101403:1	23 183,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
34.	50:04:0101505:4	72 179,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
35.	50:04:0150103:5	79 511,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
36.	50:04:0150108:178	4 271,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
37.	50:04:0150205:1	137 512,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
38.	50:04:0150205:2	78 241,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
39.	50:04:0150205:27	237 541,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
40.	50:04:0150205:28	134 195,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
41.	50:04:0150205:3	46 605,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
42.	50:04:0150205:4	7 410,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
43.	50:04:0150205:5	77 085,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
44.	50:04:0150205:6	28 181,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
45.	50:04:0150301:16	96 532,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства

46.	50:04:0150301:17	18 214,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
47.	50:04:0150302:177	13 347,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
48.	50:04:0220501:14	85 565,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
49.	50:04:0280216:3	38 929,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
50.	50:04:0280216:4	265 069,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
51.	50:04:0280216:5	985 955,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
52.	50:04:0290306:17	53 248,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
53.	50:04:0290406:32	7 222,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
54.	50:04:0150302:176	24 903,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
55.	50:04:0101706:64	150 000,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
56.	50:04:0101706:330	500 000,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
57.	50:04:0150301:128	759 765,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
58.	50:04:0101706:329	61 579,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
59.	50:04:0101706:331	755 985,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
60.	50:04:0290406:71	221 659,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
61.	50:04:0290406:72	778 534,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
62.	50:04:0150205:29	132 564,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
63.	50:04:0100402:2	191 907,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
64.	50:04:0280119:1	409 404,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
65.	50:04:0000000:89653	568 241,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
66.	50:04:0101006:368	599 610,00	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 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
--	---

Дата оценки	02 октября 2017 года
-------------	----------------------

Дата составления отчета	02 октября 2017 года
-------------------------	----------------------

Порядковый номер отчета	№56-6/2017
-------------------------	------------

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	72 885 000,0	100%
Доходный подход	Не применялся	-
Итоговая величина стоимости объекта оценки	<b>72 885 000 (Семьдесят два миллиона восемьсот восемьдесят пять тысяч) рублей</b>	

В том числе:

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб./кв. м	Справедливая стоимость, округленно, руб.
1.	50:04:0010803:758	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	34 530,00	6,95	240 100,00
2.	50:04:0010803:759	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	3 414,00	6,97	23 800,00
3.	50:04:0010803:760	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	1 644,00	6,97	11 500,00
4.	50:04:0010803:761	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	425,00	6,97	3 000,00

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб./кв. м	Справедливая стоимость, округленно, руб.
5.	50:04:0100101:228	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	31 285,00	6,96	217 600,00
6.	50:04:0100101:229	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	15 942,00	6,96	111 000,00
7.	50:04:0100102:6	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	94 114,00	6,93	652 100,00
8.	50:04:0100102:7	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	32 108,00	6,95	223 300,00
9.	50:04:0100104:2	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	78 542,00	6,94	544 700,00
10.	50:04:0100201:74	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	28 773,00	6,96	200 200,00
11.	50:04:0100201:75	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Поддубки	9 439,00	6,96	65 700,00
12.	50:04:0100202:8	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	20 197,00	6,96	140 600,00
13.	50:04:0100302:1	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	271 129,00	6,86	1 859 000,00
14.	50:04:0100402:1	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	218 208,00	6,88	1 500 900,00
15.	50:04:0100503:5	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кузнецово	493 278,00	6,77	3 337 500,00
16.	50:04:0100503:7	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Ярово	26 529,00	6,96	184 600,00
17.	50:04:0100601:148	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	147 490,00	6,91	1 018 700,00
18.	50:04:0100601:346	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	29 054,00	6,96	202 100,00
19.	50:04:0100601:347	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	29 330,00	6,96	204 000,00
20.	50:04:0100601:348	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	29 715,00	6,96	206 700,00
21.	50:04:0100601:349	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	29 974,00	6,96	208 500,00
22.	50:04:0100601:350	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	29 979,00	6,96	208 500,00
23.	50:04:0100603:1	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	221 987,00	6,88	1 526 500,00
24.	50:04:0100701:162	Московская область, Дмитровский район, с/о Внуковский, в районе с. Пересветово	43 258,00	6,95	300 700,00
25.	50:04:0100702:1	Московская область, Дмитровский район, с/о Внуковский, в районе с. Прудцы	67 047,00	6,94	465 300,00
26.	50:04:0100702:2	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе с. Пересветово	23 364,00	6,96	162 600,00
27.	50:04:0100802:107	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Поддубки	95 786,00	6,93	663 700,00
28.	50:04:0100802:7	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	27 068,00	6,96	188 300,00
29.	50:04:0100901:248	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Тендиково	13 478,00	6,96	93 800,00
30.	50:04:0100906:35	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Тендиково	822 171,00	6,63	5 454 600,00
31.	50:04:0101202:8	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Борисово	78 334,00	6,94	543 300,00
32.	50:04:0101202:9	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Борисово	80 002,00	6,94	554 800,00
33.	50:04:0101403:1	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Ярово	23 183,00	6,96	161 300,00
34.	50:04:0101505:4	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Драчево	72 179,00	6,94	500 800,00

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб./кв. м	Справедливая стоимость, округленно, руб.
35.	50:04:0150103:5	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе с. Ильинское	79 511,00	6,94	551 400,00
36.	50:04:0150108:178	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Редькино	4 271,00	6,97	29 800,00
37.	50:04:0150205:1	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Драчево	137 512,00	6,91	950 400,00
38.	50:04:0150205:2	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Редькино	78 241,00	6,94	542 700,00
39.	50:04:0150205:27	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Драчево	237 541,00	6,87	1 631 900,00
40.	50:04:0150205:28	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Пуриха	134 195,00	6,91	927 600,00
41.	50:04:0150205:3	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Редькино	46 605,00	6,95	323 900,00
42.	50:04:0150205:4	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Пуриха	7 410,00	6,97	51 600,00
43.	50:04:0150205:5	Московская область, г/пос Дмитров, в районе д. Пуриха	77 085,00	6,94	534 700,00
44.	50:04:0150205:6	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Пуриха	28 181,00	6,96	196 000,00
45.	50:04:0150301:16	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Капорки	96 532,00	6,93	668 800,00
46.	50:04:0150301:17	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Кромино	18 214,00	6,96	126 800,00
47.	50:04:0150302:177	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, д. Кромино, северо-западная часть кадастрового квартала 50:04:0150302	13 347,00	6,96	92 900,00
48.	50:04:0220501:14	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Прудцы	85 565,00	6,93	593 200,00
49.	50:04:0280216:3	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	38 929,00	6,95	270 600,00
50.	50:04:0280216:4	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	265 069,00	6,86	1 818 100,00
51.	50:04:0280216:5	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	985 955,00	6,57	6 477 500,00
52.	50:04:0290306:17	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров	53 248,00	6,95	369 900,00
53.	50:04:0290406:32	Московская область, Дмитровский район, стан. Иванцево	7 222,00	6,97	50 300,00
54.	50:04:0150302:176	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, д. Кромино, северо-западная часть кадастрового квартала 50:04:0150302	24 903,00	6,96	173 300,00
55.	50:04:0101706:64	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Афанасово	150 000,00	6,91	1 035 900,00
56.	50:04:0101706:330	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	500 000,00	6,76	3 381 600,00
57.	50:04:0150301:128	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	759 765,00	6,66	5 059 400,00
58.	50:04:0101706:329	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	61 579,00	6,94	427 500,00
59.	50:04:0101706:331	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	755 985,00	6,66	5 035 300,00
60.	50:04:0290406:71	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	221 659,00	6,88	1 524 300,00
61.	50:04:0290406:72	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	778 534,00	6,65	5 178 600,00
62.	50:04:0150205:29	Московская область, Дмитровский р-н, г/пос Дмитров, вблизи д. Пуриха	132 564,00	6,91	916 500,00
63.	50:04:0100402:2	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	191 907,00	6,89	1 322 000,00

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб./кв. м	Справедливая стоимость, округленно, руб.
64.	50:04:0280119:1	Московская область, Дмитровский р-н, г/п Дмитров, в районе д. Кузнецово	409 404,00	6,80	2 783 900,00
65.	50:04:0000000:896 53	Московская область, Дмитровский район, городское поселение Дмитров, вблизи села Подчерково	568 241,00	6,74	3 827 500,00
66.	50:04:0101006:368	Московская область, Дмитровский район, городское поселение Дмитров, в районе деревни Теряево	34 530,00	6,72	4 031 300,00
<b>Суммарная справедливая стоимость земельных участков, округленно, руб.</b>					<b>72 885 000,0</b>

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

Объект оценки					
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				Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Возрождение Подмосковья» на объекты недвижимого имущества – 66 (шестьдесят шесть) земельных участков, в том числе:	
Существующие ограничения, обременения права					
№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Месторасположение	Назначение земель	Разрешенное использование
1.	50:04:0010803:758	34 530,00	д. Игнатовка	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
2.	50:04:0010803:759	3 414,00	д. Игнатовка	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
3.	50:04:0010803:760	1 644,00	д. Игнатовка	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
4.	50:04:0010803:761	425,00	д. Игнатовка	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
5.	50:04:0100101:228	31 285,00	с. Внуково	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
6.	50:04:0100101:229	15 942,00	с. Внуково	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
7.	50:04:0100102:6	94 114,00	с. Внуково	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
8.	50:04:0100102:7	32 108,00	с. Внуково	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
9.	50:04:0100104:2	78 542,00	с. Внуково	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
10.	50:04:0100201:74	28 773,00	д. Игнатовка	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
11.	50:04:0100201:75	9 439,00	д. Поддубки	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
12.	50:04:0100202:8	20 197,00	д. Игнатовка	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
13.	50:04:0100302:1	271 129,00	д. Игнатовка	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
14.	50:04:0100402:1	218 208,00	с. Внуково	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
15.	50:04:0100503:5	493 278,00	д. Кузнецово	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
16.	50:04:0100503:7	26 529,00	д. Ярово	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
17.	50:04:0100601:148	147 490,00	д. Кунисниково	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
18.	50:04:0100601:346	29 054,00	д. Кунисниково	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
19.	50:04:0100601:347	29 330,00	д. Кунисниково	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
20.	50:04:0100601:348	29 715,00	д. Кунисниково	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
21.	50:04:0100601:349	29 974,00	д. Кунисниково	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
22.	50:04:0100601:350	29 979,00	д. Кунисниково	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
23.	50:04:0100603:1	221 987,00	д. Кунисниково	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
24.	50:04:0100701:162	43 258,00	с. Пересветово	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
25.	50:04:0100702:1	67 047,00	с. Прудцы	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
26.	50:04:0100702:2	23 364,00	с. Пересветово	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
27.	50:04:0100802:107	95 786,00	д. Поддубки	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
28.	50:04:0100802:7	27 068,00	д. Игнатовка	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
29.	50:04:0100901:248	13 478,00	д. Тендиково	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
30.	50:04:0100906:35	822 171,00	д. Тендиково	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
31.	50:04:0101202:8	78 334,00	с. Борисово	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
32.	50:04:0101202:9	80 002,00	с. Борисово	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
33.	50:04:0101403:1	23 183,00	д. Ярово	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
34.	50:04:0101505:4	72 179,00	д. Драчево	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
35.	50:04:0150103:5	79 511,00	с. Ильинское	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
36.	50:04:0150108:178	4 271,00	д. Редькино	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
37.	50:04:0150205:1	137 512,00	д. Драчево	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
38.	50:04:0150205:2	78 241,00	д. Редькино	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
39.	50:04:0150205:27	237 541,00	д. Драчево	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
40.	50:04:0150205:28	134 195,00	д. Пуриха	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
41.	50:04:0150205:3	46 605,00	д. Редькино	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
42.	50:04:0150205:4	7 410,00	д. Пуриха	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
43.	50:04:0150205:5	77 085,00	д. Пуриха	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
44.	50:04:0150205:6	28 181,00	д. Пуриха	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
45.	50:04:0150301:16	96 532,00	д. Капорки	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
46.	50:04:0150301:17	18 214,00	д. Кромино	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
47.	50:04:0150302:177	13 347,00	д. Кромино	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
48.	50:04:0220501:14	85 565,00	д. Прудцы	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
49.	50:04:0280216:3	38 929,00	д. Кузнецово	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
50.	50:04:0280216:4	265 069,00	д. Кузнецово	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
51.	50:04:0280216:5	985 955,00	д. Кузнецово	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
52.	50:04:0290306:17	53 248,00	г/п Дмитров	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
53.	50:04:0290406:32	7 222,00	стан. Иванцево	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства

54.	50:04:0150302:176	24 903,00	д. Кромино северо-западная часть кадастрового квартала 50:04:0150302	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
55.	50:04:0101706:64	150 000,00	д. Афанасово	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
56.	50:04:0101706:330	500 000,00	д. Кромино	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
57.	50:04:0150301:128	759 765,00	д. Кромино	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
58.	50:04:0101706:329	61 579,00	д. Кромино	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
59.	50:04:0101706:331	755 985,00	д. Кромино	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
60.	50:04:0290406:71	221 659,00	д. Кромино	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
61.	50:04:0290406:72	778 534,00	д. Кромино	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
62.	50:04:0150205:29	132 564,00	д. Пуриха	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
63.	50:04:0100402:2	191 907,00	д. Кузнецово	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
64.	50:04:0280119:1	409 404,00	д. Кузнецово	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
65.	50:04:0000000:896 53	568 241,00	с. Подчерково	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
66.	50:04:0101006:368	599 610,00	д. Теряево	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 Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Возрождение Подмосковья»		
<b>Собственник (правообладатель)</b>			Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Возрождение Подмосковья», доверительное управление которым осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Русский Инвестиционный Клуб» ИНН 7715510034, КПП 770901001; ОГРН 1047796094521, дата присвоения 18 февраля 2004 года, адрес местонахождения: 101000, Москва, Покровский бульвар, д. 4/17, стр. 1.		
<b>Оцениваемые права</b>			Право общей долевой собственности		
<b>Цель оценки</b>			Определение справедливой стоимости		
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</b>			В соответствии со ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29 ноября 2001 г №156-ФЗ, для целей принятия управленческого решения. Результаты расчета могут применяться исключительно в указанных целях. Эффективный срок оценки – в течение шести месяцев от даты составления отчета		
<b>Вид стоимости</b>			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.		
<b>Дата оценки</b>			02 октября 2017 года		
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>			<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ При оценке объектов оценки учитывается право собственности на объекты оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объекты считаются свободными от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободными от обременений в виде залога, ипотеки и долгосрочных договоров аренды;</li> <li>➤ Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности;</li> <li>➤ Сведения, приведенные в документации, полученной от Заказчика, считаются достоверными;</li> <li>➤ Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения кем-</li> </ul>		

	<p>либо в будущем) подобных факторов;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 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;</li> <li>➤ 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.</li> </ul>
Сведения об оценщике	<p>Алейникова Мария Викторовна, Оценщик 1 категории. Стаж работы в оценочной деятельности с 03 июня 2002 года. Трудовой договор №31 от 01 ноября 2013 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</p> <p>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 - №001601 от 28 ноября 2007 года</p>
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	<p>Гражданская ответственность оценщика Алейниковой Марии Викторовны застрахована в АО Страхование Общество «Якорь»</p> <p>Полис обязательного страхования ответственности оценщика №5101-000164-11/16 от 07 октября 2016 года выдан сроком действия с 01 ноября 2016 года по 31 октября 2017 года, страховая сумма 30 000 000 руб.</p>
Сведения о страховании ответственности Исполнителя	<p>Ответственность Исполнителя застрахована в АО Страхование Общество «ЯКОРЬ». Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 5101-000363-11/16 от 07 октября 2016 года. Срок действия с 25 октября 2016 года по 24 октября 2017 года. Страховая сумма 100 000 000 руб.</p>
Дополнительные сведения	<p>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.</p>
Требования к проведению оценки	<p>Оценка должна быть произведена в соответствии с требованиями:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон);</li> <li>➤ Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №297);</li> <li>➤ Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»;</li> <li>➤ Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» (Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №299);</li> <li>➤ Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса» (ФСО №8)» (Приказ Минэкономразвития России от 01 июня 2015 года №326);</li> <li>➤ Сводом стандартов оценки саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик, подписывающий Отчет - Стандарты СРО: Свод стандартов оценки (ССОРОО 2015)</li> </ul>

	<p>Российского общества оценщиков;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».</li><li>➤ Итоговая стоимость объекта должна быть представлена без стоимостного диапазона</li></ul>
Требования к отчету об оценке	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ 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.</li><li>➤ 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.</li><li>➤ Отчет должен соответствовать требованиям Федерального закона от 29.07.98. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</li></ul>
<b>Заключительные положения</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Любые дополнения, изменения и приложения к Заданию на оценку действительны лишь при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.</li><li>➤ Стоимость объекта оценки определяется в российских рублях, без учета налога на добавленную стоимость</li></ul>

### 3. ОСНОВНЫЕ 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;
- иные виды стоимости.

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 неустрашимым. 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 неустрашимым. 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 соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, леса, многолетние насаждения, condominiumы, 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, прогалины 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

В настоящем отчете стоимость Объекта оценки определялась на основании:

Федерального закона №135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в последней редакции Федерального закона, действующего на дату проведения оценки, являющимся основным правовым актом, регулирующим оценочную деятельность на территории РФ;

Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденных приказами Минэкономразвития России и действующих с 29 сентября 2015 года:

- Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №297), который определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности;
- Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» (Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №298), который раскрывает цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также Определение справедливой стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной стоимости;
- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» (Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №299), который 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;
- Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (Приказ Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611), который определяет требования к проведению оценки недвижимости и является обязательным к применению при оценке недвижимости;
- 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;
- Стандартов и правил осуществления оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», утвержденных решением совета РОО от 23 декабря 2015 года, протокол Совета РОО №07-Р.

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

Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», утвержденные решением совета РОО от 23 декабря 2015 года протокол Совета РОО Т07-Р, 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, Алейникова М.В. является членом ООО РОО, номер в реестре 001601.

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

## 5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

### 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, сложившихся 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. 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.
2. Оценщик считает, что все данные, предоставленные Заказчиком, истинны и достоверны. Ответственность за искажение информации лежит на Заказчике.
3. Предполагается, что собственник оцениваемого объекта рационально и компетентно управляет принадлежащей ему собственностью.
4. Оценка проводится в соответствии с описанием, представленным в Задании на оценку (Приложение №1) к Дополнительному соглашению №6 от 14 сентября 2017 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.

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

### 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
Адрес для корреспонденции	101000, г. Москва, Покровский бульвар, д.4/17, стр. 1
Банковские реквизиты	Банковские реквизиты: р/с 40701810100000000483 в ПАО «Промсвязьбанк», г. Москва к/с 30101810400000000555 БИК 044525555

### 6.2. Сведения об Оценщике

Сведения об Оценщике	
Оценщик	<i>Алейникова Мария Викторовна</i> Оценщик 1 категории, Генеральный директор 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 №31 от 01 ноября 2013 года, заключен с ООО «Аврора Консалтинг Северо-Запад», ИНН 6658158164
Информация о членстве в саморегулируемой организации	Является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» и включена в реестр оценщиков за регистрационным №01601 от 28 ноября 2007 года
Наименование саморегулируемой организации оценщиков	Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»
Местонахождение СРО	105066, г. Москва, 1-й Басманный переулок, дом 2А, офис 5
Сведения о получении профессионального образования в области оценочной деятельности	<u>Основное:</u> Высшая школа приватизации и предпринимательства - институт, специальность «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» диплом ПП №106329 от 28 марта 2003 года <u>Повышение квалификации в области оценочной деятельности:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Санкт-Петербургский государственный университет экономики и финансов» по программе «Оценочная деятельность», свидетельство о повышении квалификации, регистрационный №053 от 06 марта 2006 года</li> <li>➤ Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический университет по программе: «Оценочная деятельность», свидетельство о повышении квалификации, регистрационный №2941 от 15 апреля 2009 года</li> <li>➤ НОУ ВПО Московский финансово-промышленный университет по программе «Синергия» «Оценочная деятельность», свидетельство о повышении квалификации, регистрационный № 0494 от 31 августа 2012 года</li> <li>➤ Международная академия оценки и консалтинга по программе: «Оценочная деятельность», свидетельство о повышении квалификации, регистрационный №2209 от 29 мая 2015 года</li> </ul>

<b>Сведения об Оценщике</b>	
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность оценщика Алейниковой Марии Викторовны застрахована в АО Страхование Общество «Якорь». Полис обязательного страхования ответственности оценщика №5101-000164-11/16 от 07 октября 2016 года выдан сроком действия с 01 ноября 2016 года по 31 октября 2017 года, страховая сумма 30 000 000 руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 03 июня 2002 года
Местонахождение Оценщика	Оценщик осуществляет свою деятельность в офисе юридического лица, с которым заключил трудовой договор - Санкт-Петербург, улица Разъезжая, д. 5, лит. А, офис 142

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

<b>Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор</b>	
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
Юридический адрес	Россия, Санкт-Петербург, улица Разъезжая, дом 5, лит. А, офис 142
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 Страхование Общество «ЯКОРЬ». Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 5101-000363-11/16 от 07 октября 2016 года. Срок действия с 25 октября 2016 года по 24 октября 2017 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

### 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 отчёте 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 применению, утверждённого 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 №1 к Дополнительному соглашению №06 от 14 сентября 2017 года и Договору №56/2015 на проведение оценки от 06 октября 2017 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;
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. Верхозина; - М.: «Российское общество оценщиков», 2002;

**Техническая, справочная и специальная литература**

1. Елисеева 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.

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.

### 7.2. Имущественно-правовой статус объекта оценки

#### *Оцениваемые имущественные права*

На основании предоставленных документов Заказчиком, на Объект оценки зарегистрировано право общей долевой собственности владельцев 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.

*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.

#### *Ограничения (обременения) права*

На оцениваемые земельные участки зарегистрировано следующее ограничение (обременение) 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.

### **7.3. 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.

## 7.3.1. 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 коммунаций	Подъездные пути	Водоемы	Рельеф участка	Форма объекта
1	Земельный участок	50:04:001 0803:758	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	34 530,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствует	грунтовая дорога	отсутствует	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
2	Земельный участок	50:04:001 0803:759	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	3 414,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствует	грунтовая дорога	отсутствует	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
3	Земельный участок	50:04:001 0803:760	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	1 644,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствует	грунтовая дорога	отсутствует	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
4	Земельный участок	50:04:001 0803:761	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	425,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствует	грунтовая дорога	отсутствует	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
5	Земельный участок	50:04:010 0101:228	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	31 285,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствует	грунтовая дорога	отсутствует	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
6	Земельный участок	50:04:010 0101:229	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	15 942,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствует	грунтовая дорога	отсутствует	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
7	Земельный участок	50:04:010 0102:6	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	94 114,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствует	грунтовая дорога	отсутствует	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
8	Земельный участок	50:04:010 0102:7	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	32 108,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствует	грунтовая дорога	отсутствует	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
9	Земельный участок	50:04:010 0104:2	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	78 542,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствует	грунтовая дорога	отсутствует	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
10	Земельный участок	50:04:010 0201:74	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	28 773,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствует	грунтовая дорога	отсутствует	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
11	Земельный участок	50:04:010 0201:75	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Поддубки	9 439,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствует	грунтовая дорога	отсутствует	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная

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/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв. м	Категория земель	Разрешенное использование	Наличие коммуникаций	Подъездные пути	Водоемы	Рельеф участка	Форма объекта
12	Земельный участок	50:04:010 0202:8	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	20 197,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
13	Земельный участок	50:04:010 0302:1	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	271 129,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
14	Земельный участок	50:04:010 0402:1	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	218 208,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
15	Земельный участок	50:04:010 0503:5	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кузнецово	493 278,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
16	Земельный участок	50:04:010 0503:7	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Ярово	26 529,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
17	Земельный участок	50:04:010 0601:148	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	147 490,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
18	Земельный участок	50:04:010 0601:346	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	29 054,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
19	Земельный участок	50:04:010 0601:347	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	29 330,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
20	Земельный участок	50:04:010 0601:348	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	29 715,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
21	Земельный участок	50:04:010 0601:349	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	29 974,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
22	Земельный участок	50:04:010 0601:350	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	29 979,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
23	Земельный участок	50:04:010 0603:1	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	221 987,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв. м	Категория земель	Разрешенное использование	Наличие коммуникаций	Подъездные пути	Водоемы	Рельеф участка	Форма объекта
24	Земельный участок	50:04:010 0701:162	Московская область, Дмитровский район, с/о Внуковский, в районе с. Пересветово	43 258,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
25	Земельный участок	50:04:010 0702:1	Московская область, Дмитровский район, с/о Внуковский, в районе с. Прудцы	67 047,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
26	Земельный участок	50:04:010 0702:2	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе с. Пересветово	23 364,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
27	Земельный участок	50:04:010 0802:107	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Поддубки	95 786,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
28	Земельный участок	50:04:010 0802:7	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	27 068,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
29	Земельный участок	50:04:010 0901:248	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Тендиково	13 478,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
30	Земельный участок	50:04:010 0906:35	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Тендиково	822 171,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
31	Земельный участок	50:04:010 1202:8	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Борисово	78 334,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
32	Земельный участок	50:04:010 1202:9	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Борисово	80 002,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
33	Земельный участок	50:04:010 1403:1	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Ярово	23 183,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
34	Земельный участок	50:04:010 1505:4	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Драчево	72 179,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
35	Земельный участок	50:04:015 0103:5	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе с. Ильинское	79 511,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная

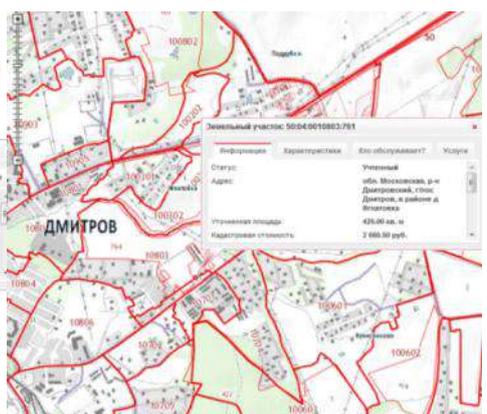
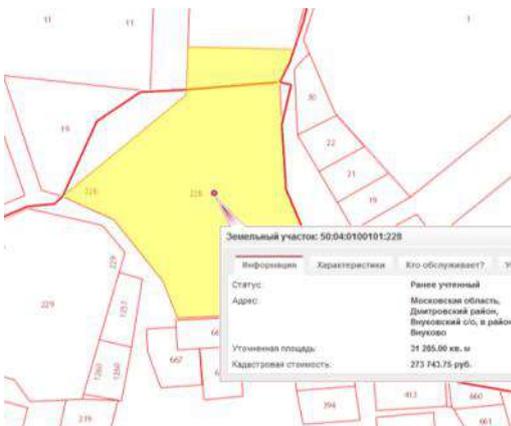
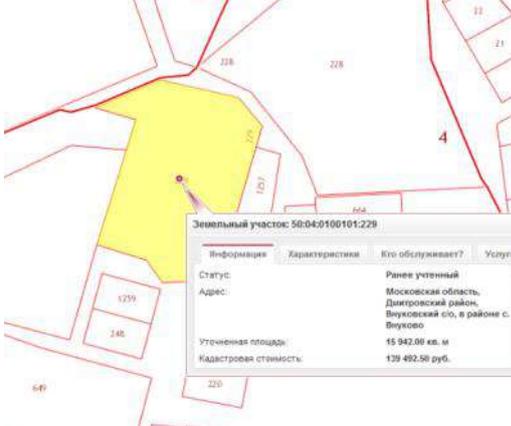
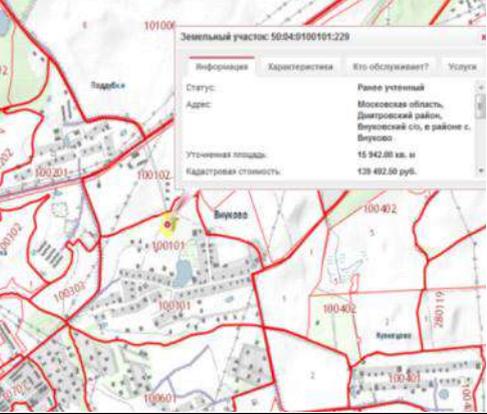
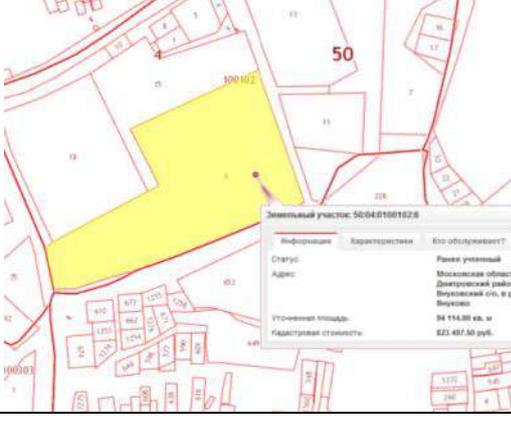
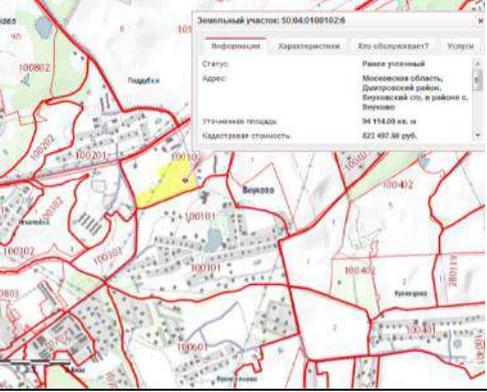
№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв. м	Категория земель	Разрешенное использование	Наличие коммуникаций	Подъездные пути	Водоемы	Рельеф участка	Форма объекта
36	Земельный участок	50:04:015 0108:178	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Редькино	4 271,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
37	Земельный участок	50:04:015 0205:1	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Драчево	137 512,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
38	Земельный участок	50:04:015 0205:2	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Редькино	78 241,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
39	Земельный участок	50:04:015 0205:27	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Драчево	237 541,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
40	Земельный участок	50:04:015 0205:28	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Пуриха	134 195,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
41	Земельный участок	50:04:015 0205:3	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Редькино	46 605,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
42	Земельный участок	50:04:015 0205:4	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Пуриха	7 410,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
43	Земельный участок	50:04:015 0205:5	Московская область, г/пос Дмитров, в районе д. Пуриха	77 085,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
44	Земельный участок	50:04:015 0205:6	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Пуриха	28 181,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
45	Земельный участок	50:04:015 0301:16	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Капорки	96 532,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
46	Земельный участок	50:04:015 0301:17	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Кромино	18 214,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
47	Земельный участок	50:04:015 0302:177	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, д. Кромино, северо-западная часть кадастрового квартала 50:04:0150302	13 347,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв. м	Категория земель	Разрешенное использование	Наличие коммуникаций	Подъездные пути	Водоемы	Рельеф участка	Форма объекта
48	Земельный участок	50:04:022 0501:14	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Прудцы	85 565,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствует	грунтовая дорога	отсутствует	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
49	Земельный участок	50:04:028 0216:3	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	38 929,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствует	грунтовая дорога	отсутствует	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
50	Земельный участок	50:04:028 0216:4	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	265 069,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствует	грунтовая дорога	отсутствует	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
51	Земельный участок	50:04:028 0216:5	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	985 955,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствует	грунтовая дорога	отсутствует	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
52	Земельный участок	50:04:029 0306:17	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров	53 248,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствует	грунтовая дорога	отсутствует	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
53	Земельный участок	50:04:029 0406:32	Московская область, Дмитровский район, стан. Иванцево	7 222,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствует	грунтовая дорога	отсутствует	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
54	Земельный участок	50:04:015 0302:176	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, д. Кромино, северо-западная часть кадастрового квартала 50:04:0150302	24 903,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствует	грунтовая дорога	отсутствует	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
55	Земельный участок	50:04:010 1706:64	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Афанасово	150 000,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствует	грунтовая дорога	отсутствует	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
56	Земельный участок	50:04:010 1706:330	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	500 000,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствует	грунтовая дорога	отсутствует	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
57	Земельный участок	50:04:015 0301:128	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	759 765,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствует	грунтовая дорога	отсутствует	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
58	Земельный участок	50:04:010 1706:329	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	61 579,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствует	грунтовая дорога	отсутствует	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
59	Земельный участок	50:04:010 1706:331	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	755 985,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствует	грунтовая дорога	отсутствует	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв. м	Категория земель	Разрешенное использование	Наличие коммуникаций	Подъездные пути	Водоемы	Рельеф участка	Форма объекта
60	Земельный участок	50:04:029 0406:71	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	221 659,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствует	грунтовая дорога	отсутствует	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
61	Земельный участок	50:04:029 0406:72	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	778 534,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствует	грунтовая дорога	отсутствует	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
62	Земельный участок	50:04:015 0205:29	Московская область, Дмитровский р-н, г/пос Дмитров, вблизи д. Пуриха	132 564,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствует	грунтовая дорога	отсутствует	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
63	Земельный участок	50:04:010 0402:2	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	191 907,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствует	грунтовая дорога	отсутствует	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
64	Земельный участок	50:04:028 0119:1	Московская область, Дмитровский р-н, г/п Дмитров, в районе д. Кузнецово	409 404,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствует	грунтовая дорога	отсутствует	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
65	Земельный участок	50:04:000 0000:8965 3	Московская область, Дмитровский район, городское поселение Дмитров, вблизи села Подчерково	568 241,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствует	грунтовая дорога	отсутствует	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
66	Земельный участок	50:04:010 1006:368	Московская область, Дмитровский район, городское поселение Дмитров, в районе деревни Теряево	599 610,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствует	грунтовая дорога	отсутствует	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная

Таблица 2  
Характеристики оцениваемых земельных участков (данные Росреестра)

№ п/п	Кадастровый номер	Описание земельного участка
1	50:04:0010803:75 8	
2	50:04:0010803:75 9	
3	50:04:0010803:76 0	

№ п/п	Кадастровый номер	Описание земельного участка
4	50:04:0010803:76 1	 
5	50:04:0100101:22 8	 
6	50:04:0100101:22 9	 
7	50:04:0100102:6	 

№ п/п	Кадастровый номер	Описание земельного участка
8	50:04:0100102:7	
9	50:04:0100104:2	
10	50:04:0100201:74	
11	50:04:0100201:75	

№ п/п	Кадастровый номер	Описание земельного участка
12	50:04:0100202:8	
13	50:04:0100302:1	
14	50:04:0100402:1	
15	50:04:0100503:5	

№ п/п	Кадастровый номер	Описание земельного участка																								
16	50:04:0100503:7	<p>Земельный участок: 50:04:0100503:7</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th> <th>Характеристика</th> <th>Кто обслуживает?</th> <th>Услуги</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Статус:</td> <td>Ранее учтенный</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д. Дрово</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Уточненная площадь:</td> <td>28 529,00 кв. м</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>196 314,00 руб.</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Вид собственности:</td> <td>Нет данных</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Информация	Характеристика	Кто обслуживает?	Услуги	Статус:	Ранее учтенный			Адрес:	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д. Дрово			Уточненная площадь:	28 529,00 кв. м			Кадастровая стоимость:	196 314,00 руб.			Вид собственности:	Нет данных		
Информация	Характеристика	Кто обслуживает?	Услуги																							
Статус:	Ранее учтенный																									
Адрес:	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д. Дрово																									
Уточненная площадь:	28 529,00 кв. м																									
Кадастровая стоимость:	196 314,00 руб.																									
Вид собственности:	Нет данных																									
17	50:04:0100601:14 8	<p>Земельный участок: 50:04:0100601:148</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th> <th>Характеристика</th> <th>Кто обслуживает?</th> <th>Услуги</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Статус:</td> <td>Ранее учтенный</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д. Куликовское</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Уточненная площадь:</td> <td>147 490,00 кв. м</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>1 066 978,20 руб.</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Вид собственности:</td> <td>Нет данных</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Информация	Характеристика	Кто обслуживает?	Услуги	Статус:	Ранее учтенный			Адрес:	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д. Куликовское			Уточненная площадь:	147 490,00 кв. м			Кадастровая стоимость:	1 066 978,20 руб.			Вид собственности:	Нет данных		
Информация	Характеристика	Кто обслуживает?	Услуги																							
Статус:	Ранее учтенный																									
Адрес:	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д. Куликовское																									
Уточненная площадь:	147 490,00 кв. м																									
Кадастровая стоимость:	1 066 978,20 руб.																									
Вид собственности:	Нет данных																									
18	50:04:0100601:34 6	<p>Земельный участок: 50:04:0100601:346</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th> <th>Характеристика</th> <th>Кто обслуживает?</th> <th>Услуги</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Статус:</td> <td>Учтенный</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пс Дмитров, в районе д. Куликовское</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Уточненная площадь:</td> <td>29 954,00 кв. м</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>208 907,72 руб.</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Вид собственности:</td> <td>Нет данных</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Информация	Характеристика	Кто обслуживает?	Услуги	Статус:	Учтенный			Адрес:	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пс Дмитров, в районе д. Куликовское			Уточненная площадь:	29 954,00 кв. м			Кадастровая стоимость:	208 907,72 руб.			Вид собственности:	Нет данных		
Информация	Характеристика	Кто обслуживает?	Услуги																							
Статус:	Учтенный																									
Адрес:	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пс Дмитров, в районе д. Куликовское																									
Уточненная площадь:	29 954,00 кв. м																									
Кадастровая стоимость:	208 907,72 руб.																									
Вид собственности:	Нет данных																									
19	50:04:0100601:34 7	<p>Земельный участок: 50:04:0100601:347</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th> <th>Характеристика</th> <th>Кто обслуживает?</th> <th>Услуги</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Адрес:</td> <td>обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пс Дмитров, в районе д. Куликовское</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Уточненная площадь:</td> <td>29 230,00 кв. м</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>210 589,40 руб.</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Вид собственности:</td> <td>Нет данных</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Информация	Характеристика	Кто обслуживает?	Услуги	Адрес:	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пс Дмитров, в районе д. Куликовское			Уточненная площадь:	29 230,00 кв. м			Кадастровая стоимость:	210 589,40 руб.			Вид собственности:	Нет данных						
Информация	Характеристика	Кто обслуживает?	Услуги																							
Адрес:	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пс Дмитров, в районе д. Куликовское																									
Уточненная площадь:	29 230,00 кв. м																									
Кадастровая стоимость:	210 589,40 руб.																									
Вид собственности:	Нет данных																									

№ п/п	Кадастровый номер	Описание земельного участка
20	50:04:0100601:34 8	
21	50:04:0100601:34 9	
22	50:04:0100601:35 0	
23	50:04:0100603:1	

№ п/п	Кадастровый номер	Описание земельного участка																				
24	50:04:0100701:16 2	<p><b>Земельный участок: 50:04:0100701:162</b></p> <table border="1"> <tr> <th>Информация</th> <th>Характеристика</th> <th>Кто обслуживает?</th> <th>Услуги</th> </tr> <tr> <td>Статус:</td> <td>Раннее утративший</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>обл. Московская, р-н Дмитровский, с/пос. Вуковский, в районе с Пересветово</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Уточненная площадь:</td> <td>43 258,00 кв. м</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>292 868,84 руб.</td> <td></td> <td>Нет данных</td> </tr> </table>	Информация	Характеристика	Кто обслуживает?	Услуги	Статус:	Раннее утративший			Адрес:	обл. Московская, р-н Дмитровский, с/пос. Вуковский, в районе с Пересветово			Уточненная площадь:	43 258,00 кв. м			Кадастровая стоимость:	292 868,84 руб.		Нет данных
Информация	Характеристика	Кто обслуживает?	Услуги																			
Статус:	Раннее утративший																					
Адрес:	обл. Московская, р-н Дмитровский, с/пос. Вуковский, в районе с Пересветово																					
Уточненная площадь:	43 258,00 кв. м																					
Кадастровая стоимость:	292 868,84 руб.		Нет данных																			
25	50:04:0100702:1	<p><b>Земельный участок: 50:04:0100702:1</b></p> <table border="1"> <tr> <th>Информация</th> <th>Характеристика</th> <th>Кто обслуживает?</th> <th>Услуги</th> </tr> <tr> <td>Статус:</td> <td>Раннее утративший</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>Московская область, Дмитровский район, Вуковский с/пос, в районе Пруды</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Уточненная площадь:</td> <td>87 907,00 кв. м</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>601 413,00 руб.</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	Информация	Характеристика	Кто обслуживает?	Услуги	Статус:	Раннее утративший			Адрес:	Московская область, Дмитровский район, Вуковский с/пос, в районе Пруды			Уточненная площадь:	87 907,00 кв. м			Кадастровая стоимость:	601 413,00 руб.		
Информация	Характеристика	Кто обслуживает?	Услуги																			
Статус:	Раннее утративший																					
Адрес:	Московская область, Дмитровский район, Вуковский с/пос, в районе Пруды																					
Уточненная площадь:	87 907,00 кв. м																					
Кадастровая стоимость:	601 413,00 руб.																					
26	50:04:0100702:2	<p><b>Земельный участок: 50:04:0100702:2</b></p> <table border="1"> <tr> <th>Информация</th> <th>Характеристика</th> <th>Кто обслуживает?</th> <th>Услуги</th> </tr> <tr> <td>Статус:</td> <td>Раннее утративший</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>обл. Московская, р-н Дмитровский, с/пос. Дмитров, в районе с Пересветово</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Уточненная площадь:</td> <td>23 384,00 кв. м</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>209 575,00 руб.</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	Информация	Характеристика	Кто обслуживает?	Услуги	Статус:	Раннее утративший			Адрес:	обл. Московская, р-н Дмитровский, с/пос. Дмитров, в районе с Пересветово			Уточненная площадь:	23 384,00 кв. м			Кадастровая стоимость:	209 575,00 руб.		
Информация	Характеристика	Кто обслуживает?	Услуги																			
Статус:	Раннее утративший																					
Адрес:	обл. Московская, р-н Дмитровский, с/пос. Дмитров, в районе с Пересветово																					
Уточненная площадь:	23 384,00 кв. м																					
Кадастровая стоимость:	209 575,00 руб.																					
27	50:04:0100802:10 7	<p><b>Земельный участок: 50:04:0100802:107</b></p> <table border="1"> <tr> <th>Информация</th> <th>Характеристика</th> <th>Кто обслуживает?</th> <th>Услуги</th> </tr> <tr> <td>Статус:</td> <td>Утративший</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>Московская область, Дмитровский район, с/пос. Дмитров, в районе д. Поддубка</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Уточненная площадь:</td> <td>95 788,00 кв. м</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>274 985,82 руб.</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	Информация	Характеристика	Кто обслуживает?	Услуги	Статус:	Утративший			Адрес:	Московская область, Дмитровский район, с/пос. Дмитров, в районе д. Поддубка			Уточненная площадь:	95 788,00 кв. м			Кадастровая стоимость:	274 985,82 руб.		
Информация	Характеристика	Кто обслуживает?	Услуги																			
Статус:	Утративший																					
Адрес:	Московская область, Дмитровский район, с/пос. Дмитров, в районе д. Поддубка																					
Уточненная площадь:	95 788,00 кв. м																					
Кадастровая стоимость:	274 985,82 руб.																					

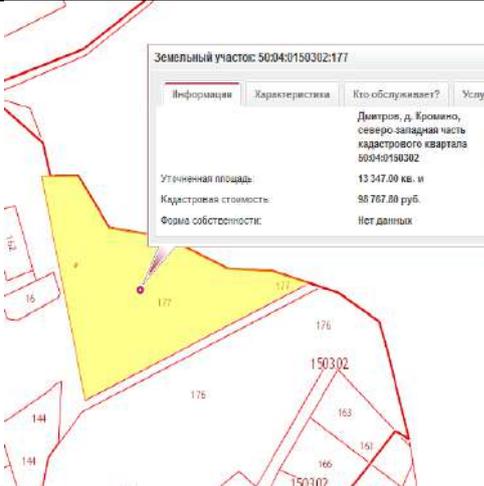
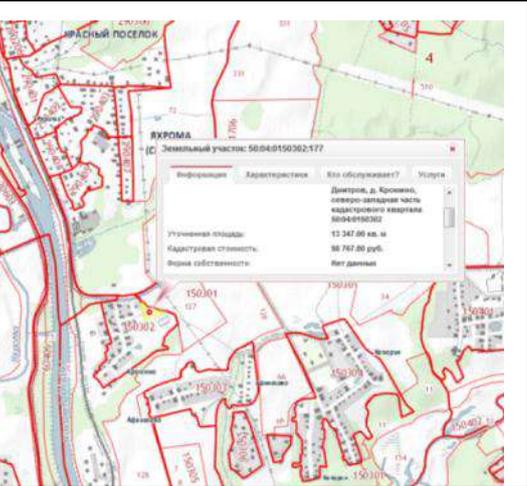
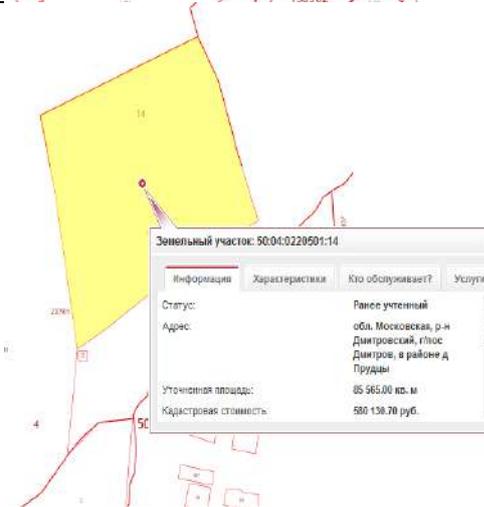
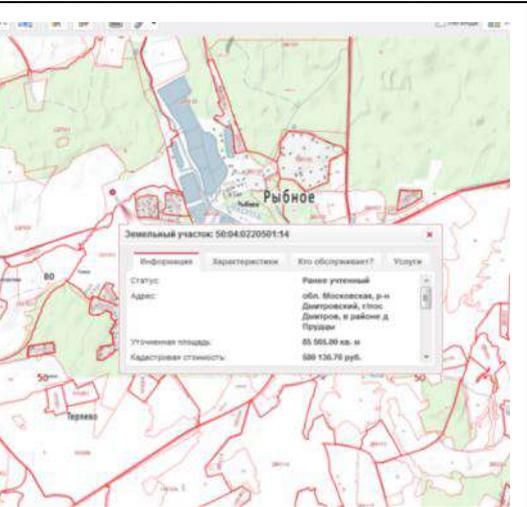
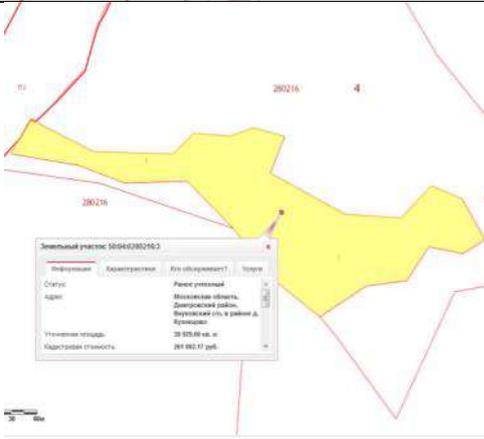
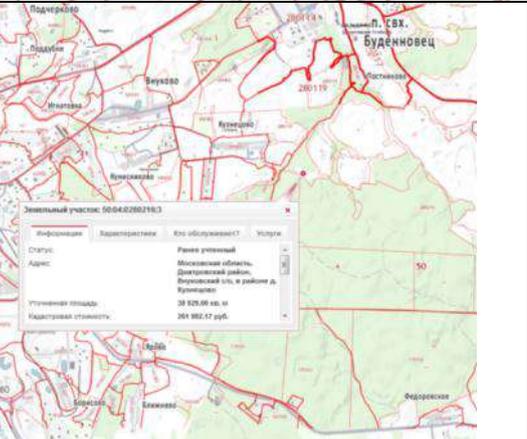
№ п/п	Кадастровый номер	Описание земельного участка
28	50:04:0100802:7	
29	50:04:0100901:24 8	
30	50:04:0100906:35	
31	50:04:0101202:8	

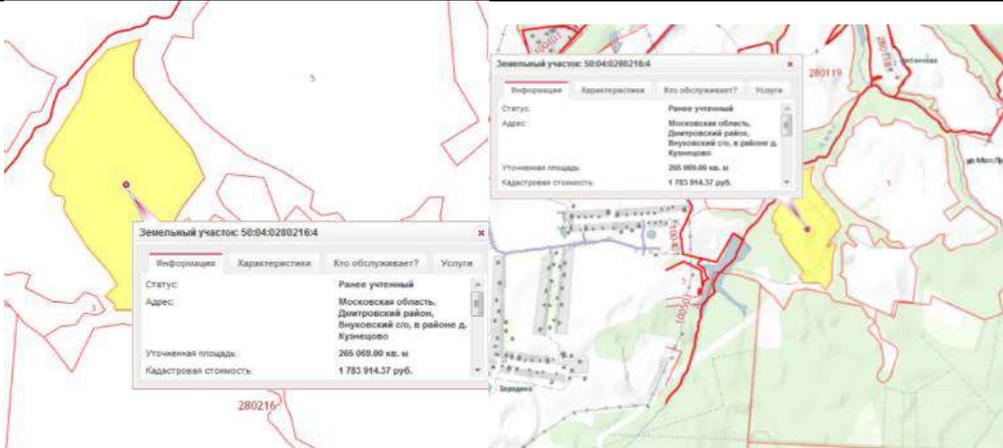
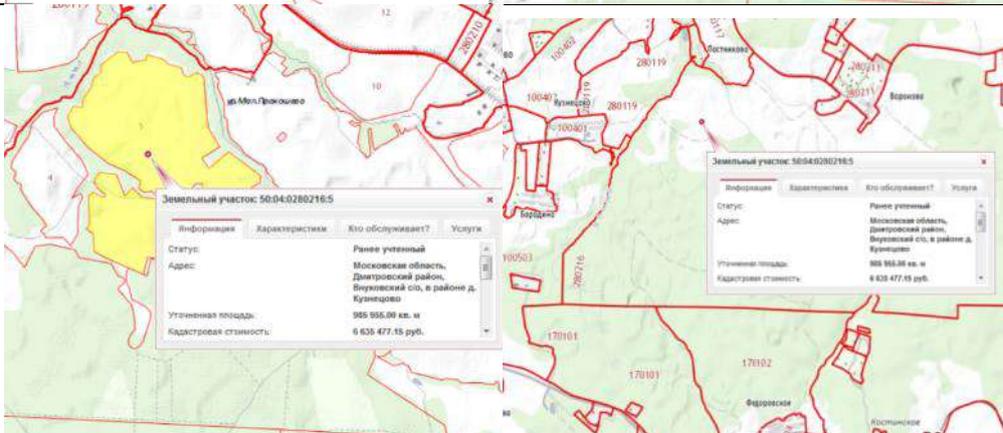
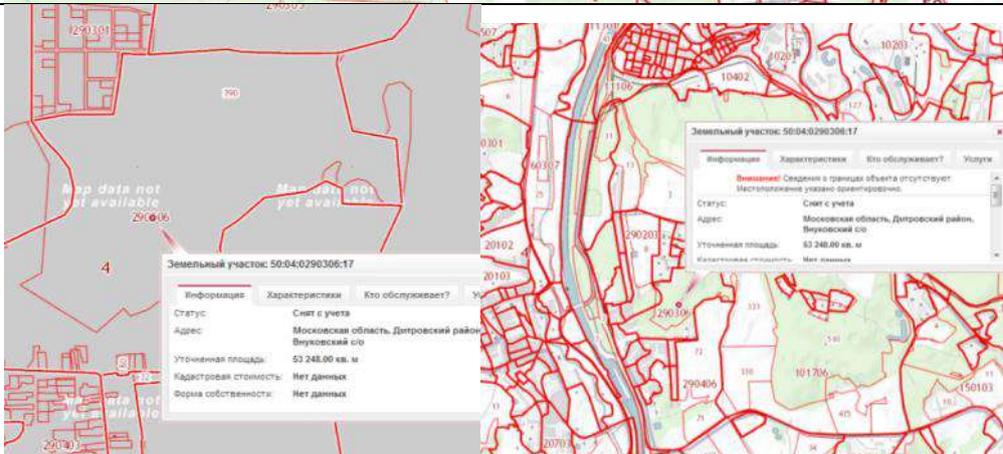
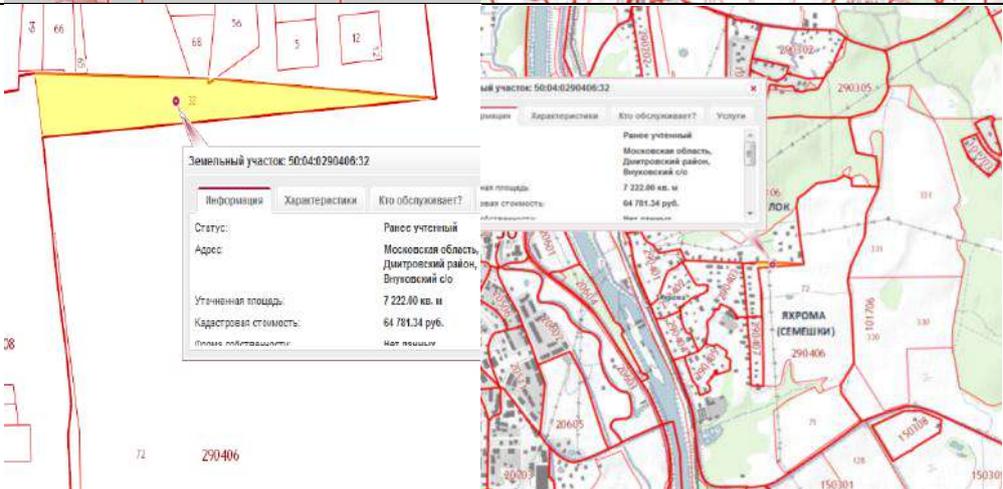
№ п/п	Кадастровый номер	Описание земельного участка
32	50:04:0101202:9	
33	50:04:0101403:1	
34	50:04:0101505:4	
35	50:04:0150103:5	

№ п/п	Кадастровый номер	Описание земельного участка
36	50:04:0150108:178	
37	50:04:0150205:1	
38	50:04:0150205:2	
39	50:04:0150205:27	

№ п/п	Кадастровый номер	Описание земельного участка
40	50:04:0150205:28	
41	50:04:0150205:3	
42	50:04:0150205:4	



№ п/п	Кадастровый номер	Описание земельного участка																																									
47	50:04:0150302:17 7	 <p><b>Земельный участок: 50:04:0150302:177</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th> <th>Характеристики</th> <th>Кто обслуживает?</th> <th>Услуги</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4">Дмитров, д. Кромачо, северо-западная часть кадастрового квартала 50:04:0150302</td> </tr> <tr> <td>Уточненная площадь:</td> <td>13 347,00 кв. м</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>90 767,00 руб.</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Форма собственности:</td> <td>Нет данных</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Услуги	Дмитров, д. Кромачо, северо-западная часть кадастрового квартала 50:04:0150302				Уточненная площадь:	13 347,00 кв. м			Кадастровая стоимость:	90 767,00 руб.			Форма собственности:	Нет данных			 <p><b>Земельный участок: 50:04:0150302:177</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th> <th>Характеристики</th> <th>Кто обслуживает?</th> <th>Услуги</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4">Дмитров, д. Кромачо, северо-западная часть кадастрового квартала 50:04:0150302</td> </tr> <tr> <td>Уточненная площадь:</td> <td>13 347,00 кв. м</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>90 767,00 руб.</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Форма собственности:</td> <td>Нет данных</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Услуги	Дмитров, д. Кромачо, северо-западная часть кадастрового квартала 50:04:0150302				Уточненная площадь:	13 347,00 кв. м			Кадастровая стоимость:	90 767,00 руб.			Форма собственности:	Нет данных		
Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Услуги																																								
Дмитров, д. Кромачо, северо-западная часть кадастрового квартала 50:04:0150302																																											
Уточненная площадь:	13 347,00 кв. м																																										
Кадастровая стоимость:	90 767,00 руб.																																										
Форма собственности:	Нет данных																																										
Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Услуги																																								
Дмитров, д. Кромачо, северо-западная часть кадастрового квартала 50:04:0150302																																											
Уточненная площадь:	13 347,00 кв. м																																										
Кадастровая стоимость:	90 767,00 руб.																																										
Форма собственности:	Нет данных																																										
48	50:04:0220501:14	 <p><b>Земельный участок: 50:04:0220501:14</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th> <th>Характеристики</th> <th>Кто обслуживает?</th> <th>Услуги</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Статус:</td> <td>Ранее учтенный</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос. Дмитров, в районе д. Пруды</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Уточненная площадь:</td> <td>85 965,00 кв. м</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>590 136,70 руб.</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Услуги	Статус:	Ранее учтенный			Адрес:	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос. Дмитров, в районе д. Пруды			Уточненная площадь:	85 965,00 кв. м			Кадастровая стоимость:	590 136,70 руб.			 <p><b>Земельный участок: 50:04:0220501:14</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th> <th>Характеристики</th> <th>Кто обслуживает?</th> <th>Услуги</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Статус:</td> <td>Ранее учтенный</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>обл. Московская, р-н Дмитровский, с/пос. Дмитров, в районе д. Пруды</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Уточненная площадь:</td> <td>85 965,00 кв. м</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>590 136,70 руб.</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Услуги	Статус:	Ранее учтенный			Адрес:	обл. Московская, р-н Дмитровский, с/пос. Дмитров, в районе д. Пруды			Уточненная площадь:	85 965,00 кв. м			Кадастровая стоимость:	590 136,70 руб.		
Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Услуги																																								
Статус:	Ранее учтенный																																										
Адрес:	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос. Дмитров, в районе д. Пруды																																										
Уточненная площадь:	85 965,00 кв. м																																										
Кадастровая стоимость:	590 136,70 руб.																																										
Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Услуги																																								
Статус:	Ранее учтенный																																										
Адрес:	обл. Московская, р-н Дмитровский, с/пос. Дмитров, в районе д. Пруды																																										
Уточненная площадь:	85 965,00 кв. м																																										
Кадастровая стоимость:	590 136,70 руб.																																										
49	50:04:0280216:3	 <p><b>Земельный участок: 50:04:0280216:3</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th> <th>Характеристики</th> <th>Кто обслуживает?</th> <th>Услуги</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Статус:</td> <td>Ранее учтенный</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>Московская область, Дмитровский район, Вуколовский с/п, в районе д. Кромачо</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Уточненная площадь:</td> <td>38 925,00 кв. м</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>261 982,17 руб.</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Услуги	Статус:	Ранее учтенный			Адрес:	Московская область, Дмитровский район, Вуколовский с/п, в районе д. Кромачо			Уточненная площадь:	38 925,00 кв. м			Кадастровая стоимость:	261 982,17 руб.			 <p><b>Земельный участок: 50:04:0280216:3</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th> <th>Характеристики</th> <th>Кто обслуживает?</th> <th>Услуги</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Статус:</td> <td>Ранее учтенный</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>Московская область, Дмитровский район, Вуколовский с/п, в районе д. Кромачо</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Уточненная площадь:</td> <td>38 925,00 кв. м</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>261 982,17 руб.</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Услуги	Статус:	Ранее учтенный			Адрес:	Московская область, Дмитровский район, Вуколовский с/п, в районе д. Кромачо			Уточненная площадь:	38 925,00 кв. м			Кадастровая стоимость:	261 982,17 руб.		
Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Услуги																																								
Статус:	Ранее учтенный																																										
Адрес:	Московская область, Дмитровский район, Вуколовский с/п, в районе д. Кромачо																																										
Уточненная площадь:	38 925,00 кв. м																																										
Кадастровая стоимость:	261 982,17 руб.																																										
Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Услуги																																								
Статус:	Ранее учтенный																																										
Адрес:	Московская область, Дмитровский район, Вуколовский с/п, в районе д. Кромачо																																										
Уточненная площадь:	38 925,00 кв. м																																										
Кадастровая стоимость:	261 982,17 руб.																																										

№ п/п	Кадастровый номер	Описание земельного участка																								
50	50:04:0280216:4	 <p>Земельный участок: 50:04:0280216:4</p> <table border="1"> <tr> <th>Информация</th> <th>Характеристика</th> <th>Кто обслуживает?</th> <th>Услуги</th> </tr> <tr> <td>Статус:</td> <td>Ранее учтенный</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>Московская область, Дмитровский район, Вуковский с/п, в районе д. Кузнецово</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Уточненная площадь:</td> <td>265 989,89 кв. м</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>1 783 914,37 руб.</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	Информация	Характеристика	Кто обслуживает?	Услуги	Статус:	Ранее учтенный			Адрес:	Московская область, Дмитровский район, Вуковский с/п, в районе д. Кузнецово			Уточненная площадь:	265 989,89 кв. м			Кадастровая стоимость:	1 783 914,37 руб.						
Информация	Характеристика	Кто обслуживает?	Услуги																							
Статус:	Ранее учтенный																									
Адрес:	Московская область, Дмитровский район, Вуковский с/п, в районе д. Кузнецово																									
Уточненная площадь:	265 989,89 кв. м																									
Кадастровая стоимость:	1 783 914,37 руб.																									
51	50:04:0280216:5	 <p>Земельный участок: 50:04:0280216:5</p> <table border="1"> <tr> <th>Информация</th> <th>Характеристика</th> <th>Кто обслуживает?</th> <th>Услуги</th> </tr> <tr> <td>Статус:</td> <td>Ранее учтенный</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>Московская область, Дмитровский район, Вуковский с/п, в районе д. Кузнецово</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Уточненная площадь:</td> <td>985 936,89 кв. м</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>6 636 477,15 руб.</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	Информация	Характеристика	Кто обслуживает?	Услуги	Статус:	Ранее учтенный			Адрес:	Московская область, Дмитровский район, Вуковский с/п, в районе д. Кузнецово			Уточненная площадь:	985 936,89 кв. м			Кадастровая стоимость:	6 636 477,15 руб.						
Информация	Характеристика	Кто обслуживает?	Услуги																							
Статус:	Ранее учтенный																									
Адрес:	Московская область, Дмитровский район, Вуковский с/п, в районе д. Кузнецово																									
Уточненная площадь:	985 936,89 кв. м																									
Кадастровая стоимость:	6 636 477,15 руб.																									
52	50:04:0290306:17	 <p>Земельный участок: 50:04:0290306:17</p> <table border="1"> <tr> <th>Информация</th> <th>Характеристика</th> <th>Кто обслуживает?</th> <th>Услуги</th> </tr> <tr> <td>Статус:</td> <td>Снят с учета</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>Московская область, Дмитровский район, Вуковский с/п</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Уточненная площадь:</td> <td>63 248,89 кв. м</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>Нет данных</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Форма собственности:</td> <td>Нет данных</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	Информация	Характеристика	Кто обслуживает?	Услуги	Статус:	Снят с учета			Адрес:	Московская область, Дмитровский район, Вуковский с/п			Уточненная площадь:	63 248,89 кв. м			Кадастровая стоимость:	Нет данных			Форма собственности:	Нет данных		
Информация	Характеристика	Кто обслуживает?	Услуги																							
Статус:	Снят с учета																									
Адрес:	Московская область, Дмитровский район, Вуковский с/п																									
Уточненная площадь:	63 248,89 кв. м																									
Кадастровая стоимость:	Нет данных																									
Форма собственности:	Нет данных																									
53	50:04:0290406:32	 <p>Земельный участок: 50:04:0290406:32</p> <table border="1"> <tr> <th>Информация</th> <th>Характеристика</th> <th>Кто обслуживает?</th> <th>Услуги</th> </tr> <tr> <td>Статус:</td> <td>Ранее учтенный</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>Московская область, Дмитровский район, Вуковский с/п</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Уточненная площадь:</td> <td>7 222,80 кв. м</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>64 781,34 руб.</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Планы недвижимости:</td> <td>Нет данных</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	Информация	Характеристика	Кто обслуживает?	Услуги	Статус:	Ранее учтенный			Адрес:	Московская область, Дмитровский район, Вуковский с/п			Уточненная площадь:	7 222,80 кв. м			Кадастровая стоимость:	64 781,34 руб.			Планы недвижимости:	Нет данных		
Информация	Характеристика	Кто обслуживает?	Услуги																							
Статус:	Ранее учтенный																									
Адрес:	Московская область, Дмитровский район, Вуковский с/п																									
Уточненная площадь:	7 222,80 кв. м																									
Кадастровая стоимость:	64 781,34 руб.																									
Планы недвижимости:	Нет данных																									

№ п/п	Кадастровый номер	Описание земельного участка
54	50:04:0150302:17 6	
55	50:04:0101706:64	
56	50:04:0101706:33 0	
57	50:04:0150301:12 8	

№ п/п	Кадастровый номер	Описание земельного участка
58	50:04:0101706:329	
59	50:04:0101706:331	
60	50:04:0290406:71	

№ п/п	Кадастровый номер	Описание земельного участка
61	50:04:0290406:72	
62	50:04:0150205:29	
63	50:04:0100402:2	
64	50:04:0280119:1	

№ п/п	Кадастровый номер	Описание земельного участка
65	50:04:0000000:89 653	
66	50:04:0101006:36 8	

#### Выводы:

- Объект оценки представляет собой объекты недвижимого имущества – земельные участки в количестве 66 (шестьдесят шесть) 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 лицевого 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.

#### 7.4. 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.

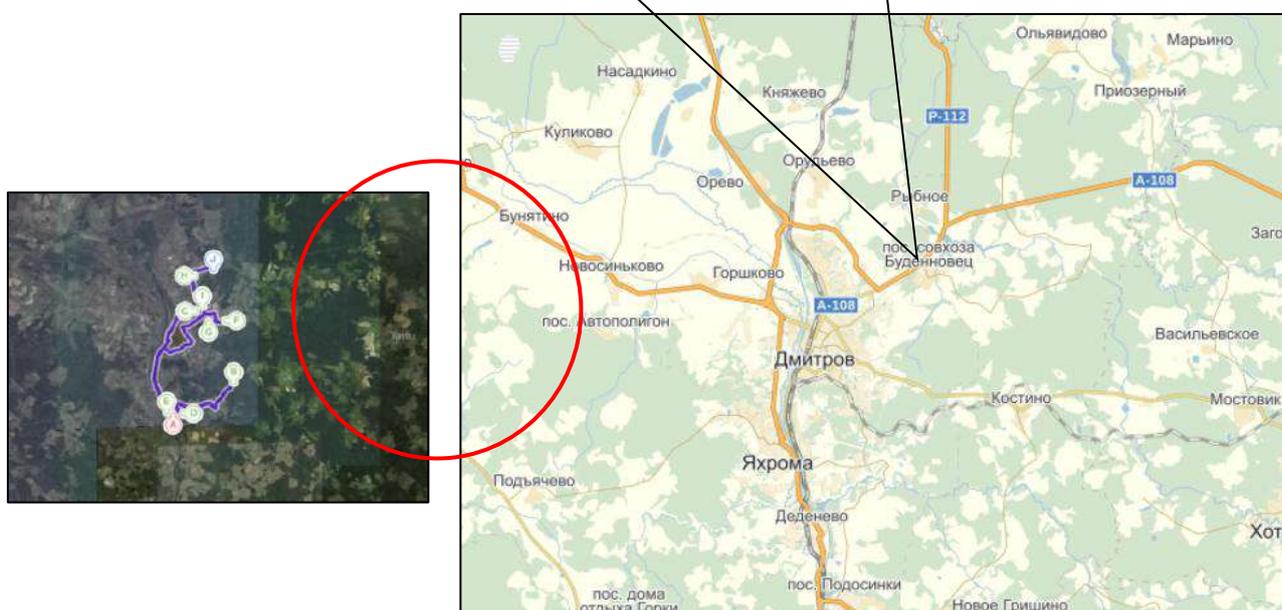
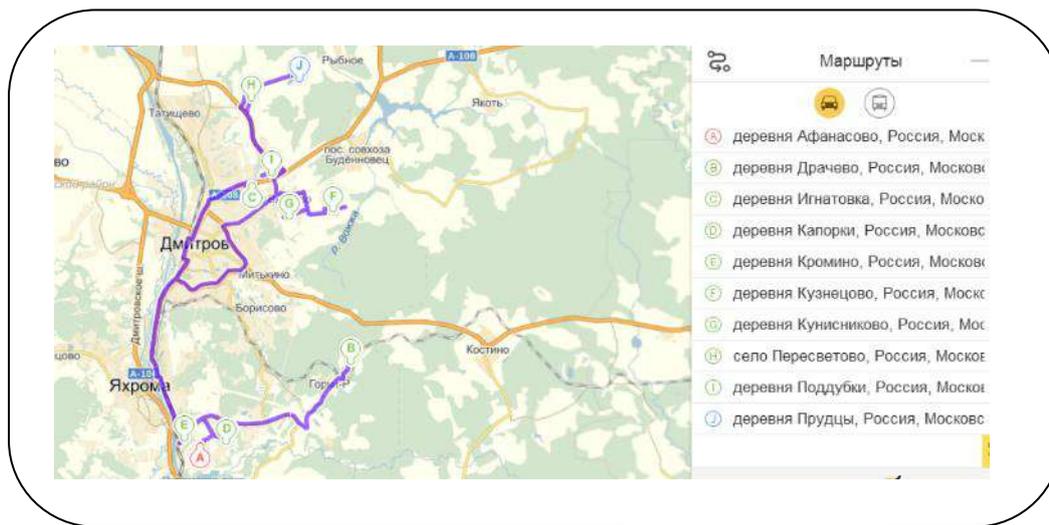


Рисунок 1  
Карта-схема местоположения объекта оценки (часть 1, данные Yandex.maps)

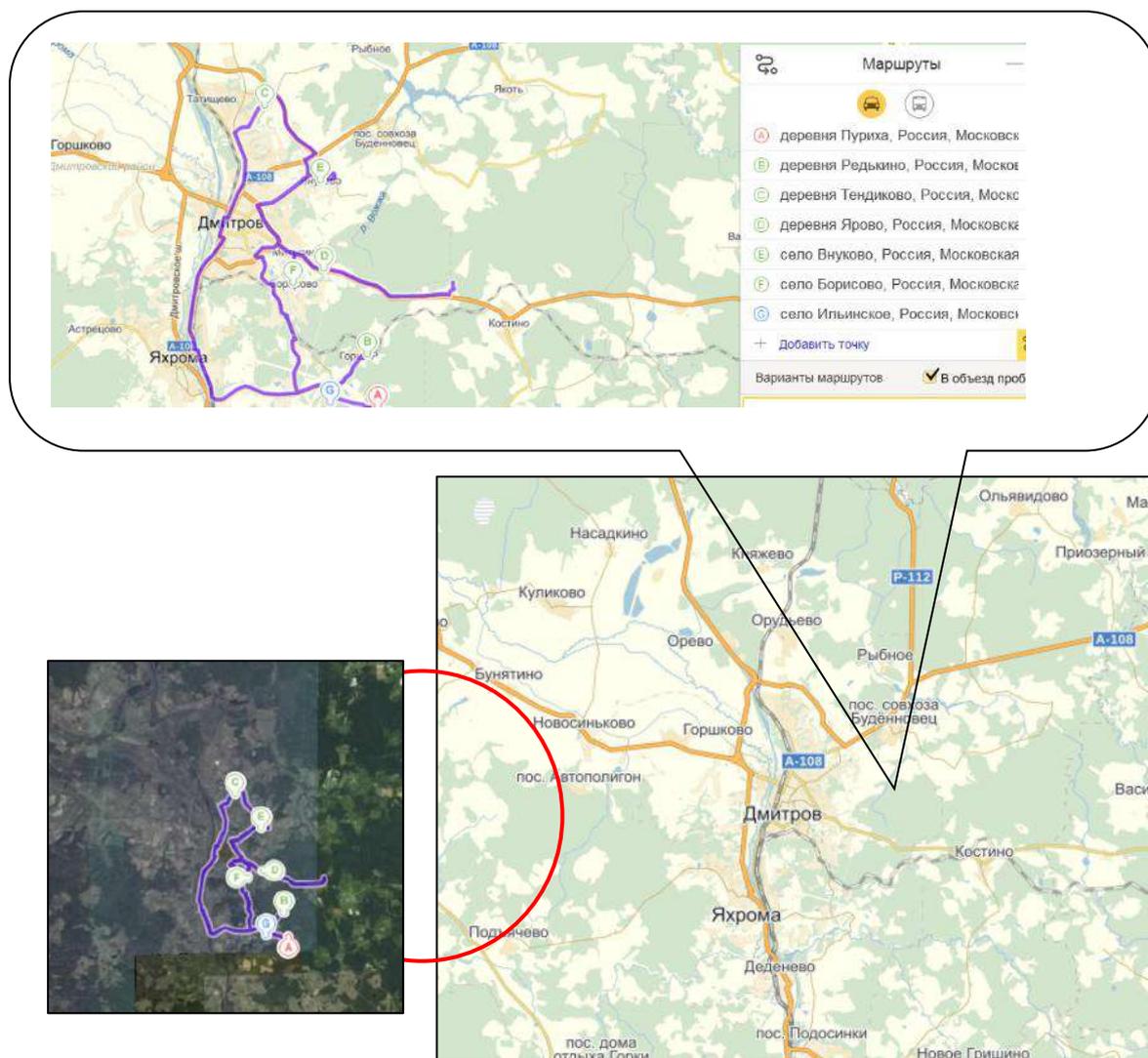


Рисунок 2

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 - Яхромы, 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 - Дуговой - 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 - Олявидово - 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, Кромино, 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.

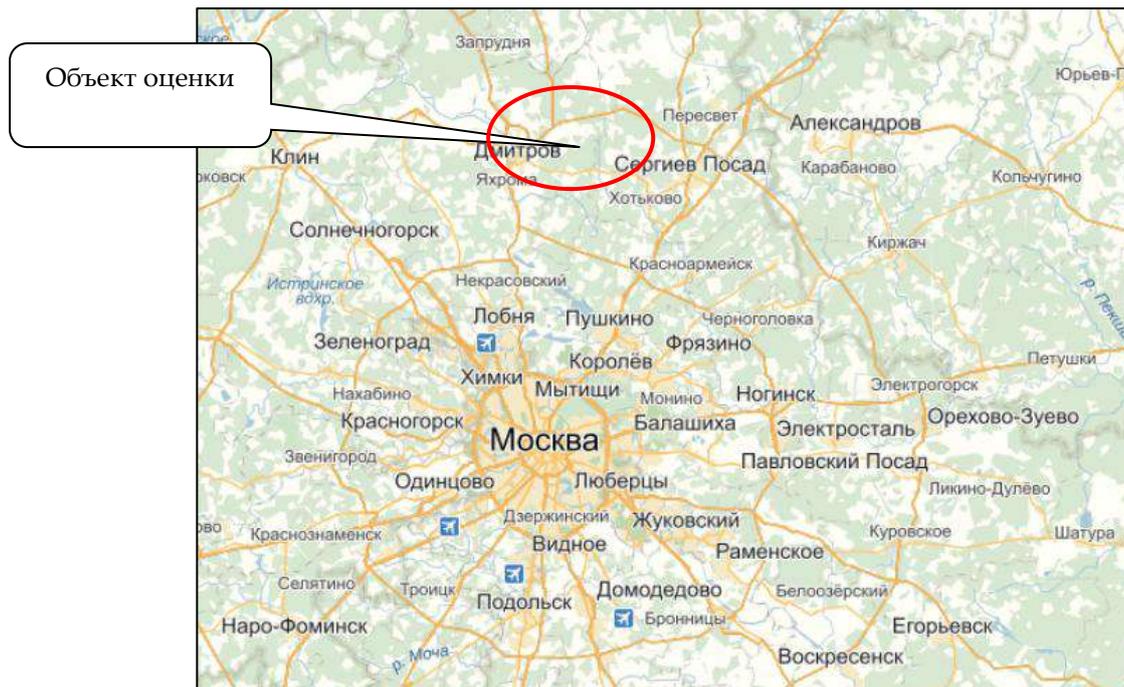


Рисунок 3

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, Тендиково, 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 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

### **8.1. Анализ состояния экономического положения в стране, отрасли, регионе и анализ влияния макроэкономических факторов**

#### **8.1.1. 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-августе 2017 года»<sup>1</sup>)*

Представленные в таблице данные свидетельствуют о медленном выходе из кризиса российской экономики за январь – август 2017 года, ВВП с исключением сезонного и календарного факторов в июле вырос на 1,5% к августу 2017 года. Сокращение экономики обусловлено негативной динамикой в добыче полезных ископаемых, строительстве, розничной торговли и платных услуг населению. Итоги месяца для добывающих отраслей не изменились по сравнению с тем же периодом прошлого года.

Следует также отметить, что замедление потребительской активности населения в связи со снижением уровня реальной заработной платы и реальных располагаемых денежных доходов населения является не менее существенной причиной сокращения объемов ВВП. Объемы работ по виду деятельности «Строительство» за рассматриваемый период также показывают негативную динамику. Средняя цена на нефть в июле показала

<sup>1</sup> [http://www.gks.ru/free\\_doc/doc\\_2017/info/oper-08-2017.pdf](http://www.gks.ru/free_doc/doc_2017/info/oper-08-2017.pdf)

незначительный рост с 51,33 до 52,76 долл.США за баррель, что является умеренно положительным фактором социально-экономического положения в России.

Таблица 3  
Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации

	Август 2017г.	В % к		Январь-август 2017г. в % к январю-августу 2016г.	Справочные		
		августу 2016г.	июлю 2017г.		август 2016г. в % к августу 2015г.	июль 2016г.	январь-август 2016г. в % к январю-августу 2015г.
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	41782,1 <sup>1)</sup>	101,5 <sup>2)</sup>			99,5 <sup>3)</sup>		
Индекс промышленного производства <sup>4)</sup>		101,5	102,0	101,9	101,5	101,5	101,3
Производство сельского хозяйства, млрд.рублей	712,6	104,7	149,1	101,5	105,7	138,3	104,7
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	459,2	107,8	101,6	107,3	103,0	100,0	101,5
в том числе железнодорожного транспорта	208,4	104,9	100,0	106,8	102,4	100,3	101,6
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2591,5	101,9	103,8	100,2	95,8	103,2	95,3
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	752,9	98,7	100,7	100,1	101,9	102,9	99,5
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	45,5 <sup>5)</sup>	117,7 <sup>6)</sup>	90,4 <sup>7)</sup>	127,0 <sup>8)</sup>	87,7 <sup>9)</sup>	96,5 <sup>10)</sup>	78,8 <sup>11)</sup>
в том числе:							
экспорт товаров	24,7	110,2	83,8	126,6	82,2	93,4	72,2
импорт товаров	20,8	128,1	99,7	127,5	96,7	101,3	91,6
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	5723,7 <sup>9)</sup>	104,8 <sup>2)</sup>			98,6 <sup>3)</sup>		
Индекс потребительских цен		103,3	99,5	104,2	106,9	100,0	107,6
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>4)</sup>		104,7	101,5	107,6	102,9	98,7	104,2
Реальные располагаемые денежные доходы <sup>10)</sup>		99,7	100,2	98,8	90,0	99,6	94,0
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	38040 <sup>10)</sup>	107,1 <sup>10)</sup>	98,5 <sup>10)</sup>	107,2 <sup>10)</sup>	109,7	98,5	107,8
реальная		103,7 <sup>10)</sup>	99,0 <sup>10)</sup>	102,9 <sup>10)</sup>	102,7	98,5	100,1
Общая численность безработных (в возрасте 15-72 лет), млн.человек	3,8 <sup>11)</sup>	93,9	97,1	93,0	99,3	97,9	101,7
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,8	85,0	96,9	85,2	95,0	96,2	102,5

1) Данные за I полугодие 2017г. (первая оценка).  
2) I полугодие 2017г. в % к I полугодию 2016г. года.  
3) I полугодие 2016г. в % к I полугодию 2015г. 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" ОКВЭД.  
5) Данные за июль 2017г. года.  
6) Июль 2017г. и июль 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.  
7) Июль 2017г. и июль 2016г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.  
8) Январь-июль 2017г. и январь-июль 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.  
9) Данные за I полугодие 2017г. года.  
10) Оценка.  
11) Предварительные данные.

В соответствии с Регламентом разработки и публикации данных по ВВП осуществлена первая оценка ВВП за II квартал и I полугодие 2017 года. Объем ВВП России за II квартал 2017г. составил в текущих ценах 21691,1 млрд.рублей. Индекс его физического объема относительно II квартала 2016г. составил 102,5%. Индекс-дефлятор ВВП за II квартал 2017г. по отношению к ценам II квартала 2016г. составил 103,6%. Объем ВВП России за I полугодие 2017г. составил в текущих ценах 41782,1 млрд.рублей. Индекс его физического объема относительно I полугодия 2016г. составил 101,5%. Индекс-дефлятор ВВП за I полугодие 2017г. по отношению к ценам I полугодия 2016г. составил 104,9%.

Индекс промышленного производства в августе 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,5%, в январе-августе 2017г. - 101,9%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в августе 2017г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 712,6 млрд.рублей, в январе-августе 2017г. - 2841,4 млрд.рублей.

Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в августе 2017г. составил 656,3 млрд.рублей, или 106,1% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-августе 2017г. - 3742,4 млрд.рублей, или 100,4%. В августе 2017г. построено 95,9 тыс. новых квартир, в январе-августе 2017г. - 581,7 тыс. новых квартир.

В январе-августе 2017г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 3598,0 млрд.тонно-километров, в том числе железнодорожного - 1643,2 млрд., автомобильного - 153,6 млрд., морского - 30,1 млрд., внутреннего водного - 44,6 млрд., воздушного - 4,9 млрд., трубопроводного - 1721,6 млрд.тонно-километров.

Оборот розничной торговли в августе 2017г. составил 2591,5 млрд.рублей, что в сопоставимых ценах составляет 101,9% к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-августе 2017г. - 18997,7 млрд.рублей, или 100,2%.

В августе 2017г. оборот розничной торговли на 93,4% формировался торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 6,6% (в августе 2016г. - 92,8% и 7,2% соответственно).

В августе 2017г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 47,5%, непродовольственных товаров - 52,5% (в августе 2016г. - 47,6% и 52,4% соответственно).

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России (по методологии платежного баланса), в июле 2017г. составил (в фактически действовавших ценах) 45,5 млрд. долларов США (2715,7 млрд.рублей), в том числе экспорт - 24,7 млрд.долларов (1476,4 млрд.рублей), импорт - 20,8 млрд.долларов (1239,3 млрд.рублей). Сальдо торгового баланса в июле 2017г. сложилось положительное, 4,0 млрд.долларов (в июле 2016г. - положительное, 6,2 млрд.долларов).

Внешнеторговый оборот, по данным ФТС России, в июле 2017г. составил 44,8 млрд.долларов США. Экспорт составил 25,0 млрд.долларов, в том числе в страны дальнего зарубежья - 21,5 млрд.долларов, в государства-участники СНГ - 3,5 млрд.долларов. Импорт составил 19,8 млрд.долларов, в том числе из стран дальнего зарубежья - 17,9 млрд.долларов, из государств- участников СНГ - 2,0 млрд.долларов.

В августе 2017г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 99,5%, в том числе на продовольственные товары - 98,2%, непродовольственные товары - 100,1%, услуги - 100,4%.

В августе 2017г. в 72 субъектах Российской Федерации (кроме автономных округов, входящих в состав области) потребительские товары и услуги подешевели на 0,1-1,3% в результате снижения цен на продукты питания на 0,3-3,8%. Наиболее значительное снижение цен и тарифов отмечалось на потребительских рынках Республики Калмыкия и Тверской области - на 1,3% и 1,2% соответственно. Одновременно в 8 субъектах Российской Федерации (кроме автономных округов, входящих в состав области) прирост потребительских цен на товары и услуги составил 0,1% и более, из них в Республике Саха (Якутия) - 0,7% в связи с повышением тарифов на услуги на 2,8%. В Москве индекс потребительских цен за месяц составил 99,3% (с начала года - 102,7%), в Санкт-Петербурге - 99,5% (с начала года - 103,1%). Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в августе 2017г. составил 100,1%, с начала года - 101,3% (в августе 2016г. - 100,4%, с начала года - 104,3%). В августе 2017г. цены на продовольственные товары снизились на 1,8% (в августе 2016г. - на 0,6%).

В августе 2017г., как и в июле, снижение цен отмечалось на треть наблюдаемых видов продовольственных товаров. Существенное понижающее влияние на динамику цен на продовольственные товары оказало удешевление плодоовощной продукции нового урожая.

Цены на непродовольственные товары в августе 2017г. выросли на 0,1% (в августе 2016г. - на 0,4%).

Цены и тарифы на услуги в августе 2017г. увеличились на 0,4% (в августе 2016г. - на 0,3%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце августа 2017г. составила 14779,7 рубля. За месяц его стоимость снизилась на 0,8% (с начала года - выросла на 3,5%).

Стоимость фиксированного набора в Москве в конце августа 2017г. составила 21460,2 рубля и за месяц снизилась на 1,3% (с начала года - выросла на 3,1%), в Санкт-Петербурге - 16422,2 рубля и снизилась на 0,9% (с начала года - увеличилась на 5,3%). Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчете на месяц в среднем по России в конце августа 2017г. составила 3839,9 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем снизилась на 5,6% (с начала года - выросла на 4,1%).

Стоимость набора в Москве в конце августа 2017г. составила 4695,8 рубля и за месяц снизилась на 6,3% (с начала года - выросла на 5,4%), в Санкт-Петербурге - 4708,1 рубля и снизилась на 4,6% (с начала года - увеличилась на 5,7%). В августе 2017г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 99,5%, изменение официального курса доллара США и евро к рублю - 98,6% и 100,8% соответственно.

Индекс цен производителей промышленных товаров в августе 2017г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 101,5%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в августе 2017г., по предварительным данным, составил 100,0%.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в августе 2017г. снизились на 0,3% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года, в январе- августе 2017г. - на 1,2%.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в августе 2017г., по оценке, составила 38040 рублей по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 7,1%, в январе-августе 2017г. - на 7,2%.

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, в августе 2017г. составила 76,9 млн.человек, в том числе в возрасте 15-72 лет - 76,7 млн.человек, или 52% от общей численности населения страны. В июле 2017г. в общей численности занятого населения 31,8 млн.человек, или 44,0% составляли штатные (без учета совместителей) работники организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства.

В августе 2017г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,8 млн.человек в возрасте 15-72 лет, или 4,9% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда). При этом зарегистрированы в качестве безработных в органах службы занятости населения, по данным Роструда, 0,8 млн.человек, в том числе 0,6 млн.человек получали пособие по безработице.

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 августа 2017г. составила 146,8 млн.человек. За январь-июль 2017 года число жителей России возросло на 5,3 тыс.человек, или на 0,004% (за аналогичный период прошлого года также наблюдалось увеличение численности населения на 146,3 тыс.человек, или на 0,1%). Естественная убыль населения в январе-июле 2017г. увеличилась по сравнению с соответствующим периодом 2016г. на 100,7 тыс.человек, Миграционный прирост полностью компенсировал численные потери населения и превысил их на 4,6%.

В январе-июле 2017г. по сравнению с аналогичным периодом 2016г. в России отмечалось снижение числа родившихся (в 83 субъектах Российской Федерации) и числа умерших (в 73 субъектах). В целом по стране в январе-июле 2017г. число умерших превысило число родившихся на 11,8% (в январе-июле 2016г. - на 1,3%), в 20 субъектах Российской Федерации это превышение составило 1,5-1,9 раза.

Естественный прирост населения в январе-июле 2017г. зафиксирован в 22 субъектах Российской Федерации (в январе-июле 2016г. - в 39 субъектах).

За январь-июль 2017г. число мигрантов, переселяющихся в пределах России, увеличилось на 0,9 тыс.человек, или на 0,04% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. Миграционный прирост населения России уменьшился на 40,3 тыс.человек, или на 25,2% в результате сокращения числа прибывших в Российскую Федерацию и увеличения числа выбывших из страны. Число прибывших уменьшилось на 15,6 тыс.человек, или на 4,7%, в том числе за счет иммигрантов из государств-участников СНГ на 10,8 тыс.человек, или на 3,6%. Число выбывших увеличилось на 24,8 тыс.человек, или на 14,6% в том числе в государства-участники СНГ - на 25,7 тыс.человек, или на 18,0%.

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. «Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов», 24.11.2016 г.

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

Показатель	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Индекс промышленного производства в% к пред. году	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
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 (2015-2018 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 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов (далее - прогноз) разработан на основе одобренных Правительством Российской Федерации сценарных условий и основных параметров прогноза и исходит из целей и приоритетов, определенных в документах стратегического планирования, а также необходимости реализации задач, поставленных в майских указах и в посланиях Президента Российской Федерации Федеральному Собранию Российской Федерации. Разработка прогноза осуществлялась с учетом изменения внутренних и внешних условий, динамики внешнеэкономической конъюнктуры и тенденций развития мировой экономики. В прогнозе учтены итоги социально-экономического развития Российской Федерации в январе-августе 2016 г., а также материалы федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и Банка России.

Прогноз сценарных условий и основных макроэкономических параметров разработан в составе трех вариантов – «базовый» сценарий (вариант 1), «базовый+» (вариант 2) и «целевой» сценарий (вариант 3).

- Базовый вариант рассматривает развитие российской экономики в условиях сохранения консервативных тенденций изменения внешних факторов с учетом возможного ухудшения внешнеэкономических и иных условий и характеризуется сохранением сдержанной бюджетной политики. 4 96101640.doc Вариант отражает консервативный сценарий развития, имеет статус консервативного варианта прогноза и не предполагает кардинального изменения модели экономического роста. Базовый вариант разработан исходя из достаточно низкой траектории цен на нефть марки "Юралс": на уровне 41 доллара США за баррель в 2016 году и стабилизации на уровне 40 долларов США за баррель на протяжении всего прогнозного периода. Предполагается существенное увеличение объемов экспорта нефти - почти на 21 млн. тонн к 2019 году по сравнению с 2016 годом при одновременном увеличении доли несырьевого экспорта в общем объеме экспорта до 34,8% в ценах 2015 года.

Таблица 5

Основные показатели прогноза социально-экономического развития России на 2017-2019 гг.

	2015 год отчет	2016 год оценка	2017 год	2018 год прогноз	2019 год прогноз
Цены на нефть "Юралс" (мировые), долларов США за баррель					
базовый	51,2	41	40	40	40
"базовый+"	51,2	41	48	52	55
целевой	51,2	41	48	52	55
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю					
базовый	12,9	5,8	4,0	4,0	4,0
"базовый+"	12,9	5,8	4,5	4,3	4,1
целевой	12,9	5,8	4,3	3,9	3,9
Валовой внутренний продукт, %					
базовый	-3,7	-0,6	0,6	1,7	2,1
"базовый+"	-3,7	-0,6	1,1	1,8	2,4
целевой	-3,7	-0,6	1,8	3,0	4,4
Инвестиции в основной капитал, %					
базовый	-8,4	-3,7	-0,5	0,9	1,6
"базовый+"	-8,4	-3,7	1,5	2,8	4,4
целевой	-8,4	-3,7	3,5	5,5	6,5
Промышленность, %					
базовый	-3,4	0,4	1,1	1,7	2,1
"базовый+"	-3,4	0,4	1,6	2,3	2,7
целевой	-3,4	0,4	2,2	3,0	3,7

- Вариант "базовый+" рассматривает развитие российской экономики в более благоприятных внешнеэкономических условиях и основывается на траектории умеренного роста цен на нефть "Юралс" до 48 долларов США за баррель в 2017 году, 52 доллара США за баррель в 2018 году и 55 долларов США за баррель в 2019 году. В социальной сфере данный вариант прогноза предусматривает повышение уровня жизни населения на основе умеренного увеличения социальных обязательств государства и бизнеса. Потребительский спрос будет восстанавливаться по мере ускорения роста доходов, а также за счет расширения потребительского кредитования. В 2019 году рост оборота розничной торговли повысится до 3,5%, объема платных услуг

населению - до 2,8%.

- Целевой вариант ориентирует на достижение целевых показателей социально-экономического развития и решение задач стратегического планирования. Предполагается в среднесрочной перспективе выход российской экономики на траекторию устойчивого роста темпами не ниже среднемировых при одновременном обеспечении макроэкономической сбалансированности. В результате, оборот розничной торговли после умеренного роста на 1,5-2,3% в 2017 - 2018 годах ускорится до 5,3% в 2019 году.

**Выводы:**

- В конце 2016 года в мировой экономике получили развитие позитивные тенденции ожидания ускорения роста. Глобальный композитный индекс PMI, в отличие от последних лет, в IV квартале 2016 года показал максимальный рост за 6 кварталов, что позволяет рассчитывать на ускорение роста мировой экономики в 2017 году. В России совокупный индекс PMI был максимальными за 50 месяцев – 56,6% и показал максимальный квартальный рост за 4 года.
- В начале 2017 года мировые экономические организации обновили прогнозы на кратко- и среднесрочную перспективу. Международный Валютный Фонд ожидает ускорения роста мировой экономики с 3,1% в 2016 г. до 3,4% в 2017 г. и до 3,6% в 2018 году. Планируемый бюджетный стимул и фискальная рефляция существенно увеличили ожидания роста экономики США в 2018 году.
- В 2016 году под влиянием мер, принятых Правительством Российской Федерации по насыщению рынков, проводимой тарифной и денежно-кредитной политики, потребительская инфляция в России снизилась до однозначных значений. По итогам года инфляция составила 5,4%, в среднем за год потребительские цены выросли на 7,1% (в 2015 году – 12,9% и 15,5% соответственно).
- Снижение покупательской способности предприятий и организаций может привести к стагнации или некоторому падению цен на рынке коммерческой и жилой недвижимости. Тем не менее, необходимо отметить, что общие макроэкономические ожидания предприятий и населения в январе-феврале 2017 года остаются положительными, социально-экономическая ситуация в стране относительно стабильная, а влияние макроэкономических факторов на рынки недвижимости существенно дифференцируется в зависимости от региона страны, уровня предпринимательской уверенности и ожиданий населения.

### 8.1.2. Краткий обзор социально-экономического положения Московской области

Московская область (неофициально Подмосковье) — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определён, фактически — город Москва, часть органов государственной власти расположена в Красногорске.

Область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке — с Владимирской, на юго-востоке — с Рязанской, на юге — с Тульской, на юго-западе — с Калужской, на западе — со Смоленской, в центре — с городом федерального значения Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью.



Рисунок 4  
Карта Московской области

Московская область образована 14 января 1929 года. Исторически области предшествовала Московская губерния, образованная в 1708 году. Регион был частью Центрально-Промышленной области, образованной в ходе укрупнения единиц административно-территориального деления РСФСР, а 3 июня 1929 года она была переименована в Московскую область.

Административно область состоит из 29 районов, 32 городов областного подчинения, 2 посёлков городского типа областного подчинения и 5 закрытых административно-территориальных образований.

Своё название область получила по городу Москве, который, однако, является отдельным субъектом Российской Федерации и в состав области не входит. Органы государственной власти Московской области размещаются на территории города Москвы и Московской области. в 2007 году сдан в эксплуатацию Дом Правительства Московской области, расположенный на территории городского поселения Красногорск Красногорского района, в 350 м от МКАД, и большинство органов исполнительной власти было перемещено туда.

Московская область находится в Центральном федеральном округе Российской Федерации, в центральной части Восточно-Европейской (Русской) равнины, в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Область протянулась с севера на юг на 310 км, с запада на восток — на 340 км.

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 Подмосковья – промышленность, она составляет 26% ВРП. Около 25 % – торговля. В 2015 году в регионе создано около 75 тыс. высококвалифицированных рабочих мест. Здесь проживают 672 тыс. льготников. Впервые за последние 25 лет рождаемость в регионе превысила смертность.

Таблица 6

Основные показатели прогноза социально-экономического положения Московской области<sup>2</sup>

Наименование показателя	Московская область	
	фактически выполнено за январь-июль 2017 года	в % к соответствующему периоду предыдущего года
Индекс промышленного производства		
июль 2017 года в % к июню 2017 года	102,6	x
январь-июль 2017 года в % к январю-июлю 2016 года	111,9	x
Оборот организаций, млн. рублей	4876305,1	111,0
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению		
июль 2017 года в % к июню 2017 года	100,3	x
июль 2017 года в % к июлю 2016 года	104,1	x
Оборот розничной торговли, млн. рублей		
за январь-июль 2017 года	1178636,0	
за июль 2017 года	180106,3	
Среднемесячная начисленная заработная плата работников по полному кругу организаций, за июнь 2017 года, рублей	50606,0	110,8
июнь 2017 года в % к маю 2017 года	108,8	x
январь-июнь 2017 года	45515,3	108,0

Индекс промышленного производства в январе-июле 2017 года по сравнению с январем-июлем 2016 года составил 111,9 процента.

В январе-июле 2017 года на территории области за счет всех источников финансирования введено 47075 новых квартир общей площадью 3463,9 тысячи квадратных метров, что на 7,2 процента меньше, чем в январе-июле 2016 года. В сельской местности введено 1295,6 тысячи квадратных метров жилья, что составило 37,4 процента от общего ввода.

За январь-июль 2017 года населением, за счет собственных и заемных средств, введено в действие 1501,5 тысячи квадратных метров жилья. Доля этих домов в общем объеме введенного жилья составила 43,3 процента. Из числа введенных в действие за январь-июль 2017 года зданий 98,6 процента составляют здания жилого назначения.

В январе-июле 2017 года собственными силами предприятий и организаций выполнено работ и услуг по виду деятельности «Строительство» на 147,8 миллиарда рублей, что на 3,8 процента ниже уровня января-июля 2016

<sup>2</sup> [http://www.msko.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_ts/msko/ru/publications/official\\_publications/electronic\\_versions/](http://www.msko.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/msko/ru/publications/official_publications/electronic_versions/)

года.

Из общего объема организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, выполнено работ и услуг на 64,5 миллиарда рублей, что на 9,7 процента ниже уровня января-июля 2016 года.

Удельный вес хозяйств населения и крестьянских (фермерских) хозяйств в общем объеме производства мяса составил 5,8 процента, молока – 10,3 процента, яиц – 36,2 процента.

Оборот розничной торговли в июле 2017 года составил 180,1 миллиарда рублей, что в сопоставимых ценах составляет 104,8 процента к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-июле 2017 года – 1178,6 миллиарда рублей, и 103,7 процента.

В январе-июле 2017 года оборот розничной торговли на 97,8 процента формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, реализующими товары вне рынка; доля рынков составила 2,2 процента.

В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий в июле 2017 года составил 46,7 процента, непродовольственных товаров – 53,3 процента.

Оборот общественного питания в январе-июле 2017 года составил 53,5 миллиарда рублей, или 106 процентов к соответствующему периоду 2016 года.

В январе-июле 2017 года населению области оказано платных услуг на 268,4 миллиарда рублей, что составило 101,4 процента к соответствующему периоду 2016 года.

В январе-июле 2017 года в структуре объема платных услуг населению продолжали преобладать жилищно-коммунальные, транспортные и бытовые услуги (72,5 процента от общего объема).

Финансовые вложения организаций – одна из составляющих инвестиционной деятельности. На конец июня 2017 года накоплено финансовых вложений на сумму 1415027,3 миллиона рублей, из них на долгосрочные вложения приходилось 1101234,6 миллиона рублей (77,8 процента), на краткосрочные – 313792,7 миллиона рублей (22,2 процента).

Общий объем финансовых вложений организаций (без субъектов малого предпринимательства) за январь-июнь 2017 года составил 1762628,2 миллиона рублей, из которых на долгосрочные финансовые вложения приходится 252164,8 миллиона рублей, или 14,3 процента.

К концу июня 2017 года наибольшие объемы финансовых вложений накоплены в организациях с видом деятельности «обрабатывающие производства» – 406,9 миллиарда рублей (28,8 процента), «торговля оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств, мотоциклов» – 232,3 миллиарда рублей (16,4 процента), «деятельность по операциям с недвижимым имуществом» – 171,1 миллиарда рублей (12,1 процента).

Наибольший объем инвестиций в основной капитал приходится на здания (кроме жилых) и сооружения, расходы на улучшение земель (39,3 процента).

В январе-июне 2017 года основным источником инвестиций в основной капитал были собственные средства организаций, которые составили 56,7 процента общего объема инвестиций. В структуре привлеченных средств наибольшую долю занимали бюджетные средства (36,4 процента), средства организаций и населения, привлеченные для долевого строительства (28,3 процента), заемные средства других организаций (13,7 процента), прочие (8,5 процента).

Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению в июле 2017 года составил 100,3 процента.

Индекс потребительских цен на продовольственные товары, в июле 2017 года по сравнению с июнем уменьшился на 2,6 процентных пункта и составил 99,1 процента. Индекс потребительских цен на продовольственные товары без учета сезонных изменений цен на плодоовощную продукцию составил 100,3 процента.

Индекс потребительских цен на непродовольственные товары в июле 2017 года по сравнению с июнем уменьшился на 0,5 процентных пункта и составил 100,1 процента.

Индекс потребительских цен на услуги в июле 2017 года по сравнению с июнем увеличился на 1,1 процентных пункта и составил 101,7 процента.

В июле 2017 года индекс цен производителей промышленных товаров относительно июня 2017 года составил 99,95 процента, декабря 2016 года – 98,3 процента, июля 2016 года – 98,2 процента.

В январе-июне 2017 года сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых и бюджетных организаций в действующих ценах составил 188465,1 миллиона рублей (2219 организаций получили прибыль в размере 247030,4 миллиона рублей и

841 организаций имели убыток на сумму 58565,3 миллиона рублей).

За январь-июнь 2017 года доля прибыльных организаций составила 72,5 процента. Доля убыточных организаций составила 27,5 процента и по сравнению с январем-июнем 2016 года увеличилась на 4,7 процентных пункта, а по сравнению с январем-маем 2017 года выросла на 1,3 процентных пункта.

В июне 2017 года по оценке, денежные доходы населения на территории Московской области сложились в сумме 326880,5 миллиона рублей, денежные расходы населения – 283144,8 миллиона рублей. Превышение денежных доходов населения над расходами составило 43735,7 миллиона рублей.

Из общего объема денежных доходов в июне 2017 года население израсходовало на покупку товаров и оплату услуг 230424,3 миллиона рублей, уплату налогов и разнообразных взносов – 38885,6 миллиона рублей, покупку валюты – 1555,2 миллиона рублей.

В июне 2017 года в расчете на душу населения денежные доходы составили 44033,4 рубля, расходы – 38141,8 рубля. По сравнению с июнем 2016 года среднедушевые номинальные денежные доходы увеличилась на 10,4 процента, расходы - на 9,5 процента. За январь-июнь 2017 года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года среднедушевые номинальные денежные доходы увеличились на 1,3 процента, расходы уменьшились на 0,2 процента.

Реальные денежные доходы в расчете на душу населения (доходы, скорректированные на индекс потребительских цен) в июне 2017 года увеличились по сравнению с июнем 2016 года на 5,6 процента, расходы - на 4,5 процента. За январь-июнь 2017 года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года среднедушевые реальные денежные доходы уменьшились на 3,2 процента, расходы увеличились на 3 процента.

Реальные располагаемые денежные доходы в расчете на душу населения (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) в июне 2017 года по сравнению с июнем 2016 года увеличились на 4,4 процента. За январь-июнь 2017 года по сравнению с январем-июнем 2016 года уменьшились на 3,6 процента.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в июне 2017 года составила 50606 рублей и увеличилась по сравнению с июнем 2016 года на 10,8 процента, по сравнению с маем 2017 года - на 8,8 процента.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций (без субъектов малого предпринимательства) в июне 2017 года составила 57266,1 рубля. По сравнению с маем 2017 года она увеличилась на 9,7 процента, по сравнению с июнем 2016 года - на 11,6 процента. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в июне 2017 года увеличилась по сравнению с маем 2017 года на 8,6 процента, по сравнению с июнем 2016 года - на 6,7 процента.

Численность рабочей силы (населения в возрасте 15-72 лет) в июле 2017 года, по итогам выборочного обследования рабочей силы, составила 4013 тысяч человек.

В численности рабочей силы 3881 тысяча человек квалифицировались как занятые экономической деятельностью и 132 тысячи 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).

**Выводы:**

- Индекс промышленного производства в январе-июле 2017 года по сравнению с январем-июлем 2016 года составил 111,9 процента.
- В январе-июле 2017 года на территории области за счет всех источников финансирования введено 47075 новых квартир общей площадью 3463,9 тысячи квадратных метров, что на 7,2 процента меньше, чем в январе-июле 2016 года. В сельской местности введено 1295,6 тысячи квадратных метров жилья, что составило 37,4 процента от общего ввода.
- Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению в июле 2017 года составил 100,3 процента.
- Реальные располагаемые денежные доходы в расчете на душу населения (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) в июне 2017 года по сравнению с июнем 2016 года увеличились на 4,4 процента. За январь-июнь 2017 года по сравнению с январем-июнем 2016 года уменьшились на 3,6 процента.

## 8.2. Анализ рынка Объекта оценки

### 8.2.1. 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.);

### 8.2.2. Состав земель и виды разрешённого использования земель<sup>3</sup>

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,

<sup>3</sup> Аналитические данные информационного портала *Zemvopros*. [http://www.zemvopros.ru/page\\_7813.htm](http://www.zemvopros.ru/page_7813.htm)

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 населенных пунктов

Код	Наименование ВРИ земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
2.0	Жилая застройка	Размещение жилых помещений различного вида и обеспечение проживания в них. К жилой застройке относятся здания (помещения в них), предназначенные для проживания человека, за исключением зданий (помещений), используемых: <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них (гостиницы, дома отдыха);</li> <li>➤ для проживания с одновременным осуществлением лечения или социального обслуживания населения (санатории, дома ребенка, дома престарелых, больницы);</li> <li>➤ как способ обеспечения непрерывности производства (вахтовые помещения, служебные жилые помещения на производственных объектах);</li> <li>➤ как способ обеспечения деятельности режимного учреждения (казармы, караульные помещения, места лишения свободы, содержания под стражей).</li> </ul> <p>Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 2.1 - 2.7</p>
2.1	Малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство; размещение дачных домов и садовых домов)	Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение гаражей и подсобных сооружений.
2.2	Приусадебный участок личного подсобного хозяйства	Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей); производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных
2.3	Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (жилой дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей, имеющих общую стену с соседним домом, при общем количестве совмещенных домов не более десяти); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощей и ягодных культур, размещение гаражей и иных вспомогательных сооружений
2.4	Передвижное жилье	Размещение сооружений, пригодных к использованию в качестве жилья (палаточные городки, кемпинги, жилые вагончики, жилые прицепы) с возможностью подключения названных сооружений к инженерным сетям, находящимся на земельном участке или на земельных участках, имеющих инженерные сооружения, предназначенных для общего пользования
2.5	Среднеэтажная жилая застройка	Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры); благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома
2.6	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир); благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей

Код	Наименование ВРИ земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		площади дома
2.7	Обслуживание жилой застройки	Размещение объектов недвижимости, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.0 или 4.0, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вред окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны, а площадь земельных участков под названными объектами не превышает 20% от площади территориальной зоны, в которой разрешена жилая застройка, предусмотренная видами разрешенного использования с кодами 2.1 - 2.6
3.0	<b>Общественное использование объектов капитального строительства</b>	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека. <b>Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1 - 3.10</b>
3.1	Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, мусоросжигательные и мусороперерабатывающие заводы, полигоны по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, места сбора вещей для их вторичной переработки, а также здания или помещения, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг)
3.2	Социальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам
3.3	Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, похоронные бюро)
3.4	Здравоохранение	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, больницы и пункты здравоохранения, родильные дома, центры матери и ребенка, диагностические центры, санатории и профилактории, обеспечивающие оказание услуги по лечению)
3.5	Образование и просвещение	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению)
3.6	Культурное развитие	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов; устройство площадок для празднеств и гуляний; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов
3.7	Религиозное использование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молебные дома); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты,

Код	Наименование ВРИ земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		воскресные школы, семинарии, духовные училища)
3.8	Общественное управление	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку
3.9	Обеспечение научной деятельности	Размещение объектов капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые), проведения научной и селекционной работы, ведения сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира
3.10	Ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, временного содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека
4.0	Предпринимательство	Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1 - 4.9
4.1	Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения органов управления производством, торговых, банковской, страховой деятельностью, а также иной управленческой деятельностью, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент ее совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)
4.2	Торговые центры (Торгово-развлекательные центры)	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5 - 4.9; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра
4.3	Рынки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, ярмарка-выставка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка
4.4	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м
4.5	Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые
4.6	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания за плату (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
4.7	Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, пансионатов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них
4.8	Развлечения	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок; в игорных зонах также допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр, и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон
4.9	Обслуживание автотранспорта	Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок, автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и

Код	Наименование ВРИ земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		обслуживания автомобилей
5.0	Отдых (рекреация)	Обустройство мест для занятия спортом, физкультурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1 - 5.5
5.1	Спорт	Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)
5.2	Природно-познавательный туризм	Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде; осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий
5.3	Охота и рыбалка	Обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе размещение дома охотника или рыболова, сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы
5.4	Причалы для маломерных судов	Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов
5.5	Поля для гольфа или конных прогулок	Обустройство мест для игры в гольф или осуществления конных прогулок, в том числе осуществление необходимых земляных работ и вспомогательных сооружений

### 8.2.3. Основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость земли<sup>4</sup>

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, 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

<sup>4</sup> Аналитические данные информационного портала Rway <http://rway.ru/publication/publication71-1395.aspx>, <http://www.rview.ru/segment.html>

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 (отсутствии) коммуникаций**

Наличие/отсутствие коммуникаций, обеспечивающих водоснабжение, электричество, канализацию, возможность газификации, наличие объектов инфраструктуры, увеличивает стоимость объекта недвижимости. Наличие коммуникаций сказывается на стоимости объектов. Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землеотводах 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%.

#### **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 неплатежей. Это обстоятельство должно учитываться путем корректировки цены сделки с объектом-аналогом рыночно обоснованной поправкой к величине эффективного валового дохода.

#### 8.2.4. Общие данные по рынку земельных участков Московской области

Ситуация на рынке недвижимости Московской области ещё около полутора-двух лет назад начала серьёзно меняться в худшую для владельцев и агентств недвижимости сторону. Несмотря на это, процессы протекали достаточно медленно. Имелась возможность уверенно прогнозировать их и обеспечивать достаточно высокую точность. Внешнеполитическая ситуация и ослабление курса национальной валюты привели к «смешиванию карт». Все прогнозы пришлось пересматривать, а их точность серьёзно упала.

Если рассматривать, что именно ждёт рынок недвижимости по области, можно отметить следующий момент: среди общего падения показателей, интерес клиентов к бюджетному жилью в Подмосковье только растёт. Например, уже большое число проектов коттеджных посёлков, которые располагались в удобных местах, свёрнуты. На их место пришли варианты, предполагающие возведение многоэтажных жилых домов. Причина заключается в том, что много людей по-прежнему стремится в Москву. Покупка собственной квартиры в черте города предполагает серьёзные финансовые вложения. Бюджетное жильё на некотором удалении может себе позволить гораздо большее количество человек.

Следует сказать об одном из самых важных факторов. Наиболее катастрофическое падение спроса произошло в Московской области именно для недвижимости с долларовой ценой. Это доказало мнение многих экспертов о том, что валютная стоимость для данной сферы является несостоятельной. Поскольку подавляющее большинство клиентов обладает рублёвыми доходами, а владельцы не спешат снижать цены соответственно падению рубля, много проектов оказалось невостребованными. Это вполне понятно, поскольку произошёл фактический рост их цены на 30-40%. Подобный фактор приведёт к тому, что в ближайшие годы на рынке Московской области, скорее всего, практически не останется проектов с валютной ставкой. Застройщики не потеряют от этого, поскольку расходы они осуществляют именно в рублях.

На рынке земли в Подмосковье сохраняется стагнация, связанная с низкой девелоперской активностью.

Увеличение объема предложения на рынке оптовой земли по сравнению с итогом 2016 г. на 1,5% до 15,2 тыс. га.

Спрос на рынке оптовых земель по-прежнему ограничен за счет малого количества компаний, готовых развивать новые девелоперские проекты в кризис.

Дисбаланс спроса и предложения на рынке земли Новой Москвы и Московской области.

Наиболее ликвидными остаются участки на расстоянии до 30 км от МКАД.

Продолжается поиск собственниками и девелоперами соинвесторов и компаний, занимающихся fee-девелопментом, для реализации новых проектов на земельных участках Подмосковья, что обусловлено отсутствием доступа к дешевым заемным средствам.

Снижение средней стоимости участков за счет ухода с рынка наиболее ликвидных предложений малой площади. При этом стоимость крупных земельных лотов, находящихся в экспозиции в течение долгого времени, постепенно снижается.

Таблица 8  
Основные показатели рынка земли Подмосковья

Индикатор	Значение
Объем предложения, тыс. га	15,2 ↑ +1,5%
Средний размер участка в экспозиции, га	26,16 ↓ -7%
Средняя стоимость сотки земли	
руб. за сотку	97 540 ↓ -12%
\$ за сотку	1 733 ↓ -5%

↑ или ↓ - изменение по сравнению с 4 кварталом 2016 г.

По данным интернет-портала GeoDevelopment.ru, в зоне в радиусе 21-40 км от МКАД сконцентрировано около 31,2% от общего числа выставленных на продажу земельных участков и около 17,8% 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 20,6%.

Наибольшее количество предложений сосредоточено в районе Новой Москвы, Можайском, Клинском и

Одинцовском районах (19,1%, 13,4%, 5,3% и 4,1% соответственно). При этом лидерами по предложению в натуральном выражении (га) являются такие районы, как: Можайский (23,7%), Каширский (20,5%), Новая Москва (15,7%), Серебряно-Прудский (10,7%), Наро-Фоминский (5,6%)<sup>5</sup>.

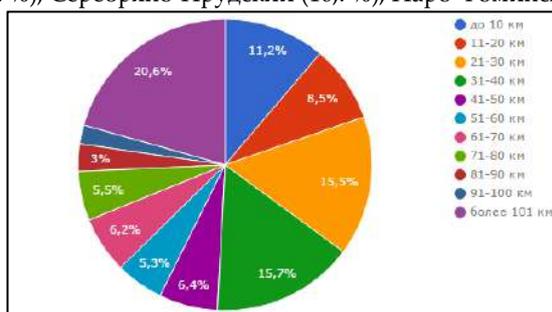


Рисунок 5

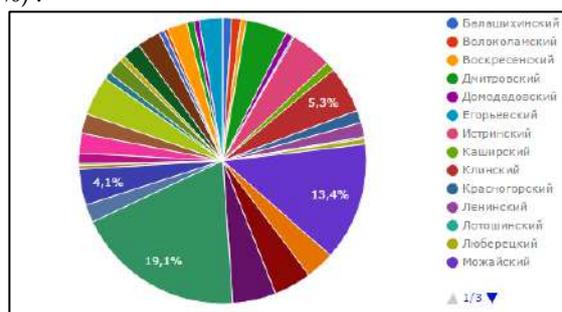


Рисунок 6

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

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

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.

География спроса представлена следующим образом: наибольшим спросом пользуются участки в Горьковском направлении (13,3%), остальные направления поделили между собой интересы покупателей поровну (по 6,7%). Схожая динамика наблюдается относительно удаленности от МКАД<sup>6</sup>.

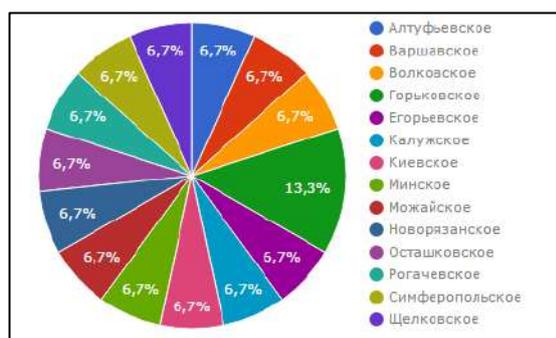


Рисунок 7

Спрос на участки в зависимости от направления

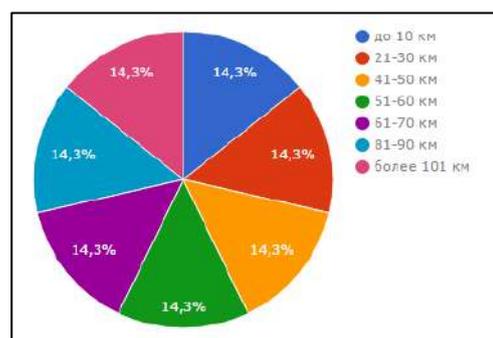


Рисунок 8

Спрос на участки в зависимости от удаленности от МКАД

### 8.2.4.1. Характеристика предложения

По данным интернет-портала GeoDevelopment.ru, значительный объем предложения представлен участками сельскохозяйственного назначения (51,4% от общего числа выставленных на продажу участков, общая площадь участков данного вида составляет 80,5% от всей площади выставленных на продажу участков).

Доля участков под индивидуальное жилищное строительство составляет 5,7%, что равно 4% всей площади выставленных на продажу участков, доля участков под дачное строительство – 7% (4,3% всей площади выставленных на продажу участков).

Совокупный объем текущего предложения с\х земель и земель под дачное и жилищное строительство (в том числе малоэтажное) на конец 1-го квартала 2017 г. оценивается на уровне 15,2 тыс. га, что на 1,5% больше показателя по итогам 2016 г. Более половины предложения (50,8%) рынка земельных участков Московской области сосредоточено на 4-х направлениях: Новорижском (20%), Дмитровском (13%), Новорязанском (8%) и Минском (10%). Доля Ленинградского ш. снизилась до 4%, остальных направлений составляет менее 7%, за исключением Ярославского ш., доля которого составляет 7%.

<sup>5</sup> [http://www.geodevelopment.ru/analytics/diagram/type\\_use/](http://www.geodevelopment.ru/analytics/diagram/type_use/)

<sup>6</sup> [http://www.geodevelopment.ru/analytics/req\\_diagram/type\\_use/](http://www.geodevelopment.ru/analytics/req_diagram/type_use/)

Наибольший объем предложения сконцентрирован в средней по удаленности от МКАД зоне Подмосковья: 39% участков приходятся на зону 31-80 км. Доля участков в зоне 16 - 30 км составляет 18%, а доля участков зоны 81- 100 км – 15%.

Ценовая ситуация Основной объем предложения участков на рынке земли Подмосковья в 1-м квартале 2017 г. экспонируется в рублях. В связи с небольшим снижением курса доллара в начале 2017 г. цена в долларах также снизилась по сравнению с показателем конца 2016 г. Так, средняя стоимость 1-й сотки по итогам 1-го квартала 2017 г. составила \$1 733, при этом снижение относительно 4-го квартала 2016 г. составило 5%. Цены на участки в рублях за квартал также снизились: средняя цена на оптовые предложения в Подмосковье по итогам 1-го квартала 2017 г. составила 97,5 тыс. руб. за сотку, снизившись на 12% по сравнению с показателем по итогам 2016 г.

Лидером по стоимости 1-ой сотки земли традиционно является Рублево-Успенское направление, где средняя стоимость 1-ой сотки составила 520,9 тыс. руб., при этом показатель за квартал снизился на 31% за счет снятия некоторых объектов. На втором месте - Осташковское ш. – 269,1 тыс. руб. (-7% к итогам 2016 г.) На третьем месте по стоимости сотки земли сохранилось Калужское ш.– 263,3 тыс. руб., при этом на Калужском направлении средний показатель за квартал увеличился на 7%.

Средняя стоимость сотки земли Подмосковье зависит от удаленности лотов от МКАД. Так, средняя стоимость 1-й сотки земли в Ближнем Подмосковье (удаленность до 15 км от МКАД) по итогам 1-го квартала 2017 г. составила 345,7 тыс. руб. Для отдельных предложений на рынке стоимость 1-ой сотки в районе Рублево-Успенского шоссе достигает \$25-30 тыс. (1,4-2 млн. руб. за сотку). В Дальнем Подмосковье (от 120 км) средняя стоимость 1-й сотки снизилась на 27% до 6 тыс. руб. При этом максимальная стоимость 1-ой сотки в данной зоне достигает 50 тыс. руб. на участки, расположенные вблизи «Большой воды»

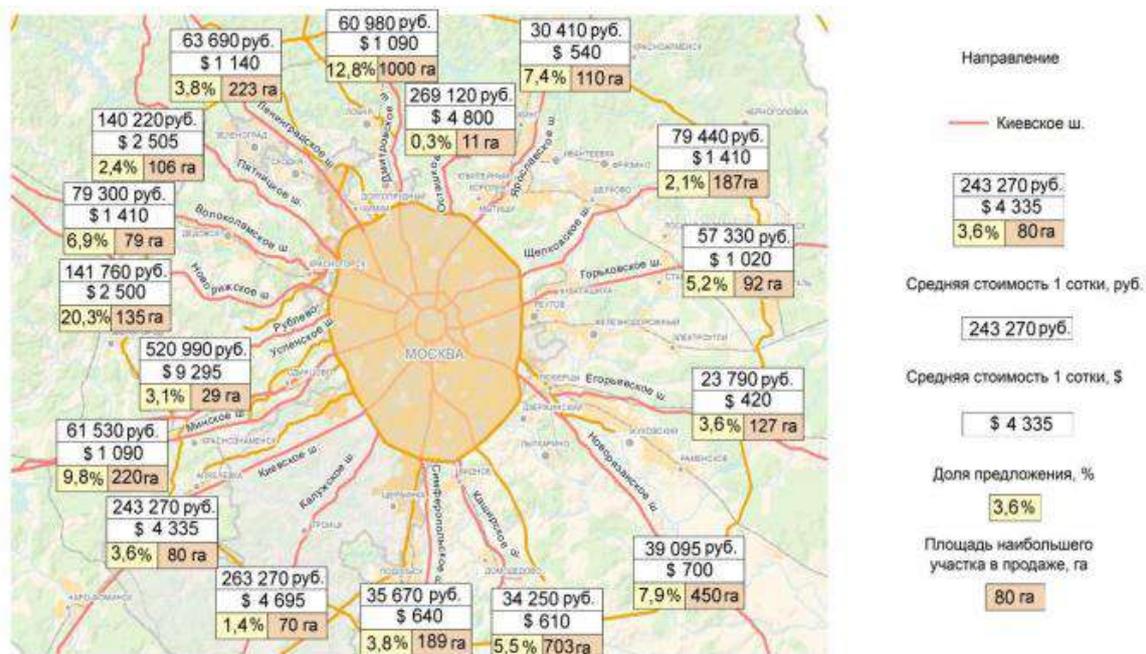


Рисунок 9

Структура предложения земельных участков Подмосковья по направлениям, средняя стоимость 1-ой сотки и наибольший по площади участок в продаже, март 2017 г

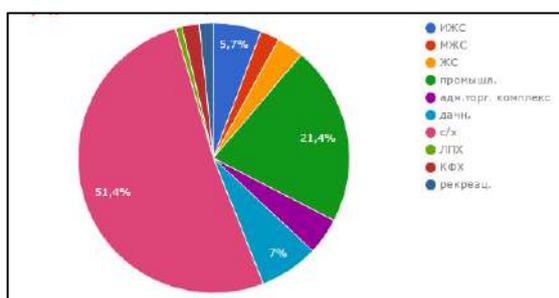


Рисунок 10

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

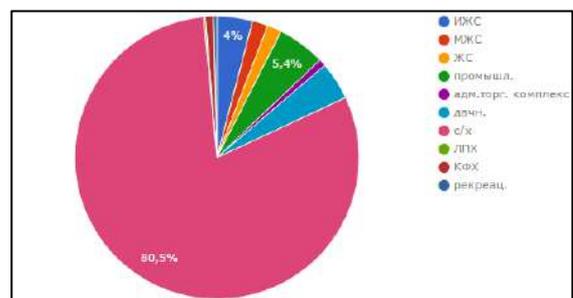


Рисунок 11

Предложение земельных участков Московской области в зависимости от назначения, га

**Структура предложения земельных участков по удаленности от МКАД, март 2017 г., количество участков**

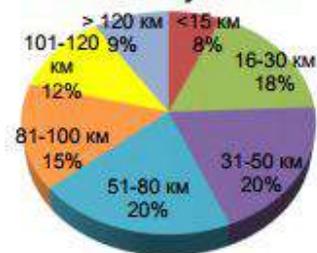


Рисунок 12

**Средняя стоимость 1 сотки земли в зависимости от удаленности от МКАД, март 2017 г., руб./сотка**

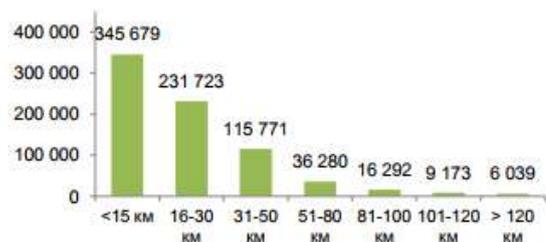


Рисунок 13

**8.2.4.2. Характеристика спроса**

В связи с выводом промышленных предприятий за пределы Москвы на рынке земли Московской области вырос спрос на участки под производственно-складскую застройку (40%), однако часть этих участков приобретаетс с целью строительства коммерческих объектов. Этот фактор делает строительство производственно-складских объектов в этом регионе насущным и поддерживает спрос на земли промышленности на высоком уровне.

Участками, предназначенными для личного подсобного хозяйства и для дачного строительства, интересуются 40% покупателей (по 20% по каждому назначению).

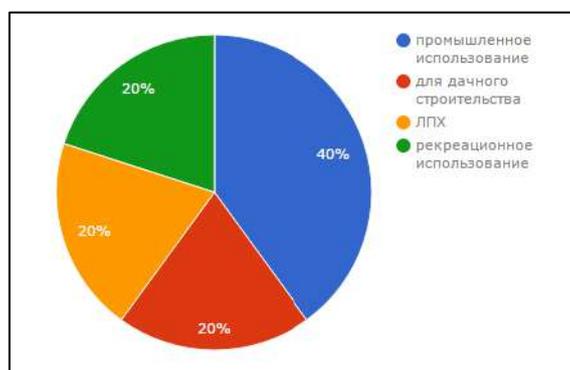


Рисунок 14

Спрос на земельные участки Московской области

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.

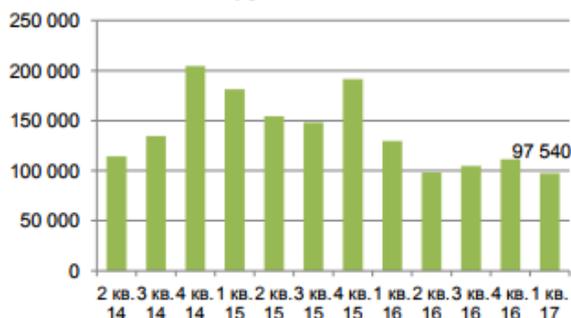


Рисунок 15

Динамика средней стоимости 1-ой сотки земли в Подмоскowie, 2014- 2017 гг. руб./сотка

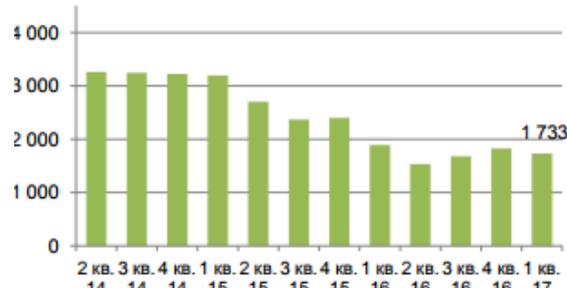


Рисунок 16

Динамика средней стоимости 1-ой сотки земли в Подмоскowie, 2014- 2017 гг. \$/сотка

Максимальные цены характерны для участков с коммуникациями, без обременений, а также вблизи крупных транспортных магистралей.

### 8.2.4.3. 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.

#### Выводы:

- По данным интернет-портала GeoDevelopment.ru, в зоне в радиусе 21-40 км от МКАД сконцентрировано около 31,2% от общего числа выставленных на продажу земельных участков и около 17,8% 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 20,6%.
- Наибольшее количество предложений сосредоточено в районе Новой Москвы, Можайском, Клинском и Одинцовском районах (19,1%, 13,4%, 5,3% и 4,1% соответственно). При этом лидерами по предложению в натуральном выражении (га) являются такие районы, как: Можайский (23,7%), Каширский (20,5%), Новая Москва (15,7%), Серебряно-Прудский (10,7%), Наро-Фоминский (5,6%).
- По данным интернет-портала GeoDevelopment.ru, значительный объем предложения представлен участками сельскохозяйственного назначения (51,4% от общего числа выставленных на продажу участков, общая площадь участков данного вида составляет 80,5% от всей площади выставленных на продажу участков).
- Доля участков под индивидуальное жилищное строительство составляет 5,7%, что равно 4% всей площади выставленных на продажу участков, доля участков под дачное строительство – 7% (4,3% всей площади выставленных на продажу участков).
- В связи с выводом промышленных предприятий за пределы Москвы на рынке земли Московской области вырос спрос на участки под производственно-складскую застройку (40%), однако часть этих участков приобретает с целью строительства коммерческих объектов. Этот фактор делает строительство производственно-складских объектов в этом регионе насущным и поддерживает спрос на земли промышленности на высоком уровне.
- Участками, предназначенными для личного подсобного хозяйства и для дачного строительства, интересуются 40% покупателей (по 20% по каждому назначению).

## 8.3. 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 9  
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 распродаются, 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	

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

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

www.aurora-consult.ru

Степень ликвидности	Описание градации	Вид обеспечения	Тенденции в кризис	Изменения основных индикаторов, влияющих на рыночную стоимость
		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 от 1 млн. жителей и более	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	
		Универсальное оборудование	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)	Скидка на торг увеличивается, появляется экономическое устаревание
		Самоходные машины и спецтехника	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.	
Ниже средней	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	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	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.	Увеличивается скидка на торг по продаже и аренде, процент операционных расходов увеличивается
		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	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 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	В начальный период кризиса данный сегмент недвижимости не подвержен сильному влиянию, поскольку арендаторы из более дорогих складских комплексов переориентируются на более дешёвые. С продолжением кризиса уменьшаются доходные показатели	
		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	Уменьшается заполняемость тех помещений, владельцы которых не идут на уступки	

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	
		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	Скидка на торг увеличивается
		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
<b>Низкая</b>	Имущество находится в	Специализированные объекты недвижимости;	Вторичный рынок отсутствует или в кризисный период срок экспозиции неликвидных	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	объектов 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	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.
		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	

**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.

## 9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

### 9.1. Критерии выбора

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.

## 9.2. 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 шести) 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.*

### **9.3. 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.*

## 10. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

### 1.1. 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

### 1.2. 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 справедливой 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 оцениваемого, 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 рыночной 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 применения сравнительного подхода**

При оценке рассматриваемых земельных участков сравнительный подход наиболее эффективен, поскольку на рынке продаж загородной недвижимости города Москвы и Московской области имеется вся необходимая информация о недавних сделках купли-продажи земельных участков, сопоставимых с оцениваемыми.

### **10.2.3. Предпосылки применения и обоснование выбора или отказа от доходного подхода к оценке 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.

Доходный подход широко применяется при оценке недвижимости, интеллектуальной собственности, нематериальных активов. Часто этим подходом пользуется 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 - подход, в рамках которого стоимость объекта оценки определяется размером доходов или выгод, которые можно получить от использования данного объекта в будущем. Таким образом, оценка строится на прогнозировании будущих доходов, которые потребитель может получить от приобретения данного объекта и которые характеризуют нижнюю предельную величину стоимости объекта.

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 применения доходного подхода**

Доходный подход в данном случае не применялся еще в связи с тем, что на рынке загородной недвижимости имеется недостаточное количество информации по аренде данного вида объектов - земельных участков. Помимо этого, данный объект не является доходным, а предназначен для индивидуального использования собственником и его не планируется использовать по коммерческому назначению. На основании вышесказанного, Оценщик отказывается от применения доходного подхода в рамках настоящего отчета.

### **10.3. Методология определения справедливой стоимости 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 рыночной 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 единичными 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 рыночной 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 рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной 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 единичными 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 рыночной 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 рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной 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 рыночной 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 рыночной 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 рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной 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.

#### 10.4. 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 10

## Анализ возможности использования подходов и методов оценки

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заклучение об использовании подхода
<b>Сравнительный подход</b>			
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	
<b>Доходный подход</b>			
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.

## 10.5. Расчет справедливой стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода

### 10.5.1. 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:

1. 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;
2. Определение подходящих единиц сравнения (таких, например, как доллар США за метр общей площади здания) и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
3. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
4. 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.

Сравнительный подход может быть реализован двумя основными методами: методом моделирования рыночного ценообразования и методом сравнительного анализа сделок (метод сравнения продаж).

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  $f_i$  и  $f_j$  соответственно.

Определим удельную характеристику ценности фактора:  $p_j = p_i / f_j$  единицы измерения количества последнего, где  $P_{ij}$  - 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 рыночной 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 предназначен 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 (10.5.), (10.6.) получены путём вычитания  $P_i$  из  $P_{oi}$ , а соотношения (10.7.) и (10.8) 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 [ $P_{oi} = P^*(\{f_{oi}\})$ ;  $P_i = P^*(\{f_{ij}\})$ ].

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 ( $\Delta X_{ij} \ll 1$ ) здесь опущены величины, имеющие более высокий порядок малости в сравнении с  $\delta_{ij}$ .

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  $\delta_{ij}$  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;

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

При исследовании рынка сделок аренды 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 11  
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)

## 1. Техники количественного анализа

### 1.1. 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.

### 1.2. 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 величины ставки аренды заключается в том, что рыночная величина ставки аренды Объекта оценки определяется как разность ставок аренды для пар объектов-аналогов, отличающихся только этим элементом сравнения. В простейшем случае допустимости использования линейного приближения (5.1.10), 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 (10.11.) величину слагаемого  $P_j \Delta f_{ojj}$  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 (10.10.) 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

большому числу элементов сравнения.

Техника множественного регрессионного анализа. Множественный регрессионный анализ обеспечивает выбор вида корреляционной связи  $P=F(P_0, a_j, \Delta X_j)$ , полученной из соотношения (10.10.) и определение величин соответствующих параметров корреляционной модели (коэффициентов регрессии) - коэффициентов  $a_j=r_j/p_{cj}$ , характеризующих ценность совокупности ценообразующих факторов ( $j \in [1, k]$ ) и рыночной (равновесной) цены объекта  $P_0$  (равной искомой величине рыночной стоимости). В этой модели переменными являются относительные приращения характеристик ценообразующих факторов  $\Delta X_{ij}=\Delta f_{ij}/f_{cj}$ , где  $\Delta f_{ij}=f_{0j}-f_{ij}$ ,  $p_{cj}f_{cj}=P_i$ .

## 2. Техники качественного анализа

### 2.1. 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). Сравнивая 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.

### 2.2. 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 моделей<sup>7</sup>. 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.

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

## 10.5.2. Расчет справедливой стоимости земельных участков в рамках метода сравнения продаж

### 10.5.2.1. 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 корректировки<sup>8</sup>:

<sup>7</sup> Д.Д. Кузнецов. Техника метода сравнения продаж: от качественных корректировок к квалиметрической модели.// Научный электронный журнал «Проблемы недвижимости», 2000г., №1. С.27-34.

<sup>8</sup> <http://rway.ru/publication/publication71-1395.aspx>

- 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 настоящее время в связи с развитием конкурентного рынка недвижимости все более применимым становятся регрессионные и статистические методы, относящиеся к группе методов количественного анализа. При наличии достаточного объема достоверной рыночной информации по сделкам или предложениям аналогичных объектов недвижимости данные методы позволяют получить очень качественный и достоверный результат стоимости, объективно отображающий всю сложившуюся ситуацию на рассматриваемом сегменте рынка.

Также, в рамках сравнительного подхода, может использоваться комбинированный метод оценки. Суть метода состоит в том, что сначала проводятся количественные корректировки. Они выполняются для первой группы элементов сравнения, а для второй группы элементов сравнения используются регрессионные и статистические методы.

При поиске объектов-аналогов Оценщик основывался на следующих данных:

- Категории оцениваемых земельных участков (к рассмотрению принимались земельные участки категории «земли сельскохозяйственного назначения» и «земли населенных пунктов»);
- Разрешенного вида использования оцениваемых земельных участков (в силу ограниченного предложения к рассмотрению принимались земельные участки для ведения сельскохозяйственного производства, крестьянско-фермерского хозяйства, дачного строительства, жилищного строительства/размещения жилых домов, коммерческих объектов);
- Характеристик местоположения (к рассмотрению принимались земельные участки, расположенные в пределах Одинцовского района Московской области, в непосредственной близости к сельским поселениям);
- Площадь земельных участков – максимально приближена к Объекту оценки по величине.

Для отбора объектов сравнения были использованы следующие источники информации:

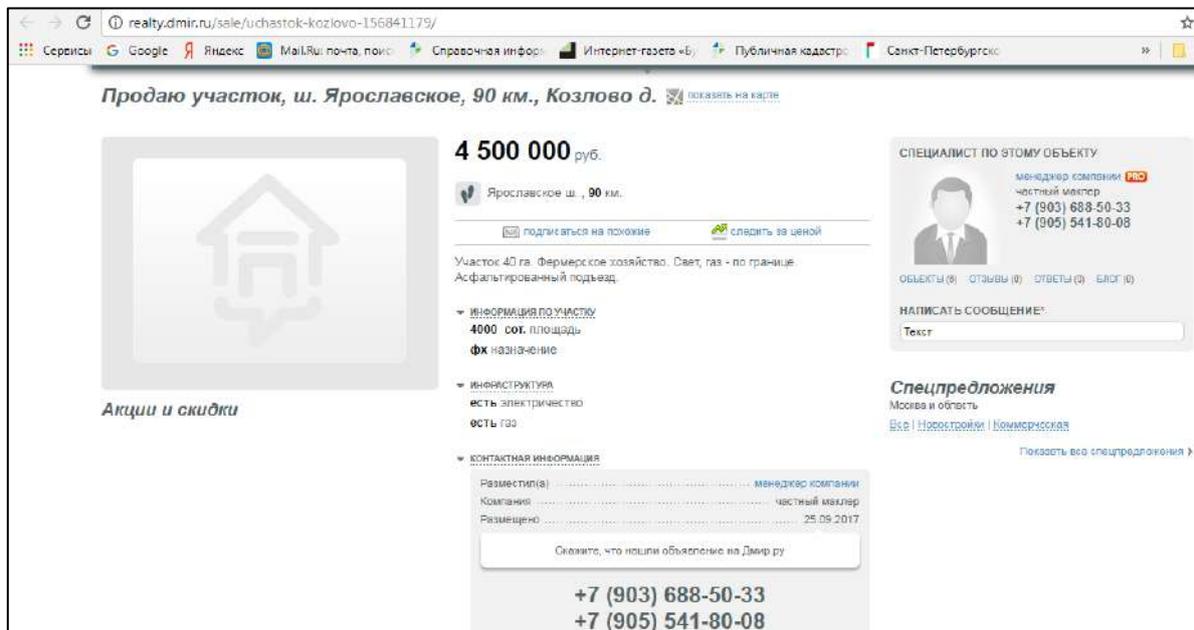
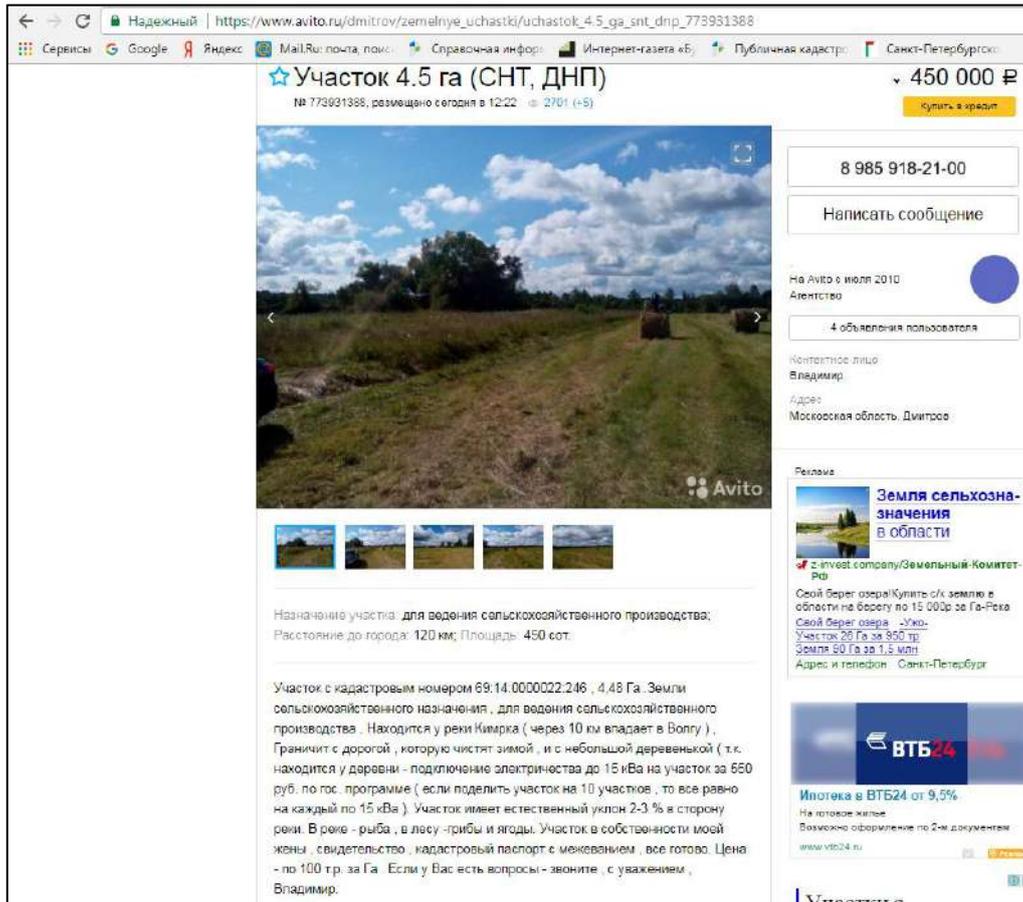
- <http://realty.dmir.ru>;
- <http://spb.cian.ru>;
- <http://irr.ru>;
- <http://www.invst.ru>;
- <http://moskovskaya-oblast.doski.ru>;
- <http://www.roszem.ru>;
- <http://www.rosrealt.ru>;
- <http://www.sold-online.ru/> - информационный портал «SOLD-ONLINE», разработанный профессиональными оценщиками для специалистов рынка недвижимости, кредитных учреждений, топ-менеджмента компаний и банков, которым необходимо оперативно принимать управленческие решения в сфере недвижимости. На сайте размещена систематизированная информация о фактических сделках по всей территории РФ, полученная из официальных и из открытых источников с непосредственным указанием первоисточника информации;
- и др.

В Таблице далее представлены основные характеристики оцениваемых земельных участков и объектов сравнения.

Таблица 12  
Описание подобранных аналогов

№ п/п	1	2	3	4	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	Сергиево-Посадский	Дмитровский	Талдомский	Дмитровский
Населенный пункт	Дмитров, у реки Кимрка	д. Козлово	дер. Терехово	д.Нушполы	д. Чумичево
Направление/шоссе	Дмитровское	Ярославское	Дмитровское	Дмитровское	Дмитровское
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Площадь объекта, кв. м	44 800,00	400 000,0	138 000,00	280 000,0	1 043 000,0
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 организации крестьянского хозяйства	для ведения сельскохозяйственного производства	для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства
Обеспеченность коммуникациями	нет	электричество, газ	электричество по границе	нет	нет
<i>Электричество</i>	<i>нет</i>	<i>есть</i>	<i>по границе</i>	<i>нет</i>	<i>нет</i>
<i>Водоснабжение</i>	<i>нет</i>	<i>нет</i>	<i>нет</i>	<i>нет</i>	<i>нет</i>
<i>Канализация</i>	<i>нет</i>	<i>нет</i>	<i>нет</i>	<i>нет</i>	<i>нет</i>
<i>Газоснабжение</i>	<i>нет</i>	<i>есть</i>	<i>нет</i>	<i>нет</i>	<i>нет</i>
Расстояние до МКАД	120	90	100	100	73
Подъездные пути	грунт	грунт	грунт	грунт	грунт
Наличие построек	нет	нет	нет	нет	нет
Рыночная стоимость объекта, руб.	450 000,00	4 500 000,0	700 000,00	2 800 000,0	7 000 000,0
Рыночная стоимость объекта, руб./кв. м	10,04	11,25	5,07	10,00	6,7
Источник	<a href="https://www.avito.ru/dmitrov/zemelye_uchastki/uchastok_4.5_ga_snt_dnp_773931388">https://www.avito.ru/dmitrov/zemelye_uchastki/uchastok_4.5_ga_snt_dnp_773931388</a>	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/uchastok-k-kozlovo-156841179/">http://realty.dmir.ru/sale/uchastok-k-kozlovo-156841179/</a>	<a href="https://www.avito.ru/dmitrov/zemelye_uchastki/uchastok_14_ga_snt_dnp_772183269">https://www.avito.ru/dmitrov/zemelye_uchastki/uchastok_14_ga_snt_dnp_772183269</a>	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-nushpoly-150740746/">http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-nushpoly-150740746/</a>	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/uchastok-chumichevo-163324939/">http://realty.dmir.ru/sale/uchastok-chumichevo-163324939/</a>
АН	частное	частный маклер	АН "Звезда Подмосковья"	Дмитров-Риан	частное
Контакт	8(985)918-2100	+7 (903) 688-50-33 +7 (905) 541-80-08	8(905)781-0556, 8(903)750-4763	+7 (926) 823-01-04	+7 (916) 400-82-92
Контактное лицо	Владимир				
Дата объявления	25.09.2017	25.09.2017	09.09.2017	25.04.2017	18.09.2017

Принт-скрины объектов аналогов

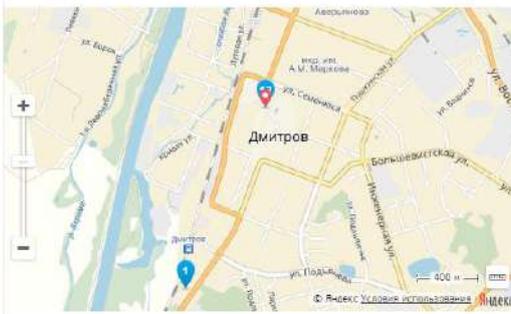


Надежный | [https://www.avito.ru/dmitrov/zemельnye\\_uchastki/uchastok\\_14\\_ga\\_snt\\_dnp\\_772183269](https://www.avito.ru/dmitrov/zemельnye_uchastki/uchastok_14_ga_snt_dnp_772183269)

Участок 14 га (СНТ, ДНП) 700 000 Р  
 № 772183269, размещено 9 сентября в 13:50 | 776 (+5) Купить в кредит

Расстояние до города: 100 км, Площадь: 1400 сот.

Адрес: Московская область, Дмитров, Дмитровский район д.Терехово  
Скрыть карту



Продаются 2 земельных участка в Дмитровском районе, с/п Большаяорогачевское, д. Терехово. Один 109 000 кв. м., второй 29 000 кв. м. земли сельскохозяйственного назначения для организации крестьянского хозяйства, 100 км от МКАД. Есть свет по границе, не далеко р.Сестра (кадастровый номер 50:04:0080101:6 и 50:04:0080101:7) ТОРГ

8 905 781-05-56

Написать сообщение

Агентство недвижимости Звезда Подмосковья  
 На Авито с апреля 2012  
 Агентство

Контактное лицо:  
 Татьяна  
 Адрес:  
 Московская область, Дмитров,  
 Дмитровский район д.Терехово

Агентство недвижимости Звезда Подмосковья  
 Агентство недвижимости Звезда Подмосковья

220 объявлений агентства

realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-nushpoly-150740746/

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ | ПРОДАЖА | АРЕНДА | СПРОС | ЦЕНЫ | СПЕЦИАЛИСТЫ | СОВЕТЫ | ЖУРНАЛ

**Продаю участок, ш. Дмитровское, 110 км., Нушполы д.** [Показать на карте](#)



**2 800 000 руб**  
 Дмитровское ш., 110 км.

подписаться на почтовые  следить за ценой

Продаю участок 28 га, 18 га земли сельскохозяйственного назначения, 110 км до города Дмитровское, 110 км от МКАД, рядом с деревней Нушполы. Лесной участок. Удобная транспортная доступность, в том числе и общественным транспортом. Прекрасный чистый воздух, тишина и лес!

ИНФОРМАЦИЯ ПО УЧАСТКУ  
 28 га площадь  
 УСН назначение

ИНФРАСТРУКТУРА

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Размещено: ..... менеджер компании  
 Компания: ..... Рязань  
 Размещено: ..... 25.04.2017

Скажите, что нашли объявление на Дмир.ру

**+7 (926) 823-01-04**

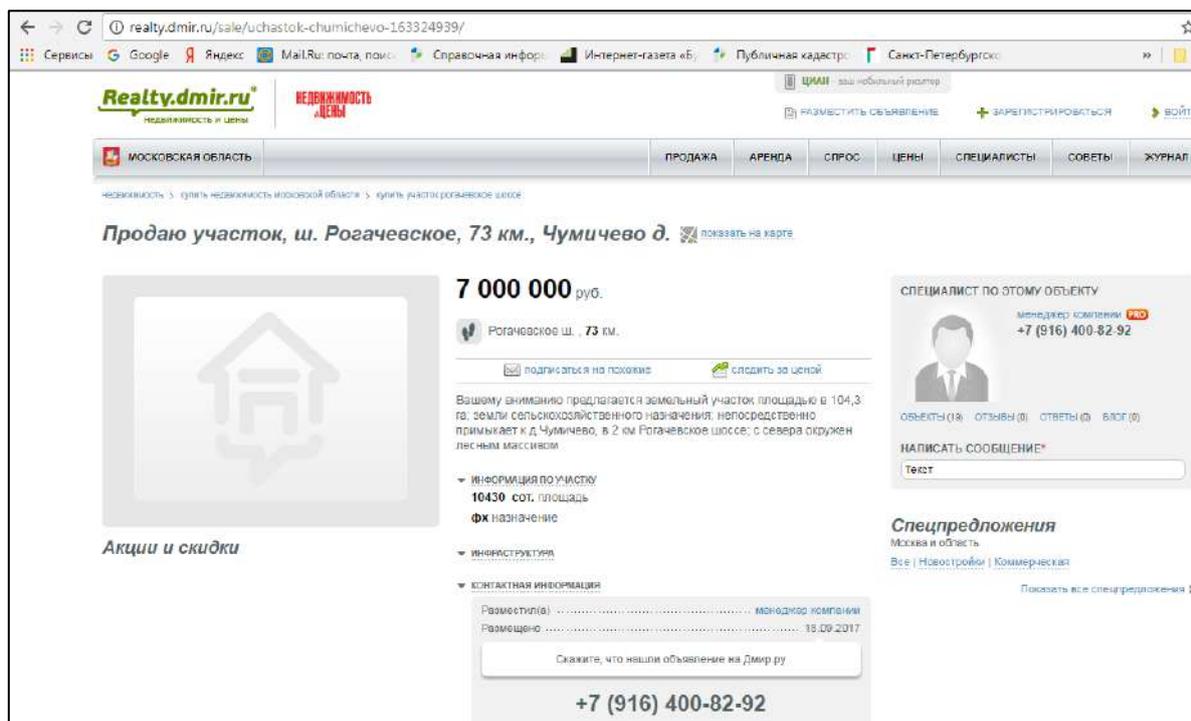
СПЕЦИАЛИСТ ПО ЭТОМУ ОБЪЕКТУ  
 менеджер компании PRO  
 Рязань  
 +7 (926) 823-01-04

ОБЪЕКТЫ (21) | ОТЗЫВЫ (0) | ОТВЕТЫ (0) | БЛОГ (0)

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ\*  
 Текст:

**Спецпредложения**  
 Москва и область  
 Все | Новостройки | Коммерческая

[Показать все спецпредложения >](#)



### 10.5.2.2. Проведенные корректировки

Перед проведением расчетов проведены корректировки стоимостей аналогов по двум группам элементов сравнения.

*Корректировки по первой группе элементов сравнения*

В первую группу элементов сравнения входят четыре элемента: права на объект, условия финансирования, условия предложения аренды и дата сделки. Корректировки должны быть сделаны последовательно (каждый раз корректируется уже откорректированная стоимость):

- **Поправка на права на объект.** По предлагаемым к продаже земельным участкам объектам-аналогам предлагается к передаче право собственности/право общей долевой собственности. В связи с этим корректировка на передаваемые права не проводится.
- **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.** 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.

Поправка на тип цены (на уторгование) применяется к тем сопоставимым объектам, где в расчет приняты цены предложения. Указанные в объявлениях цены предложения должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом их снижения во время торгов.

Фактор уторговывания учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем.

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

Анализируя текущую ситуацию на рынке коммерческой недвижимости из открытых источников, а также информацию, полученную от сотрудников агентств недвижимости, оценщик счёл необходимым внести поправку на торг. Эта поправка учитывает, насколько цена предложения может разниться с реальной ценой сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Не секрет, что сделки купли-продажи коммерческой недвижимости осуществляются с разницей от цен изначального предложения, так как первоначальная стоимость всегда завышена, и это завышение рассчитано «на торг».

Согласно обзору рынка земельных участков, скидки на торг при продаже земельных участков составляют от 10% до 30%. Таким образом, согласно данным аналитического портала «СтатРиелт» скидка на торг была определена Оценщиком на уровне 20% (по нижней границе диапазона, принимая во внимание местоположение объектов оценки и их необеспеченность коммуникациями).<sup>9</sup> Кроме того, на основании исследований открытых источников (<http://www.gdeetoddom.ru/articles/2035840-2015-03-11-kakova-spravedlivaya-tsena-na-uslugi-rieltora/>, <http://www.mosflat.ru/stoimost-rieltora/>) к объектам-аналогам № 2,3,4 была применена понижающая поправка на вознаграждение агентству в размере 3%

Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Земельных участков (земли населенных пунктов, для смешанной 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	0,83	0,97	0,90
Земельных участков (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	0,86	0,98	0,92
Земельных участков (земли населенных пунктов, под ИЖС, ДЛХ, а также под Дачное строительство и СНТ на освоенных землях сельхоз. назначения) - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и др.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,83	0,95	0,89
Земельных участков (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, качества дорог	0,81	0,91	0,86
Земельных участков сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,80	0,92	0,86

Рисунок 17  
Скидки на торг

- **Поправка на дату сделки.** Все объекты-аналоги, используемые в расчетах, предлагались на продажу в апреле-сентябре 2017 года, поэтому величина корректировки равна нулю.

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

<sup>9</sup> Аналитические данные Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», <https://statrielt.ru/index.php/korrektirovki-stoimosti-zemli/758-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2016-goda>

Таблица 13  
Корректировки по первой группе элементов сравнения

№ п/п	1	2	3	4	5
Область	Дмитров, у реки Кимрка	д. Козлово	дер. Терехово	д.Нушполы	д. Чумичево
Рыночная стоимость объекта, руб./кв. м	10,0	11,3	5,1	10,0	6,7
Права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Поправка на права на объект	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., без учета НДС, руб.	10,0	11,3	5,1	10,0	6,7
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Поправка на условия финансирования	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., без учета НДС, руб.	10,0	11,3	5,1	10,0	6,7
Тип сделки	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Поправка на тип сделки	-20,0%	-20,0%	-20,0%	-20,0%	-20,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., без учета НДС, руб.	8,0	9,0	4,1	8,0	5,4
Источник	частное	частный маклер	АН "Звезда Подмосковья"	Дмитров-Риан	частное
Поправка на вознаграждение агентству недвижимости	0,0%	-3,0%	-3,0%	-3,0%	0,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., без учета НДС, руб.	8,0	8,7	3,9	7,8	5,4
Дата предложения	25.09.2017	25.09.2017	09.09.2017	25.04.2017	18.09.2017
Дата оценки	02.10.2017	02.10.2017	02.10.2017	02.10.2017	02.10.2017
Поправка на дату сделки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Базовая скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	8,0	8,7	3,9	7,8	5,4

*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.

### **10.5.2.3. Выбор метода оценки и проведение расчетов**

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», «Разрешенный вид использования», «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;
- Обеспеченность коммуникациями.

Описание объектов аналогов представлено в таблице ниже.

Таблица 14  
Характеристика объектов аналогов

№ п/п	Аналоги	Местоположение	Площадь, кв.м.	Обеспеченность коммуникациями	Базовая скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.
1	Дмитров, у реки Кимрка	среднее	44 800,0	нет	8,0
2	д. Козлово	среднее	400 000,0	электричество, газ	8,7
3	дер. Терехово	низкое	138 000,0	электричество по границе	3,9
4	д.Нушполы	среднее	280 000,0	нет	7,8
5	д. Чумичево	низкое	1 043 000,0	нет	5,4
ОО 1	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	среднее	34 530,0	нет	?
ОО 2	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	среднее	3 414,0	нет	?
ОО 3	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	среднее	1 644,0	нет	?
ОО 4	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	среднее	425,0	нет	?
ОО 5	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	среднее	31 285,0	нет	?
ОО 6	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	среднее	15 942,0	нет	?
ОО 7	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	среднее	94 114,0	нет	?
ОО 8	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	среднее	32 108,0	нет	?
ОО 9	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	среднее	78 542,0	нет	?
ОО 10	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	среднее	28 773,0	нет	?
ОО 11	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Поддубки	среднее	9 439,0	нет	?
ОО 12	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	среднее	20 197,0	нет	?
ОО 13	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	среднее	271 129,0	нет	?
ОО 14	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	среднее	218 208,0	нет	?
ОО 15	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Кузнецово	среднее	493 278,0	нет	?
ОО 16	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Ярово	среднее	26 529,0	нет	?
ОО 17	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Кунисниково	среднее	147 490,0	нет	?
ОО 18	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Кунисниково	среднее	29 054,0	нет	?
ОО 19	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Кунисниково	среднее	29 330,0	нет	?

№ п/п	Аналоги	Местоположение	Площадь, кв.м.	Обеспеченность коммуникациями	Базовая скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.
00 20	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	среднее	29 715,0	нет	?
00 21	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	среднее	29 974,0	нет	?
00 22	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	среднее	29 979,0	нет	?
00 23	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	среднее	221 987,0	нет	?
00 24	Московская область, Дмитровский район, с/о Внуковский, в районе с. Пересветово	среднее	43 258,0	нет	?
00 25	Московская область, Дмитровский район, с/о Внуковский, в районе с. Прудцы	среднее	67 047,0	нет	?
00 26	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе с. Пересветово	среднее	23 364,0	нет	?
00 27	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Поддубки	среднее	95 786,0	нет	?
00 28	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	среднее	27 068,0	нет	?
00 29	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Тендиково	среднее	13 478,0	нет	?
00 30	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Тендиково	среднее	822 171,0	нет	?
00 31	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Борисово	среднее	78 334,0	нет	?
00 32	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Борисово	среднее	80 002,0	нет	?
00 33	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Ярово	среднее	23 183,0	нет	?
00 34	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Драчево	среднее	72 179,0	нет	?
00 35	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе с. Ильинское	среднее	79 511,0	нет	?
00 36	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Редькино	среднее	4 271,0	нет	?
00 37	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Драчево	среднее	137 512,0	нет	?
00 38	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Редькино	среднее	78 241,0	нет	?
00 39	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Драчево	среднее	237 541,0	нет	?
00 40	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Пуриха	среднее	134 195,0	нет	?
00 41	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Редькино	среднее	46 605,0	нет	?
00 42	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Пуриха	среднее	7 410,0	нет	?
00 43	Московская область, г/пос Дмитров, в районе д. Пуриха	среднее	77 085,0	нет	?
00 44	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Пуриха	среднее	28 181,0	нет	?
00 45	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Капорки	среднее	96 532,0	нет	?
00 46	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Кромино	среднее	18 214,0	нет	?
00 47	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, д. Кромино, северо-западная часть кадастрового квартала 50:04:0150302	среднее	13 347,0	нет	?
00 48	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Прудцы	среднее	85 565,0	нет	?

№ п/п	Аналоги	Местоположение	Площадь, кв.м.	Обеспеченность коммуникациями	Базовая скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.
00 49	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	среднее	38 929,0	нет	?
00 50	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	среднее	265 069,0	нет	?
00 51	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	среднее	985 955,0	нет	?
00 52	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров	среднее	53 248,0	нет	?
00 53	Московская область, Дмитровский район, стан. Иванцево	среднее	7 222,0	нет	?
00 54	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, д. Кромино, северо-западная часть кадастрового квартала 50:04:0150302	среднее	24 903,0	нет	?
00 55	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Афанасово	среднее	150 000,0	нет	?
00 56	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	среднее	500 000,0	нет	?
00 57	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	среднее	759 765,0	нет	?
00 58	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	среднее	61 579,0	нет	?
00 59	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	среднее	755 985,0	нет	?
00 60	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	среднее	221 659,0	нет	?
00 61	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	среднее	778 534,0	нет	?
00 62	Московская область, Дмитровский р-н, г/пос Дмитров, вблизи д. Пуриха	среднее	132 564,0	нет	?
00 63	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	среднее	191 907,0	нет	?
00 64	Московская область, Дмитровский р-н, г/пос Дмитров, в районе д. Кузнецово	среднее	409 404,0	нет	?
00 65	Московская область, Дмитровский район, городское поселение Дмитров, вблизи села Подчерково	среднее	568 241,0	нет	?
00 66	Московская область, Дмитровский район, городское поселение Дмитров, в районе деревни Теряево	среднее	599 610,0	нет	?

**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 развитая, 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 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 - «среднее».

**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:

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

Где:  $Q_{ij}$  - абсолютный показатель свойства  $i$  у объекта  $j$  (определяется инструментальными измерениями или экспертным оцениванием),  $q_{\text{бpи}}$  - браковочное значение показателя (определяется как самое низкое из всех возможных значений показателя),  $q_{\text{этi}}$  - 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 15  
Браковочные и эталонные значения

Площадь, кв. м.	
брак	1 043 000,0
эталон	425,0

Наличие коммуникаций значительно влияющий на стоимость фактор. Земельные участки с подключенными коммуникациями могут в разы отличаться по стоимости от объектов, где нет коммуникаций. Также наличие возможности подключения коммуникаций говорит о том, что будущим собственником могут быть получены необходимые мощности для ведения деятельности. Кодировка произведена следующим образом:

- «Электричество, газ» - «3»;
- «Электричество по границе» - «2»;
- «нет» - «1».

К объекту оценки не подведены коммуникации (электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, канализация), соответственно объекту оценки присвоен код «1».

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

Таблица 16  
Система кодировки характеристик

Ценообразующий фактор	Ранг
<b>Местоположение</b>	
среднее	2
низкое	1
<b>Инженерная оснащённость</b>	
Электричество, газ	3
Электричество по границе	2
Нет	1
<b>Площадь, кв.м.</b>	
брак	1 043 000,0
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 17  
Ранжирование аналогов с нормировкой факторов

№ п/п	Аналоги	Местоположение	Площадь, кв.м.	Обеспеченность коммуникациями	Базовая скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.
1	Дмитров, у реки Кимрка	2,00		1,00	8,0
2	д. Козлово	2,00		3,00	8,7
3	дер. Терехово	1,00		2,00	3,9
4	д.Нушполы	2,00		1,00	7,8
5	д. Чумичево	2,00		1,00	5,4
ОО1	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	2,00		1,00	?
ОО2	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	2,00		1,00	?
ОО3	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	2,00		1,00	?
ОО4	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	2,00		1,00	?
ОО5	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	2,00		1,00	?
ОО6	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	2,00		1,00	?
ОО7	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	2,00		1,00	?
ОО8	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	2,00		1,00	?
ОО9	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	2,00		1,00	?
ОО10	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	2,00		1,00	?
ОО11	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Поддубки	2,00		1,00	?
ОО12	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	2,00		1,00	?
ОО13	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	2,00		1,00	?
ОО14	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	2,00		1,00	?
ОО15	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Кузнецово	2,00		1,00	?
ОО16	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Ярово	2,00		1,00	?
ОО17	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Кунисниково	2,00		1,00	?
ОО18	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Кунисниково	2,00		1,00	?
ОО19	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Кунисниково	2,00		1,00	?
ОО20	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Кунисниково	2,00		1,00	?
ОО21	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Кунисниково	2,00		1,00	?
ОО22	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Кунисниково	2,00		1,00	?
ОО23	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Кунисниково	2,00		1,00	?
ОО24	Московская область, Дмитровский район, с/о Внуковский, в районе с. Пересветово	2,00		1,00	?
ОО25	Московская область, Дмитровский район, с/о Внуковский, в районе с. Прудцы	2,00		1,00	?

№ п/п	Аналоги	Местопо ложение	Пло щадь , кв.м.	Обеспече нность коммуни кациями	Базовая скорректи рованная стоимость 1 кв.м., руб.
0026	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе с. Пересветово	2,00		1,00	?
0027	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Поддубки	2,00		1,00	?
0028	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	2,00		1,00	?
0029	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Тендиково	2,00		1,00	?
0030	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Тендиково	2,00		1,00	?
0031	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Борисово	2,00		1,00	?
0032	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Борисово	2,00		1,00	?
0033	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Ярово	2,00		1,00	?
0034	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Драчево	2,00		1,00	?
0035	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе с. Ильинское	2,00		1,00	?
0036	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Редькино	2,00		1,00	?
0037	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Драчево	2,00		1,00	?
0038	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Редькино	2,00		1,00	?
0039	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Драчево	2,00		1,00	?
0040	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Пуриха	2,00		1,00	?
0041	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Редькино	2,00		1,00	?
0042	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Пуриха	2,00		1,00	?
0043	Московская область, г/пос Дмитров, в районе д. Пуриха	2,00		1,00	?
0044	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Пуриха	2,00		1,00	?
0045	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Капорки	2,00		1,00	?
0046	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Кромино	2,00		1,00	?
0047	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, д. Кромино, северо-западная часть кадастрового квартала 50:04:0150302	2,00		1,00	?
0048	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Прудцы	2,00		1,00	?
0049	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	2,00		1,00	?
0050	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	2,00		1,00	?
0051	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	2,00		1,00	?
0052	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров	2,00		1,00	?
0053	Московская область, Дмитровский район, стан. Иванцево	2,00		1,00	?
0054	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, д. Кромино, северо-западная часть кадастрового квартала 50:04:0150302	2,00		1,00	?

№ п/п	Аналоги	Местоположение	Площадь, кв.м.	Обеспеченность коммунальными услугами	Базовая скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.
ОО55	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Афанасово	2,00		1,00	?
ОО56	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	2,00		1,00	?
ОО57	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	2,00		1,00	?
ОО58	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	2,00		1,00	?
ОО59	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	2,00		1,00	?
ОО60	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	2,00		1,00	?
ОО61	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	2,00		1,00	?
ОО62	Московская область, Дмитровский р-н, г/пос Дмитров, вблизи д. Пуриха	2,00		1,00	?
ОО63	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	2,00		1,00	?
ОО64	Московская область, Дмитровский р-н, г/п Дмитров, в районе д. Кузнецово	2,00		1,00	?
ОО65	Московская область, Дмитровский район, городское поселение Дмитров, вблизи села Подчерково	2,00		1,00	?
ОО66	Московская область, Дмитровский район, городское поселение Дмитров, в районе деревни Теряево	2,00		1,00	?

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.

Таблица 18

## Приведение рангов к относительным величинам

№ п/п	Аналоги	Местоположение	Площадь, кв.м.	Обеспеченность коммунальными услугами	Базовая скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.
1	Дмитров, у реки Кимрка	1,00	0,96	1,00	8,0
2	д. Козлово	1,00	0,62	3,00	8,7
3	дер. Терехово	0,50	0,87	2,00	3,9
4	д.Нушполы	1,00	0,73	1,00	7,8
5	д. Чумичево	1,00	-	1,00	5,4
ОО1	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	1,00	0,97	1,00	?
ОО2	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	1,00	1,00	1,00	?
ОО3	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	1,00	1,00	1,00	?
ОО4	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	1,00	1,00	1,00	?
ОО5	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	1,00	0,97	1,00	?
ОО6	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	1,00	0,99	1,00	?
ОО7	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	1,00	0,91	1,00	?

№ п/п	Аналоги	Местопо ложение	Пло щадь , кв.м.	Обеспе ченность коммуни кациями	Базовая скорректи рованная стоимость 1 кв.м., руб.
008	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	1,00	0,97	1,00	?
009	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	1,00	0,93	1,00	?
0010	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	1,00	0,97	1,00	?
0011	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Поддубки	1,00	0,99	1,00	?
0012	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	1,00	0,98	1,00	?
0013	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	1,00	0,74	1,00	?
0014	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	1,00	0,79	1,00	?
0015	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кузнецово	1,00	0,53	1,00	?
0016	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Ярово	1,00	0,97	1,00	?
0017	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	1,00	0,86	1,00	?
0018	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	1,00	0,97	1,00	?
0019	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	1,00	0,97	1,00	?
0020	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	1,00	0,97	1,00	?
0021	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	1,00	0,97	1,00	?
0022	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	1,00	0,97	1,00	?
0023	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	1,00	0,79	1,00	?
0024	Московская область, Дмитровский район, с/о Внуковский, в районе с. Пересветово	1,00	0,96	1,00	?
0025	Московская область, Дмитровский район, с/о Внуковский, в районе с. Прудцы	1,00	0,94	1,00	?
0026	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе с. Пересветово	1,00	0,98	1,00	?
0027	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Поддубки	1,00	0,91	1,00	?
0028	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	1,00	0,97	1,00	?
0029	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Тендиково	1,00	0,99	1,00	?
0030	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Тендиково	1,00	0,21	1,00	?
0031	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Борисово	1,00	0,93	1,00	?
0032	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Борисово	1,00	0,92	1,00	?
0033	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Ярово	1,00	0,98	1,00	?
0034	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Драчево	1,00	0,93	1,00	?
0035	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе с. Ильинское	1,00	0,92	1,00	?
0036	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Редькино	1,00	1,00	1,00	?

№ п/п	Аналоги	Местопо ложение	Пло щадь , кв.м.	Обеспе ченность коммуни кациями	Базовая скорректи рованная стоимость 1 кв.м., руб.
0037	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Драчево	1,00	0,87	1,00	?
0038	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Редькино	1,00	0,93	1,00	?
0039	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Драчево	1,00	0,77	1,00	?
0040	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Пуриха	1,00	0,87	1,00	?
0041	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Редькино	1,00	0,96	1,00	?
0042	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Пуриха	1,00	0,99	1,00	?
0043	Московская область, г/пос Дмитров, в районе д. Пуриха	1,00	0,93	1,00	?
0044	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Пуриха	1,00	0,97	1,00	?
0045	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Капорки	1,00	0,91	1,00	?
0046	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Кромино	1,00	0,98	1,00	?
0047	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, д. Кромино, северо-западная часть кадастрового квартала 50:04:0150302	1,00	0,99	1,00	?
0048	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Прудцы	1,00	0,92	1,00	?
0049	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	1,00	0,96	1,00	?
0050	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	1,00	0,75	1,00	?
0051	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	1,00	0,05	1,00	?
0052	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров	1,00	0,95	1,00	?
0053	Московская область, Дмитровский район, стан. Иванцево	1,00	0,99	1,00	?
0054	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, д. Кромино, северо-западная часть кадастрового квартала 50:04:0150302	1,00	0,98	1,00	?
0055	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Афанасово	1,00	0,86	1,00	?
0056	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	1,00	0,52	1,00	?
0057	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	1,00	0,27	1,00	?
0058	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	1,00	0,94	1,00	?
0059	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	1,00	0,28	1,00	?
0060	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	1,00	0,79	1,00	?
0061	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	1,00	0,25	1,00	?
0062	Московская область, Дмитровский р-н, г/пос Дмитров, вблизи д. Пуриха	1,00	0,87	1,00	?
0063	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	1,00	0,82	1,00	?
0064	Московская область, Дмитровский р-н, г/пос Дмитров, в районе д. Кузнецово	1,00	0,61	1,00	?
0065	Московская область, Дмитровский район, городское поселение Дмитров, вблизи села Подчерково	1,00	0,46	1,00	?

№ п/п	Аналоги	Местоположение	Площадь, кв.м.	Обеспеченность коммунациями	Базовая скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.
0066	Московская область, Дмитровский район, городское поселение Дмитров, в районе деревни Теряево	1,00	0,43	1,00	?
0	Максимальное значение	1,00	1,00	1,00	-

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 19  
Ранжирование аналогов с нормировкой и весом факторов

№ п/п	Аналоги	Местоположение	Площадь, кв.м.	Обеспеченность коммунациями	Сумма
	<b>Весовой коэффициент, %</b>	<b>89,4%</b>	<b>4,0%</b>	<b>6,6%</b>	<b>100%</b>
1	Дмитров, у реки Кимрка	0,89	0,04	0,07	0,998
2	д. Козлово	0,89	0,02	0,20	1,117
3	дер. Терехово	0,45	0,03	0,13	0,614
4	д.Нушполы	0,89	0,03	0,07	0,989
5	д. Чумичево	0,89	-	0,07	0,960
001	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	0,89	0,04	0,07	0,999
002	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	0,89	0,04	0,07	1,000
003	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	0,89	0,04	0,07	1,000
004	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	0,89	0,04	0,07	1,000
005	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	0,89	0,04	0,07	0,999
006	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	0,89	0,04	0,07	0,999
007	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	0,89	0,04	0,07	0,996
008	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	0,89	0,04	0,07	0,999
009	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	0,89	0,04	0,07	0,997
0010	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	0,89	0,04	0,07	0,999
0011	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Поддубки	0,89	0,04	0,07	1,000
0012	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	0,89	0,04	0,07	0,999

№ п/п	Аналоги	Местоположение	Площадь, кв.м.	Обеспеченность коммунациями	Сумма
0013	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	0,89	0,03	0,07	0,990
0014	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	0,89	0,03	0,07	0,992
0015	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кузнецово	0,89	0,02	0,07	0,981
0016	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Ярово	0,89	0,04	0,07	0,999
0017	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	0,89	0,03	0,07	0,994
0018	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	0,89	0,04	0,07	0,999
0019	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	0,89	0,04	0,07	0,999
0020	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	0,89	0,04	0,07	0,999
0021	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	0,89	0,04	0,07	0,999
0022	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	0,89	0,04	0,07	0,999
0023	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	0,89	0,03	0,07	0,991
0024	Московская область, Дмитровский район, с/о Внуковский, в районе с. Пересветово	0,89	0,04	0,07	0,998
0025	Московская область, Дмитровский район, с/о Внуковский, в районе с. Прудцы	0,89	0,04	0,07	0,997
0026	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе с. Пересветово	0,89	0,04	0,07	0,999
0027	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Поддубки	0,89	0,04	0,07	0,996
0028	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	0,89	0,04	0,07	0,999
0029	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Тендиково	0,89	0,04	0,07	0,999
0030	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Тендиково	0,89	0,01	0,07	0,968
0031	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Борисово	0,89	0,04	0,07	0,997
0032	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Борисово	0,89	0,04	0,07	0,997
0033	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Ярово	0,89	0,04	0,07	0,999
0034	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Драчево	0,89	0,04	0,07	0,997
0035	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе с. Ильинское	0,89	0,04	0,07	0,997
0036	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Редькино	0,89	0,04	0,07	1,000
0037	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Драчево	0,89	0,03	0,07	0,995
0038	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Редькино	0,89	0,04	0,07	0,997
0039	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Драчево	0,89	0,03	0,07	0,991
0040	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Пуриха	0,89	0,03	0,07	0,995
0041	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Редькино	0,89	0,04	0,07	0,998

№ п/п	Аналоги	Местоположение	Площадь, кв.м.	Обеспеченность коммунациями	Сумма
0042	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Пуриха	0,89	0,04	0,07	1,000
0043	Московская область, г/пос Дмитров, в районе д. Пуриха	0,89	0,04	0,07	0,997
0044	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Пуриха	0,89	0,04	0,07	0,999
0045	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Капорки	0,89	0,04	0,07	0,996
0046	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Кромино	0,89	0,04	0,07	0,999
0047	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, д. Кромино, северо-западная часть кадастрового квартала 50:04:0150302	0,89	0,04	0,07	1,000
0048	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Прудцы	0,89	0,04	0,07	0,997
0049	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	0,89	0,04	0,07	0,999
0050	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	0,89	0,03	0,07	0,990
0051	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	0,89	0,00	0,07	0,962
0052	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров	0,89	0,04	0,07	0,998
0053	Московская область, Дмитровский район, стан. Иванцево	0,89	0,04	0,07	1,000
0054	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, д. Кромино, северо-западная часть кадастрового квартала 50:04:0150302	0,89	0,04	0,07	0,999
0055	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Афанасово	0,89	0,03	0,07	0,994
0056	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	0,89	0,02	0,07	0,981
0057	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	0,89	0,01	0,07	0,971
0058	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	0,89	0,04	0,07	0,998
0059	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	0,89	0,01	0,07	0,971
0060	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	0,89	0,03	0,07	0,992
0061	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	0,89	0,01	0,07	0,970
0062	Московская область, Дмитровский р-н, г/пос Дмитров, вблизи д. Пуриха	0,89	0,03	0,07	0,995
0063	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	0,89	0,03	0,07	0,993
0064	Московская область, Дмитровский р-н, г/п Дмитров, в районе д. Кузнецово	0,89	0,02	0,07	0,984
0065	Московская область, Дмитровский район, городское поселение Дмитров, вблизи села Подчерково	0,89	0,02	0,07	0,978
0066	Московская область, Дмитровский район, городское поселение Дмитров, в районе деревни Теряево	0,89	0,02	0,07	0,977

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.

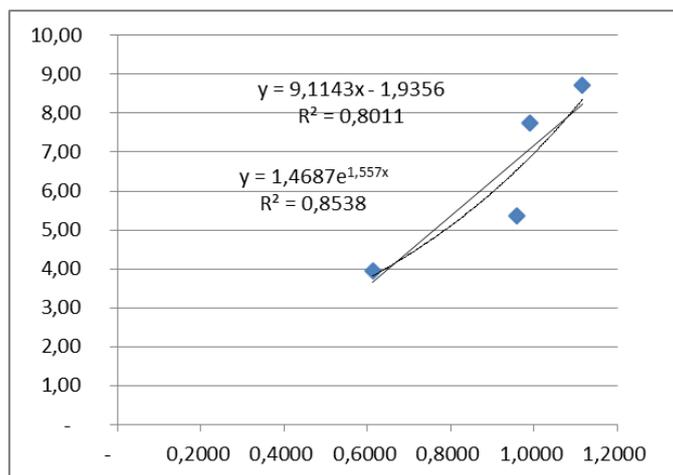


Рисунок 18  
Парные регрессионные модели

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

Таблица 20  
Построение регрессионных моделей

Показатель	Значение
Коэффициент детерминации при линейной модели	0,8011
Коэффициент детерминации при экспоненциальной модели	0,8538

В данном случае максимальное значение  $R^2$  (коэффициента детерминации) показала экспоненциальная функция – 0,8538. 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 21  
Выводы о существенности параметров полученной модели

Показатель	Значение		Вывод о существенности параметра
	Фактический	Табличный	
F критерий	11,2635371	10,12796449	модель значима
T критерий	3,356119351	3,182446305	модель значима
Коэффициент детерминации	0,8538		в норме
Коэффициент корреляции	0,888635746		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 22  
Построение регрессионных моделей для объекта оценки

Параметр	Площадь объекта	Тенденция	Рост	Удельный показатель стоимости объекта, руб./кв.м
50:04:0010803:758	34 530,0	7,17	6,95	6,95
50:04:0010803:759	3 414,0	7,18	6,97	6,97
50:04:0010803:760	1 644,0	7,18	6,97	6,97
50:04:0010803:761	425,0	7,18	6,97	6,97

Параметр	Площадь объекта	Тенденция	Рост	Удельный показатель стоимости объекта, руб./кв.м
50:04:0100101:228	31 285,0	7,17	6,96	6,96
50:04:0100101:229	15 942,0	7,17	6,96	6,96
50:04:0100102:6	94 114,0	7,15	6,93	6,93
50:04:0100102:7	32 108,0	7,17	6,95	6,95
50:04:0100104:2	78 542,0	7,15	6,94	6,94
50:04:0100201:74	28 773,0	7,17	6,96	6,96
50:04:0100201:75	9 439,0	7,18	6,96	6,96
50:04:0100202:8	20 197,0	7,17	6,96	6,96
50:04:0100302:1	271 129,0	7,08	6,86	6,86
50:04:0100402:1	218 208,0	7,10	6,88	6,88
50:04:0100503:5	493 278,0	7,01	6,77	6,77
50:04:0100503:7	26 529,0	7,17	6,96	6,96
50:04:0100601:148	147 490,0	7,13	6,91	6,91
50:04:0100601:346	29 054,0	7,17	6,96	6,96
50:04:0100601:347	29 330,0	7,17	6,96	6,96
50:04:0100601:348	29 715,0	7,17	6,96	6,96
50:04:0100601:349	29 974,0	7,17	6,96	6,96
50:04:0100601:350	29 979,0	7,17	6,96	6,96
50:04:0100603:1	221 987,0	7,10	6,88	6,88
50:04:0100701:162	43 258,0	7,16	6,95	6,95
50:04:0100702:1	67 047,0	7,16	6,94	6,94
50:04:0100702:2	23 364,0	7,17	6,96	6,96
50:04:0100802:107	95 786,0	7,15	6,93	6,93
50:04:0100802:7	27 068,0	7,17	6,96	6,96
50:04:0100901:248	13 478,0	7,17	6,96	6,96
50:04:0100906:35	822 171,0	6,89	6,63	6,63
50:04:0101202:8	78 334,0	7,15	6,94	6,94
50:04:0101202:9	80 002,0	7,15	6,94	6,94
50:04:0101403:1	23 183,0	7,17	6,96	6,96
50:04:0101505:4	72 179,0	7,15	6,94	6,94
50:04:0150103:5	79 511,0	7,15	6,94	6,94
50:04:0150108:178	4 271,0	7,18	6,97	6,97
50:04:0150205:1	137 512,0	7,13	6,91	6,91
50:04:0150205:2	78 241,0	7,15	6,94	6,94
50:04:0150205:27	237 541,0	7,10	6,87	6,87
50:04:0150205:28	134 195,0	7,13	6,91	6,91
50:04:0150205:3	46 605,0	7,16	6,95	6,95
50:04:0150205:4	7 410,0	7,18	6,97	6,97
50:04:0150205:5	77 085,0	7,15	6,94	6,94
50:04:0150205:6	28 181,0	7,17	6,96	6,96
50:04:0150301:16	96 532,0	7,15	6,93	6,93
50:04:0150301:17	18 214,0	7,17	6,96	6,96
50:04:0150302:177	13 347,0	7,17	6,96	6,96
50:04:0220501:14	85 565,0	7,15	6,93	6,93
50:04:0280216:3	38 929,0	7,17	6,95	6,95
50:04:0280216:4	265 069,0	7,09	6,86	6,86
50:04:0280216:5	985 955,0	6,83	6,57	6,57
50:04:0290306:17	53 248,0	7,16	6,95	6,95
50:04:0290406:32	7 222,0	7,18	6,97	6,97
50:04:0150302:176	24 903,0	7,17	6,96	6,96
50:04:0101706:64	150 000,0	7,13	6,91	6,91
50:04:0101706:330	500 000,0	7,00	6,76	6,76
50:04:0150301:128	759 765,0	6,91	6,66	6,66
50:04:0101706:329	61 579,0	7,16	6,94	6,94
50:04:0101706:331	755 985,0	6,91	6,66	6,66
50:04:0290406:71	221 659,0	7,10	6,88	6,88
50:04:0290406:72	778 534,0	6,91	6,65	6,65

Параметр	Площадь объекта	Тенденция	Рост	Удельный показатель стоимости объекта, руб./кв.м
50:04:0150205:29	132 564,0	7,13	6,91	6,91
50:04:0100402:2	191 907,0	7,11	6,89	6,89
50:04:0280119:1	409 404,0	7,04	6,80	6,80
50:04:0000000:89653	568 241,0	6,98	6,74	6,74
50:04:0101006:368	599 610,0	6,97	6,72	6,72

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

Таблица 23

Итоговая таблица расчета справедливой стоимости земельных участков

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес	Категория земель	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, округленно, без учета НДС, руб./кв. м	Справедливая стоимость, округленно, без учета НДС, руб.
1	50:04:0010803:758	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	34 530,00	6,95	240 100,00
2	50:04:0010803:759	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	3 414,00	6,97	23 800,00
3	50:04:0010803:760	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	1 644,00	6,97	11 500,00
4	50:04:0010803:761	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	425,00	6,97	3 000,00
5	50:04:0100101:228	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	31 285,00	6,96	217 600,00
6	50:04:0100101:229	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	15 942,00	6,96	111 000,00
7	50:04:0100102:6	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	94 114,00	6,93	652 100,00
8	50:04:0100102:7	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	32 108,00	6,95	223 300,00
9	50:04:0100104:2	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	78 542,00	6,94	544 700,00
10	50:04:0100201:74	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	28 773,00	6,96	200 200,00
11	50:04:0100201:75	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Поддубки	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	9 439,00	6,96	65 700,00
12	50:04:0100202:8	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	20 197,00	6,96	140 600,00
13	50:04:0100302:1	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	271 129,00	6,86	1 859 000,00
14	50:04:0100402:1	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	218 208,00	6,88	1 500 900,00
15	50:04:0100503:5	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Кузнецово	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	493 278,00	6,77	3 337 500,00
16	50:04:0100503:7	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Ярово	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	26 529,00	6,96	184 600,00
17	50:04:0100601:148	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Кунисниково	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	147 490,00	6,91	1 018 700,00

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/п	Кадастровый номер	Адрес	Категория земель	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, округленно, без учета НДС, руб./кв. м	Справедливая стоимость, округленно, без учета НДС, руб.
18	50:04:0100601:346	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	29 054,00	6,96	202 100,00
19	50:04:0100601:347	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	29 330,00	6,96	204 000,00
20	50:04:0100601:348	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	29 715,00	6,96	206 700,00
21	50:04:0100601:349	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	29 974,00	6,96	208 500,00
22	50:04:0100601:350	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	29 979,00	6,96	208 500,00
23	50:04:0100603:1	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	221 987,00	6,88	1 526 500,00
24	50:04:0100701:162	Московская область, Дмитровский район, с/о Внуковский, в районе с. Пересветово	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	43 258,00	6,95	300 700,00
25	50:04:0100702:1	Московская область, Дмитровский район, с/о Внуковский, в районе с. Прудцы	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	67 047,00	6,94	465 300,00
26	50:04:0100702:2	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе с. Пересветово	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	23 364,00	6,96	162 600,00
27	50:04:0100802:107	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Поддубки	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	95 786,00	6,93	663 700,00
28	50:04:0100802:7	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	27 068,00	6,96	188 300,00
29	50:04:0100901:248	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Тендиково	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	13 478,00	6,96	93 800,00
30	50:04:0100906:35	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Тендиково	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	822 171,00	6,63	5 454 600,00
31	50:04:0101202:8	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Борисово	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	78 334,00	6,94	543 300,00
32	50:04:0101202:9	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Борисово	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	80 002,00	6,94	554 800,00
33	50:04:0101403:1	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Ярово	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	23 183,00	6,96	161 300,00
34	50:04:0101505:4	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Драчево	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	72 179,00	6,94	500 800,00
35	50:04:0150103:5	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе с. Ильинское	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	79 511,00	6,94	551 400,00

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес	Категория земель	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, округленно, без учета НДС, руб./кв. м	Справедливая стоимость, округленно, без учета НДС, руб.
36	50:04:0150108:178	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Редькино	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	4 271,00	6,97	29 800,00
37	50:04:0150205:1	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Драчево	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	137 512,00	6,91	950 400,00
38	50:04:0150205:2	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Редькино	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	78 241,00	6,94	542 700,00
39	50:04:0150205:27	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Драчево	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	237 541,00	6,87	1 631 900,00
40	50:04:0150205:28	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Пуриха	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	134 195,00	6,91	927 600,00
41	50:04:0150205:3	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Редькино	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	46 605,00	6,95	323 900,00
42	50:04:0150205:4	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Пуриха	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	7 410,00	6,97	51 600,00
43	50:04:0150205:5	Московская область, г/пос Дмитров, в районе д. Пуриха	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	77 085,00	6,94	534 700,00
44	50:04:0150205:6	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Пуриха	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	28 181,00	6,96	196 000,00
45	50:04:0150301:16	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Капорки	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	96 532,00	6,93	668 800,00
46	50:04:0150301:17	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Кромино	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	18 214,00	6,96	126 800,00
47	50:04:0150302:177	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, д. Кромино, северо-западная часть кадастрового квартала 50:04:0150302	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	13 347,00	6,96	92 900,00
48	50:04:0220501:14	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Прудцы	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	85 565,00	6,93	593 200,00
49	50:04:0280216:3	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	38 929,00	6,95	270 600,00
50	50:04:0280216:4	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	265 069,00	6,86	1 818 100,00
51	50:04:0280216:5	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	985 955,00	6,57	6 477 500,00
52	50:04:0290306:17	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	53 248,00	6,95	369 900,00
53	50:04:0290406:32	Московская область, Дмитровский район, стан. Иванцево	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	7 222,00	6,97	50 300,00

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес	Категория земель	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, округленно, без учета НДС, руб./кв. м	Справедливая стоимость, округленно, без учета НДС, руб.
54	50:04:0150302:176	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, д. Кромино, северо-западная часть кадастрового квартала 50:04:0150302	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	24 903,00	6,96	173 300,00
55	50:04:0101706:64	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Афанасово	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	150 000,00	6,91	1 035 900,00
56	50:04:0101706:330	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, д. Кромино, дом 9	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	500 000,00	6,76	3 381 600,00
57	50:04:0150301:128	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, д. Кромино, дом 9	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	759 765,00	6,66	5 059 400,00
58	50:04:0101706:329	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, д. Кромино, дом 9	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	61 579,00	6,94	427 500,00
59	50:04:0101706:331	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, д. Кромино, дом 9	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	755 985,00	6,66	5 035 300,00
60	50:04:0290406:71	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, д. Кромино, дом 9	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	221 659,00	6,88	1 524 300,00
61	50:04:0290406:72	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, д. Кромино, дом 9	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	778 534,00	6,65	5 178 600,00
62	50:04:0150205:29	Московская область, Дмитровский р-н, г/пос Дмитров, вблизи д. Пуриха	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	132 564,00	6,91	916 500,00
63	50:04:0100402:2	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	191 907,00	6,89	1 322 000,00
64	50:04:0280119:1	Московская область, Дмитровский р-н, г/пос Дмитров, в районе д. Кузнецово	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	409 404,00	6,80	2 783 900,00
65	50:04:0000000:89653	Московская область, Дмитровский район, городское поселение Дмитров, вблизи села Подчерково	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	568 241,00	6,74	3 827 500,00
66	50:04:0101006:368	Московская область, Дмитровский район, городское поселение Дмитров, в районе деревни Теряево	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	599 610,00	6,72	4 031 300,00
		<b>ИТОГО</b>					<b>72 885 000</b>

### 10.5.3. 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 24

Итоговая таблица расчета справедливой стоимости Объекта оценки

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, округленно, без учета НДС, руб./кв. м	Справедливая стоимость, округленно, без учета НДС, руб.
1	50:04:0010 803:758	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	34 530,00	6,95	240 100,00
2	50:04:0010 803:759	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	3 414,00	6,97	23 800,00
3	50:04:0010 803:760	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	1 644,00	6,97	11 500,00
4	50:04:0010 803:761	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	425,00	6,97	3 000,00
5	50:04:0100 101:228	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	31 285,00	6,96	217 600,00
6	50:04:0100 101:229	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	15 942,00	6,96	111 000,00
7	50:04:0100 102:6	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	94 114,00	6,93	652 100,00
8	50:04:0100 102:7	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	32 108,00	6,95	223 300,00
9	50:04:0100 104:2	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	78 542,00	6,94	544 700,00
10	50:04:0100 201:74	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	28 773,00	6,96	200 200,00
11	50:04:0100 201:75	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Поддубки	9 439,00	6,96	65 700,00
12	50:04:0100 202:8	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	20 197,00	6,96	140 600,00
13	50:04:0100 302:1	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	271 129,00	6,86	1 859 000,00
14	50:04:0100 402:1	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	218 208,00	6,88	1 500 900,00
15	50:04:0100 503:5	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Кузнецово	493 278,00	6,77	3 337 500,00
16	50:04:0100 503:7	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Ярово	26 529,00	6,96	184 600,00
17	50:04:0100 601:148	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Кунисниково	147 490,00	6,91	1 018 700,00
18	50:04:0100 601:346	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Кунисниково	29 054,00	6,96	202 100,00

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, округленно, без учета НДС, руб./кв. м	Справедливая стоимость, округленно, без учета НДС, руб.
19	50:04:0100 601:347	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	29 330,00	6,96	204 000,00
20	50:04:0100 601:348	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	29 715,00	6,96	206 700,00
21	50:04:0100 601:349	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	29 974,00	6,96	208 500,00
22	50:04:0100 601:350	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	29 979,00	6,96	208 500,00
23	50:04:0100 603:1	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	221 987,00	6,88	1 526 500,00
24	50:04:0100 701:162	Московская область, Дмитровский район, с/о Внуковский, в районе с. Пересветово	43 258,00	6,95	300 700,00
25	50:04:0100 702:1	Московская область, Дмитровский район, с/о Внуковский, в районе с. Прудцы	67 047,00	6,94	465 300,00
26	50:04:0100 702:2	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе с. Пересветово	23 364,00	6,96	162 600,00
27	50:04:0100 802:107	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Поддубки	95 786,00	6,93	663 700,00
28	50:04:0100 802:7	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	27 068,00	6,96	188 300,00
29	50:04:0100 901:248	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Тендиково	13 478,00	6,96	93 800,00
30	50:04:0100 906:35	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Тендиково	822 171,00	6,63	5 454 600,00
31	50:04:0101 202:8	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Борисово	78 334,00	6,94	543 300,00
32	50:04:0101 202:9	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Борисово	80 002,00	6,94	554 800,00
33	50:04:0101 403:1	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Ярово	23 183,00	6,96	161 300,00
34	50:04:0101 505:4	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Драчево	72 179,00	6,94	500 800,00
35	50:04:0150 103:5	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе с. Ильинское	79 511,00	6,94	551 400,00
36	50:04:0150 108:178	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Редькино	4 271,00	6,97	29 800,00
37	50:04:0150 205:1	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Драчево	137 512,00	6,91	950 400,00
38	50:04:0150 205:2	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Редькино	78 241,00	6,94	542 700,00
39	50:04:0150 205:27	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Драчево	237 541,00	6,87	1 631 900,00
40	50:04:0150 205:28	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Пуриха	134 195,00	6,91	927 600,00
41	50:04:0150 205:3	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Редькино	46 605,00	6,95	323 900,00
42	50:04:0150 205:4	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Пуриха	7 410,00	6,97	51 600,00
43	50:04:0150 205:5	Московская область, г/пос Дмитров, в районе д. Пуриха	77 085,00	6,94	534 700,00
44	50:04:0150 205:6	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Пуриха	28 181,00	6,96	196 000,00
45	50:04:0150 301:16	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Капорки	96 532,00	6,93	668 800,00
46	50:04:0150 301:17	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Кромрино	18 214,00	6,96	126 800,00

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, округленно, без учета НДС, руб./кв. м	Справедливая стоимость, округленно, без учета НДС, руб.
47	50:04:0150 302:177	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, д. Кромино, северо-западная часть кадастрового квартала 50:04:0150302	13 347,00	6,96	92 900,00
48	50:04:0220 501:14	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Прудцы	85 565,00	6,93	593 200,00
49	50:04:0280 216:3	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	38 929,00	6,95	270 600,00
50	50:04:0280 216:4	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	265 069,00	6,86	1 818 100,00
51	50:04:0280 216:5	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	985 955,00	6,57	6 477 500,00
52	50:04:0290 306:17	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров	53 248,00	6,95	369 900,00
53	50:04:0290 406:32	Московская область, Дмитровский район, стан. Иванцево	7 222,00	6,97	50 300,00
54	50:04:0150 302:176	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, д. Кромино, северо-западная часть кадастрового квартала 50:04:0150302	24 903,00	6,96	173 300,00
55	50:04:0101 706:64	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Афанасово	150 000,00	6,91	1 035 900,00
56	50:04:0101 706:330	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	500 000,00	6,76	3 381 600,00
57	50:04:0150 301:128	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	759 765,00	6,66	5 059 400,00
58	50:04:0101 706:329	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	61 579,00	6,94	427 500,00
59	50:04:0101 706:331	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	755 985,00	6,66	5 035 300,00
60	50:04:0290 406:71	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	221 659,00	6,88	1 524 300,00
61	50:04:0290 406:72	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	778 534,00	6,65	5 178 600,00
62	50:04:0150 205:29	Московская область, Дмитровский р-н, г/пос Дмитров, вблизи д. Пуриха	132 564,00	6,91	916 500,00
63	50:04:0100 402:2	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	191 907,00	6,89	1 322 000,00
64	50:04:0280 119:1	Московская область, Дмитровский р-н, г/п Дмитров, в районе д. Кузнецово	409 404,00	6,80	2 783 900,00
65	50:04:0000 000:89653	Московская область, Дмитровский район, городское поселение Дмитров, вблизи села Подчерково	568 241,00	6,74	3 827 500,00
66	50:04:0101 006:368	Московская область, Дмитровский район, городское поселение Дмитров, в районе деревни Теряево	599 610,00	6,72	4 031 300,00
		<b>ИТОГО</b>			<b>72 885 000</b>

*Таким образом, суммарная справедливая стоимость земельных участков в количестве 66 (шестьдесят шесть) единиц, расположенных в Дмитровском районе Московской области, рассчитанная методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода по состоянию на 02 октября 2017 года, округленно, составляет:*

*72 885 000 (Семьдесят два миллиона восемьсот восемьдесят пять тысяч) рублей*

## 10.6. Согласование результатов расчетов и вывод о справедливой стоимости объекта оценки

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.

В предыдущих разделах отчета была проведена оценка справедливой стоимости земельных участков в количестве 14 единиц. В ходе определения рыночных стоимостей объектов оценки были применены сравнительный подход к оценке, отказ от затратного и доходного подходов приведен в тексте отчета, таким образом, согласования не требуется. Итоговые значения справедливой стоимости Объекта оценки приведены в таблицах ниже.

Таблица 25

Итоговые значения справедливой стоимости земельных участков

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, округленно, без учета НДС, руб./кв. м	Справедливая стоимость, округленно, без учета НДС, руб.
1	50:04:0010 803:758	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	34 530,00	6,95	240 100,00
2	50:04:0010 803:759	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	3 414,00	6,97	23 800,00
3	50:04:0010 803:760	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	1 644,00	6,97	11 500,00
4	50:04:0010 803:761	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	425,00	6,97	3 000,00
5	50:04:0100 101:228	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	31 285,00	6,96	217 600,00
6	50:04:0100 101:229	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	15 942,00	6,96	111 000,00
7	50:04:0100 102:6	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	94 114,00	6,93	652 100,00
8	50:04:0100 102:7	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	32 108,00	6,95	223 300,00
9	50:04:0100 104:2	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	78 542,00	6,94	544 700,00
10	50:04:0100 201:74	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	28 773,00	6,96	200 200,00
11	50:04:0100 201:75	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Поддубки	9 439,00	6,96	65 700,00
12	50:04:0100 202:8	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	20 197,00	6,96	140 600,00
13	50:04:0100 302:1	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	271 129,00	6,86	1 859 000,00

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, округленно, без учета НДС, руб./кв. м	Справедливая стоимость, округленно, без учета НДС, руб.
14	50:04:0100 402:1	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	218 208,00	6,88	1 500 900,00
15	50:04:0100 503:5	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кузнецово	493 278,00	6,77	3 337 500,00
16	50:04:0100 503:7	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Ярово	26 529,00	6,96	184 600,00
17	50:04:0100 601:148	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	147 490,00	6,91	1 018 700,00
18	50:04:0100 601:346	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	29 054,00	6,96	202 100,00
19	50:04:0100 601:347	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	29 330,00	6,96	204 000,00
20	50:04:0100 601:348	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	29 715,00	6,96	206 700,00
21	50:04:0100 601:349	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	29 974,00	6,96	208 500,00
22	50:04:0100 601:350	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	29 979,00	6,96	208 500,00
23	50:04:0100 603:1	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	221 987,00	6,88	1 526 500,00
24	50:04:0100 701:162	Московская область, Дмитровский район, с/о Внуковский, в районе с. Пересветово	43 258,00	6,95	300 700,00
25	50:04:0100 702:1	Московская область, Дмитровский район, с/о Внуковский, в районе с. Прудцы	67 047,00	6,94	465 300,00
26	50:04:0100 702:2	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе с. Пересветово	23 364,00	6,96	162 600,00
27	50:04:0100 802:107	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Поддубки	95 786,00	6,93	663 700,00
28	50:04:0100 802:7	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	27 068,00	6,96	188 300,00
29	50:04:0100 901:248	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Тендиково	13 478,00	6,96	93 800,00
30	50:04:0100 906:35	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Тендиково	822 171,00	6,63	5 454 600,00
31	50:04:0101 202:8	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Борисово	78 334,00	6,94	543 300,00
32	50:04:0101 202:9	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Борисово	80 002,00	6,94	554 800,00
33	50:04:0101 403:1	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Ярово	23 183,00	6,96	161 300,00
34	50:04:0101 505:4	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Драчево	72 179,00	6,94	500 800,00
35	50:04:0150 103:5	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе с. Ильинское	79 511,00	6,94	551 400,00
36	50:04:0150 108:178	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Редькино	4 271,00	6,97	29 800,00
37	50:04:0150 205:1	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Драчево	137 512,00	6,91	950 400,00
38	50:04:0150 205:2	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Редькино	78 241,00	6,94	542 700,00
39	50:04:0150 205:27	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Драчево	237 541,00	6,87	1 631 900,00
40	50:04:0150 205:28	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Пуриха	134 195,00	6,91	927 600,00
41	50:04:0150 205:3	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Редькино	46 605,00	6,95	323 900,00

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, округленно, без учета НДС, руб./кв. м	Справедливая стоимость, округленно, без учета НДС, руб.
42	50:04:0150 205:4	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Пуриха	7 410,00	6,97	51 600,00
43	50:04:0150 205:5	Московская область, г/пос Дмитров, в районе д. Пуриха	77 085,00	6,94	534 700,00
44	50:04:0150 205:6	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Пуриха	28 181,00	6,96	196 000,00
45	50:04:0150 301:16	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Капорки	96 532,00	6,93	668 800,00
46	50:04:0150 301:17	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Кромино	18 214,00	6,96	126 800,00
47	50:04:0150 302:177	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, д. Кромино, северо-западная часть кадастрового квартала 50:04:0150302	13 347,00	6,96	92 900,00
48	50:04:0220 501:14	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Прудцы	85 565,00	6,93	593 200,00
49	50:04:0280 216:3	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	38 929,00	6,95	270 600,00
50	50:04:0280 216:4	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	265 069,00	6,86	1 818 100,00
51	50:04:0280 216:5	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	985 955,00	6,57	6 477 500,00
52	50:04:0290 306:17	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров	53 248,00	6,95	369 900,00
53	50:04:0290 406:32	Московская область, Дмитровский район, стан. Иванцево	7 222,00	6,97	50 300,00
54	50:04:0150 302:176	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, д. Кромино, северо-западная часть кадастрового квартала 50:04:0150302	24 903,00	6,96	173 300,00
55	50:04:0101 706:64	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Афанасово	150 000,00	6,91	1 035 900,00
56	50:04:0101 706:330	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	500 000,00	6,76	3 381 600,00
57	50:04:0150 301:128	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	759 765,00	6,66	5 059 400,00
58	50:04:0101 706:329	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	61 579,00	6,94	427 500,00
59	50:04:0101 706:331	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	755 985,00	6,66	5 035 300,00
60	50:04:0290 406:71	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	221 659,00	6,88	1 524 300,00
61	50:04:0290 406:72	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	778 534,00	6,65	5 178 600,00
62	50:04:0150 205:29	Московская область, Дмитровский р-н, г/пос Дмитров, вблизи д. Пуриха	132 564,00	6,91	916 500,00
63	50:04:0100 402:2	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	191 907,00	6,89	1 322 000,00
64	50:04:0280 119:1	Московская область, Дмитровский р-н, г/п Дмитров, в районе д. Кузнецово	409 404,00	6,80	2 783 900,00
65	50:04:0000 000:89653	Московская область, Дмитровский район, городское поселение Дмитров, вблизи села Подчерково	568 241,00	6,74	3 827 500,00
66	50:04:0101 006:368	Московская область, Дмитровский район, городское поселение Дмитров, в районе деревни Теряево	599 610,00	6,72	4 031 300,00
		<b>ИТОГО</b>			<b>72 885 000</b>

Таким образом, суммарная справедливая стоимость земельных участков в количестве 66 (шестидесяти шести) единиц, расположенных в Дмитровском районе Московской области, рассчитанная по состоянию на 02 октября 2017 года, округленно, составляет:

72 885 000 (Семьдесят два миллиона восемьсот восемьдесят пять тысяч) рублей

Действительный член ООО СРО РОО  
№ в реестре 001601  
Оценщик 1 категории



М.В. Алейникова

## 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 деятельности, 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 02 апреля 2018 года.

Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки, дата проведения оценки) - это дата на которую определена стоимость Объекта оценки, в данном случае - «02» октября 2017 года.

Дата составления отчета - «02» октября 2017 года. Номер отчета – №56-6/2017. Основание для проведения оценки объекта оценки – Дополнительное соглашение №06 от 14 сентября 2017 года к Договору №56/2015 на проведение оценки от 06 октября 2017 года.

*Таким образом, суммарная справедливая стоимость земельных участков в количестве 66 (шестьдесят шесть) единиц, расположенных в Дмитровском районе Московской области, рассчитанная по состоянию на 02 октября 2017 года, округленно, составляет:*

**72 885 000 (Семьдесят два миллиона восемьсот восемьдесят пять тысяч) рублей**

**В том числе:**

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, округленно, без учета НДС, руб./кв. м	Справедливая стоимость, округленно, без учета НДС, руб.
1	50:04:0010 803:758	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	34 530,00	6,95	240 100,00
2	50:04:0010 803:759	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	3 414,00	6,97	23 800,00
3	50:04:0010 803:760	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	1 644,00	6,97	11 500,00
4	50:04:0010 803:761	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	425,00	6,97	3 000,00
5	50:04:0100 101:228	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	31 285,00	6,96	217 600,00
6	50:04:0100 101:229	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	15 942,00	6,96	111 000,00
7	50:04:0100 102:6	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	94 114,00	6,93	652 100,00
8	50:04:0100 102:7	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	32 108,00	6,95	223 300,00
9	50:04:0100 104:2	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	78 542,00	6,94	544 700,00
10	50:04:0100 201:74	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	28 773,00	6,96	200 200,00
11	50:04:0100 201:75	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Поддубки	9 439,00	6,96	65 700,00
12	50:04:0100 202:8	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	20 197,00	6,96	140 600,00
13	50:04:0100 302:1	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	271 129,00	6,86	1 859 000,00
14	50:04:0100 402:1	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	218 208,00	6,88	1 500 900,00
15	50:04:0100 503:5	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Кузнецово	493 278,00	6,77	3 337 500,00
16	50:04:0100 503:7	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Ярово	26 529,00	6,96	184 600,00
17	50:04:0100 601:148	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Кунисниково	147 490,00	6,91	1 018 700,00
18	50:04:0100 601:346	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Кунисниково	29 054,00	6,96	202 100,00
19	50:04:0100 601:347	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Кунисниково	29 330,00	6,96	204 000,00
20	50:04:0100 601:348	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Кунисниково	29 715,00	6,96	206 700,00
21	50:04:0100 601:349	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Кунисниково	29 974,00	6,96	208 500,00
22	50:04:0100 601:350	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Кунисниково	29 979,00	6,96	208 500,00
23	50:04:0100 603:1	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Кунисниково	221 987,00	6,88	1 526 500,00
24	50:04:0100 701:162	Московская область, Дмитровский район, с/о Внуковский, в районе с. Пересветово	43 258,00	6,95	300 700,00
25	50:04:0100 702:1	Московская область, Дмитровский район, с/о Внуковский, в районе с. Прудцы	67 047,00	6,94	465 300,00
26	50:04:0100 702:2	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе с. Пересветово	23 364,00	6,96	162 600,00
27	50:04:0100 802:107	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Поддубки	95 786,00	6,93	663 700,00
28	50:04:0100 802:7	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	27 068,00	6,96	188 300,00

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, округленно, без учета НДС, руб./кв. м	Справедливая стоимость, округленно, без учета НДС, руб.
29	50:04:0100 901:248	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Тендиково	13 478,00	6,96	93 800,00
30	50:04:0100 906:35	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Тендиково	822 171,00	6,63	5 454 600,00
31	50:04:0101 202:8	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Борисово	78 334,00	6,94	543 300,00
32	50:04:0101 202:9	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Борисово	80 002,00	6,94	554 800,00
33	50:04:0101 403:1	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Ярово	23 183,00	6,96	161 300,00
34	50:04:0101 505:4	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Драчево	72 179,00	6,94	500 800,00
35	50:04:0150 103:5	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе с. Ильинское	79 511,00	6,94	551 400,00
36	50:04:0150 108:178	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Редькино	4 271,00	6,97	29 800,00
37	50:04:0150 205:1	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Драчево	137 512,00	6,91	950 400,00
38	50:04:0150 205:2	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Редькино	78 241,00	6,94	542 700,00
39	50:04:0150 205:27	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Драчево	237 541,00	6,87	1 631 900,00
40	50:04:0150 205:28	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Пуриха	134 195,00	6,91	927 600,00
41	50:04:0150 205:3	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Редькино	46 605,00	6,95	323 900,00
42	50:04:0150 205:4	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Пуриха	7 410,00	6,97	51 600,00
43	50:04:0150 205:5	Московская область, г/пос Дмитров, в районе д. Пуриха	77 085,00	6,94	534 700,00
44	50:04:0150 205:6	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Пуриха	28 181,00	6,96	196 000,00
45	50:04:0150 301:16	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Капорки	96 532,00	6,93	668 800,00
46	50:04:0150 301:17	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Кромино	18 214,00	6,96	126 800,00
47	50:04:0150 302:177	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, д. Кромино, северо-западная часть кадастрового квартала 50:04:0150302	13 347,00	6,96	92 900,00
48	50:04:0220 501:14	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Прудцы	85 565,00	6,93	593 200,00
49	50:04:0280 216:3	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	38 929,00	6,95	270 600,00
50	50:04:0280 216:4	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	265 069,00	6,86	1 818 100,00
51	50:04:0280 216:5	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	985 955,00	6,57	6 477 500,00
52	50:04:0290 306:17	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров	53 248,00	6,95	369 900,00
53	50:04:0290 406:32	Московская область, Дмитровский район, стан. Иванцево	7 222,00	6,97	50 300,00
54	50:04:0150 302:176	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, д. Кромино, северо-западная часть кадастрового квартала 50:04:0150302	24 903,00	6,96	173 300,00
55	50:04:0101 706:64	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Афанасово	150 000,00	6,91	1 035 900,00

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, округленно, без учета НДС, руб./кв. м	Справедливая стоимость, округленно, без учета НДС, руб.
56	50:04:0101 706:330	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	500 000,00	6,76	3 381 600,00
57	50:04:0150 301:128	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	759 765,00	6,66	5 059 400,00
58	50:04:0101 706:329	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	61 579,00	6,94	427 500,00
59	50:04:0101 706:331	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	755 985,00	6,66	5 035 300,00
60	50:04:0290 406:71	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	221 659,00	6,88	1 524 300,00
61	50:04:0290 406:72	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	778 534,00	6,65	5 178 600,00
62	50:04:0150 205:29	Московская область, Дмитровский р-н, г/пос Дмитров, вблизи д. Пуриха	132 564,00	6,91	916 500,00
63	50:04:0100 402:2	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	191 907,00	6,89	1 322 000,00
64	50:04:0280 119:1	Московская область, Дмитровский р-н, г/п Дмитров, в районе д. Кузнецово	409 404,00	6,80	2 783 900,00
65	50:04:0000 000:89653	Московская область, Дмитровский район, городское поселение Дмитров, вблизи села Подчерково	568 241,00	6,74	3 827 500,00
66	50:04:0101 006:368	Московская область, Дмитровский район, городское поселение Дмитров, в районе деревни Теряево	599 610,00	6,72	4 031 300,00
		<b>ИТОГО</b>			<b>72 885 000</b>

Действительный член ООО СРО РОО  
№ в реестре 001601  
Оценщик 1 категории

Генеральный директор  
ООО «Аврора Консалтинг Северо-Запад»



М.В. Алейникова

М.В. Алейникова

## ПРИЛОЖЕНИЯ

## Приложение 1. Документы Оценщика



**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Алейникова Мария Викторовна  
*(фамилия, имя и отчество)*

паспорт: серия 4007 № 430759, выдан 15.02.2008г.  
ТП №34 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Красногвардейском р-не гор. Санкт-Петербурга  
*(орган, выдавший документ)*

включен в реестр членов РОО:  
« 28 » ноября 2007г., регистрационный № 001601  
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.  
Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.  
Выдано « 28 » ноября 2016 года.

Президент



С.А. Табакова

**0022479 \***



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
**РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☒ 107078, г. Москва, а/я 308;  
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@srороо.ru; http://www.srороо.ru

  
Член Международной федерации  
участников рынка недвижимости  
(FIABCI)

  
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 Алейникова Мария Викторовна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «28» ноября 2007 г. за регистрационным номером 001601

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Место работы (основное): Общество с ограниченной ответственностью "Аврора Консалтинг Северо - Запад"

Стаж в области оценочной деятельности: 12 лет

Общий стаж: 20 лет

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента включения в реестр членов РОО по 29.09.2017 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 причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Сведения о результатах проведенных РОО проверок члена саморегулируемой организации:

1. Плановая, 29.04.2010 - 29.04.2010, основание проведения: Решение №160, результат: Пройдена;
2. Плановая, 21.03.2013 - 21.03.2013, основание проведения: Решение №5393, результат: Пройдена;
3. Плановая, 18.07.2016 - 18.08.2016, основание проведения: Протокол Совета РОО №03 от 11.12.2015г., результат: Пройдена

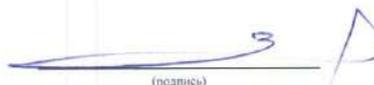
Данные сведения предоставлены по состоянию на 29 сентября 2017 г.

Дата составления выписки 29 сентября 2017 г.



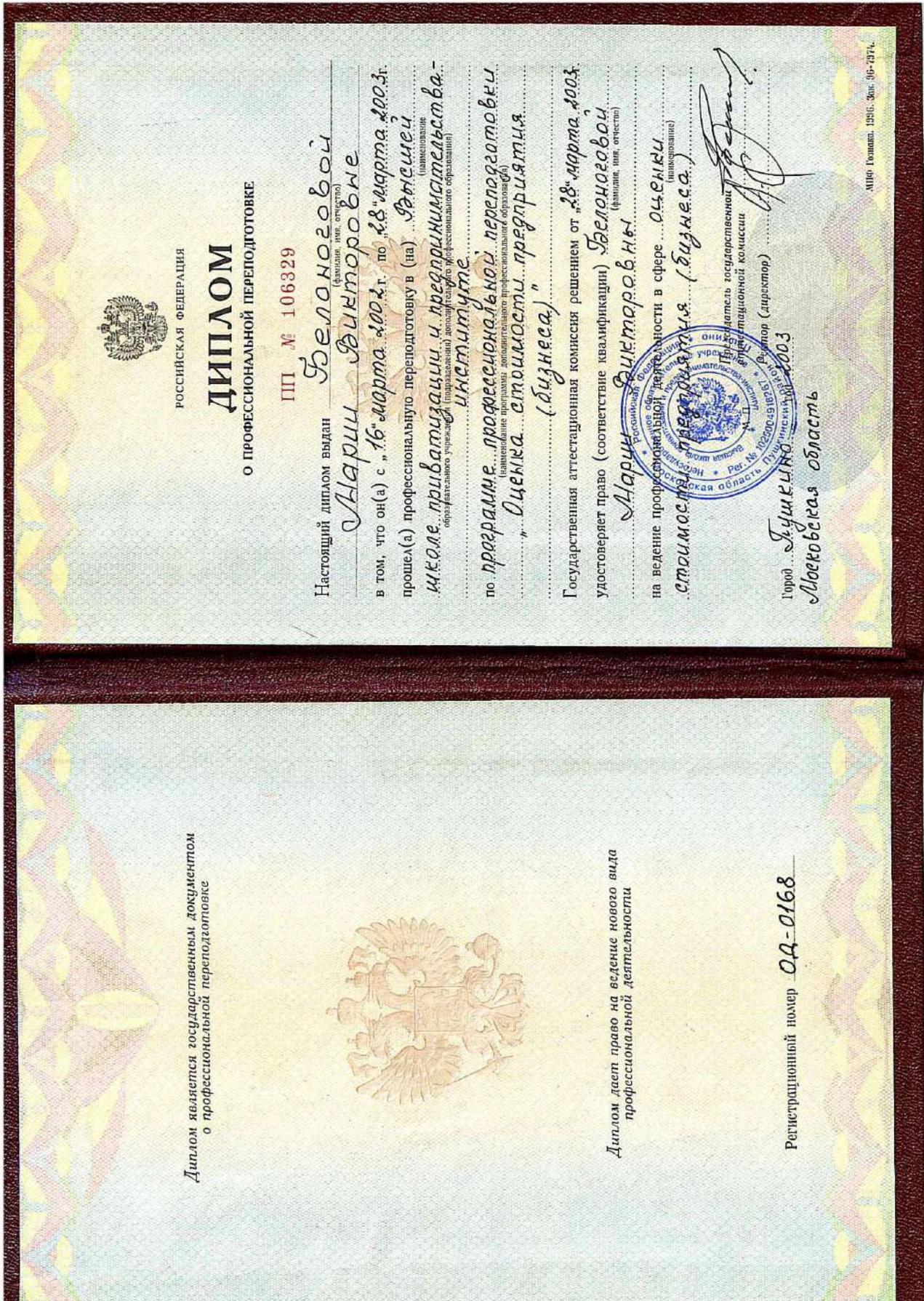
Исполнительный директор

М.П.

  
(подпись)

С.Д. Заякин







РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано

*Тюбиной Марии Викторовне*  
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с „17.“ декабря 2005 г. по „06.“ марта 2006 г.

повышал(а) свою квалификацию в (на) *Государственном образовательном учреждении высшего профессионального образования „Санкт-Петербургский государственный университет экономики и финансов“* (наименование образовательного учреждения) (полное наименование образовательного учреждения) (наименование программы дополнительного профессионального образования) по программе *„Оценочная деятельность“*

в объеме *104 часов* (количество часов)

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
<i>1. Обязательные дисциплины</i>	<i>72</i>	
<i>2. Дисциплины по выбору</i>	<i>32</i>	<i>отлично</i>
<i>3. Итоговый комплексный экзамен</i>		

Прошел(а) стажировку в (на) *ИП* (наименование предприятия)

выполнил(а) итоговую работу на тему *„Оценка рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения“* (наименование темы)

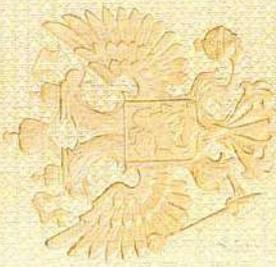


Ректор (директор)

Секретарь

Город *Санкт-Петербург* год *2006*

М.П. Тюбина, 1996.



Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации

Регистрационный номер *053*

КОПИЯ

**СВИДЕТЕЛЬСТВО  
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА**

Алейников  
Фамилия  
**Игорь Александрович**  
Имя, отчество  
гражданин России  
гражданство  
русский  
национальность (вносится, если указана в заявке акта о заключении брака)

« 11 января 1972 г.  
дата рождения  
г. Ленинград, РСФСР  
место рождения

и Белогодова  
Фамилия  
**Мария Викторовна**  
Имя, отчество  
гражданин России  
гражданство  
русская  
национальность (вносится, если указана в заявке акта о заключении брака)

« 31 мая 1976 г.  
дата рождения  
г. Ленинград, РСФСР  
место рождения

заключили брак **23/01/2008**  
число, месяц, год (цифрами и прописью)  
**двадцать третьего января две тысячи восьмого года**

о чем **2008** года **января** месяца **23** числа  
составлена запись акта о заключении брака № **76**

После заключения брака присвоены фамилии:  
мужу **Алейников**  
жене **Алейникова**

Место государственной регистрации **Отдел ЗАГС Красногвардейского района Комитета по делам ЗАГС Правительства Санкт-Петербурга**  
наименование органа записей актов гражданского состояния

Дата выдачи « 23 января 2008 г.

Руководитель органа записей актов гражданского состояния  
**А.М. Баранцева**

Т-АК № 883121



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано

*Марии Викторовне Алейниковой*  
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с *16.03.2009* г. по *15.04.2009* г.  
повышил(а) свою квалификацию в (на) *Санкт-Петербургском государственном инженерно-экономическом университете*  
(наименование образовательного учреждения дополнительного профессионального образования)

по *Машиностроению*  
(наименование программы дополнительного профессионального образования)

в объеме *104 часов*  
(количество часов)

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
<i>Обязательные дисциплины</i>	<i>72</i>	
<i>Дисциплины по выбору</i>	<i>32</i>	
<i>Итоговый комплексный экзамен</i>		<i>Отлично</i>

Прошел(а) стажировку (на *\_\_\_\_\_*)  
(наименование предприятия)

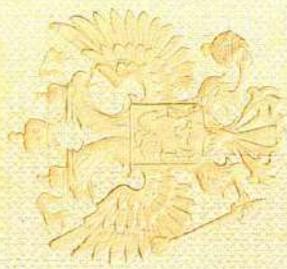
выполнил(а) работу по *\_\_\_\_\_*  
(наименование темы)



Секретарь *В.А. [Signature]*  
Директор (директор)

Город *С.-Петербург*, год *2009*  
М.П. *СПб. АИИ*  
М.П. *СПб. АИИ*  
М.П. *СПб. АИИ*

М.П. *Госзнак. 1996.*



Свидетельство является государственным документом  
о повышении квалификации

Регистрационный номер *2041*



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

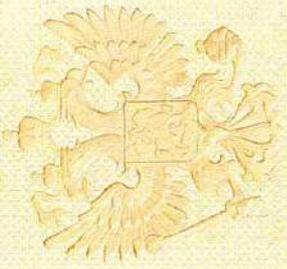
Настоящее свидетельство выдано Алейниковой Марии Викторовне (фамилия, имя, отчество)  
в том, что он(а) с 15 августа 2012 г. по 31 августа 2012 г.  
повышал(а) свою квалификацию в (на) Новую Москву Муниципальное образование  
Фриланс-сервис-промышленный университет  
по программе (наименование профессионального образования)  
"Дизайнерская деятельность" (наименование программы дополнительного профессионального образования)

в объеме 104 часа (количество часов)  
За время обучения сдад(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговые комплексные экзамены		отлично

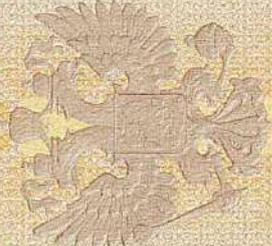
Прошел(а) стажировку в (на) ИМ (наименование предприятия)  
выполнил(а) интервью по теме (наименование темы)  
ИМ  
Город Москва № 00 2012  
Директор (инструктор) [Подпись]  
Секретарь [Подпись]  
М.П. [Печать]  
Итого часов: 104

М.П. Голицына, 1996.



Свидетельство является государственным документом  
о повышении квалификации

Регистрационный номер 0494



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Алейниковой  
Смаги Викторовне

в том, что он(а) с 19 мая 2015 г. по 19 мая 2015 г.  
повышил(а) свою квалификацию в (на) Международной академии оценки и консалтинга  
Профессия: "Оценочная деятельность"

в объеме 104 часа

За время обучения сдад(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
1. Обязательные дисциплины	72	
2. Дисциплины по выбору	32	
3. Итоговой комплексный экзамен		отлично

Прошел(а) стажировку в (на) нет

выполнил(а) итоговую работу на тему нет

Город Москва год 2015

Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации

Регистрационный номер 2209



Ректор (директор) \_\_\_\_\_  
Секретарь \_\_\_\_\_

Форм. №06, Москва, 2012



50107 8026

**ПОЛИС №5101-000364-11/16**

к договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности  
г. Санкт-Петербург 07 октября 2016 г.

**СТРАХОВЩИК: АО Страхование общество «ЯКОРЬ» - филиал в г. Санкт-Петербург**

Настоящий полис выдан в подтверждение заключения Договора №5101-000364-11/16 страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности от «03» октября 2016 года и «Правил страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности» от «21» ноября 2014 года Страховщика.

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	<b>Оценщик Алейникова Мария Викторовна</b>
<b>АДРЕС, ТЕЛЕФОН, ПАСПОРТНЫЕ ДАННЫЕ:</b>	Адрес регистрации: г. Санкт-Петербург, шоссе Революции, 37-1-16. Паспорт гражданина РФ № 4007 430759 выдан ТП №34 УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области в Красногвардейском районе Санкт-Петербурга 15 февраля 2008 года
<b>ВЫГОДОПРИБРИТАТЕЛЬ:</b>	<b>Заказчик на проведение оценки и/или третьи лица</b>
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	Имущественные интересы застрахованного лица, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц. Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объекта оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости. Действие Договора страхования распространяется на деятельность Страхователя по оценке объектов оценки, указанных в Договоре страхования, в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в РФ».
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт возникновения обязанности Страхователя возместить вред, причиненный в результате нарушения договора на проведение оценки, и вред причиненный имуществу Выгодоприобретателей (Третьих лиц) в результате нарушения Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
<b>СТРАХОВАЯ СУММА:</b>	<b>30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек.</b>
<b>ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ:</b>	На один страховой случай - <b>30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек</b>
<b>ФРАНШИЗА:</b>	Не установлена
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ, СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b>	<b>9 600,00 (Девять тысяч шестьсот) рублей</b>
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	Договор страхования заключается на срок: <b>с «01» ноября 2016 г. по «31» октября 2017 г.</b> Договор вступает в силу с «01» ноября 2016 г. при условии уплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором, и оканчивается «31» октября 2017 г.
<b>ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:</b>	В соответствии с Договором страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности №5101-000364-11/16 от «03» октября 2016 г. Изменение и расторжение договора страхования осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и Правилами страхования.

От Страховщика:

Директор  
Санкт-Петербургского филиала  
АО Страхование Общество «ЯКОРЬ»

  
/Кирик Н.М.  
МП Доверенность №292-15 от «21» декабря 2015г.



От Страхователя:

Страхователь с Правилами страхования  
ознакомлен  
и один экземпляр получил

  
Алейникова М.В.

## Приложение 2. Страховой полис Исполнителя

Стор. 0.03

**ПОЛИС №5101-000363-11/16**

к договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности  
г. Санкт-Петербург **07 октября 2016 г.**

**СТРАХОВЩИК: АО Страховое общество «ЯКОРЬ» - филиал в г. Санкт-Петербург**

Настоящий полис выдан в подтверждение заключения Договора №5101-000363-11/16 страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности от «03» октября 2016 года и «Правил страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности» от «21» ноября 2014 года Страховщика.

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	<b>ООО «Аврора Консалтинг Северо-запад»</b>
<b>АДРЕС, ТЕЛЕФОН, ИНН, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ:</b>	Местонахождение (юридический адрес): 191002, г. Санкт-Петербург, ул. Разъезжая, д.5, офис 142. Тел. (812) 454-60-34 ИНН 6658158164 р/с 40702810500610000178 в ПАО «БАНК УРАЛСИБ» г. Москва к/с 30101810100000000787 КПП 784001001 БИК 044525787
<b>ВЫГОДОПРИБРИТАТЕЛЬ:</b>	<b>Заказчик на проведение оценки и/или третьи лица</b>
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	Имущественные интересы застрахованного лица, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц. Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объекта оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости. Действие Договора страхования распространяется на деятельность Страхователя по оценке объектов оценки, указанных в Договоре страхования, в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в РФ».
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт возникновения обязанности Страхователя возместить вред, причиненный в результате нарушения договора на проведение оценки, и вред причиненный имуществу Выгодоприобретателей (Третьих лиц) в результате нарушения Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
<b>СТРАХОВАЯ СУММА:</b>	<b>100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей 00 копеек.</b>
<b>ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ:</b>	На один страховой случай - <b>100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей 00 копеек</b>
<b>ФРАНШИЗА:</b>	Не установлена
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ, СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b>	34 000,00 (Тридцать четыре тысячи) рублей
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	Договор страхования заключается на срок: <b>с «25» октября 2016 г. по «24» октября 2017 г.</b> Договор вступает в силу с «25» октября 2016 г. при условии уплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором, и оканчивается «24» октября 2017 г.
<b>ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:</b>	В соответствии с Договором страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности №5101-000363-11/16 от «03» октября 2016 г. Изменение и расторжение договора страхования осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и Правилами страхования.

**От Страховщика:**

Директор  
Санкт-Петербургского филиала  
АО Страховое Общество «ЯКОРЬ»

  
**Жирик Н.М.**  
МП Доверенность №292-15 от «21» декабря 2015г.

**От Страхователя:**

Страхователь с Правилами страхования  
ознакомлен  
и один экземпляр получил

  
**Алейникова М.В.**



## Приложение3. 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

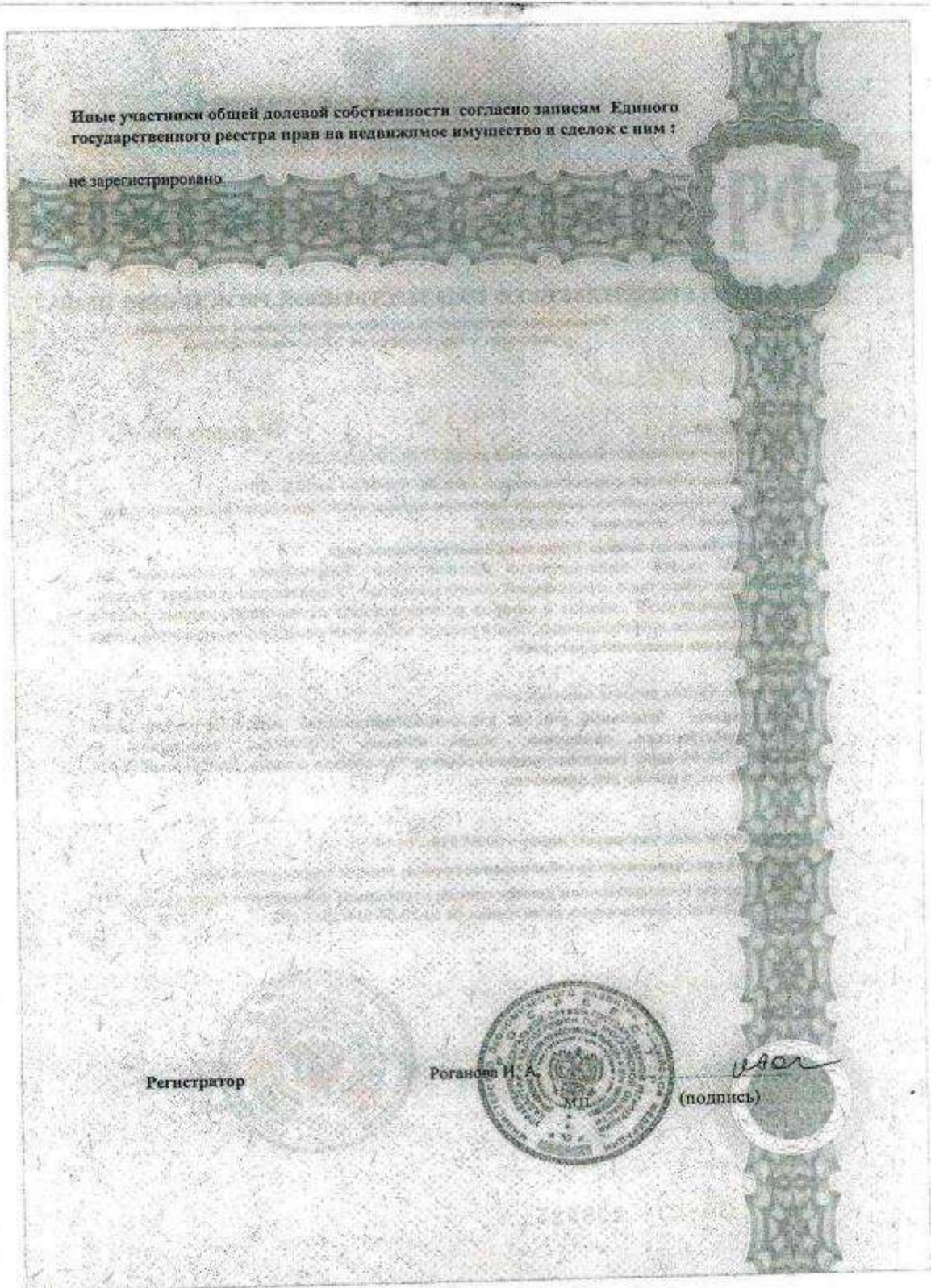
Кадастровый (или условный) номер: 50-04-0010803:758

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. \_\_\_\_\_  
(подпись)

50-А3Н 258931

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР**  
000-УК-РУССКИЙ  
И. В. СЕЛИБЕРСТОВ



**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 3414 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, п/п Дмитров, в районе д. Игнатовка

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0010803:759

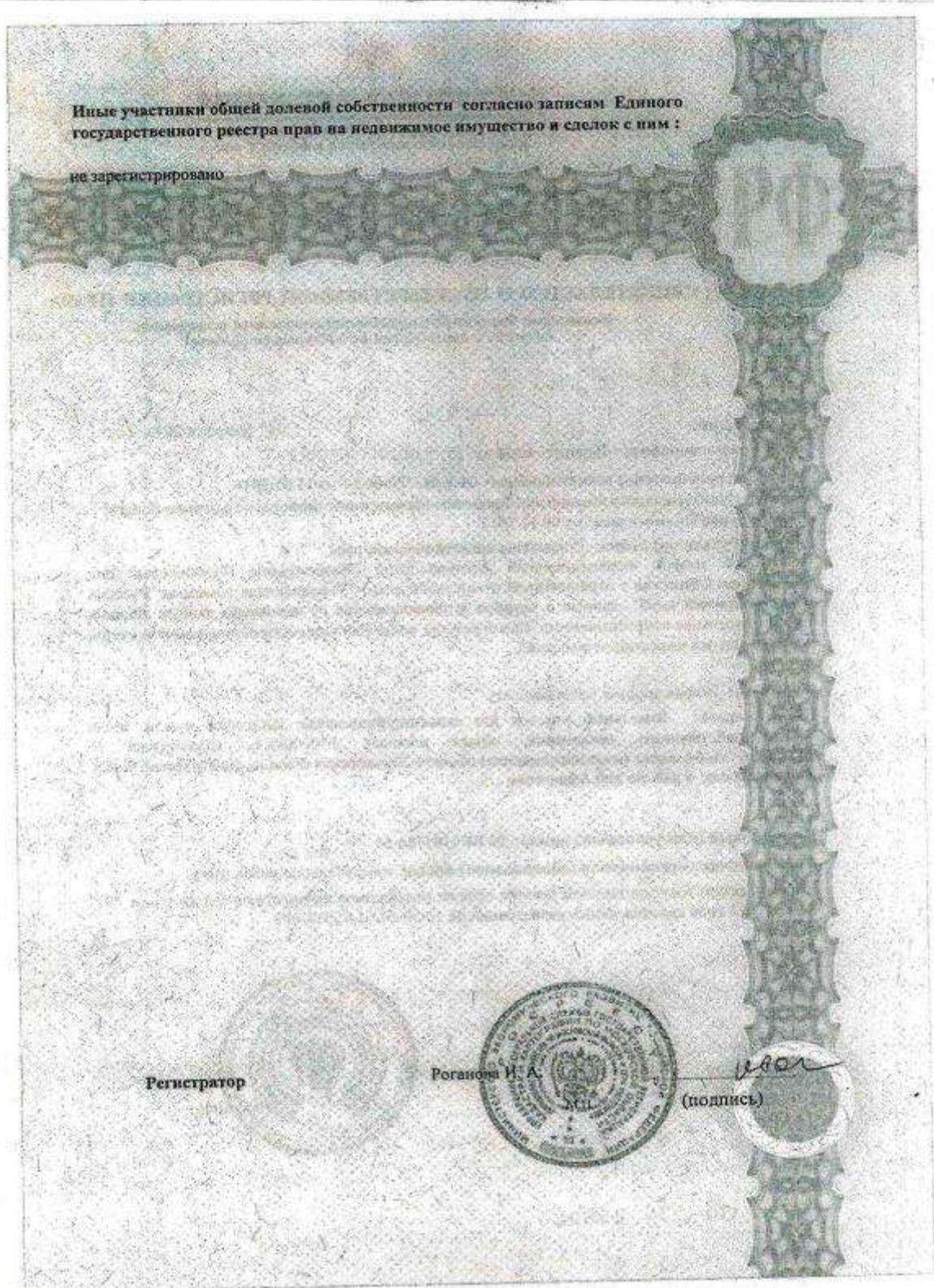
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/002/2014-002

Регистратор Роганова И. А.

(подпись)

50-А3Н 258951

**И. В. СЕЛИВЕРСТОВ**  
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
ООО-УК-Р-ИНВЕСТИЦИИ  
"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

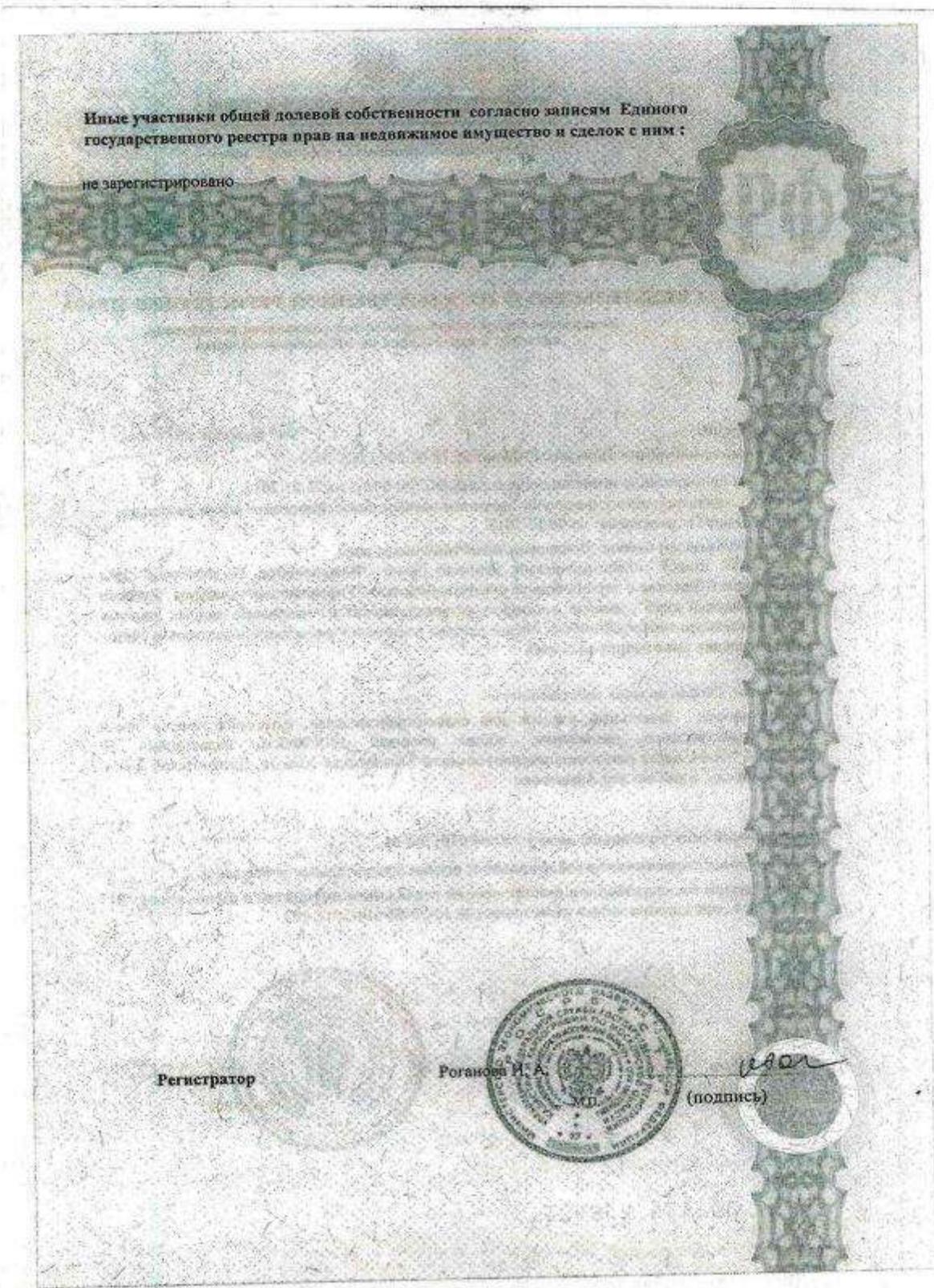
Рогонова И.А.

  
(подпись)



50-13N 258982

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
ООО-УК-РУСИНВЕСТ  
И.В. Селиванов



**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 425 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, т/п Дмитров, в районе д. Игнатовка

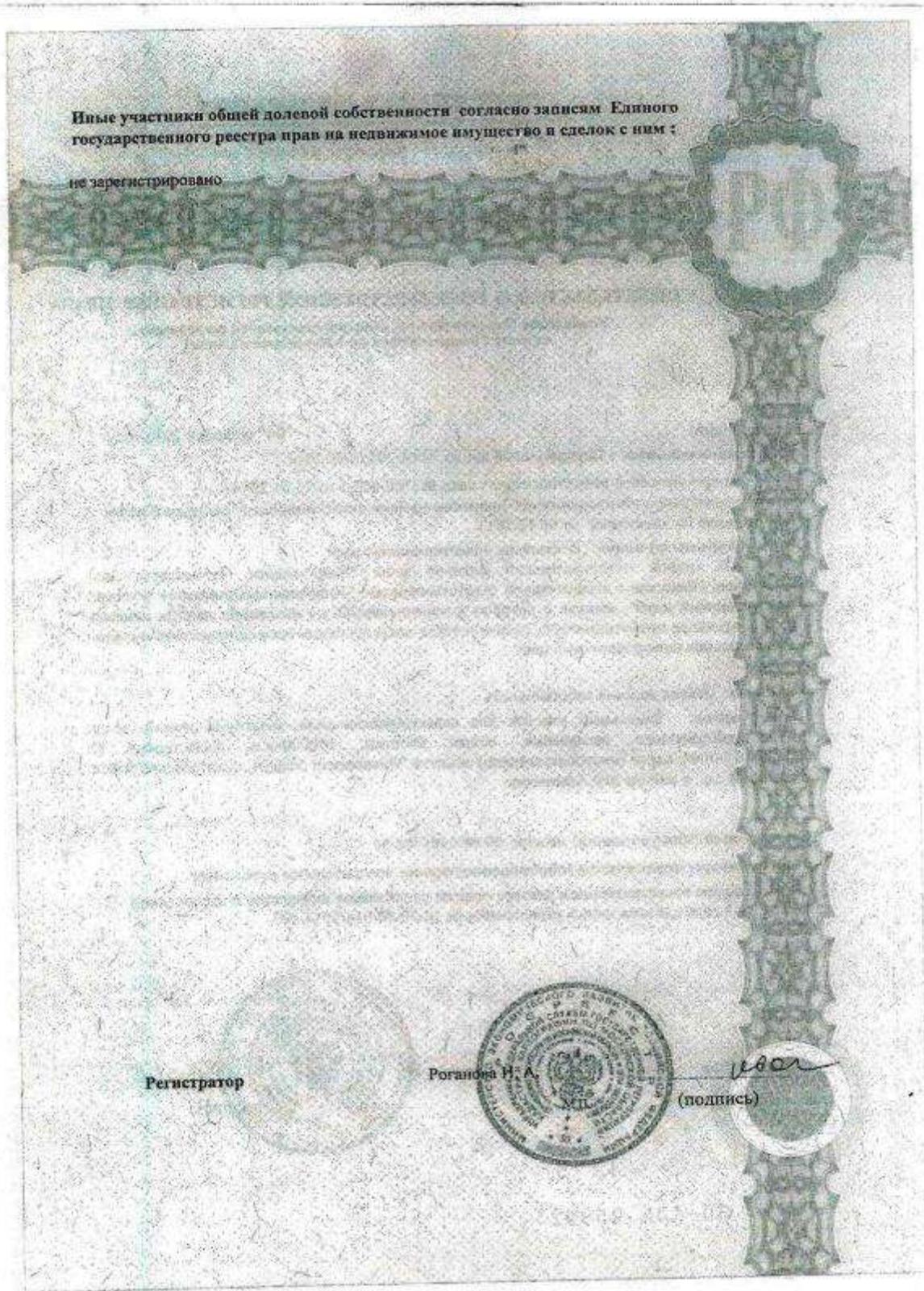
Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0010803:761

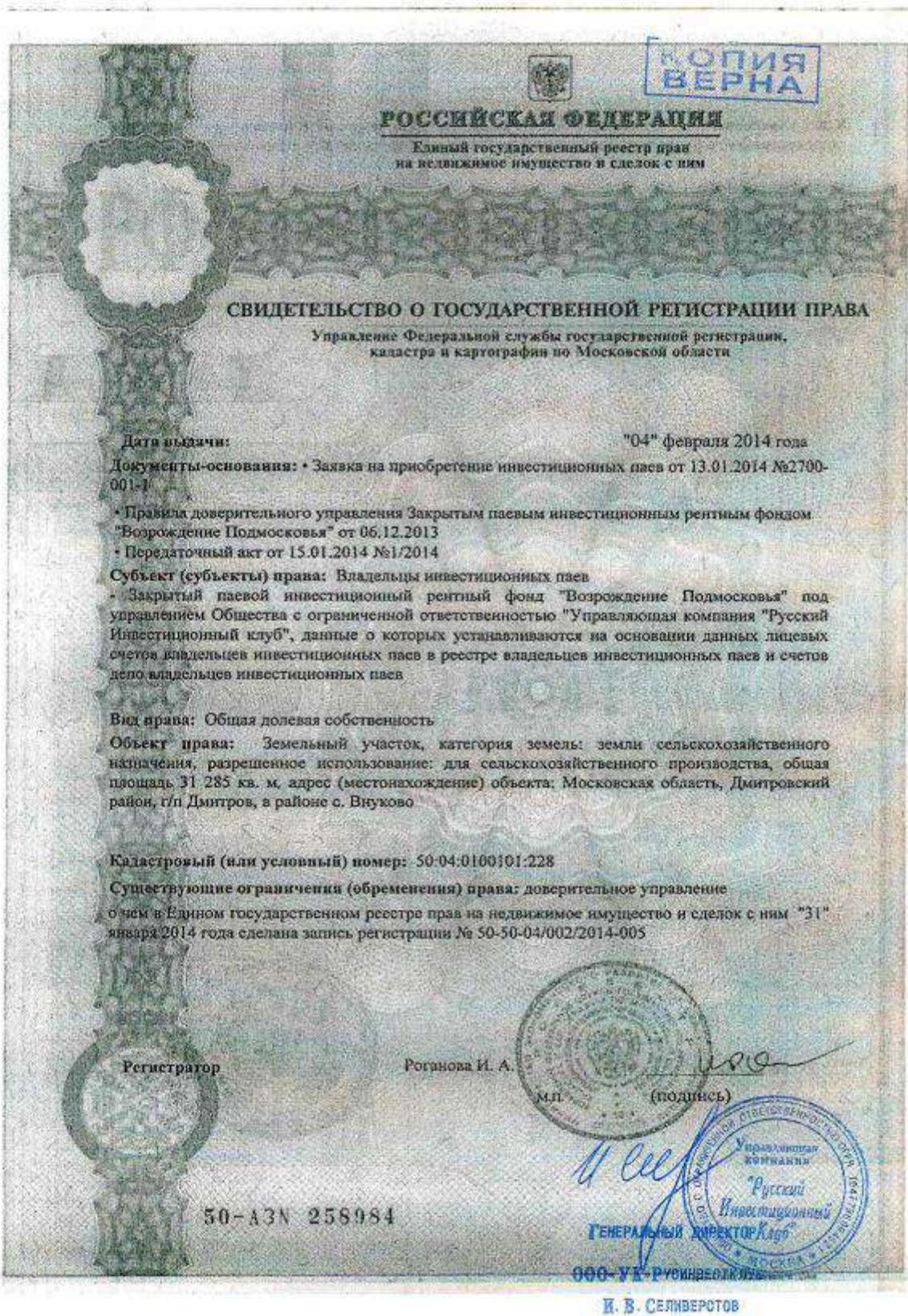
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление с чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/002/2014-004

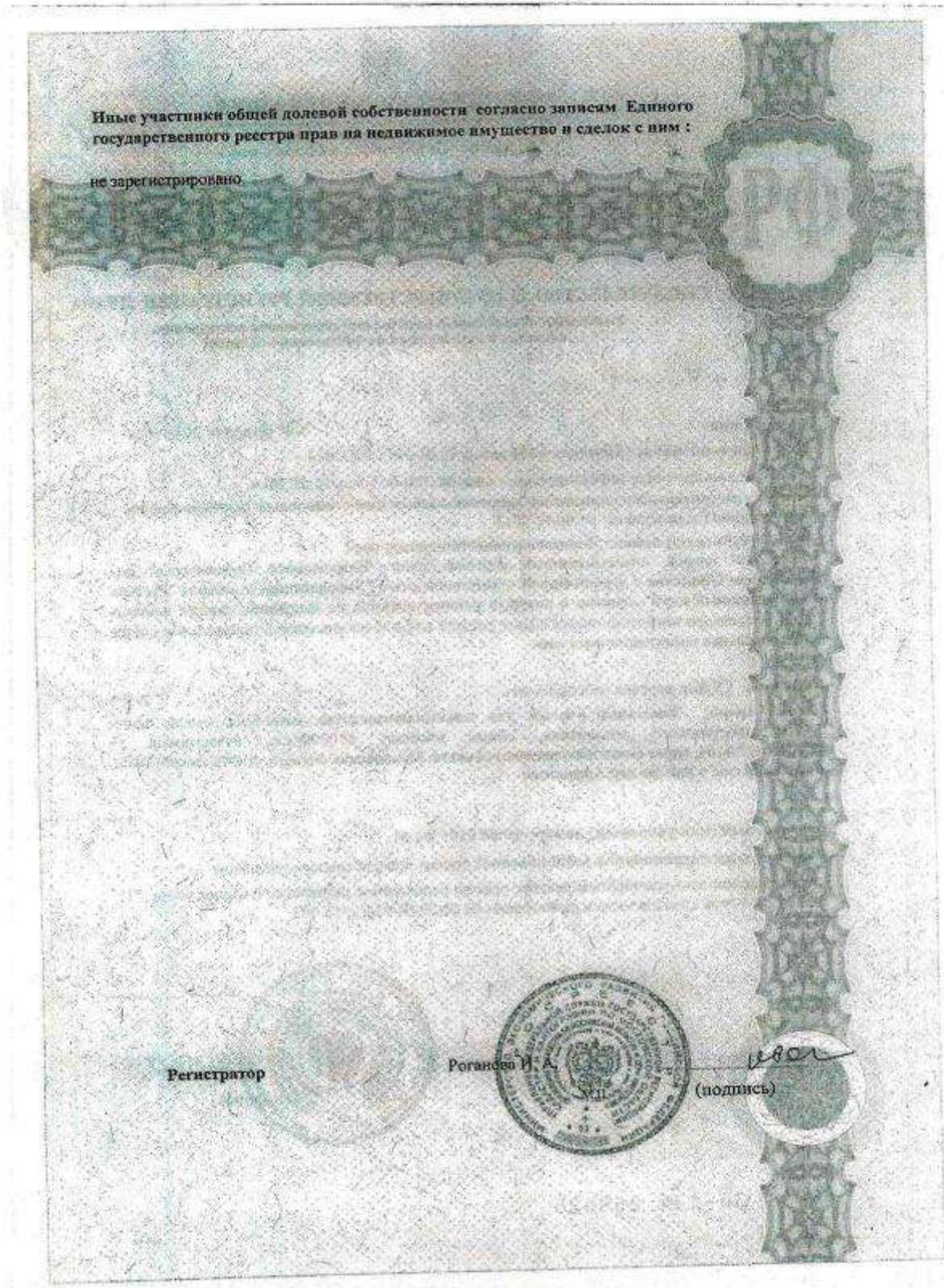
Регистратор  
Роголова И. А.  (подпись)

50-А3Н 258989

  
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
000-34-РУСИВЕСТКЛУБ  
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 для сельскохозяйственного производства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 13942 кв.м. адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п 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

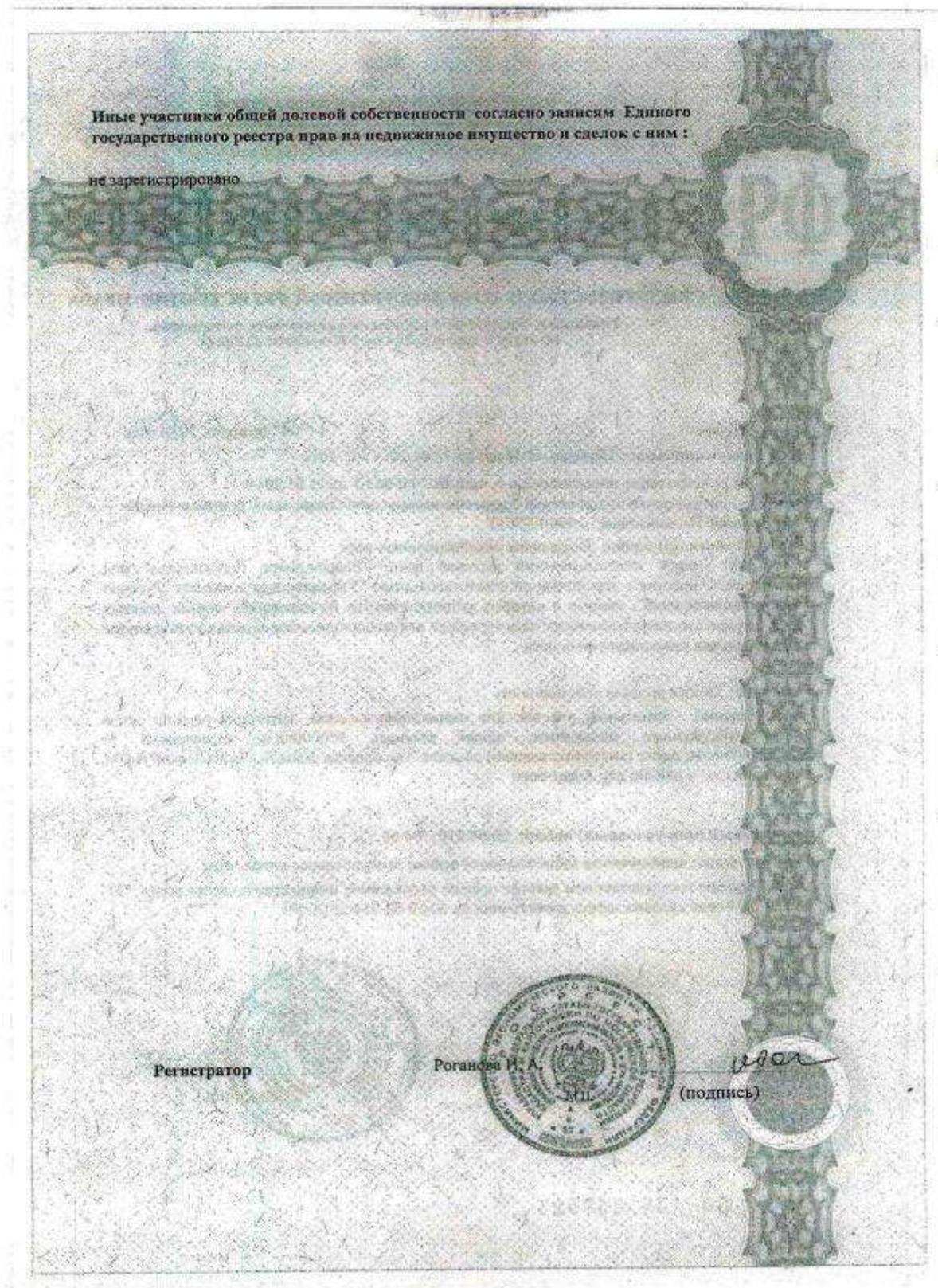
Рогова И. А.

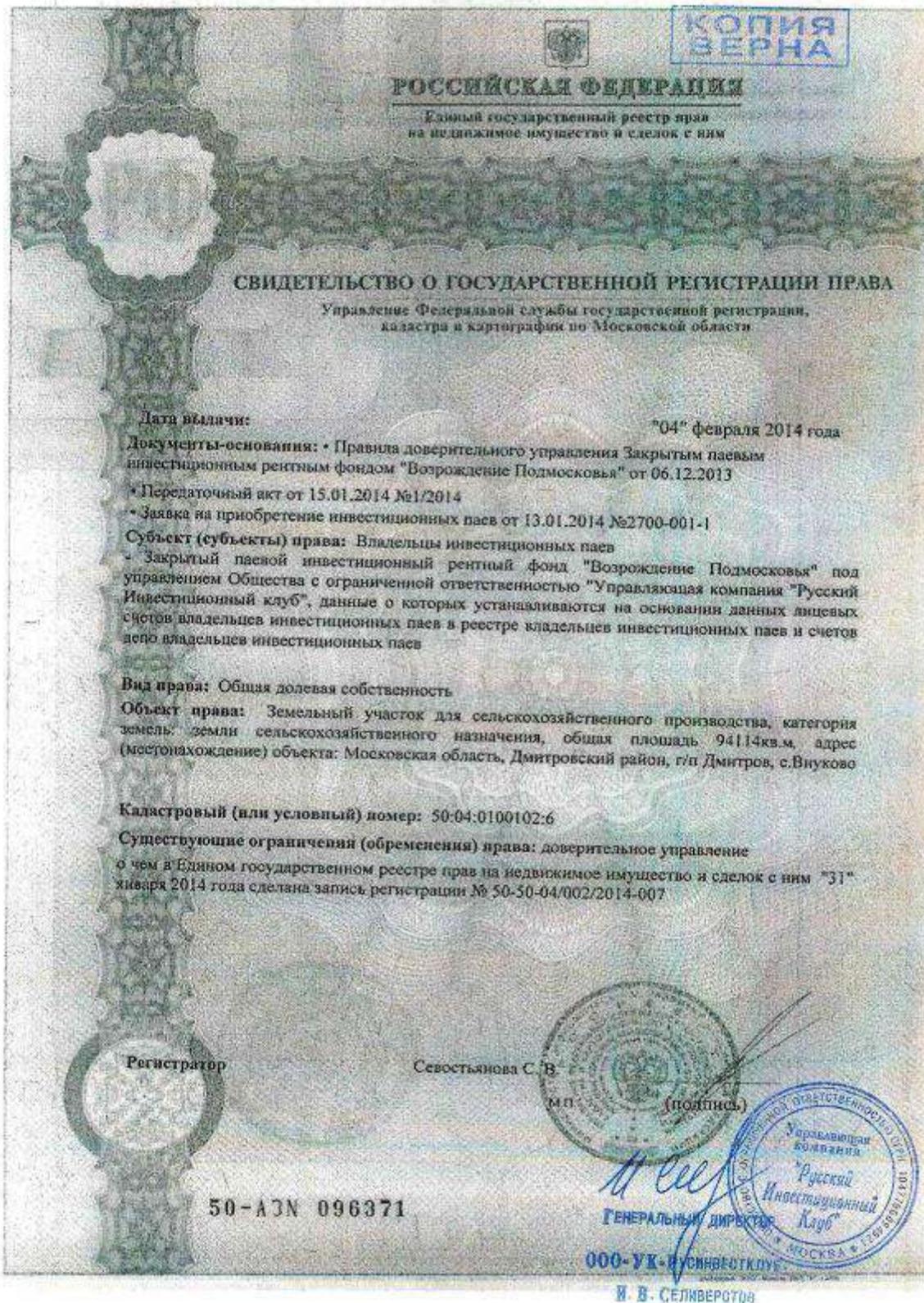
  
(подпись)

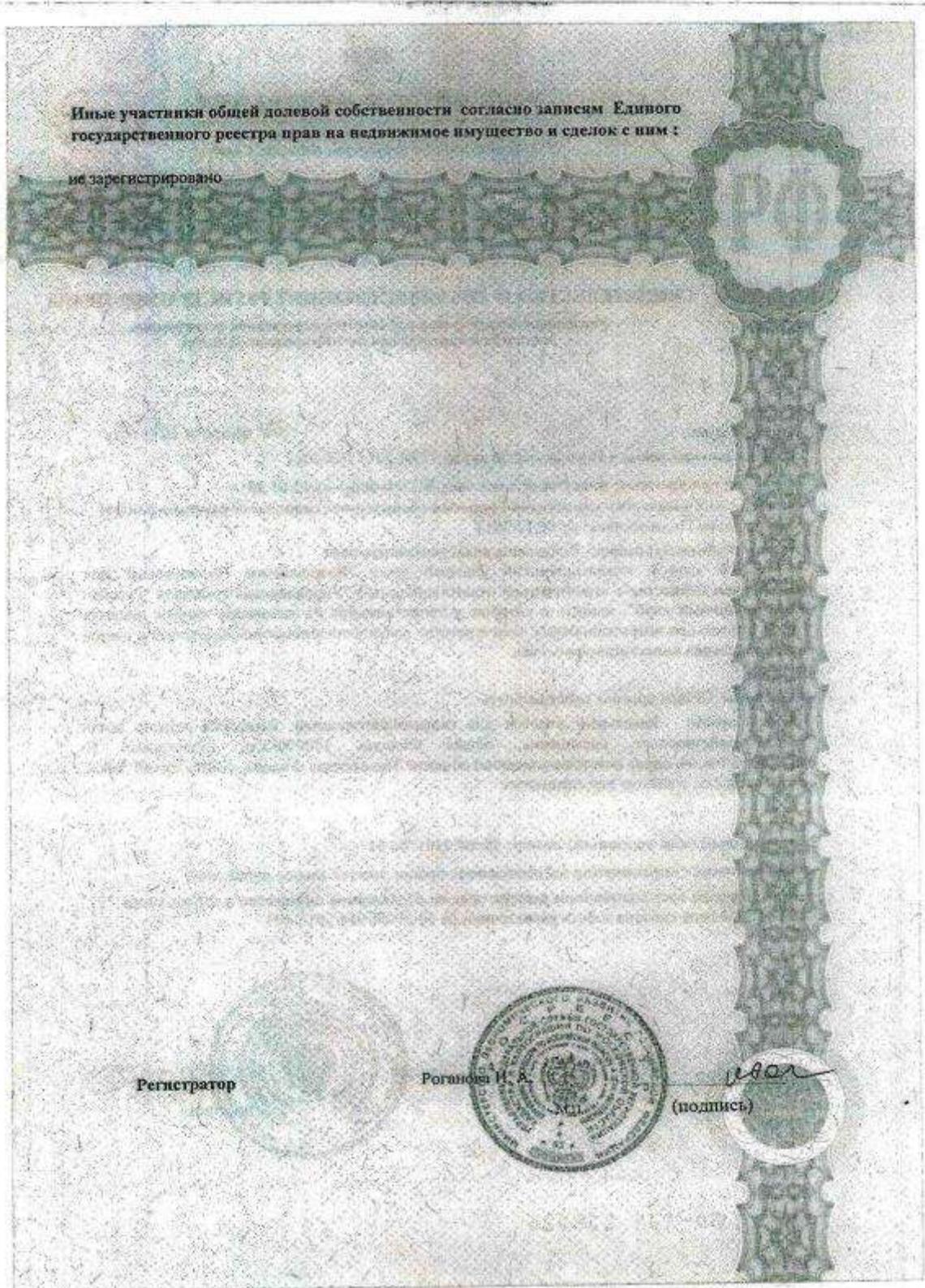
И. В. СЕЛВЕРТОВ

  
Управляющая компания  
"Русский  
Инвестиционный  
Клуб"  
ООО-УК "РУСИНВЕСТКЛУБ"  
И. В. СЕЛВЕРТОВ

50-А3Н 258985







**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

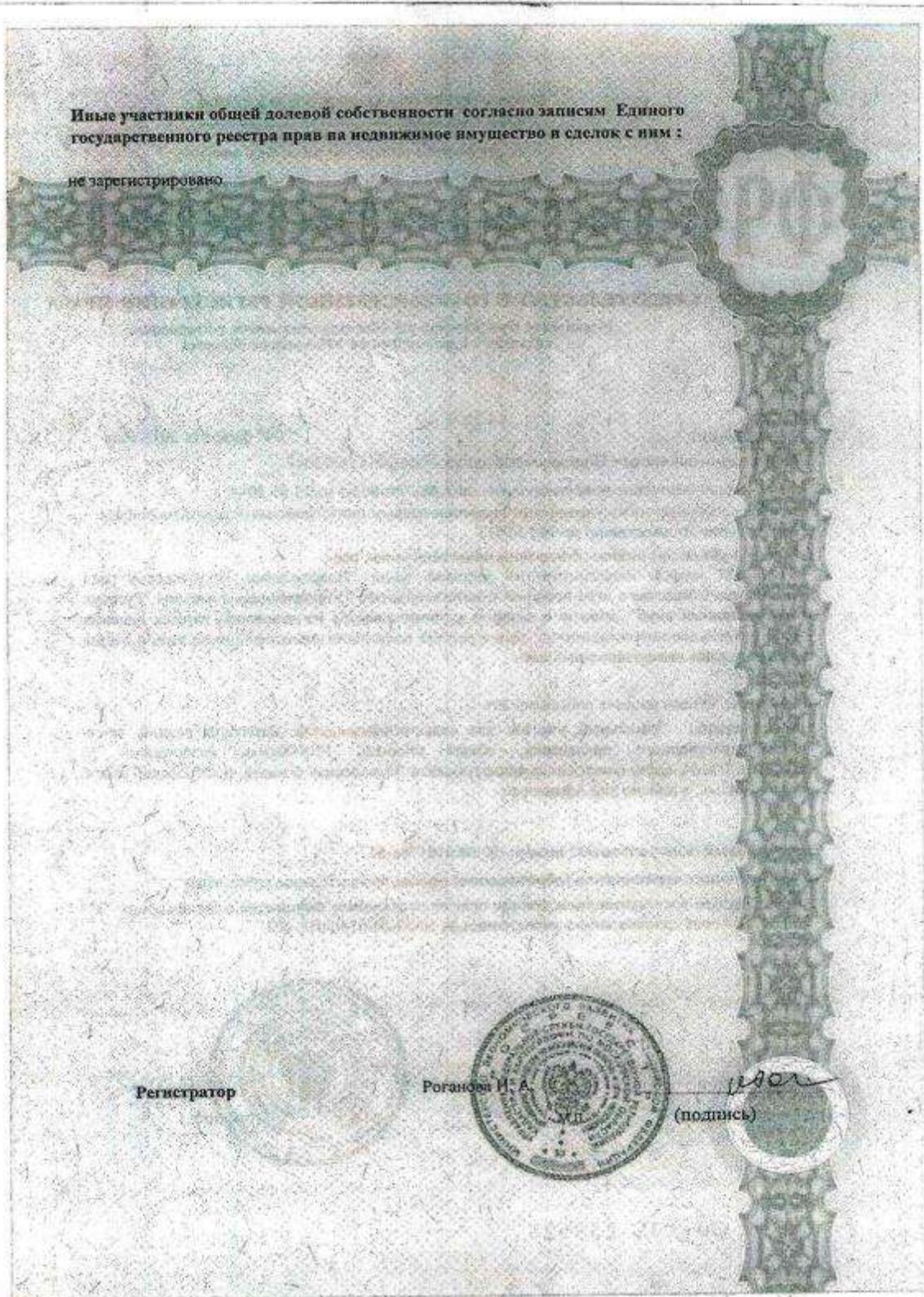
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/002/2014-008

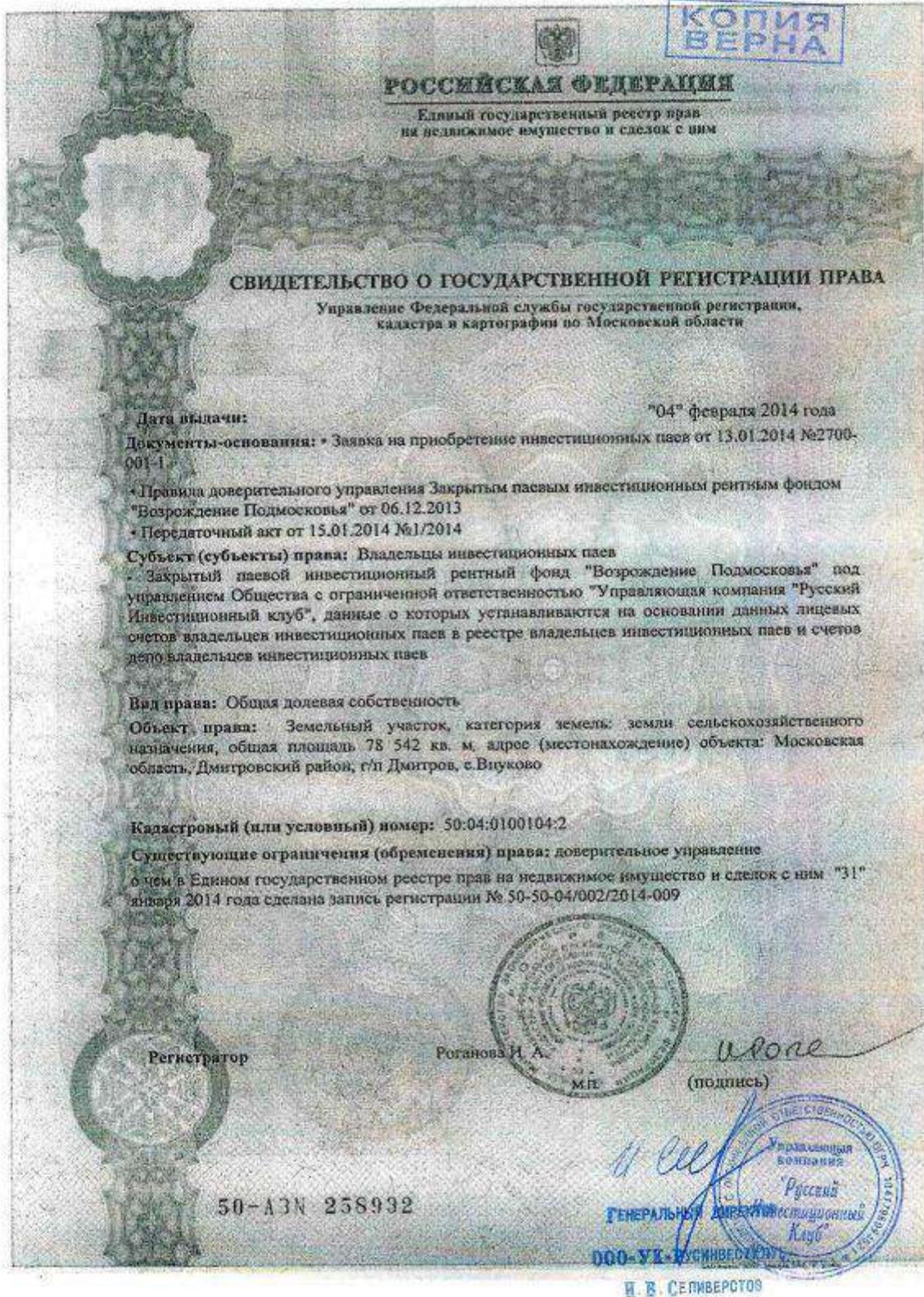
Регистратор

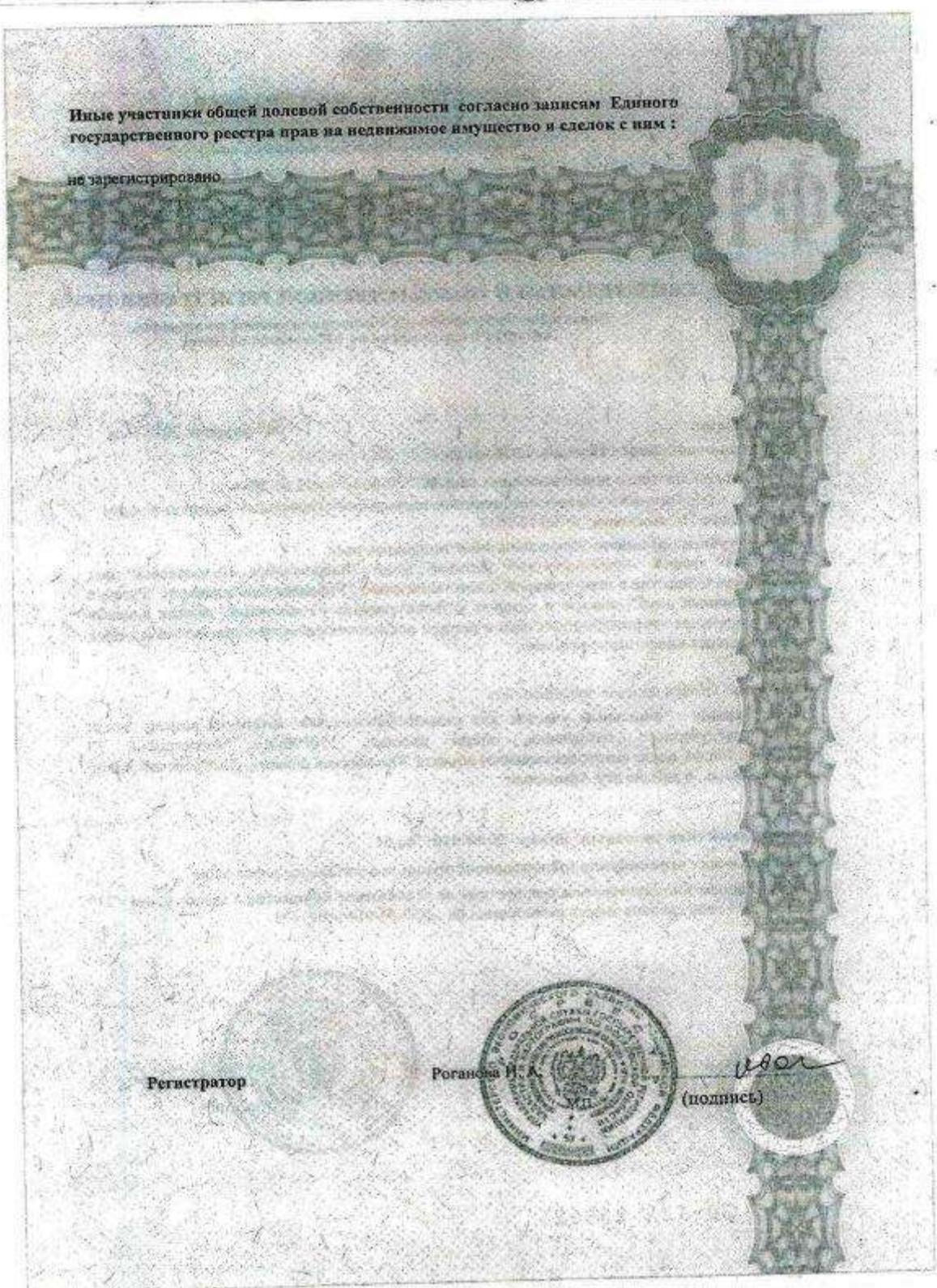
Рогонова И.А. (подпись)

50-А3Н 258965

Управляющая компания "Русский Инвестиционный клуб" (подпись)  
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР Клуб  
000-УК-РУСИНВЕСТСЛУС  
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 28 773 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Игнатовка

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0100201:74

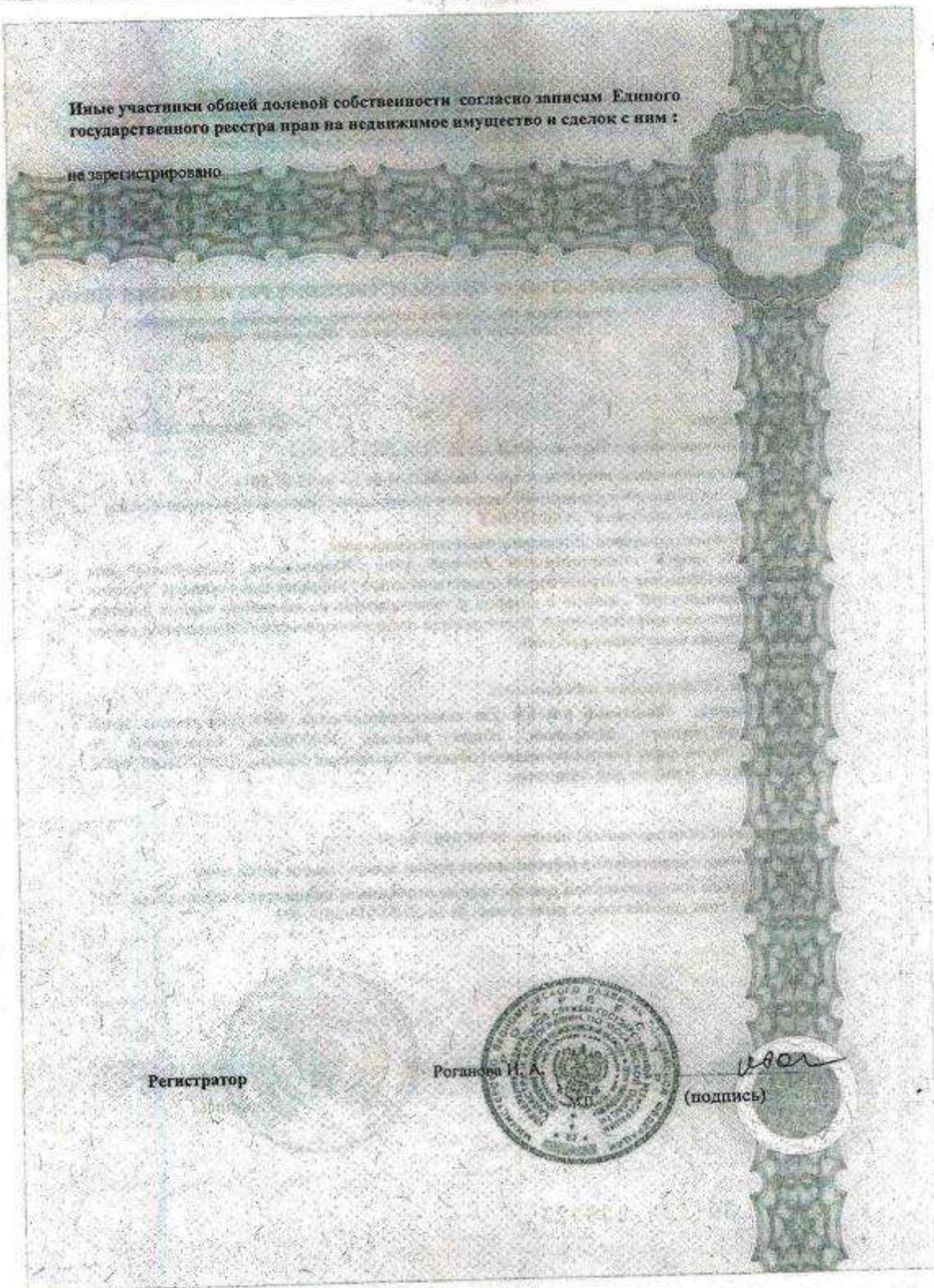
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50:50-04/002/2014-010

Регистратор  
Роганова И. А.

*И. Рогова*  
(подпись)

*И. Селиверстов*  
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
000-УИ-РУСИВЕСТКЛУБ  
И. В. СЕЛИВЕРСТОВ

50-А/ЗН 258933



**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 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

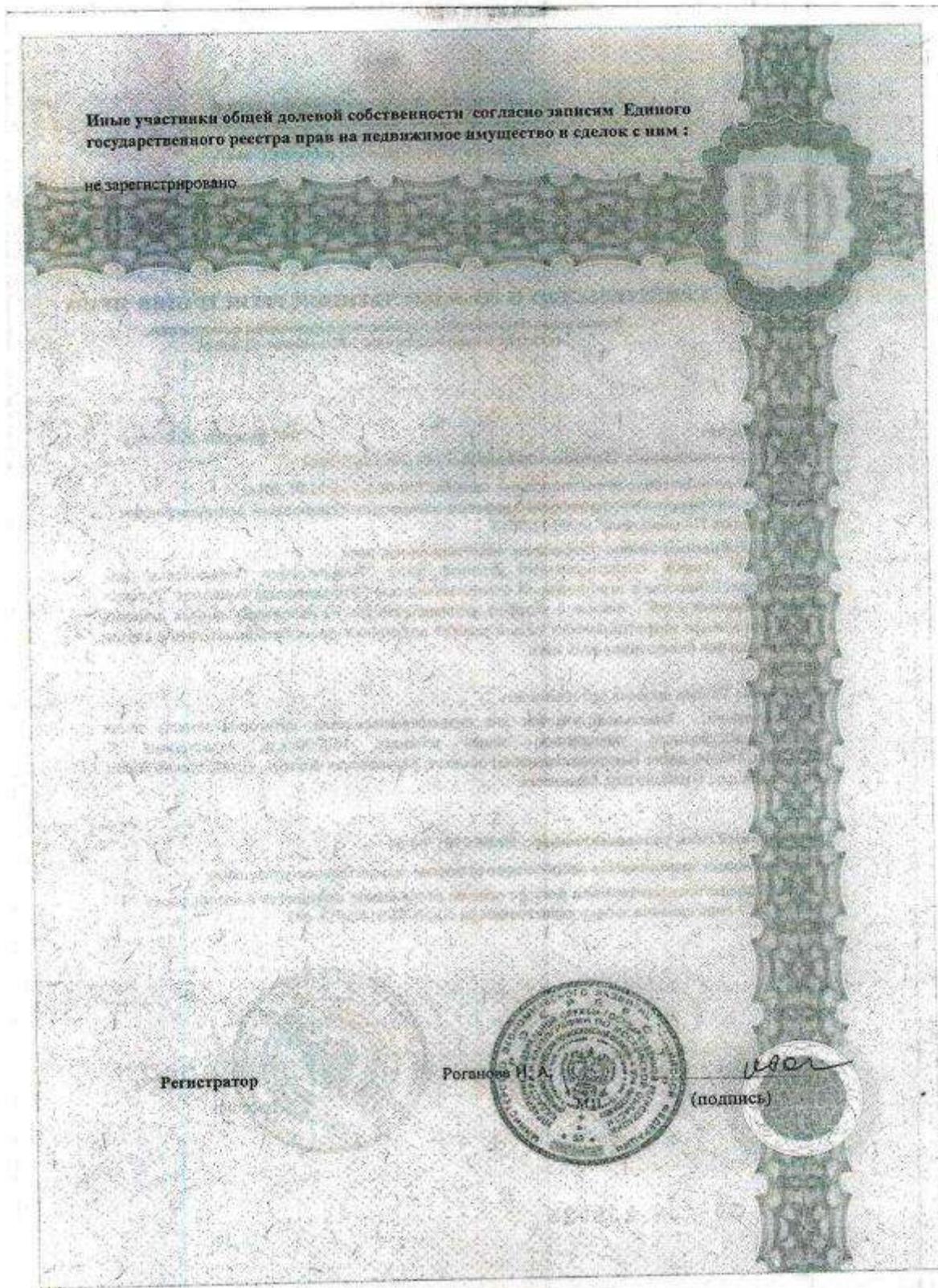
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/002/2014-011

Регистратор:  Рогова И. А.  
М.П.

*Иванов*  
(подпись)  


50-А3Н 258934

*Иванов*  
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
000-УК-ИНСИВЕСТКЛУБ  
И. В. СЕЛИВЕРТОВ



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 Подмосквия" от 06.12.2013
- Передаточный акт от 15.01.2014 №1/2014

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Возрождение Подмосквия" 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 20197кв.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.  
М.П.

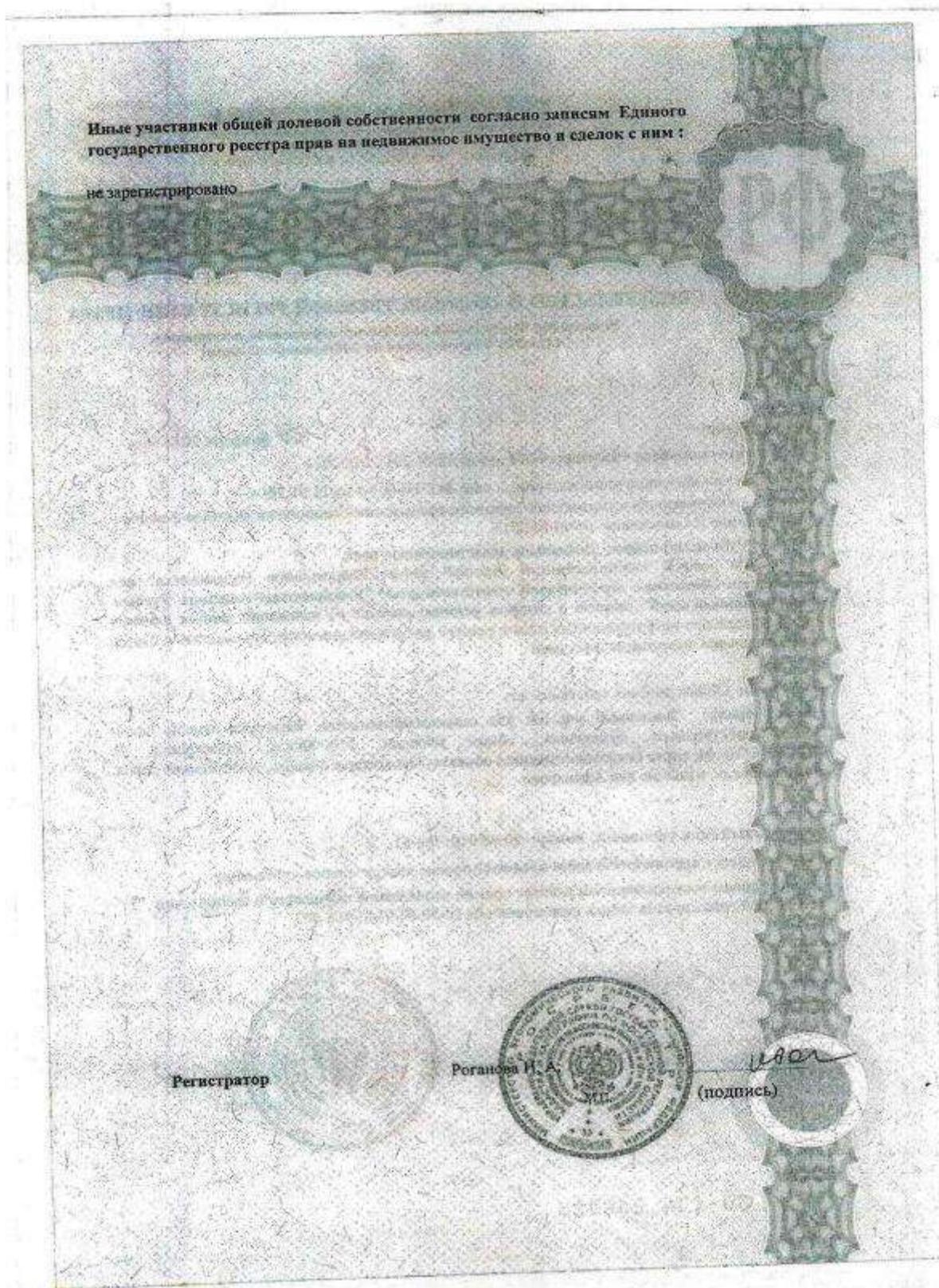
*И. В. Селиверстов*  
(подпись)



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
ООО-УК-РУССКИЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ КЛУБ

**И. В. СЕЛИВЕРСТОВ**

50-13N 258035



**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 271129 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д.Игнатовка

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0100302:1

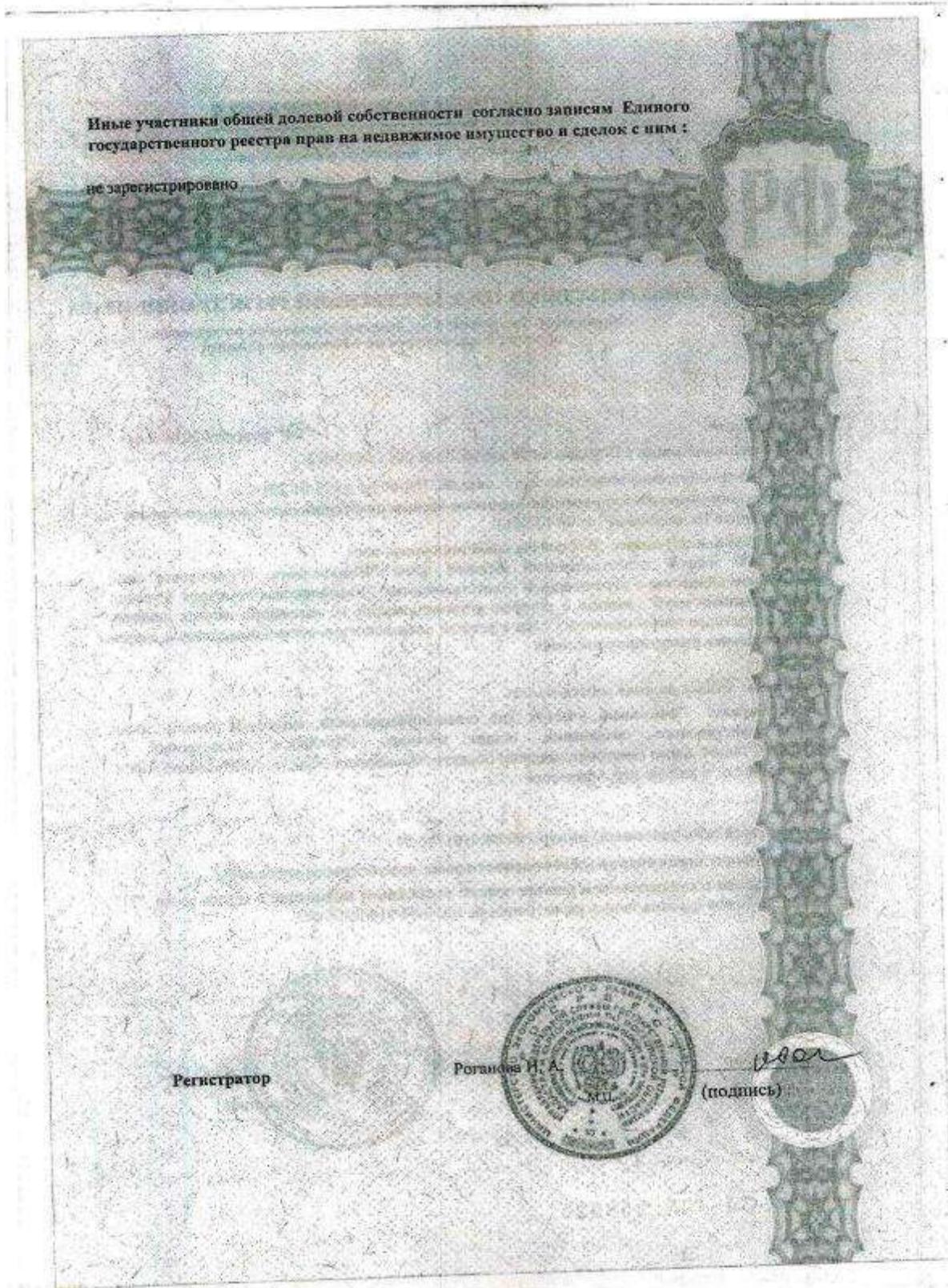
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление в чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/002/2014-013

Регистратор  
Роганова И.А. (подпись)

50-А3Н 258936

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
ООО-УИ "РУСИИВЕСТКЛУБ"  
И.В. СЕЛИВЕРСТОВ

КОПИЯ  
ВЕРНА



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

Роганова И.А.



МП

*И.В.С.*

(подпись)

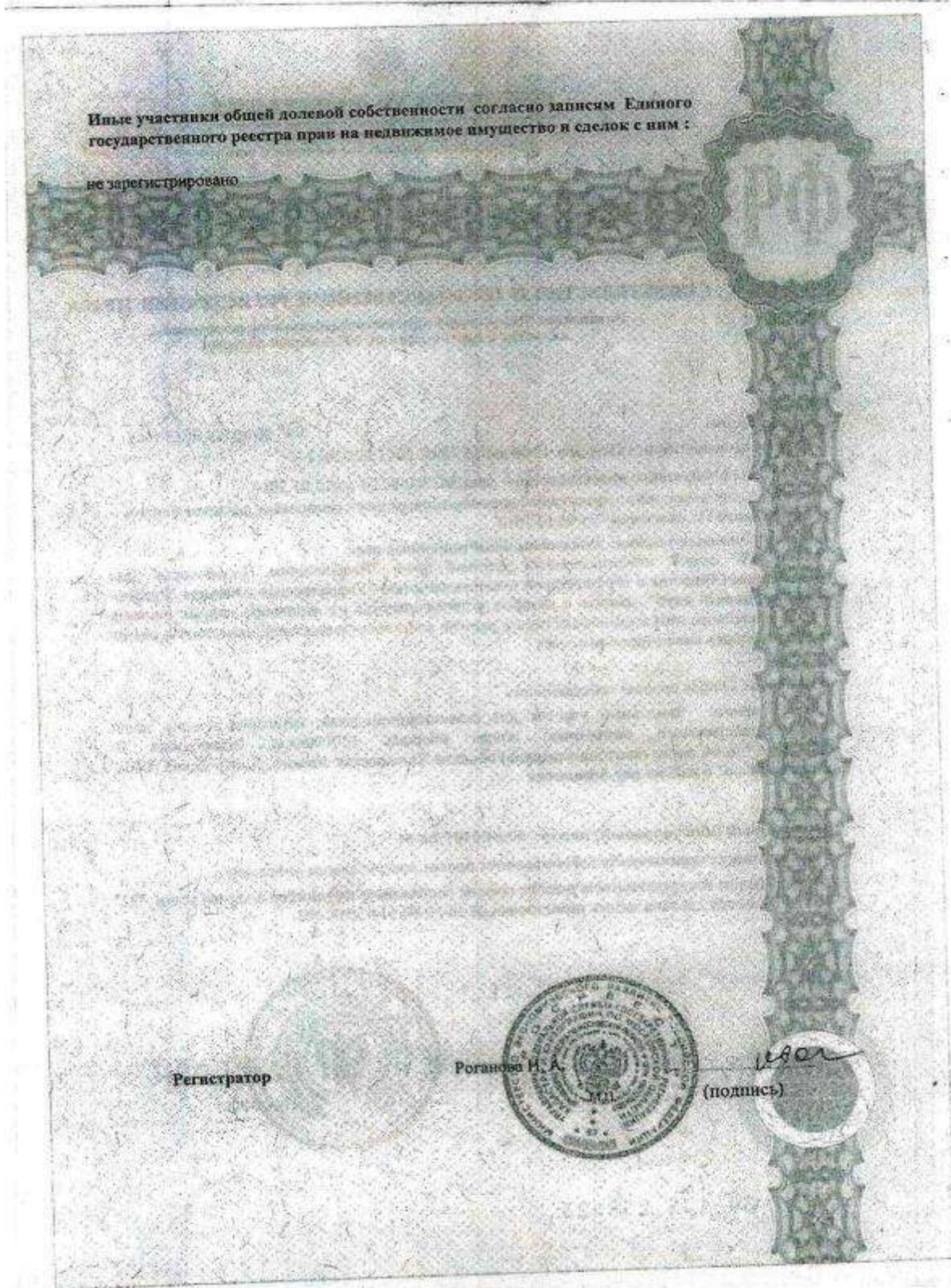


ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР Клуб

000-УК "РУССКИЕ ИНВЕСТИЦИИ"

**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

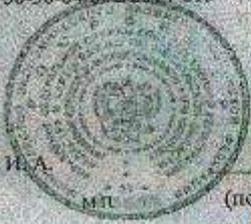
Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев  
Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Возрождение Подмосковья" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Русский Инвестиционный клуб", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов деро 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, г/п Дмитров, в районе дер. Кузнецово

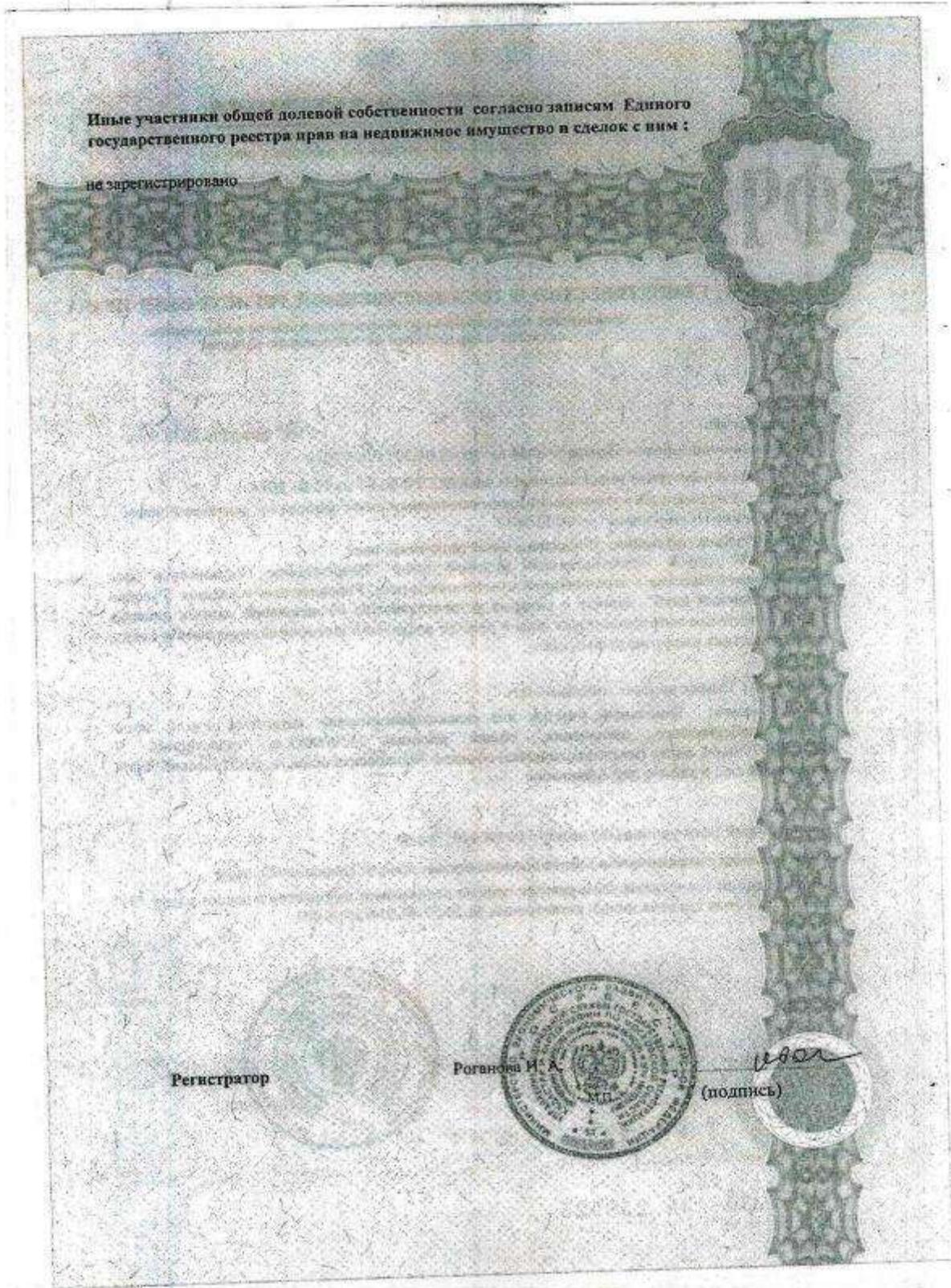
Кадастровый (или условный) номер: 50-04-0100503:5

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 255938

  
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
И. В. СЕЛИВЕРТОВ



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 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-А3К 258939

  
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
ООО-УК "РУССКИЕ ИНВЕСТИЦИИ"  
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 34530 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, п/п Дмитров, в районе д. Игнатовка

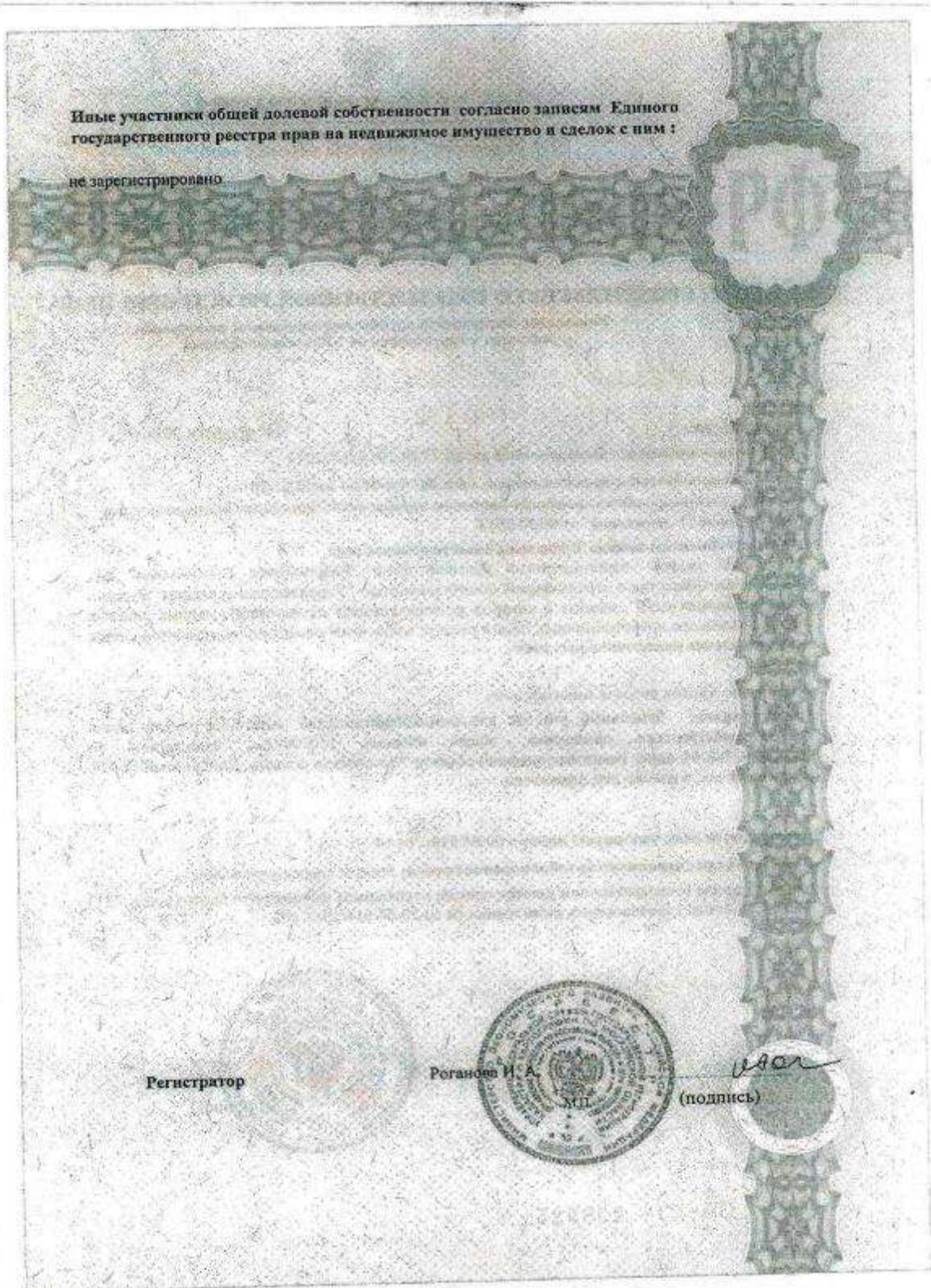
Кадастровый (или условный) номер: 50-04-0010803:758

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-РУСИНВЕСТКЛУБ  
И. В. СЕЛИБЕРСТОВ



**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 3414 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, п/п Дмитров, в районе д. Игнатовка

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0010803:759

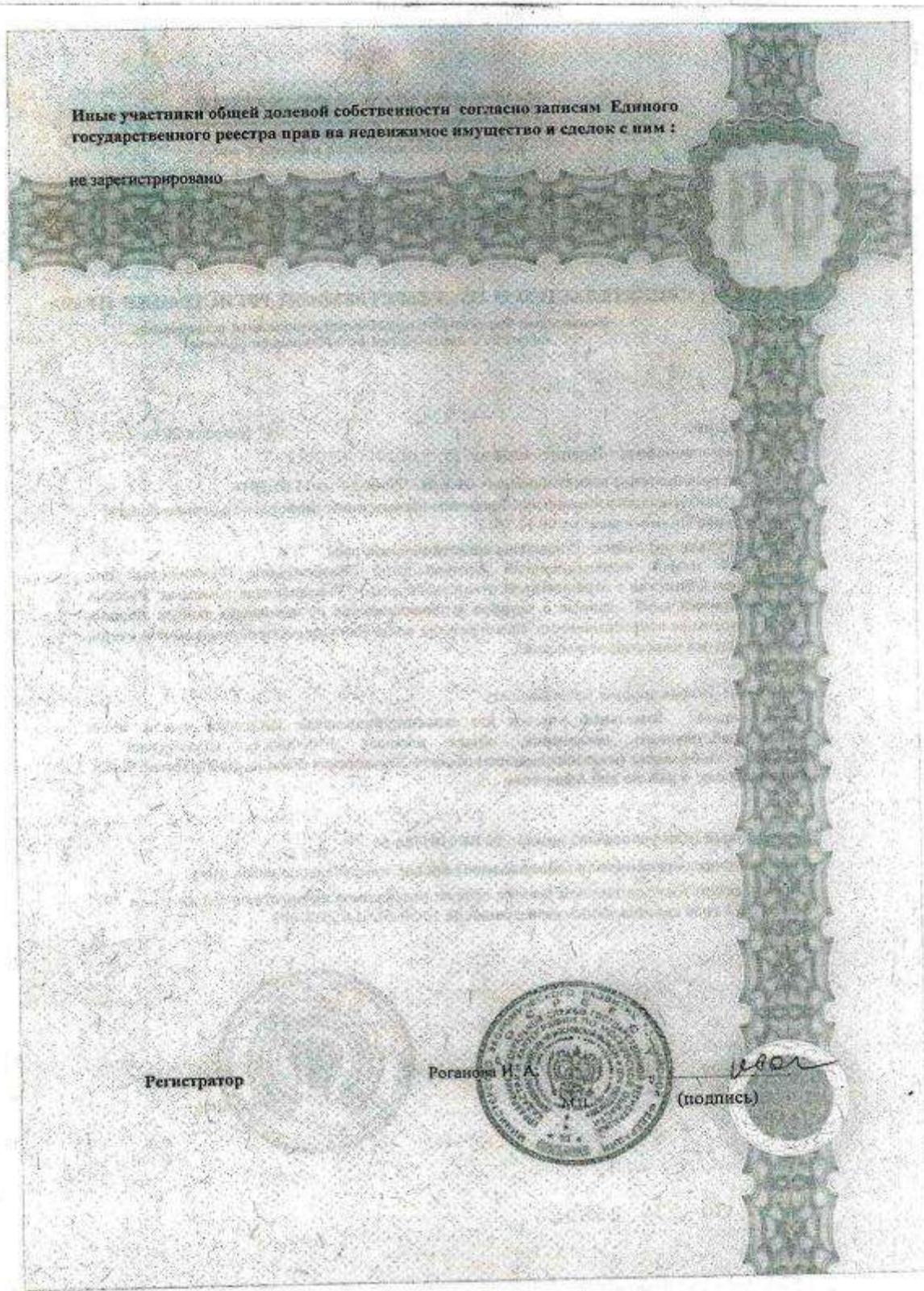
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление объектом в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/002/2014-002

Регистратор Роганова И. А.

(подпись)

50-А3Н 258951

**И. В. СЕЛИБЕРСТОВ**  
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
ООО-УК-Р-ИНВЕСТИЦИИ  
"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

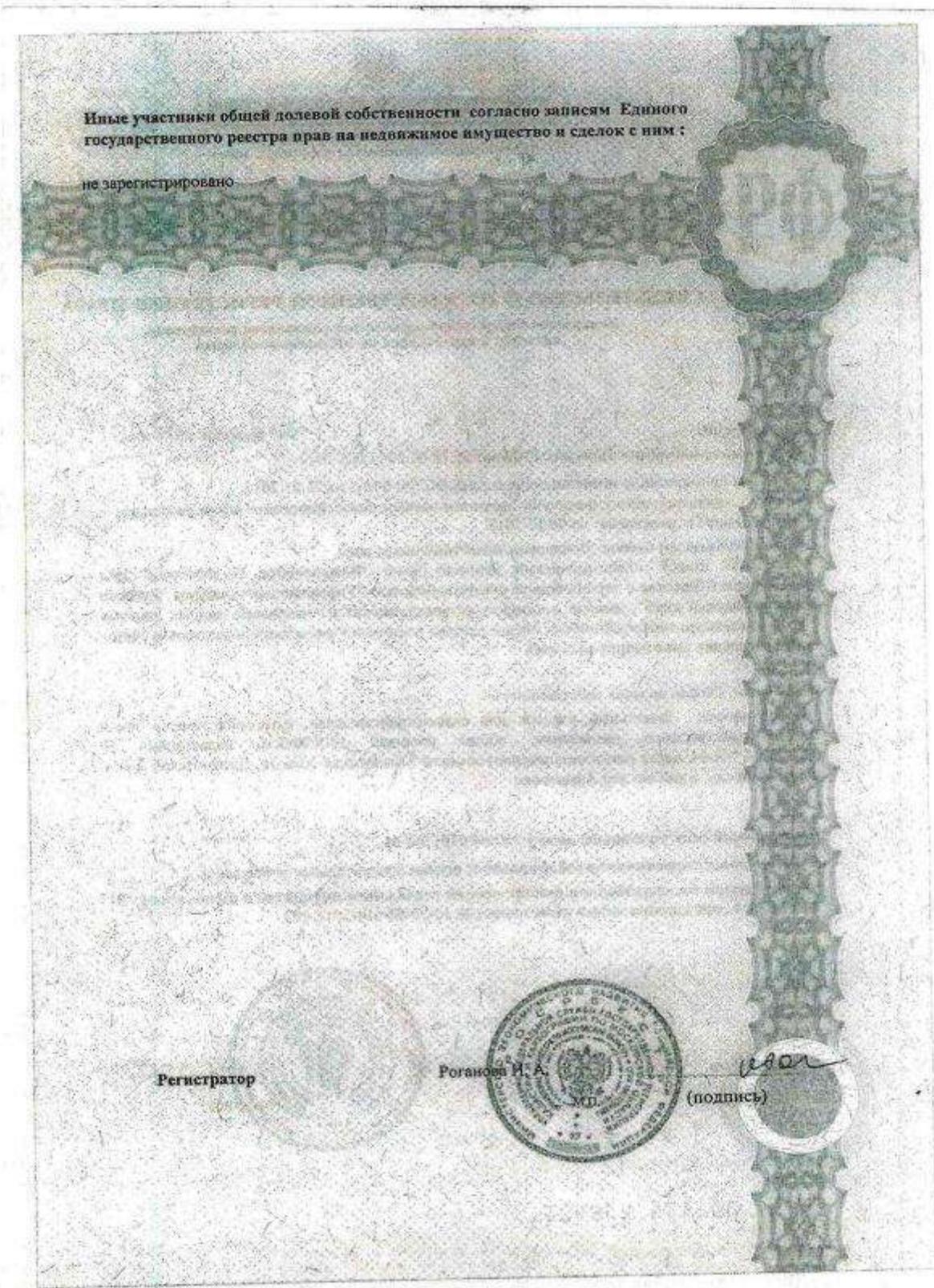
Регистратор

Рогонова И.А. (подпись)

50-13N 258982

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
000-УХ-РУСИНВЕСТКЛУБ  
И.В. Селивверстов

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 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 425 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, т/п Дмитров, в районе д. Игнатовка

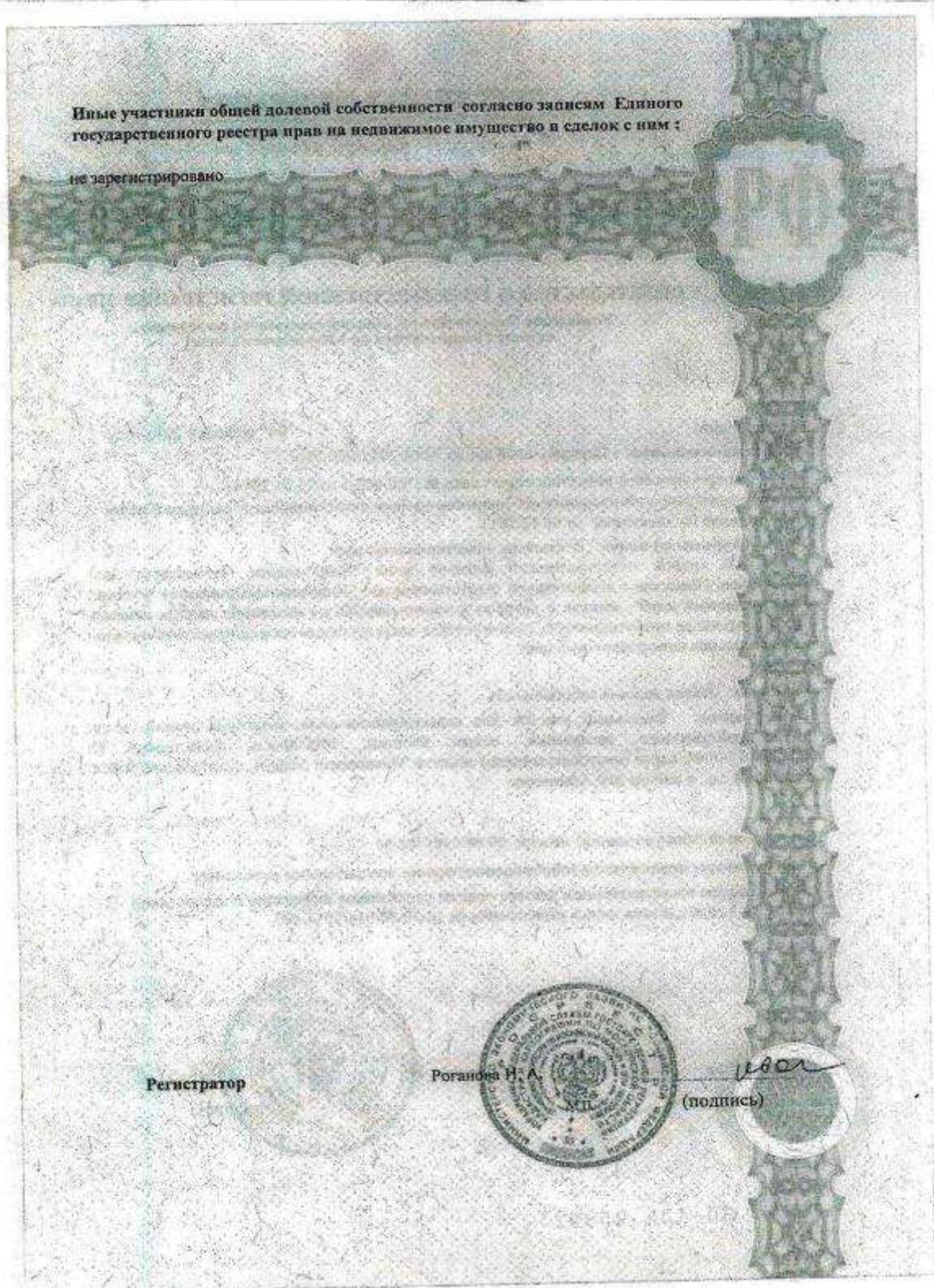
Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0010803:761

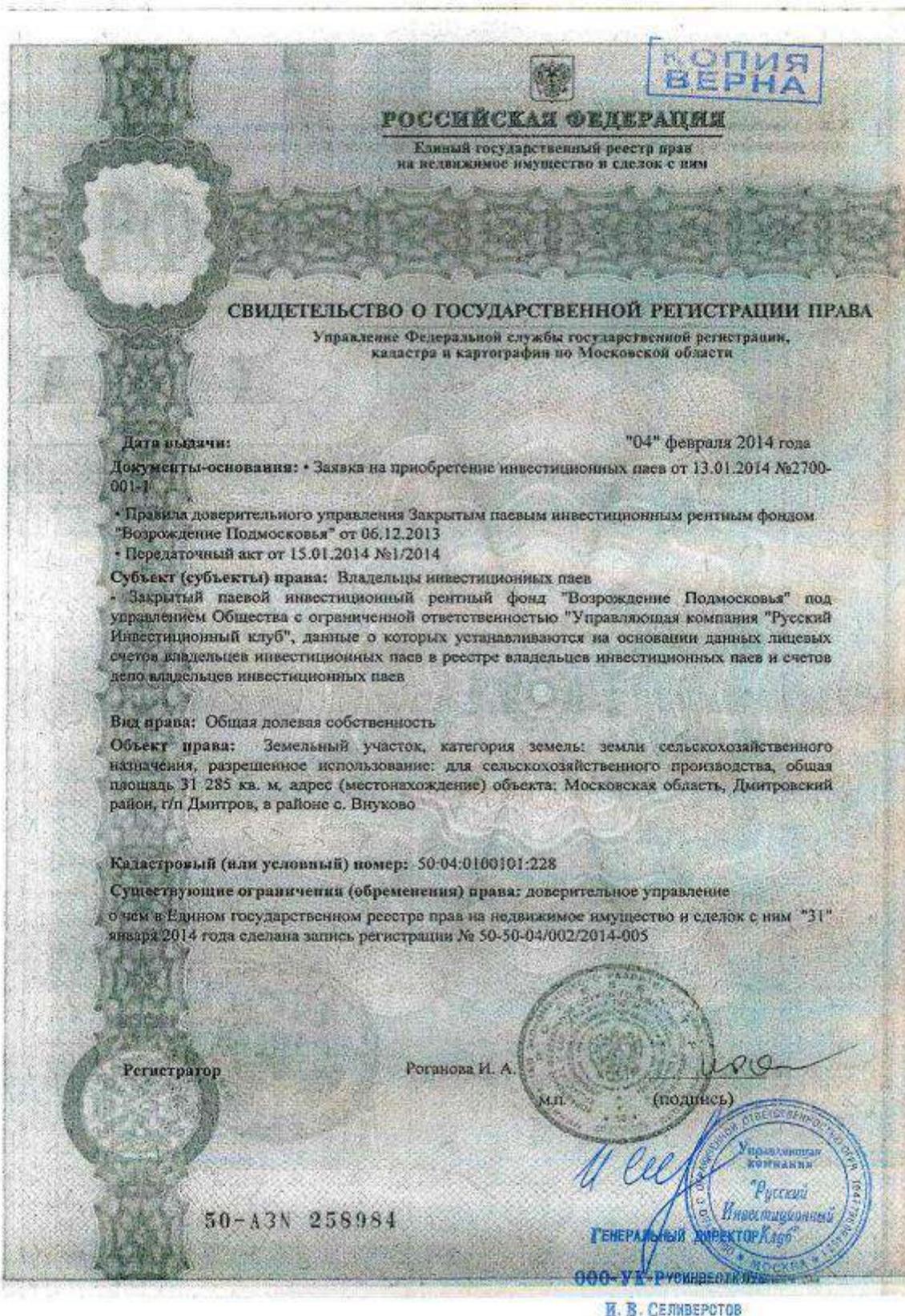
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление с чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/002/2014-004

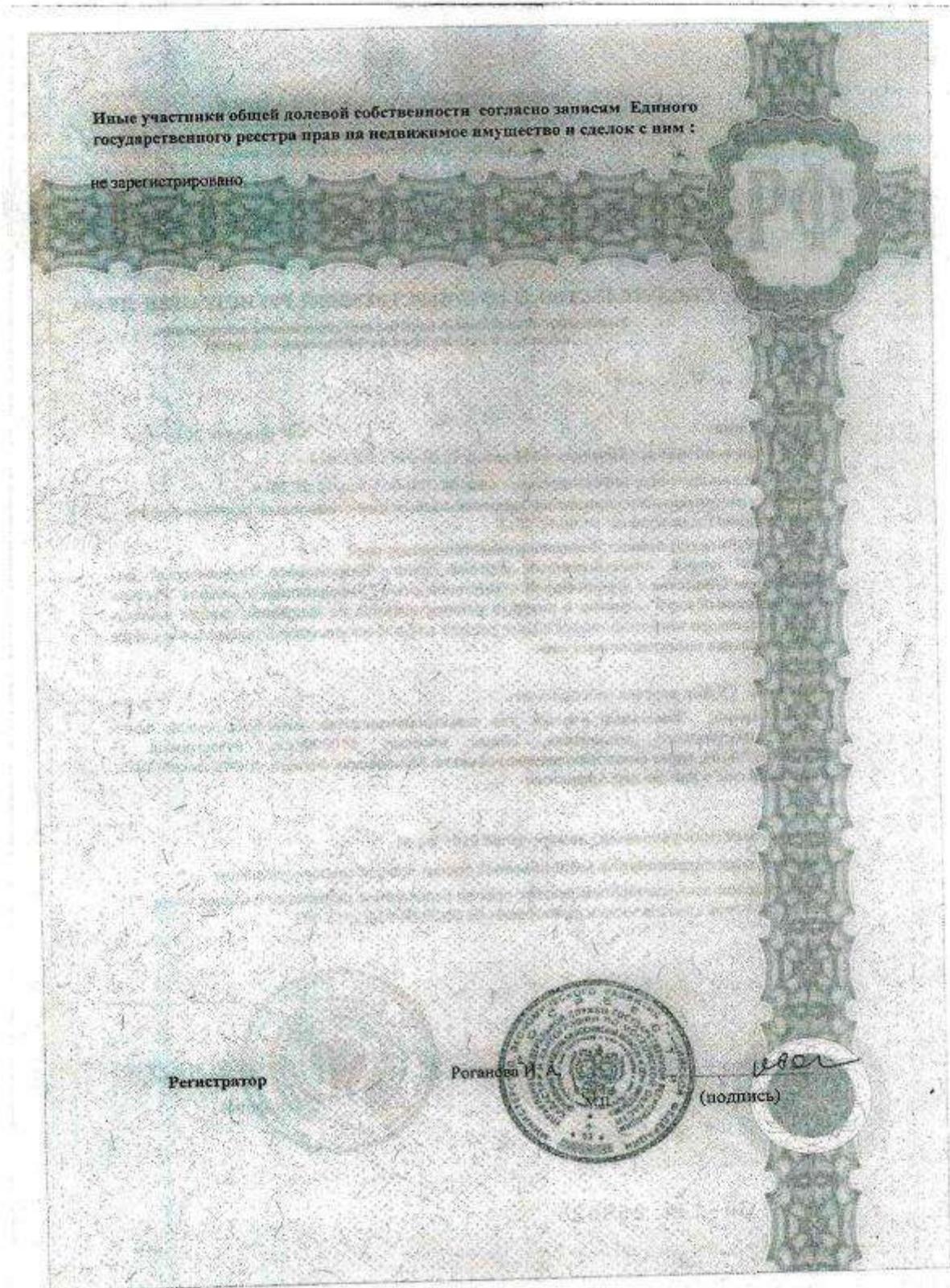
Регистратор  
Роголова И. А.   
(подпись)

50-А3Н 258989

  
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
000-34-РУСИВЕСТКЛУБ  
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 для сельскохозяйственного производства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 13942 кв.м. адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п 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

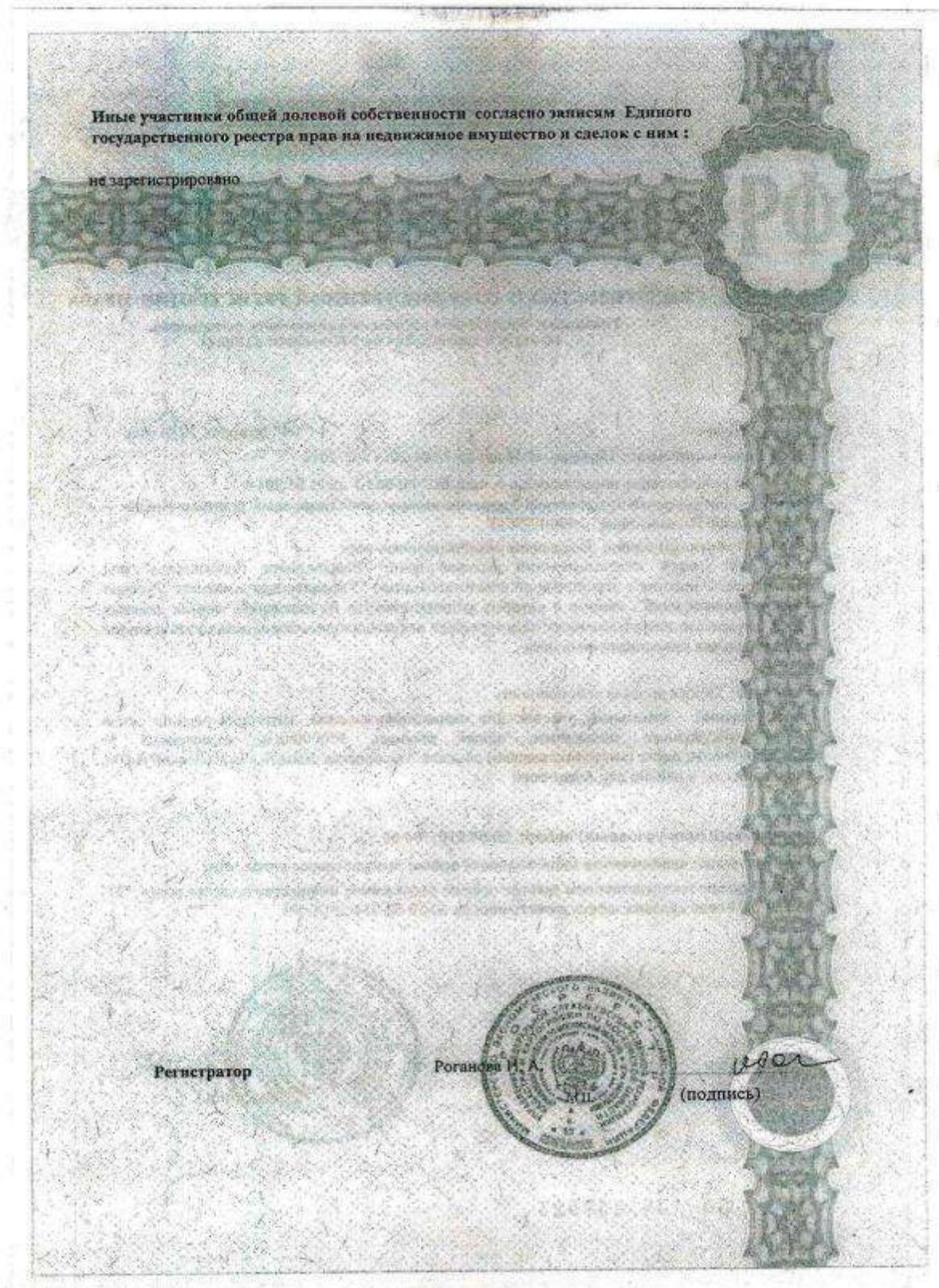
Регистратор

Рогова И. А.

  
И. Рогова  
(подпись)

50-А3Н 258985

  
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
ООО-УК "РУСИНВЕСТИКЛУБ"  
И. В. СЕЛВЕРТОВ



**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 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

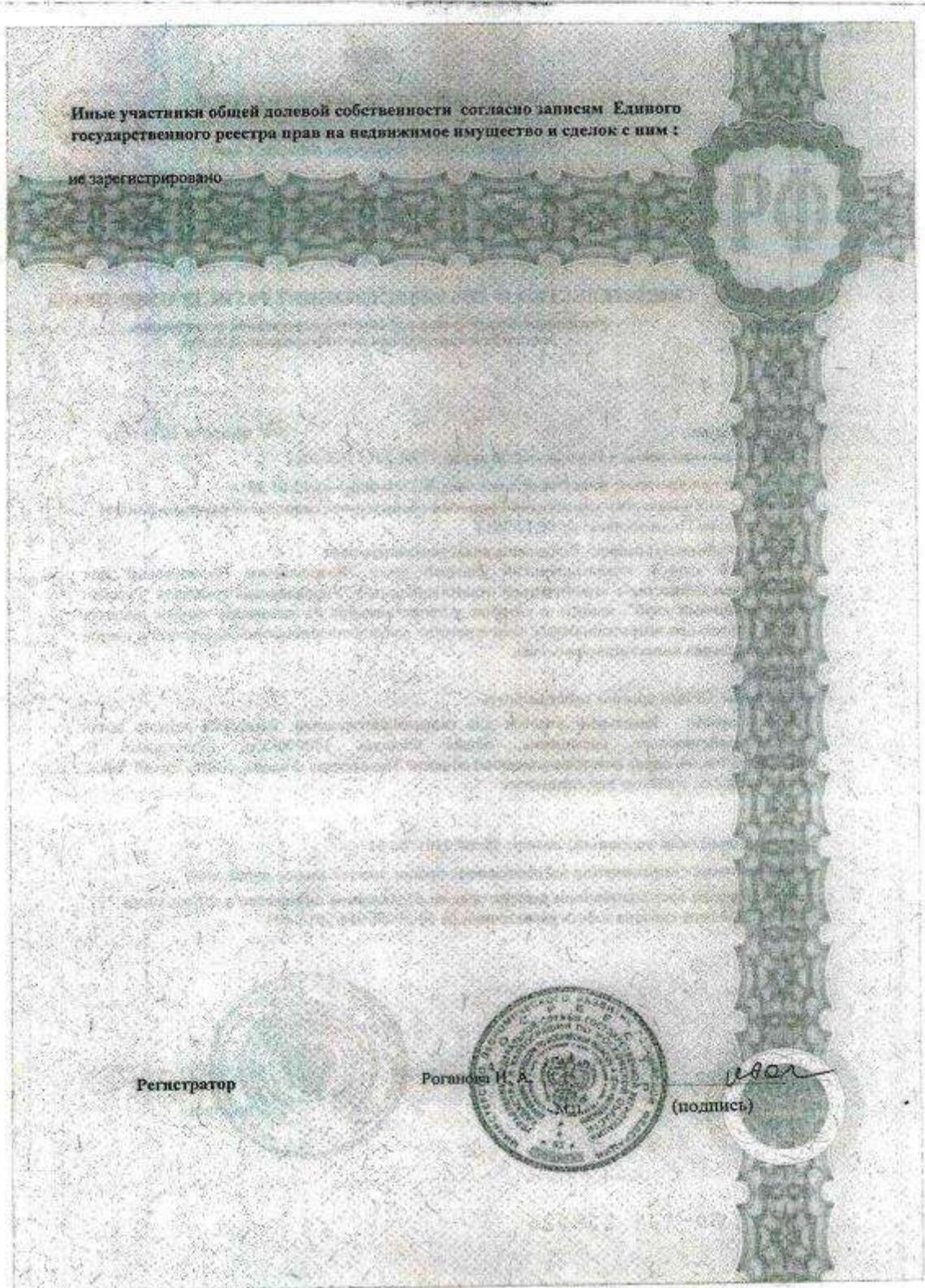
Регистратор

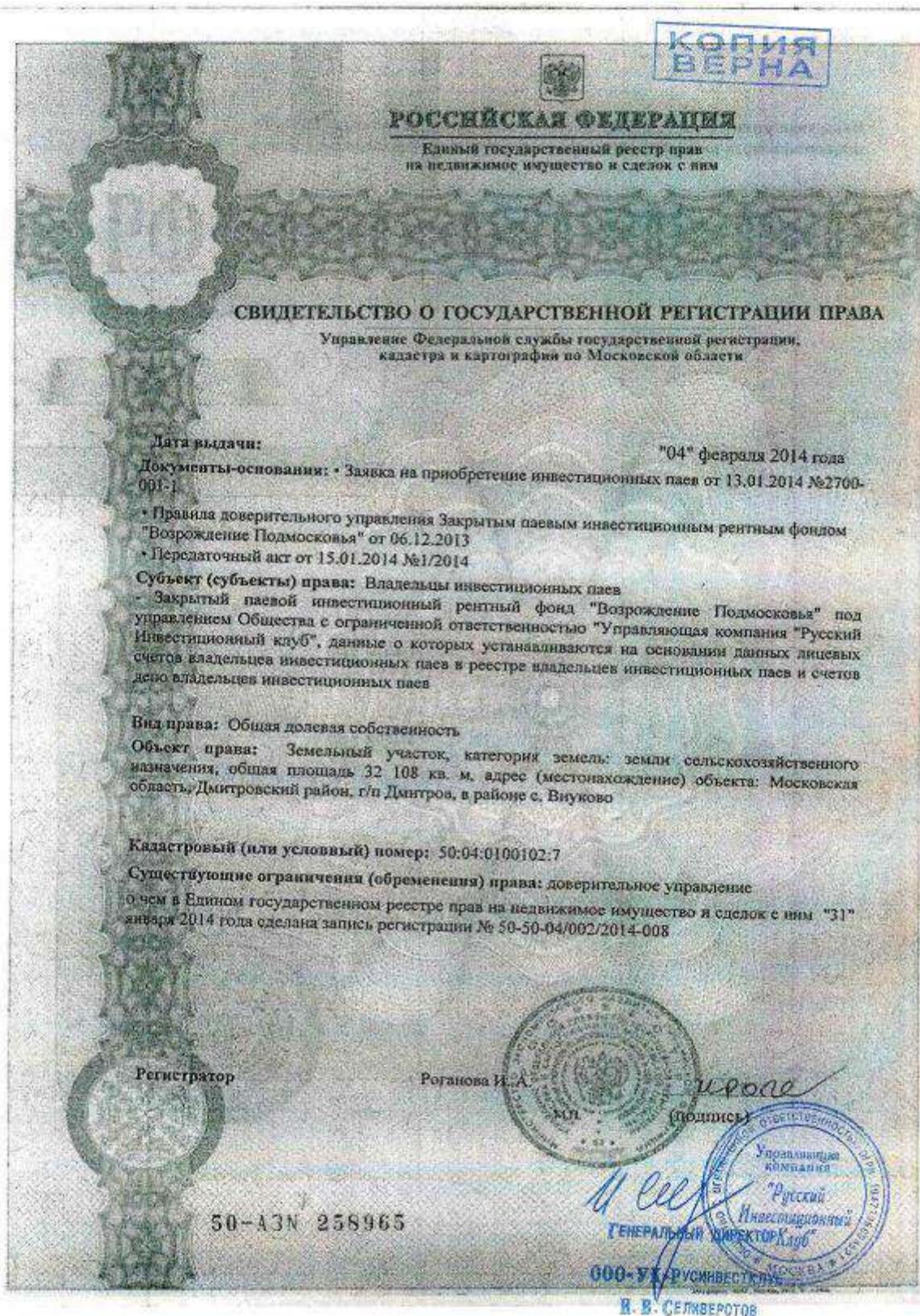
Севостьянова С.В.  
МП (подпись)

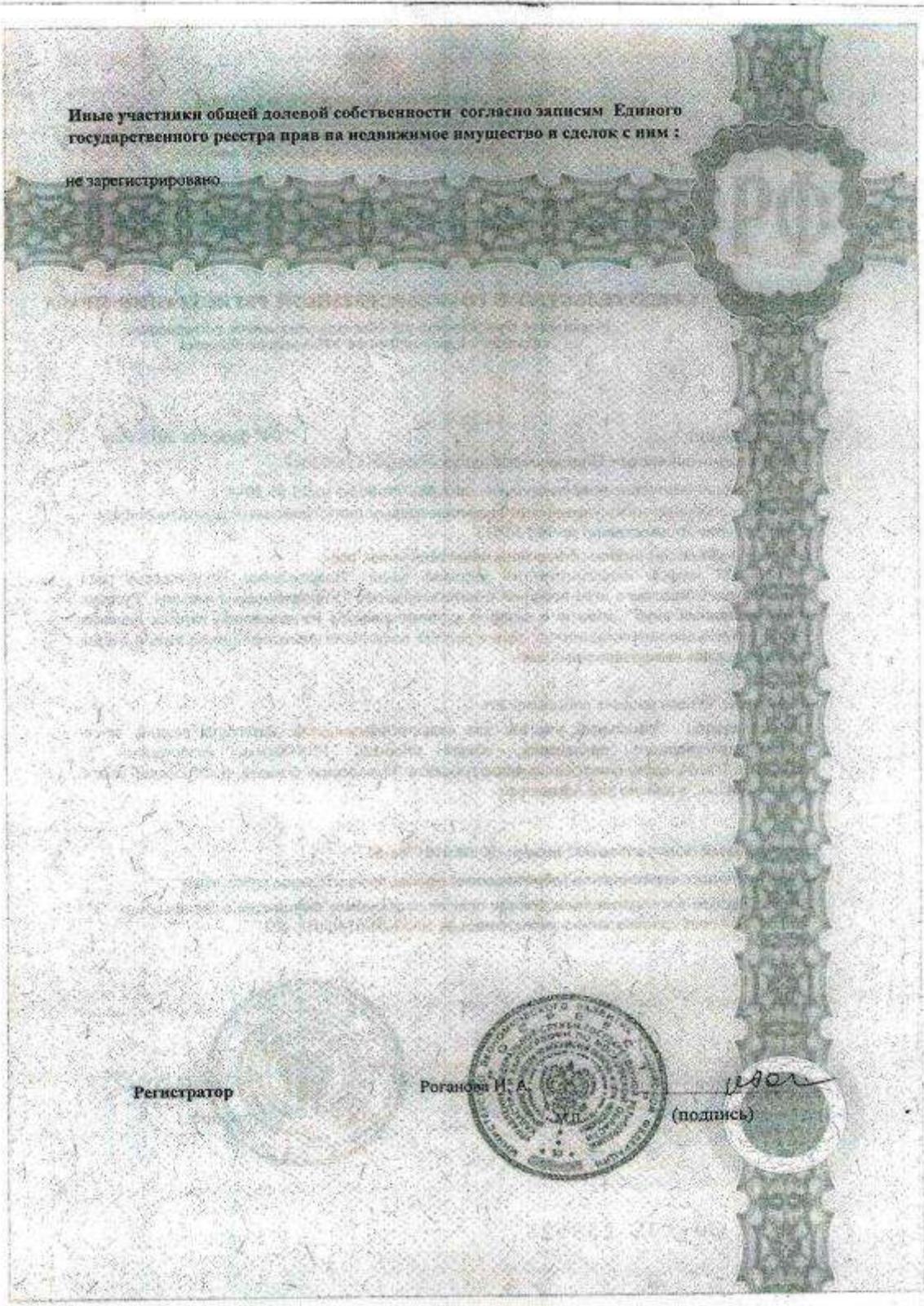
50-А/Н 096371

Управляющая компания  
"Русский  
Инвестиционный  
Клуб"  
МОСКВА

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
000-УК-ИНСИНВЕСТКЛУБ  
И.В. СЕЛИВЕРСТОВ







**КОПИЯ  
ВЕРНА**

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
 Единоличный 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. Вилуково

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0100104:2

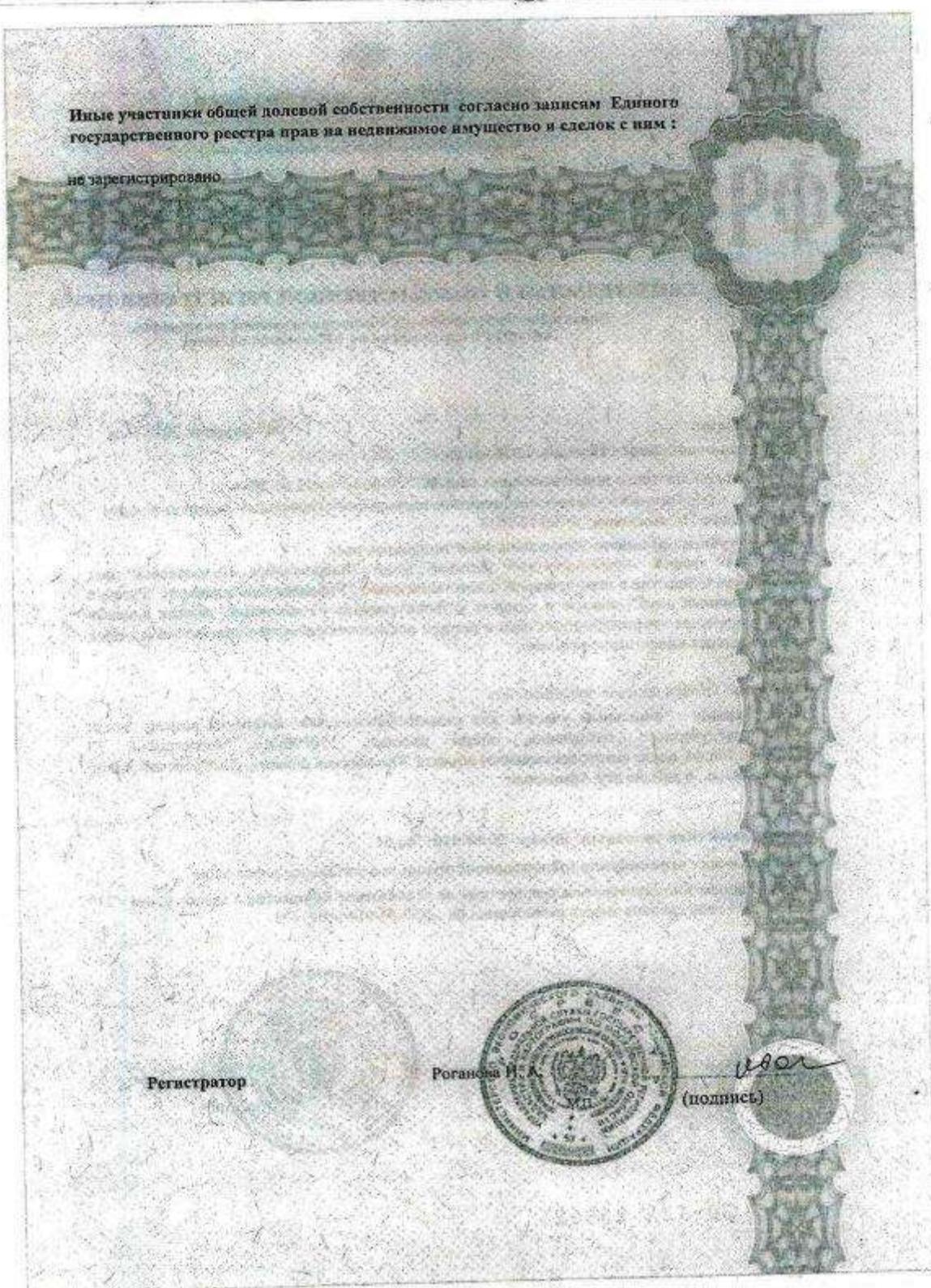
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/002/2014-009

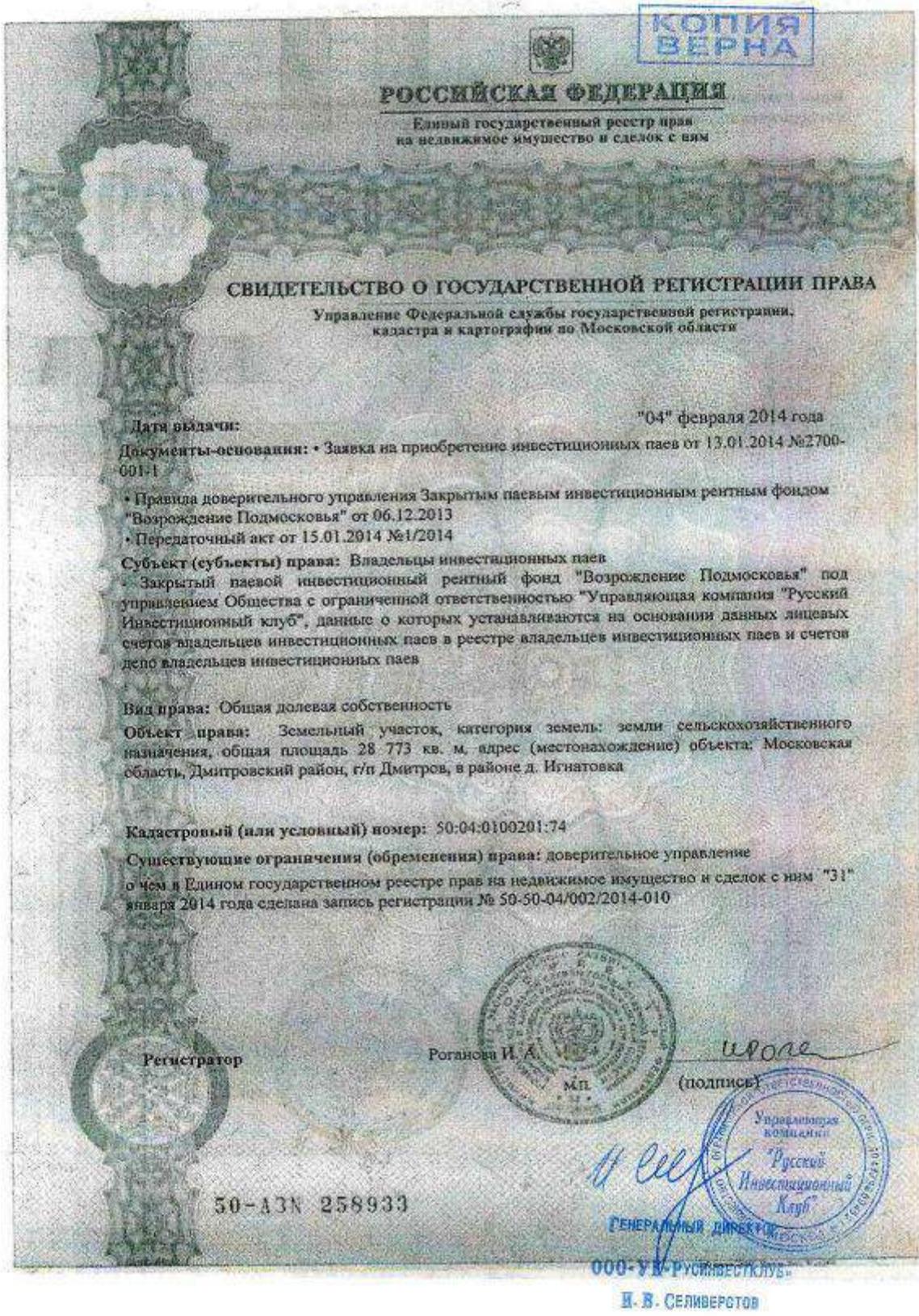
Регистратор  
 Роганова Н. А.

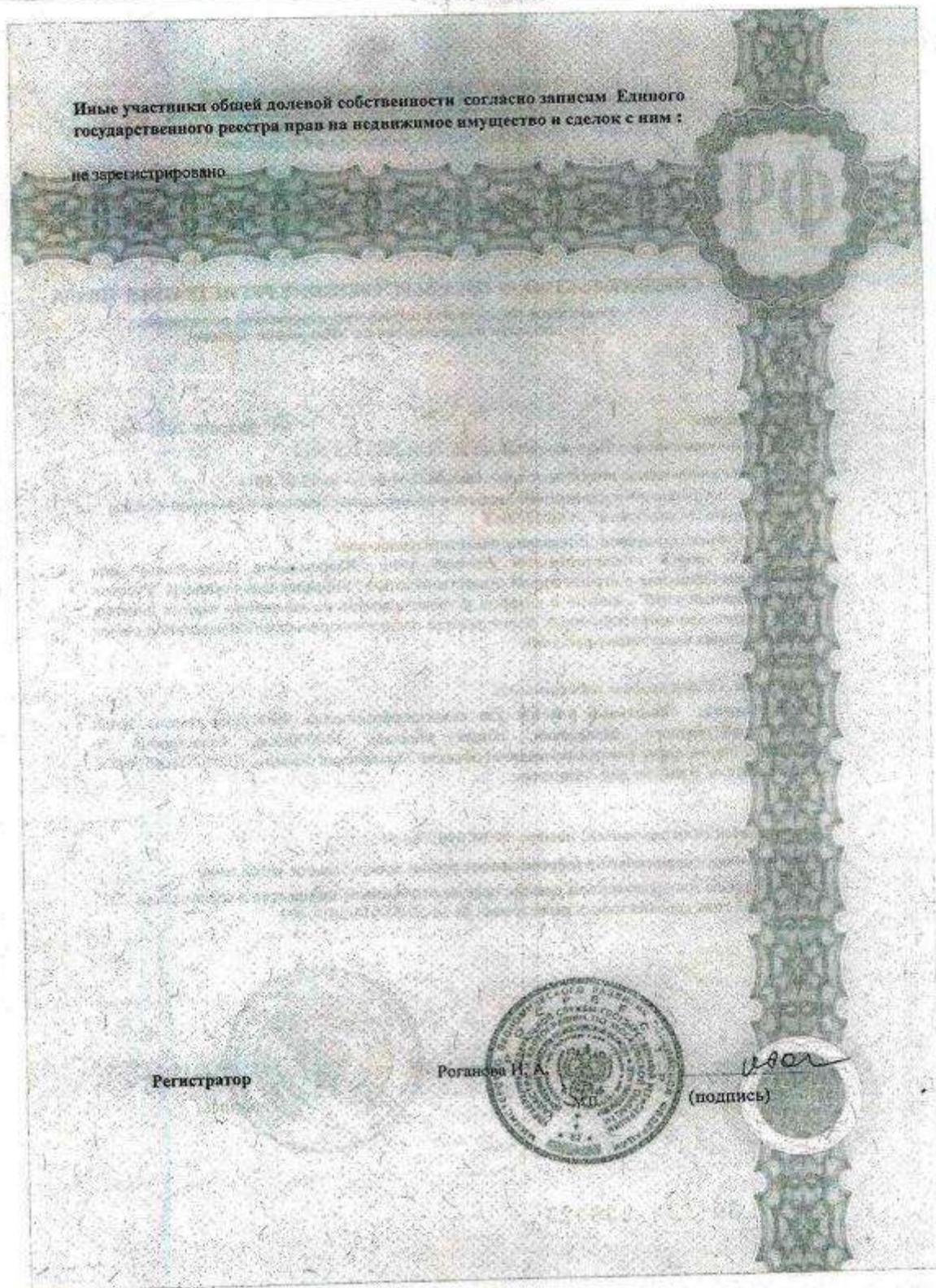
*И. Рогов*  
 (подпись)

50-А3Н 258932

**Управляющая компания  
 "Русский  
 Инвестиционный  
 Клуб"**  
 ООО-УИ-РУСИНВЕСТМЕНТ  
 Н. В. СЕЛЫВЕРСТОВ







**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 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

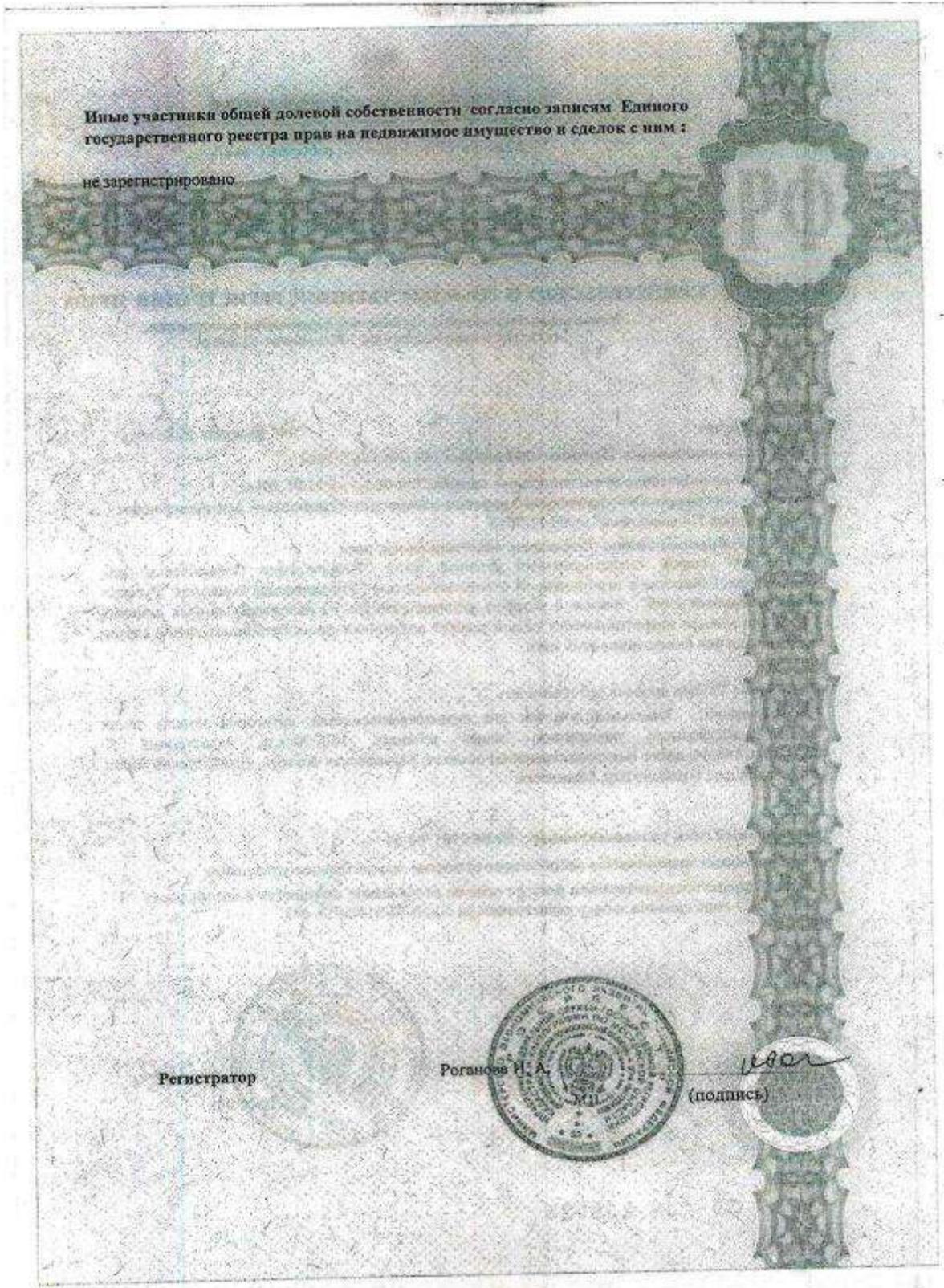
Регистратор:  Рогова И. А.  
М.П.

*Иванов*  
(подпись)

  
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР

50-А3Н 258934

000-УК-ИНСИНВЕСТКЛУБ  
И. В. СЕЛИВЕРТОВ



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 20197кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Игнатовка

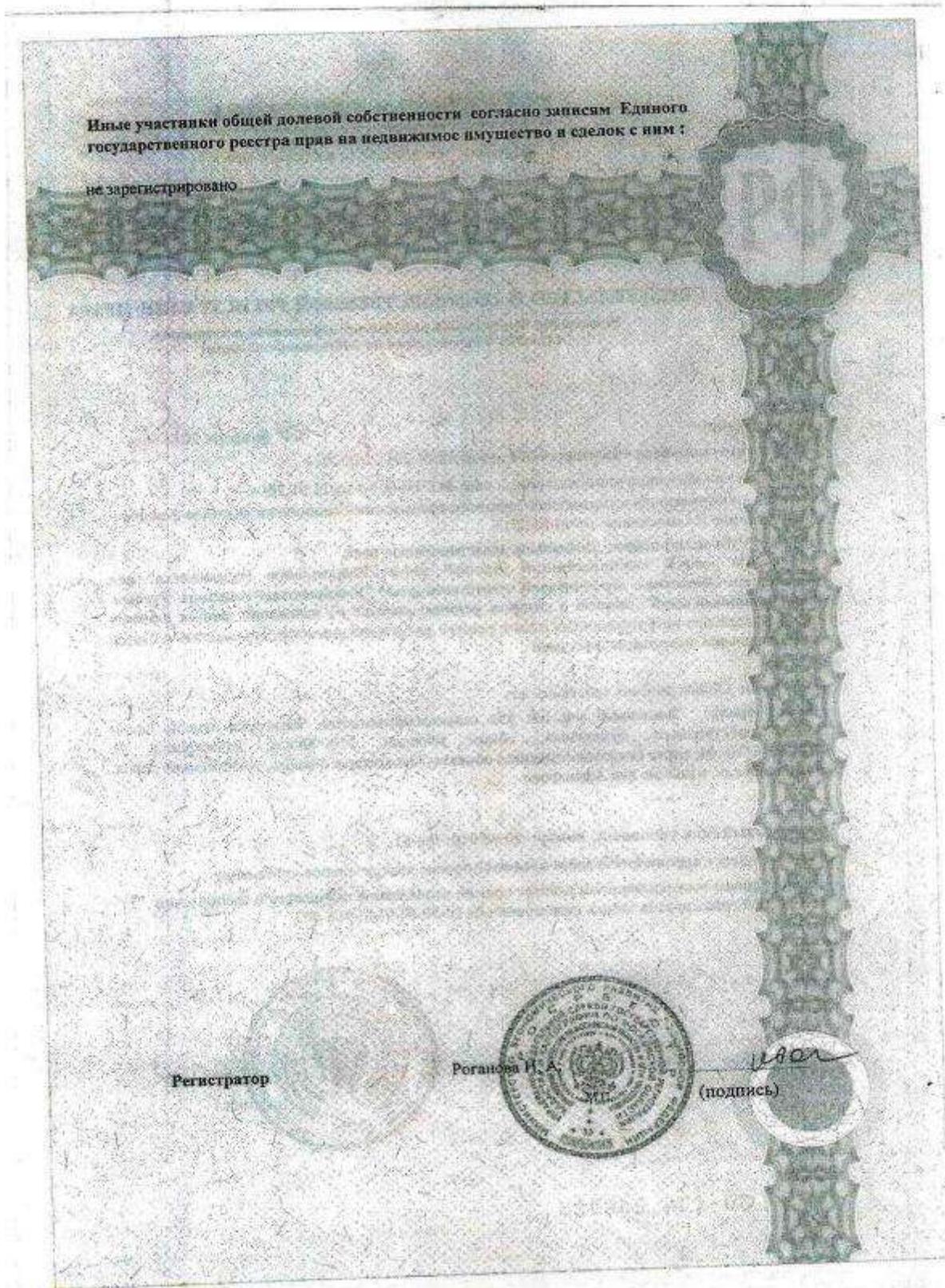
Кадастровый (или условный) номер: 50-04/0100202/8

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.И. (подпись)

50-13N 258035

  
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 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 271129 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д.Игнатовка

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0100302:1

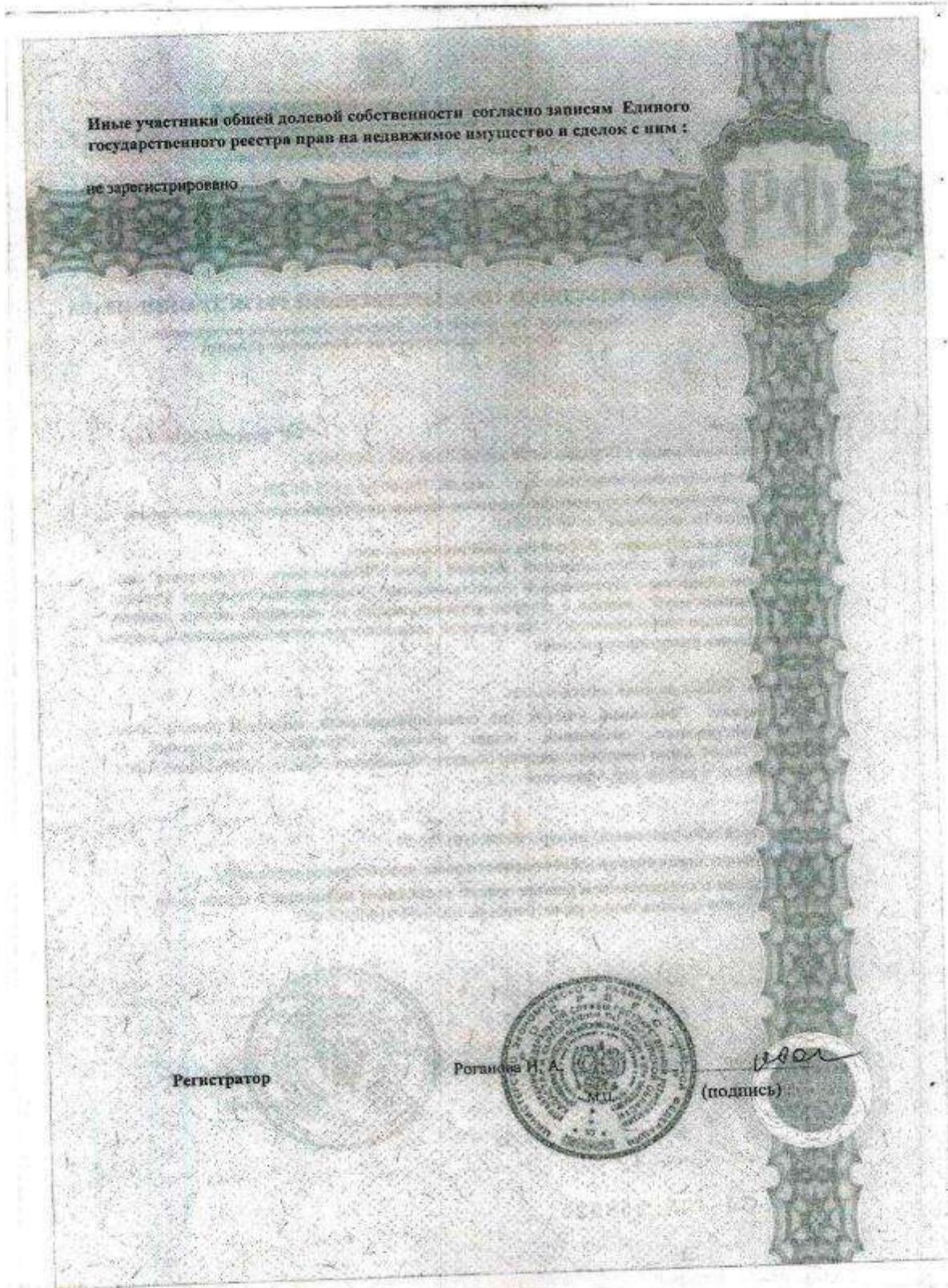
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление в чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/002/2014-013

Регистратор  
Роганова И.А.  
(подпись)

50-А3Н 258936

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
ООО-УИ "РУСИИВЕСТЛЮБ"  
И.В. СЕЛИВЕРСТОВ

КОПИЯ  
ВЕРНА



**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

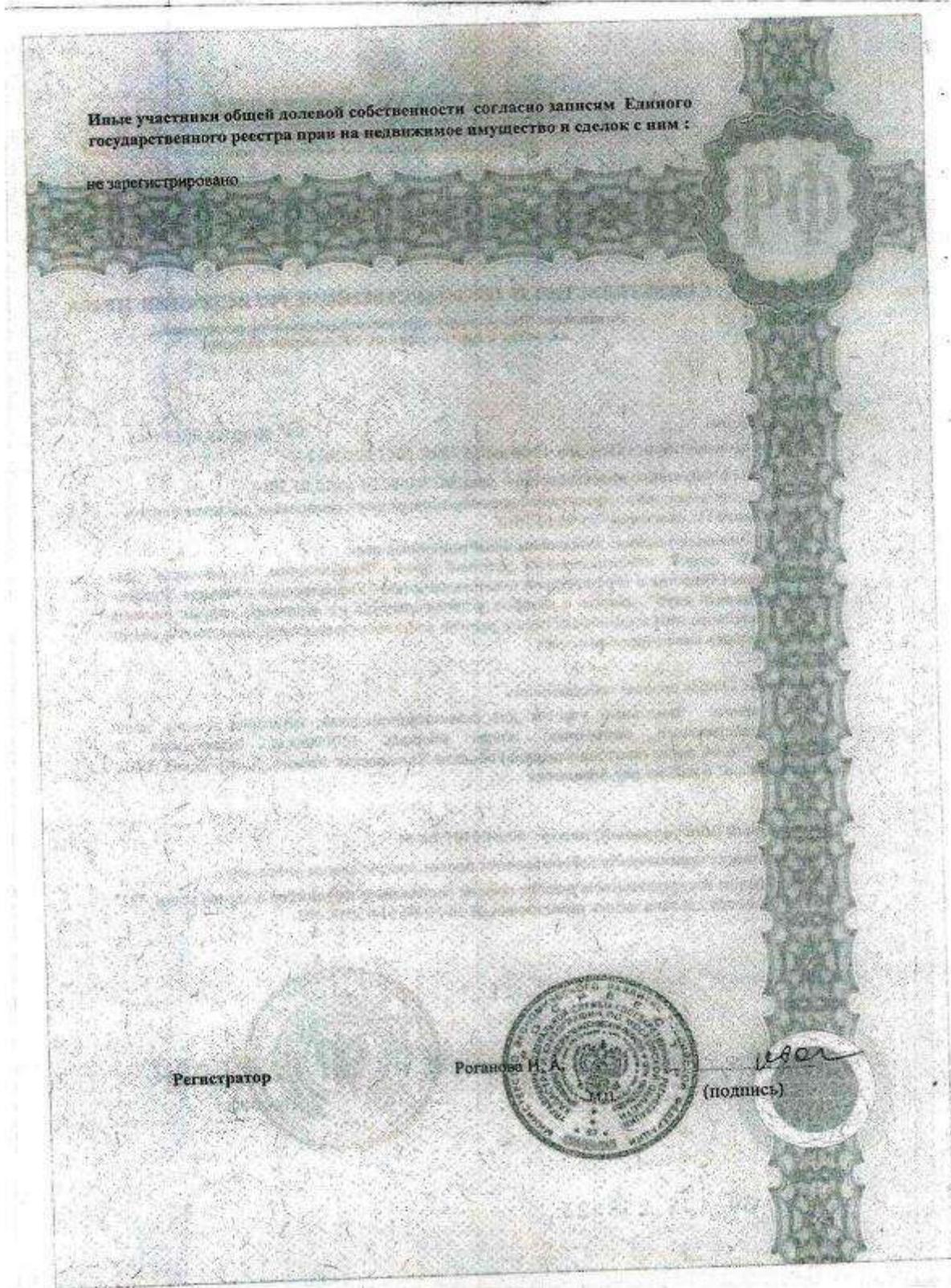
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/002/2014-014

Регистратор  
Роганов И.А.  
МП

И.В.С. (подпись)

И.С.С. (подпись)  
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР Клуб  
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 деро 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, г/п Дмитров, в районе дер. Кузнецово

Кадастровый (или условный) номер: 50-04-0100503:5

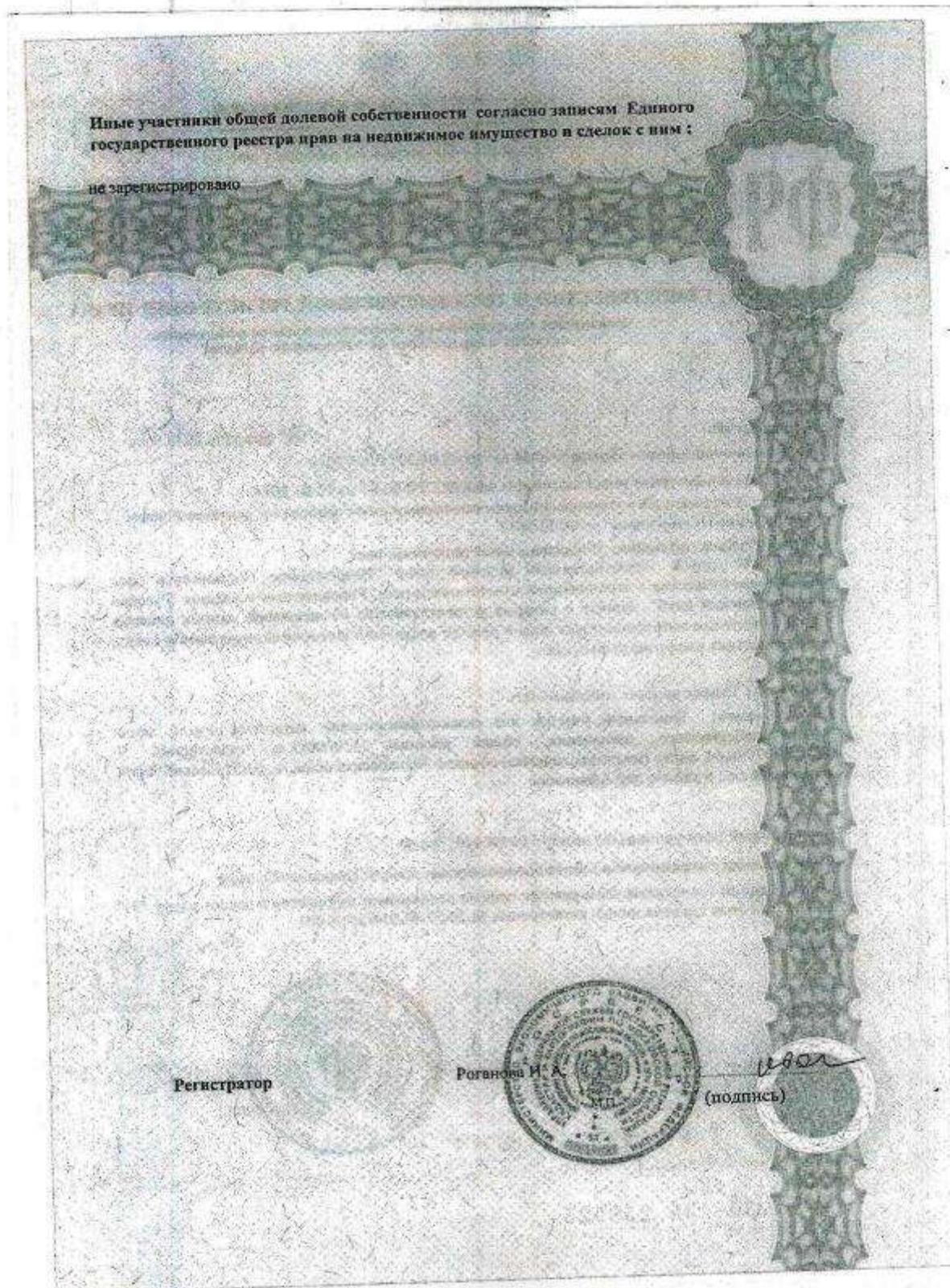
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/002/2014-015

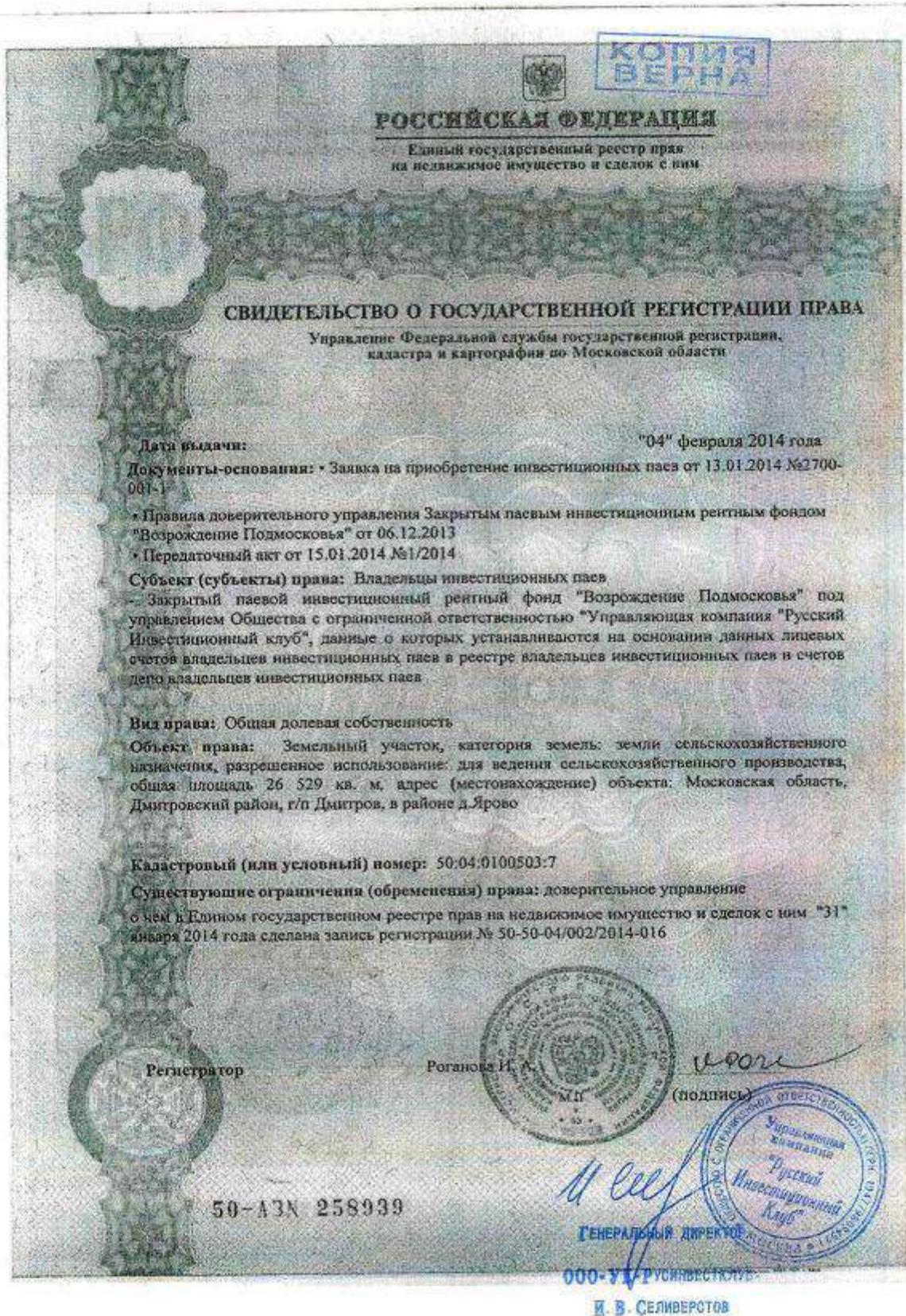
Регистратор

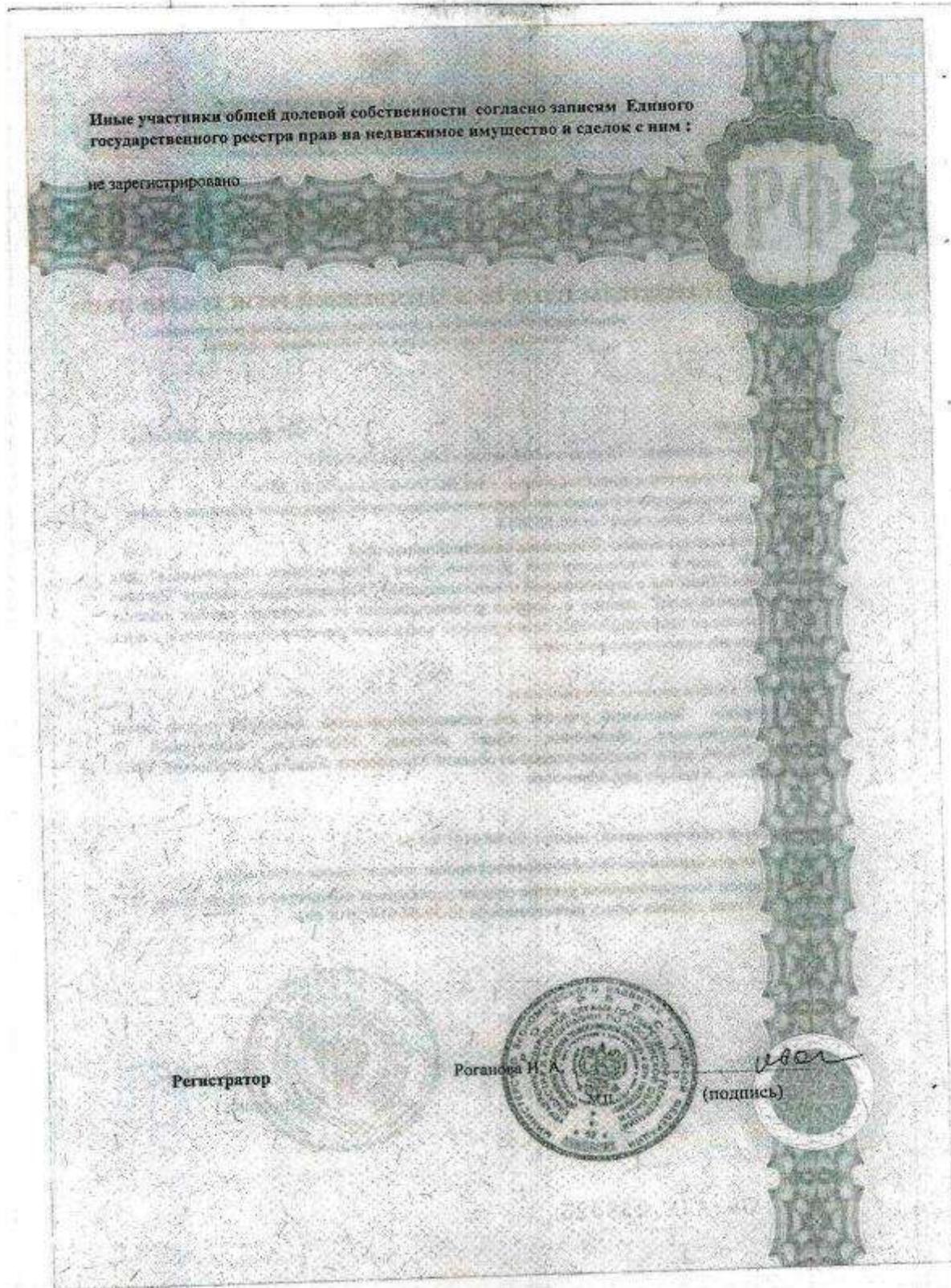
Рогонова И.А.  *И.А. Рогонова*  
(подпись)

50-13Н 255938

  
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
ООО - УК - РУССКИЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ КЛУБ  
И. В. СЕЛИВЕРТОВ







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 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 147490 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д.Кунисниково

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0160601:148

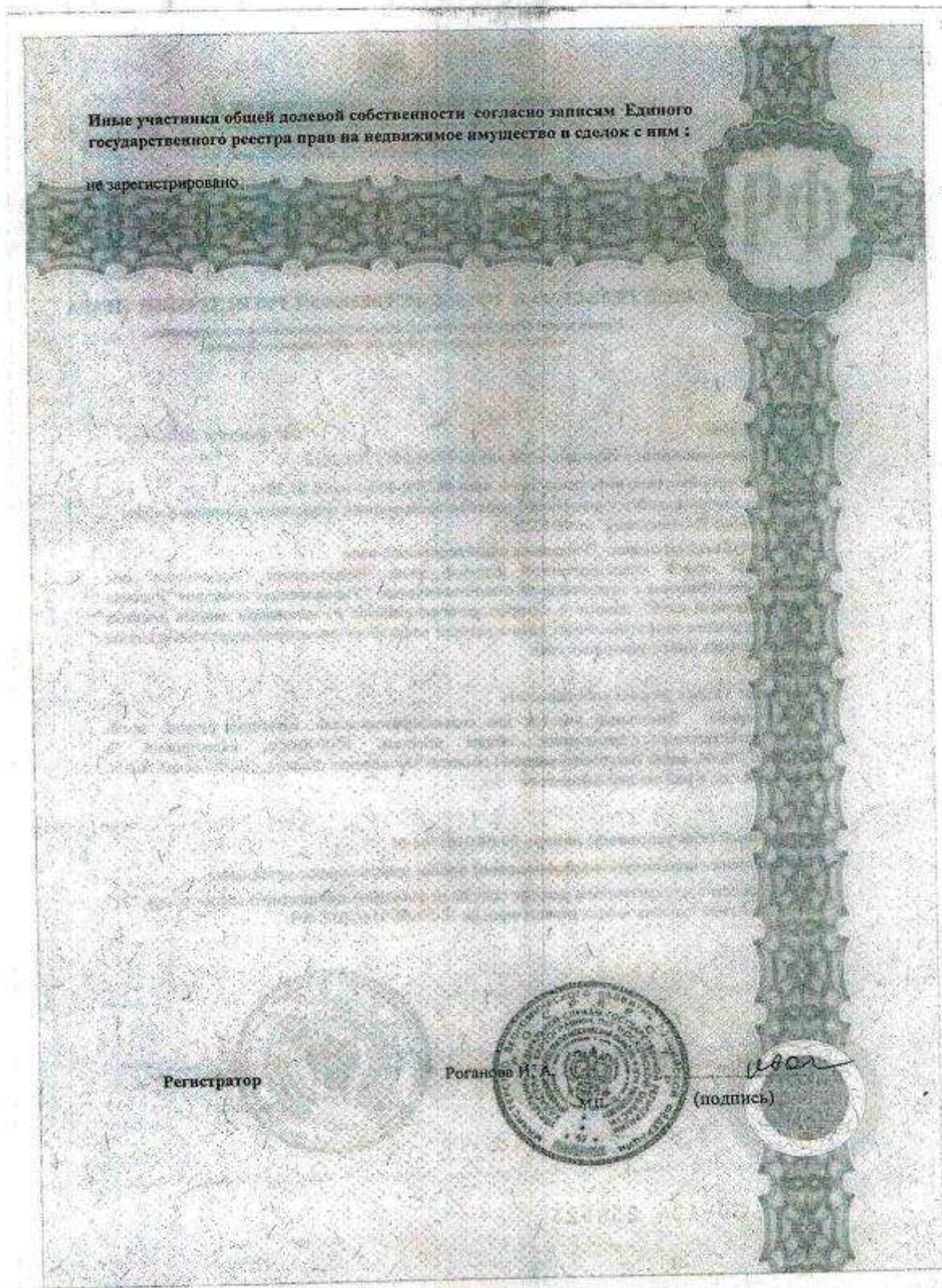
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/002/2014-017

Регистратор

Роганова И. А. (подпись)

50-А3Н 258940

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
000-УК-РУСИНВЕСТКОМ  
И. В. СЕЛЖЕРСТОВ



**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 №2700-0011

- 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 29054 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Куисниково

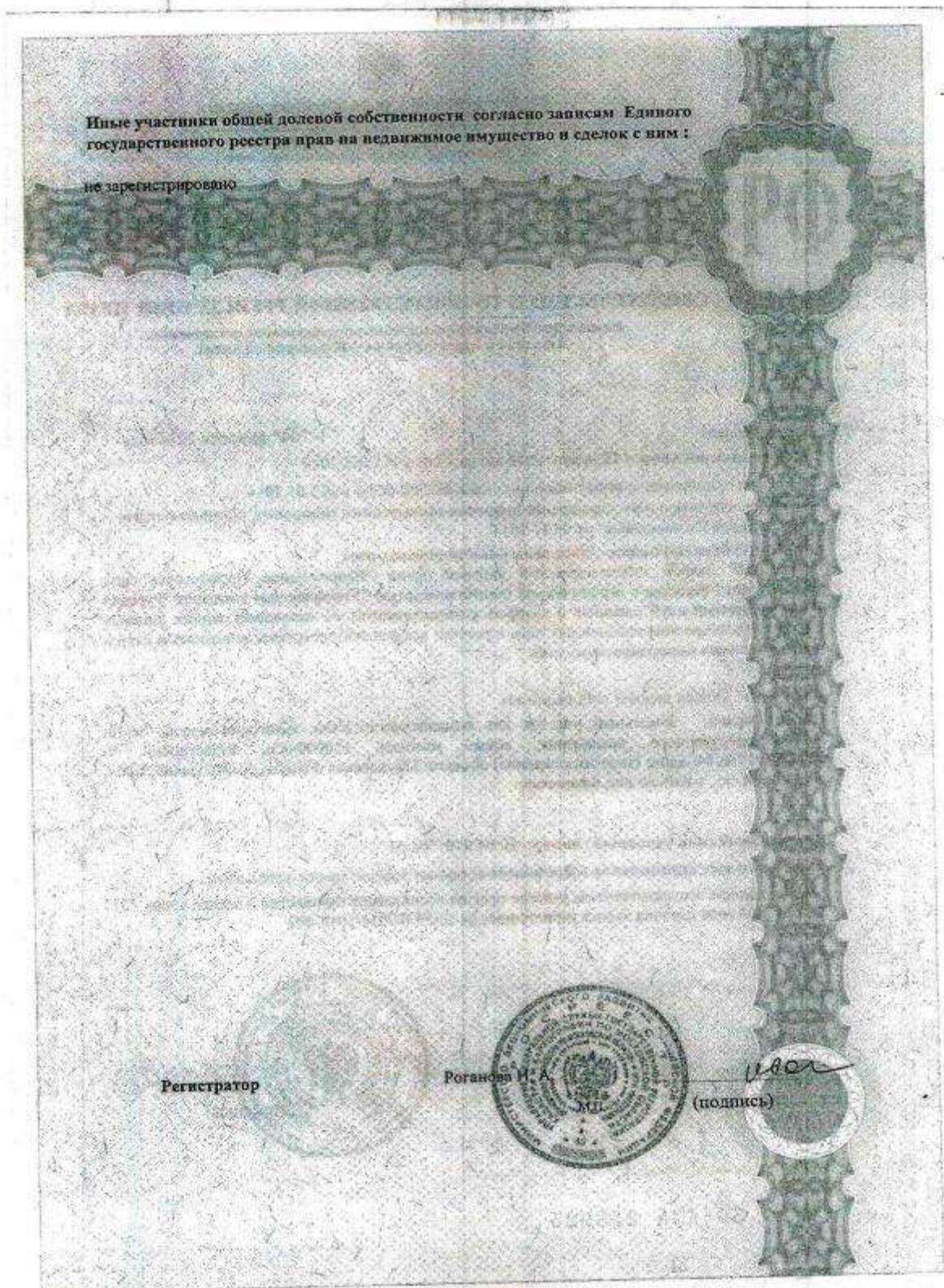
Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0100601:346

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 № 59-50-04/002/2014-018

Регистратор  
Роганова Е.А.  
(подпись)

50-А3Н 258941

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
ООО УК «РУССКИЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ КЛУБ»  
И.В. СЕДЫХОВ



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 29330 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кунишиново

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0100601:347

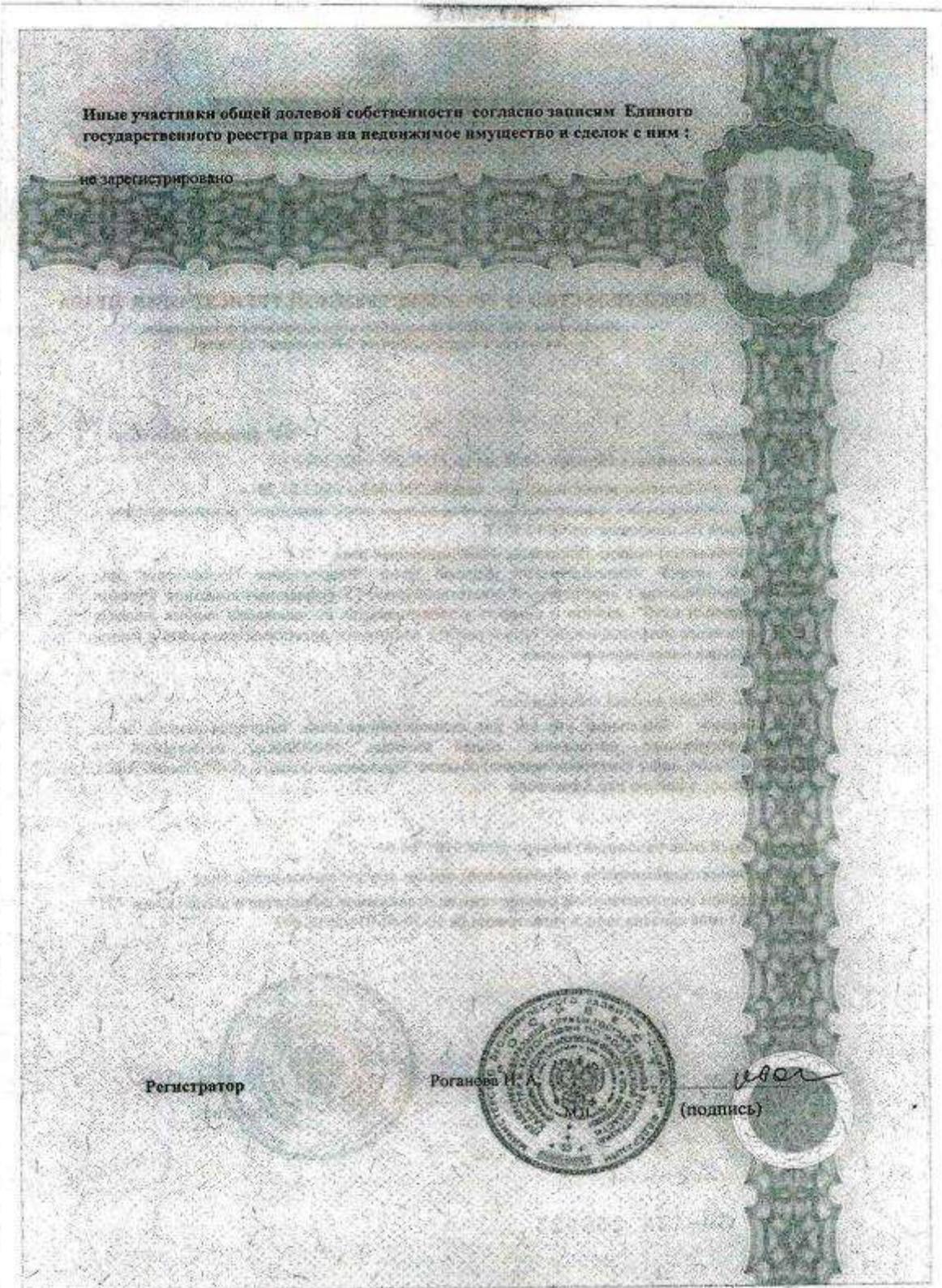
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/002/2014-019

Регистратор

Роганова И. А. (подпись)

50-А3Н 258942

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
ООО-УК-РИИНВЕСТКЛУБ  
И. В. СЕЛЕНКО



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

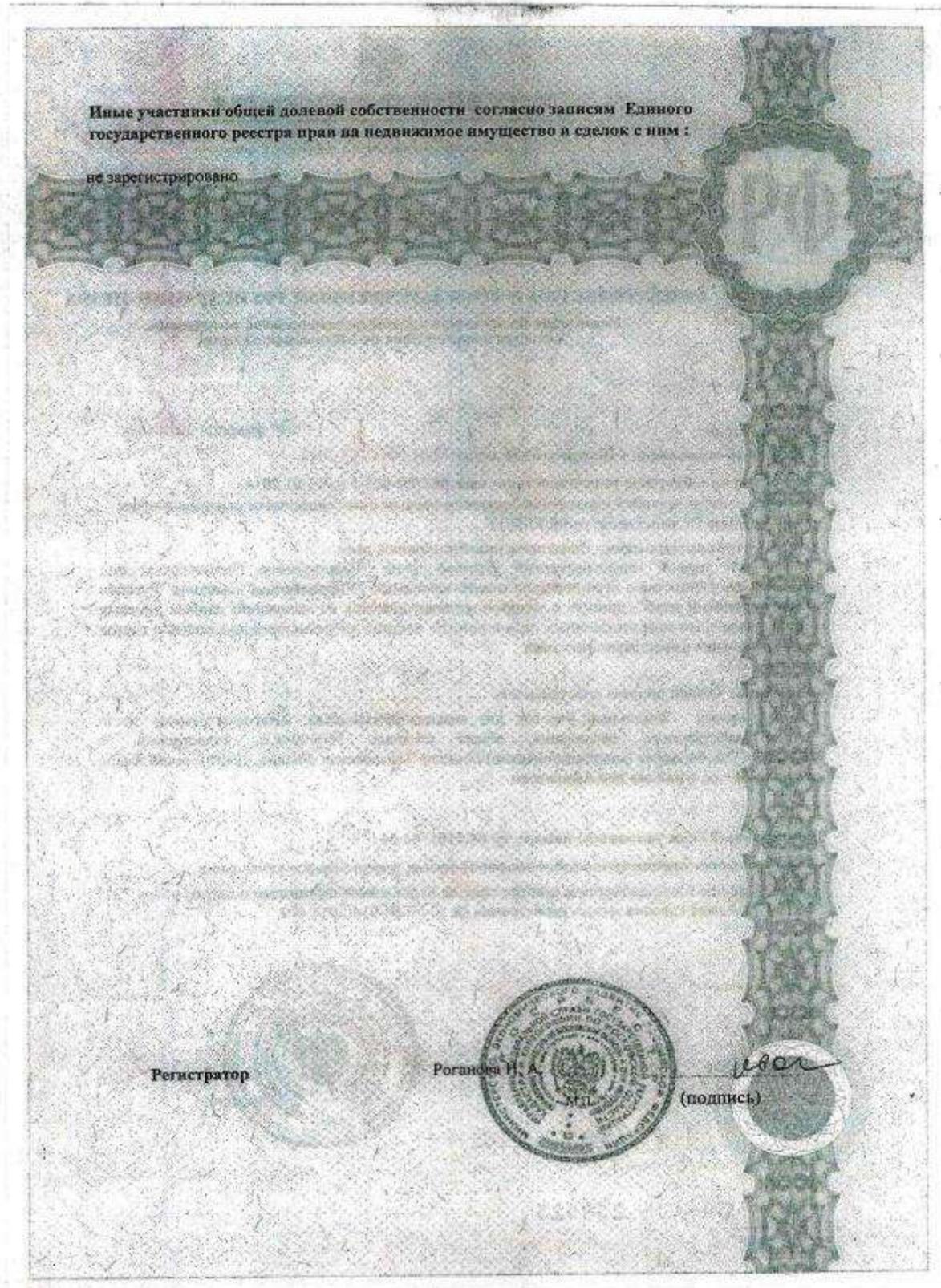
Регистратор

Рогонова И. А.

МП (подпись)

50-А3Н 258943

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
ООО-УК-РУССКИЙ  
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 владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депозитов 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 29974 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, п/п Дмитров, в районе д. Кунисниково

Кадастровый (или условный) номер: 50-04/0100601/349

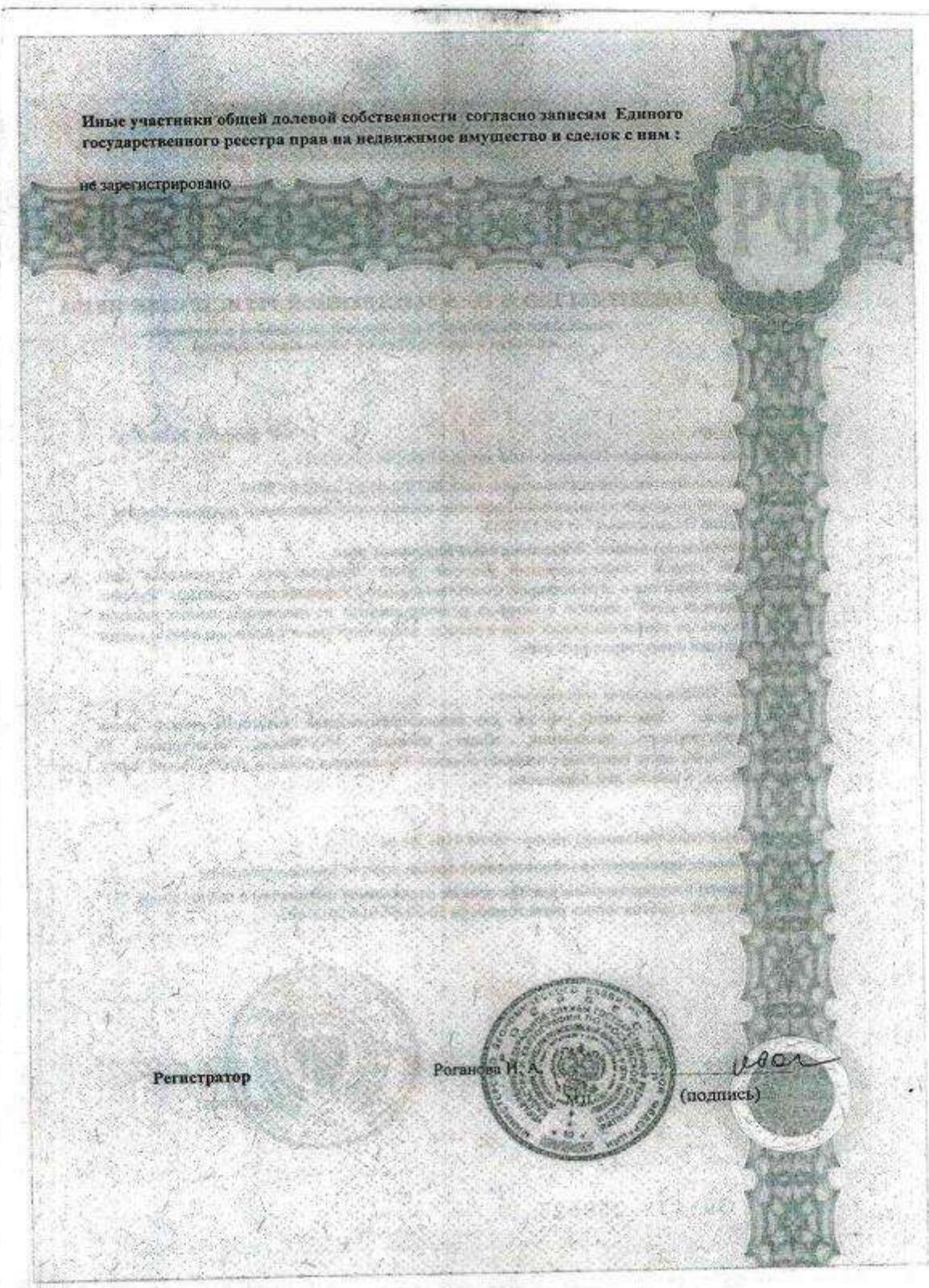
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/002/2014-021

Регистратор Роганова И. А.

50-А3Н 258944

(подпись)  
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
ООО-УК "РУСНИВЕСТИ-КЛУБ"  
И. В. Селиверстов

Управляющая компания  
"Русский  
Инвестиционный  
Клуб"



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 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

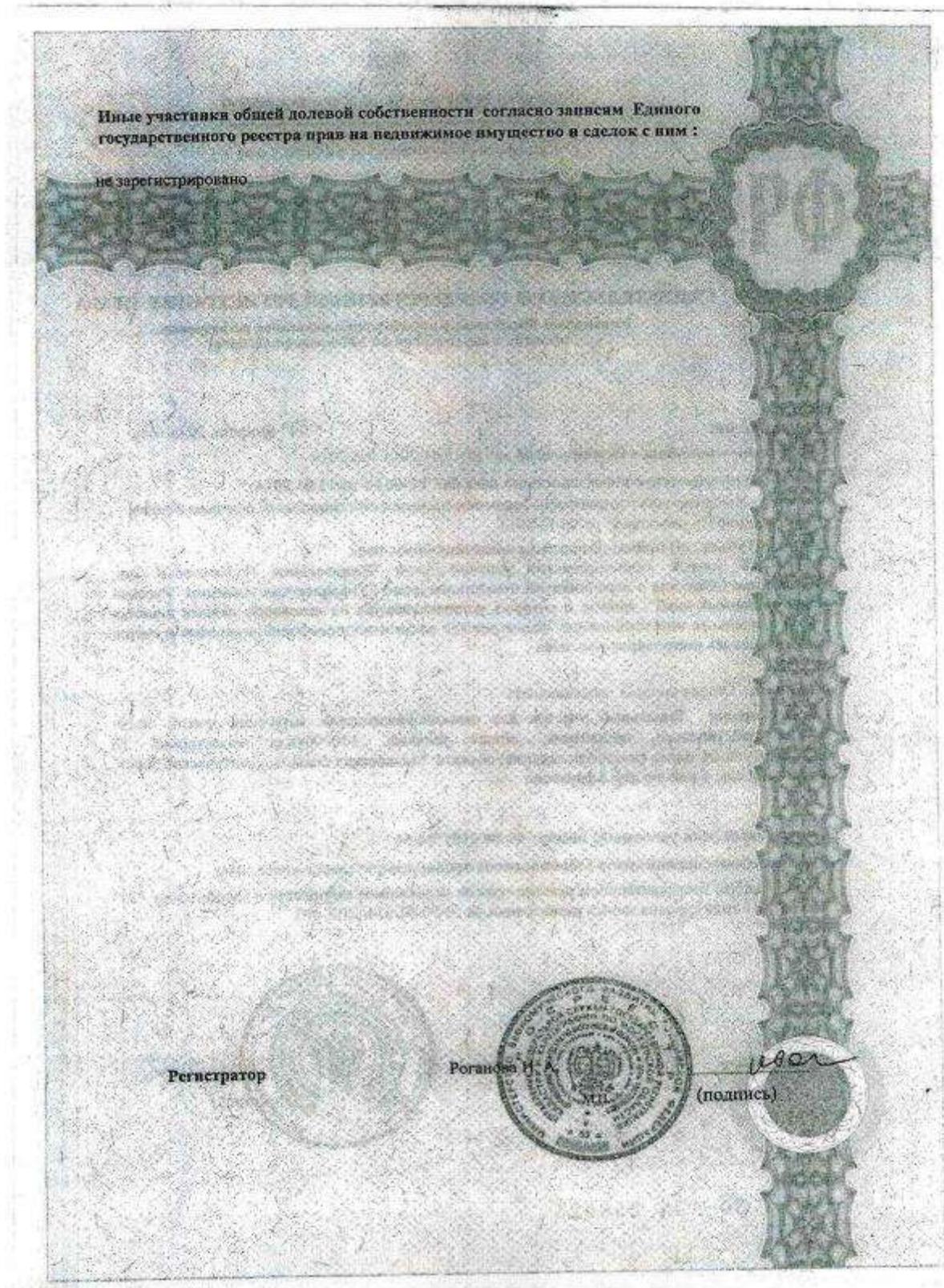
Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0100601:350

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.  (подпись)

50-13N 258945

  
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
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: • 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 для сельскохозяйственного производства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 221987 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д.Кунинское

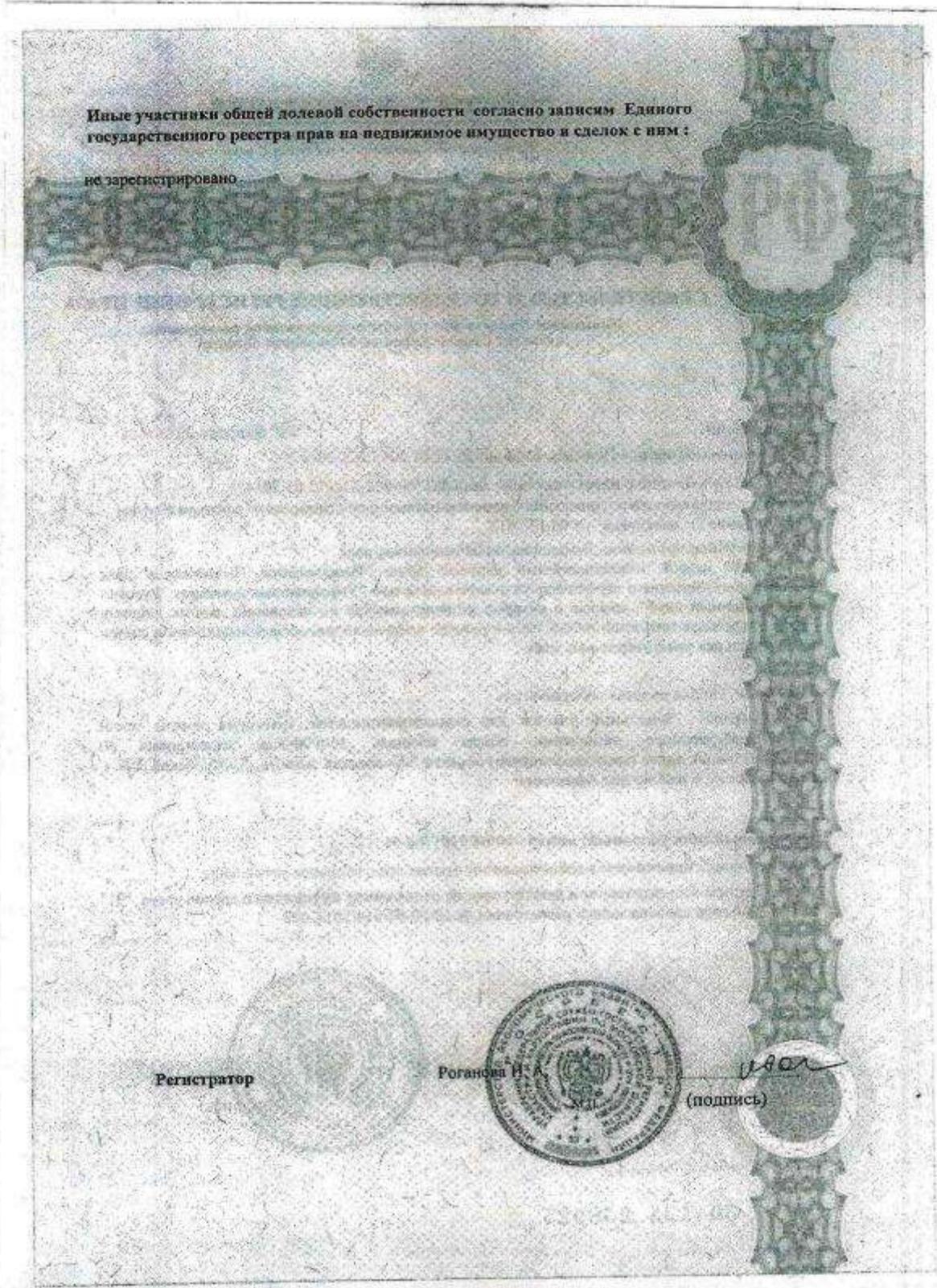
Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0100603:1

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 № 50-50-04/002/2014-023

Регистратор  
 Рогонова И. А. (подпись)

50-А3Н 258946

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
 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 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 43258 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, с/п Дмитров, в районе с.Пересветово

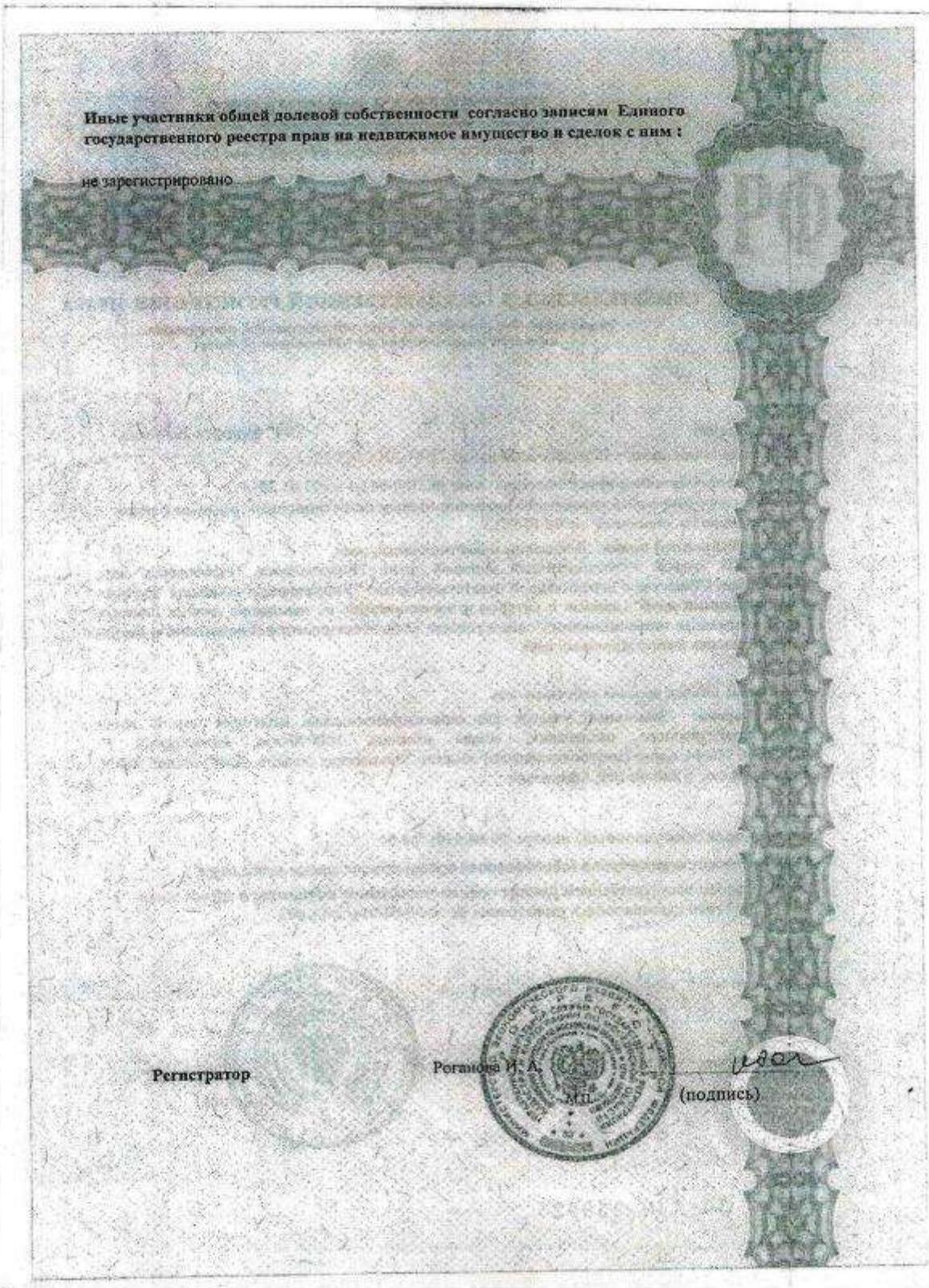
Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0100701:162

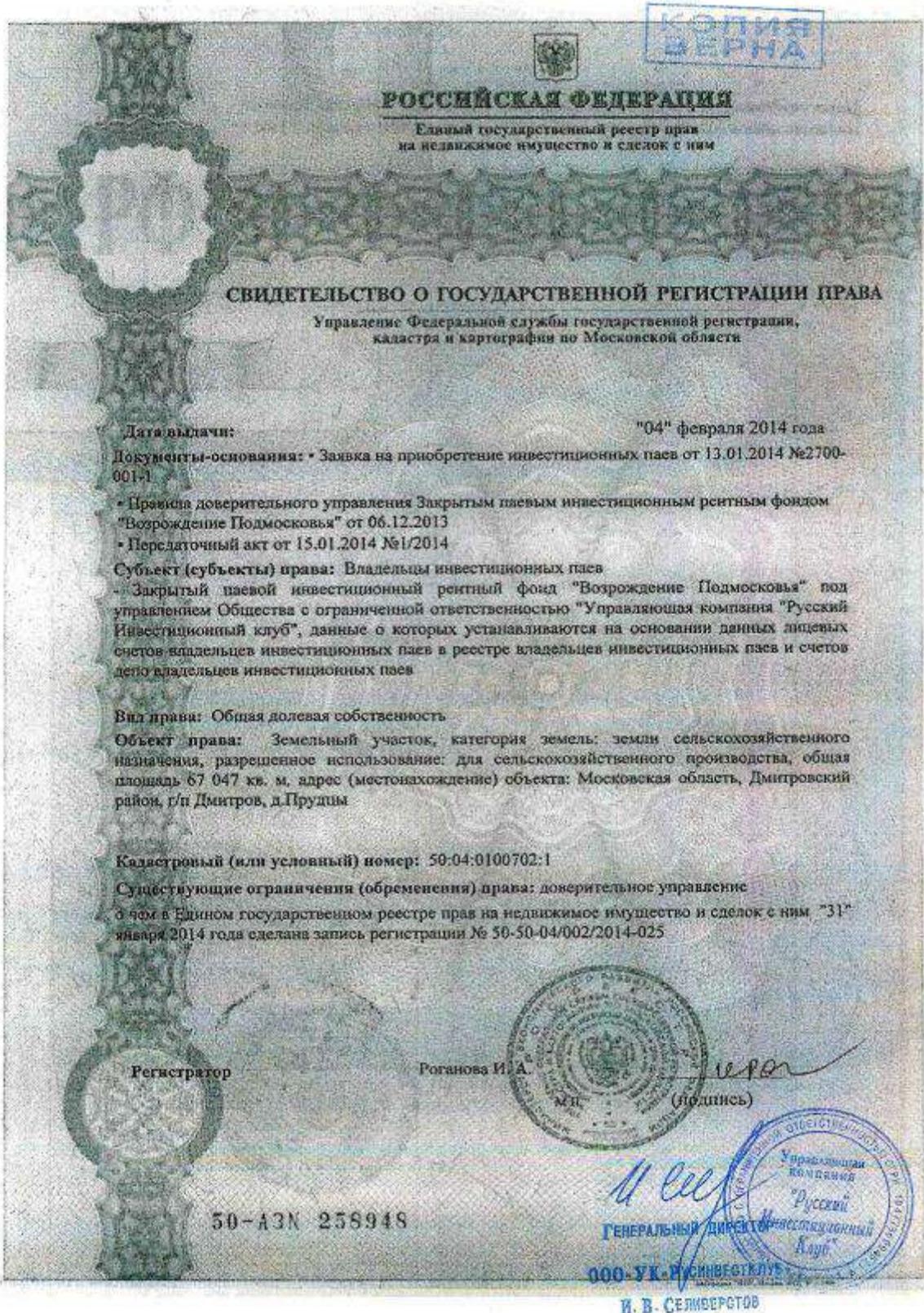
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/002/2014-024

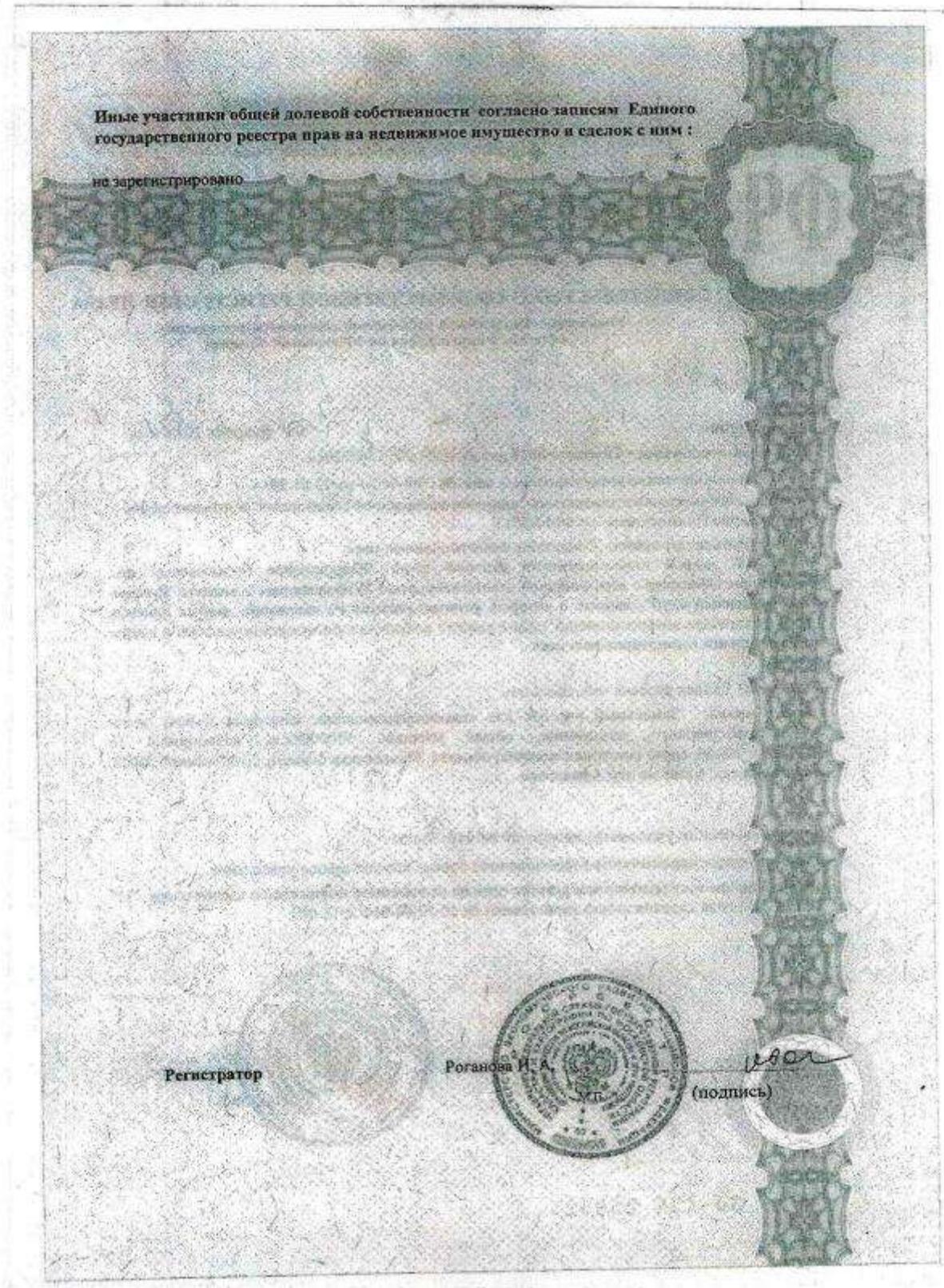
Регистратор: Рогова И. А. (подпись)

50-А3Н 258947

И. В. Селивертов  
 ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
 ООО УК "РУССКИЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ КЛУБ"  
 МОСКВА







КОПИЯ  
ВЕРНА

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
Главный 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 №2700-0011  
• 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 23 364 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, т/п Дмитров, с.Пересветово

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0100702:2

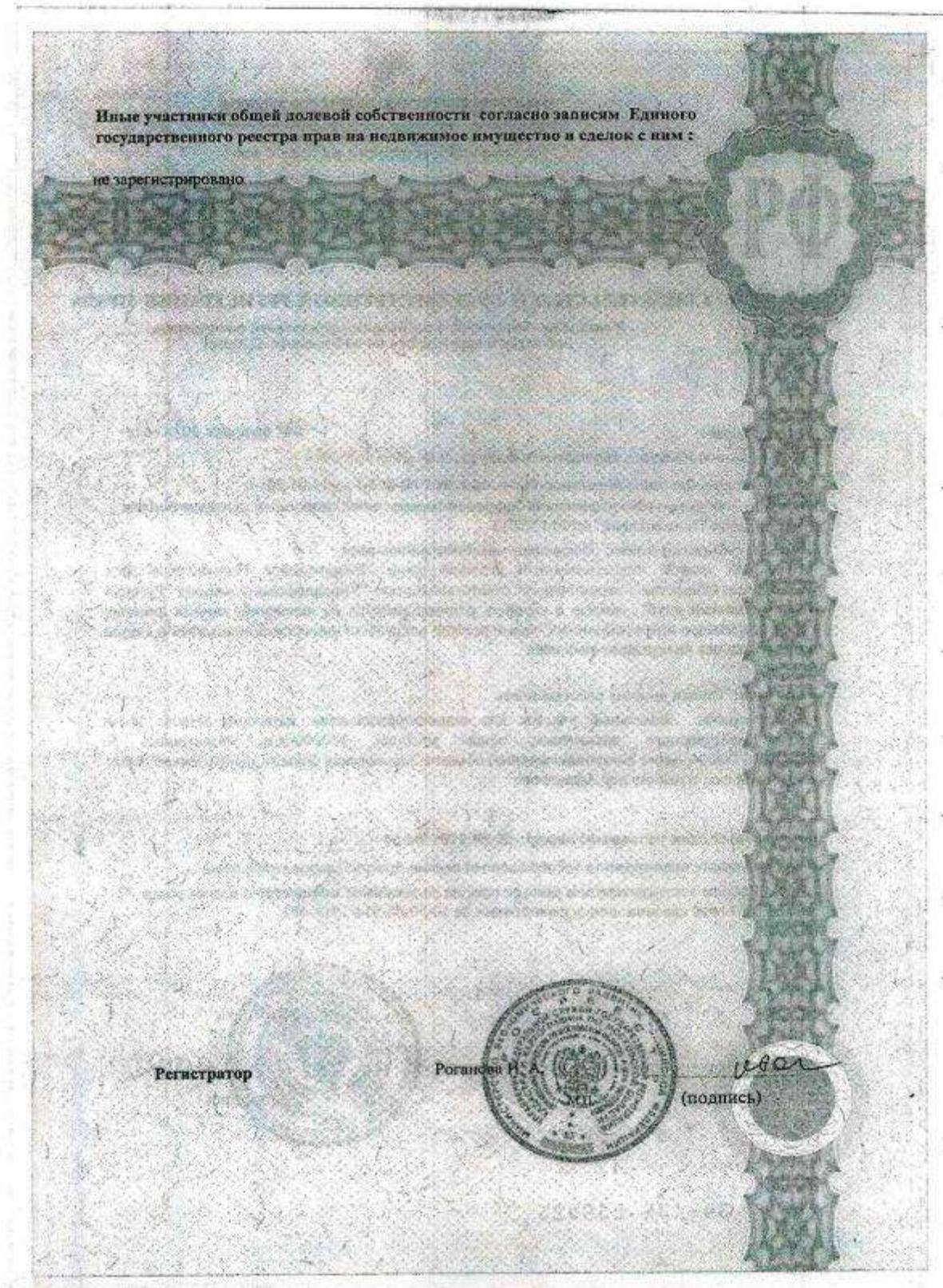
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/002/2014-026

Регистратор  
Рогова И. А.

*И. А. Рогова*  
(подпись)

50-А3N 258949

И. В. СЕМЕРГОНОВ  
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
ООО УК "РУССКИЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ КЛУБ"  
МОСКВА



  
 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: "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 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 368 241 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, вблизи с. Подчерково

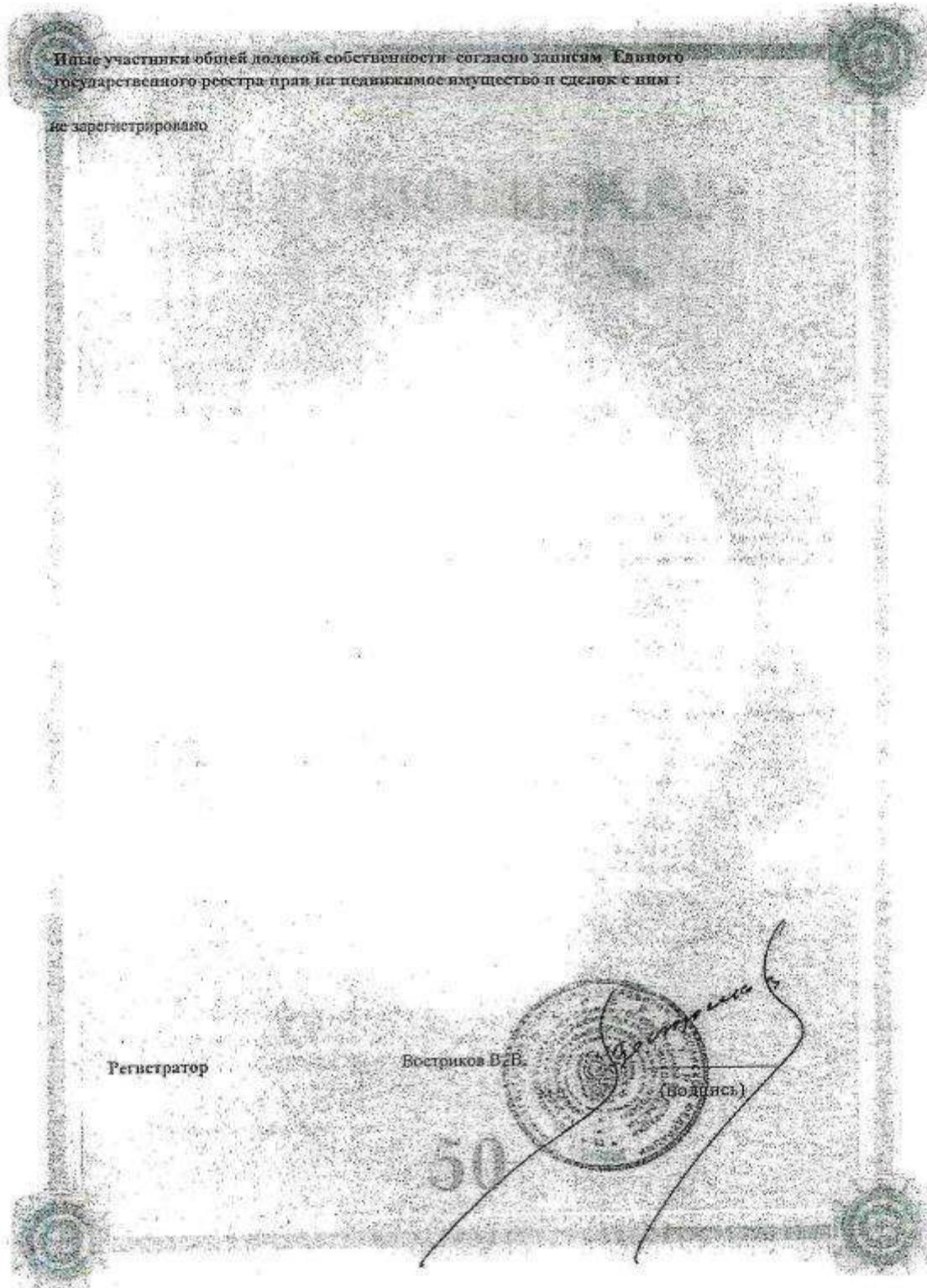
**Кадастровый (или условный) номер:** 50:04:0000000:89653

**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

  
  
 000-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

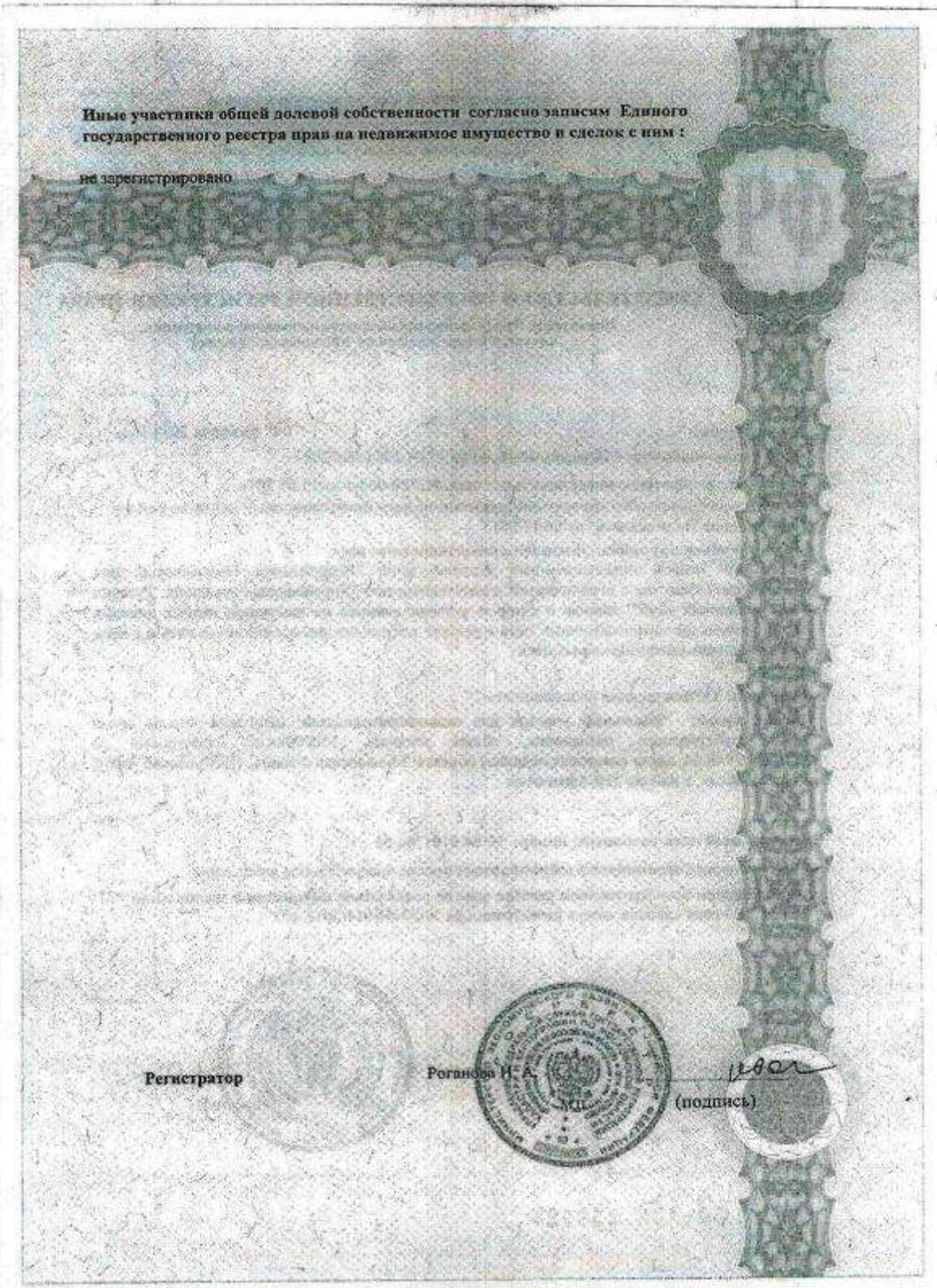
Регистратор \_\_\_\_\_

Рогонова И. А. \_\_\_\_\_

50-А/Н 258951

(подпись)  
М.П. \_\_\_\_\_

Управляющая компания  
"Русский  
Инвестиционный  
Клуб"  
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
И. В. СЕЛВЕРТОВ



**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

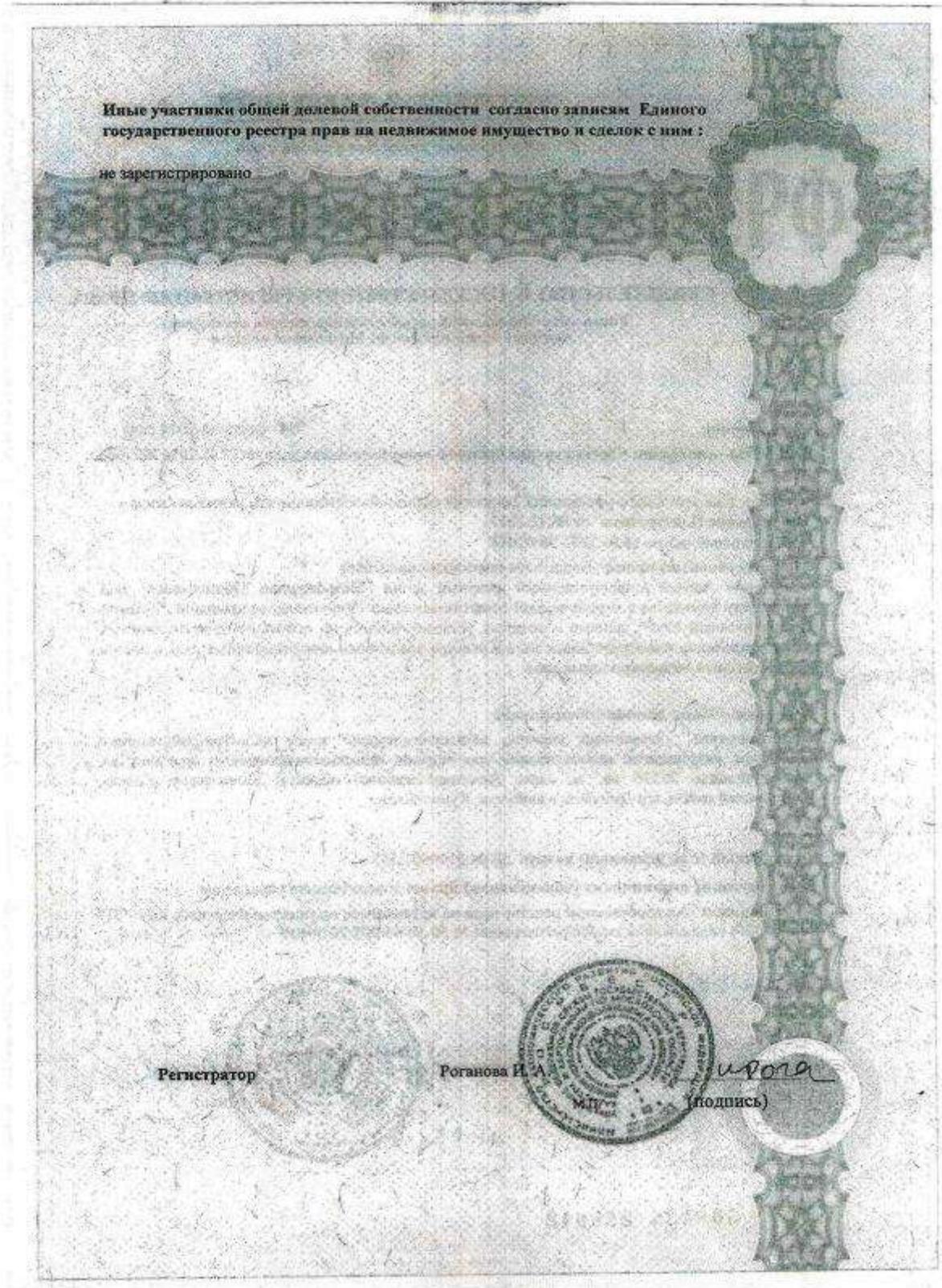
Объект права: Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 27068 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д.Игнатовка

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

(подпись)  
 Управляющая компания  
 "Русский Инвестиционный клуб"  
 ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
 000-УК-ИНСИДЕСТКОУ  
 К. В. СЕЛИВЕРСТОВ



**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

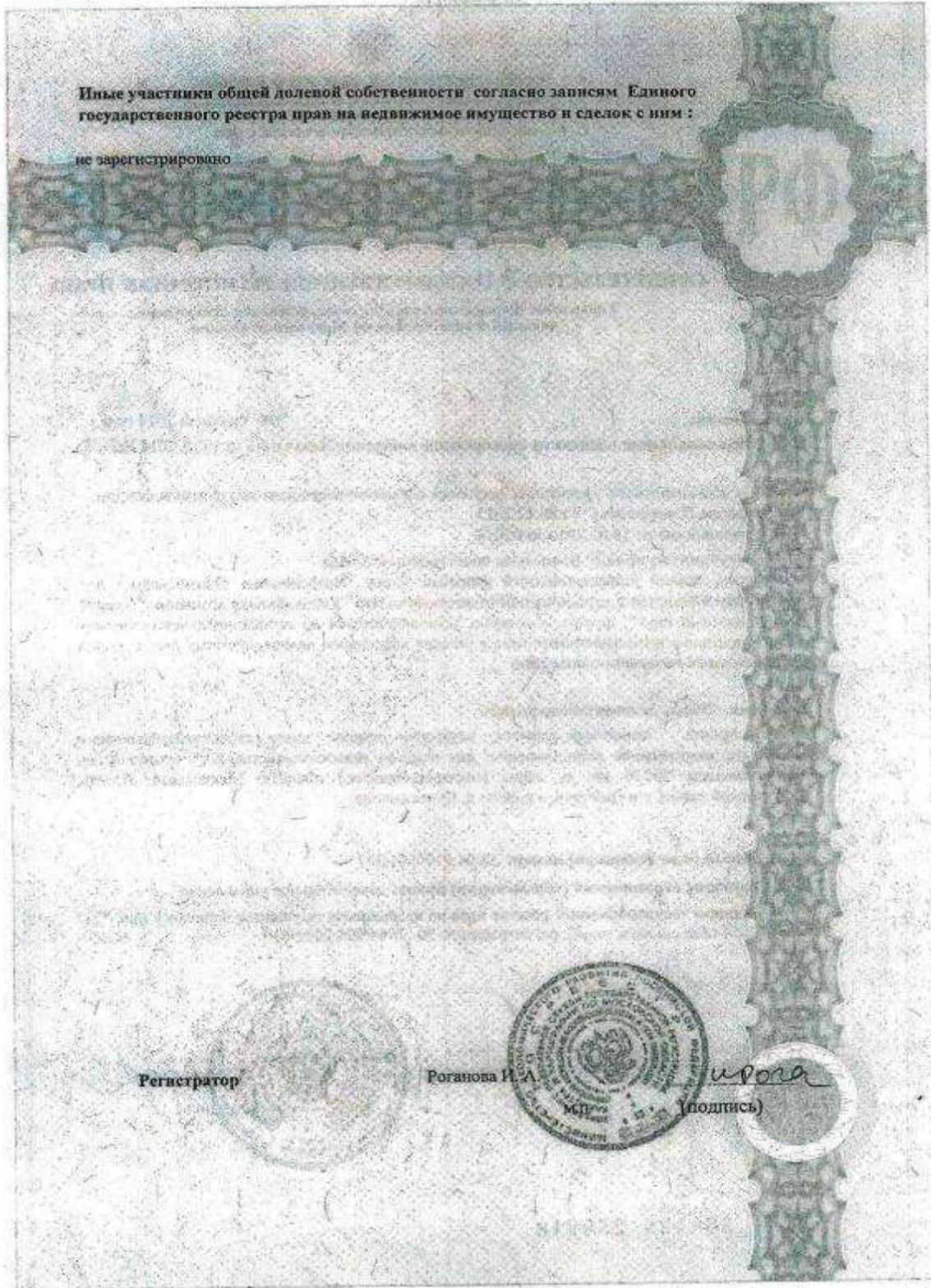
Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0100901:248

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

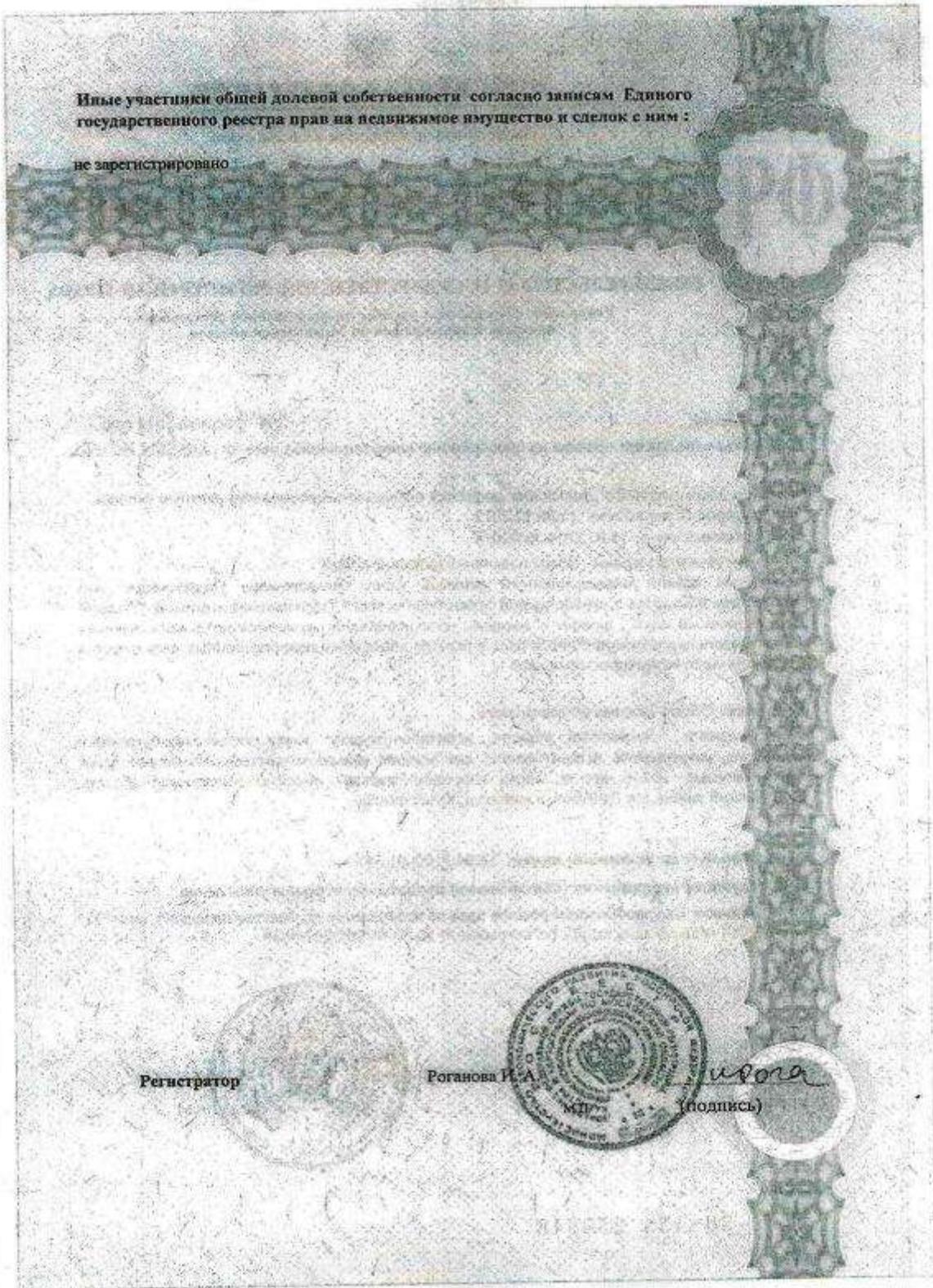
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрация № 50-50-04/002/2014-031

Регистратор

Роганова И.А.  (подпись)

50-А3Н 258954

**И.В. Селиверстов**  
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
ООО-УК-РУССКИЙ  
И.В. СЕЛИВЕРСТОВ  
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: "03" декабря 2014 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев от 13.01.2014 №2700-001-1

- Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным реитным фондом "Возрождение Подмосковья" от 06.12.2013
- Передаточный акт от 15.01.2014 №1/2014
- Приказ "О разделе земельного участка, входящего в состав активов ЗПИФ реитный "Возрождение Подмосковья" от 30.10.2014 №30-10-14/2

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 сельскохозяйственного производства, общая площадь 599 610 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Теряево

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0101006:368

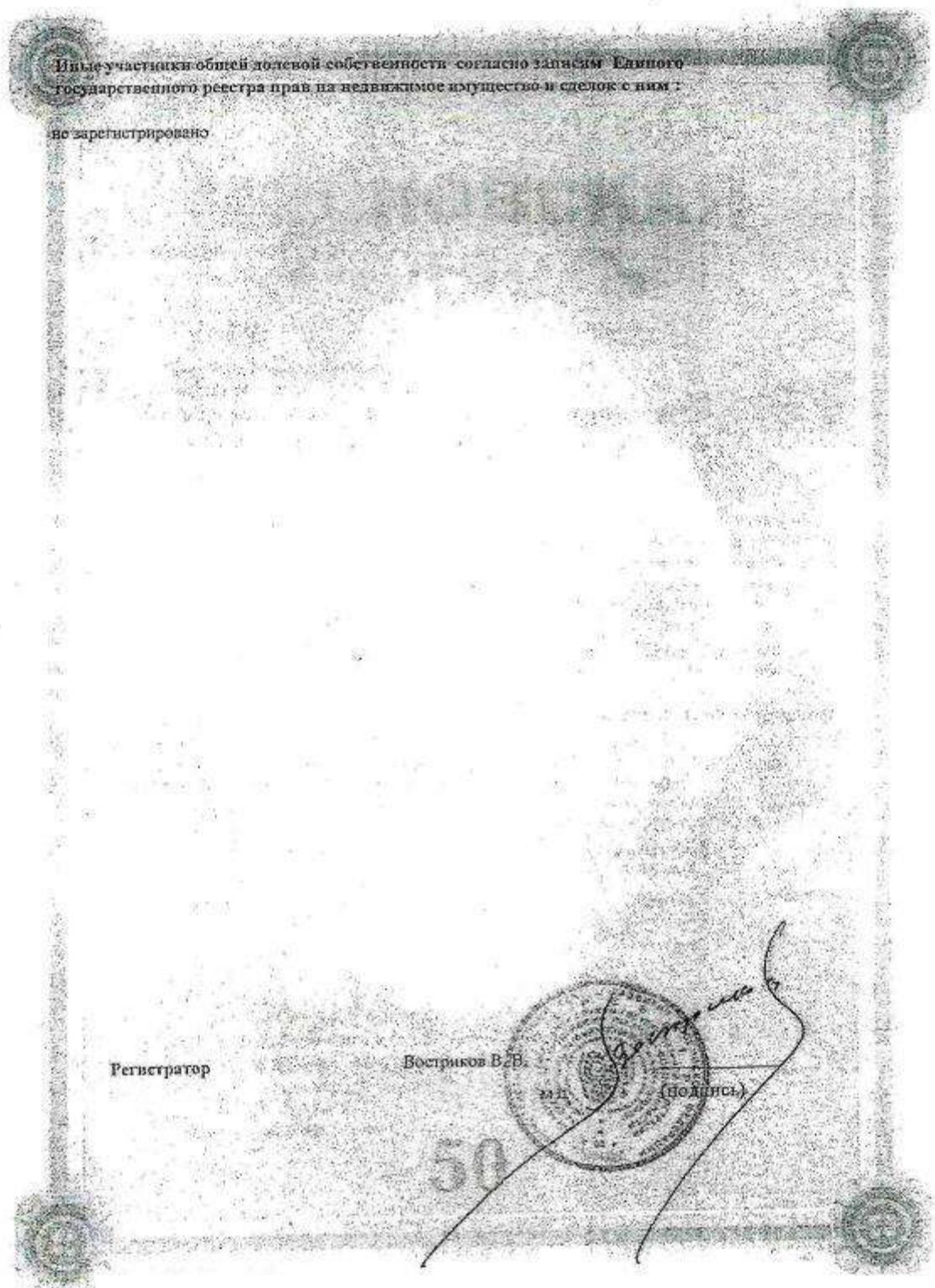
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "03" декабря 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/107/2014-756

Регистратор: Востриков Н. В. (подпись)

50-АК 099034

**РО**

000-УК-Р-ИНВЕСТИКЛУБ  
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
Н. В. СЕЛМЕРТОВ



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 78334 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе с. Борисово

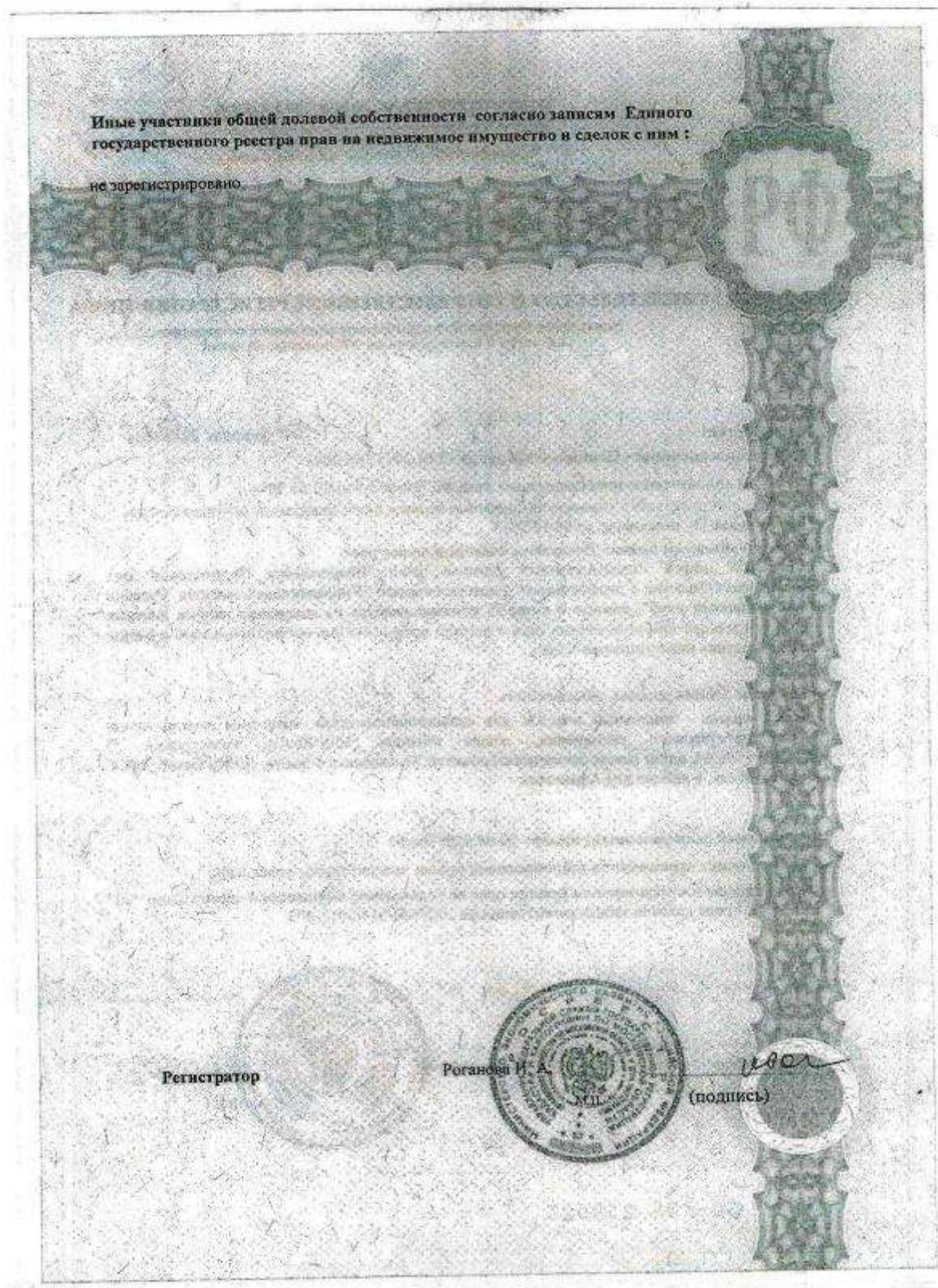
Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0101202:8

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление в 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.  (подпись)

50-А3Н 258956

  
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
ООО «УК «РУССКИЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ КЛУБ»  
Е. В. СЕМИВЕРГОВ



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 №2700-091-1

- \* Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным реитным фондом "Возрождение Подмосквья" от 06.12.2013
- \* Передаточный акт от 15.01.2014 №1/2014

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев  
Закрытый паевой инвестиционный реитный 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 80002кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, т/п Дмитров, в районе с. Борисово

Кадастровый (или условный) номер: 50-04-0101202-9

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 № 50-50-04/002/2014-034

Регистратор \_\_\_\_\_

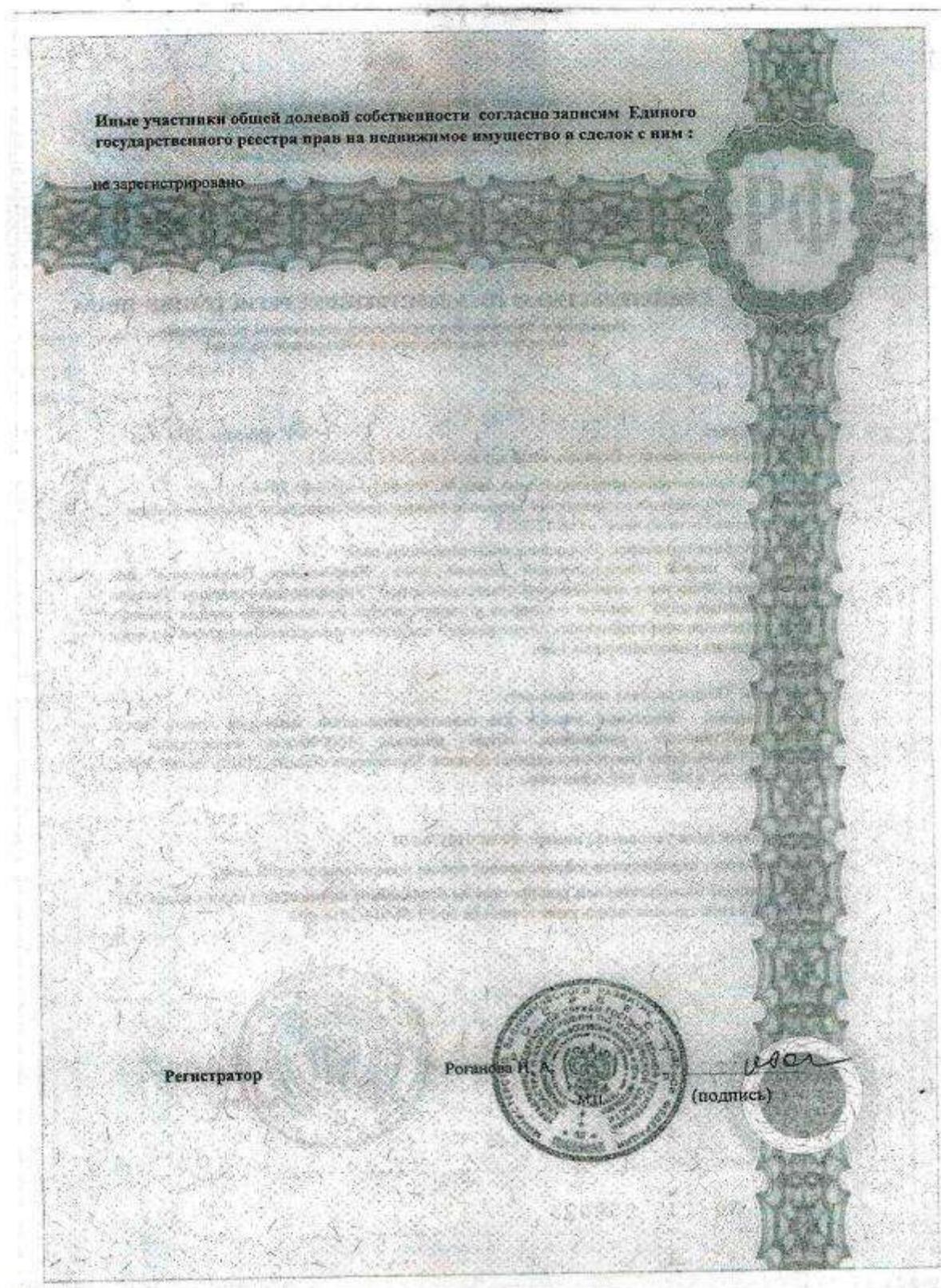
Роганова И. А. \_\_\_\_\_

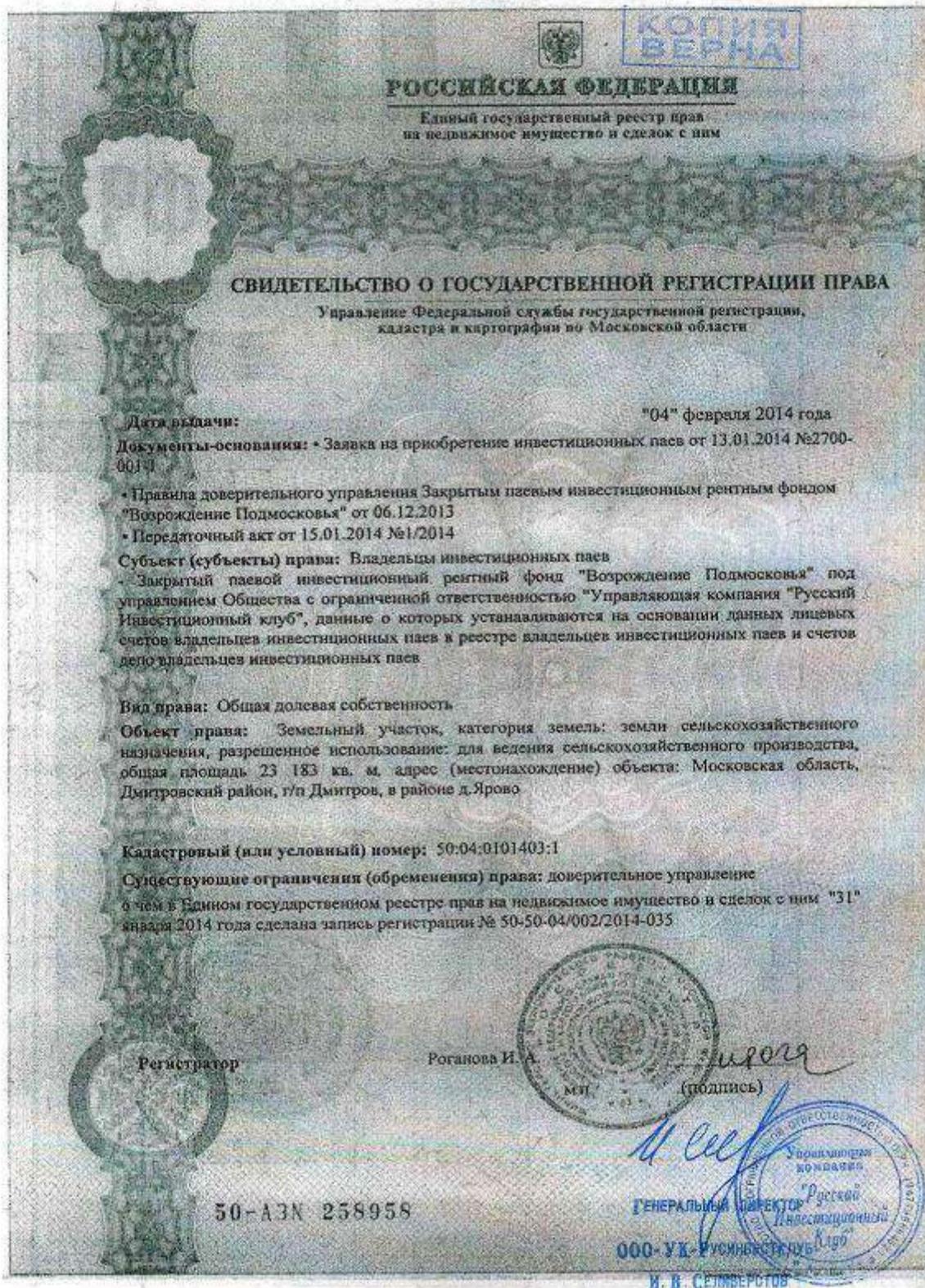
(подпись)

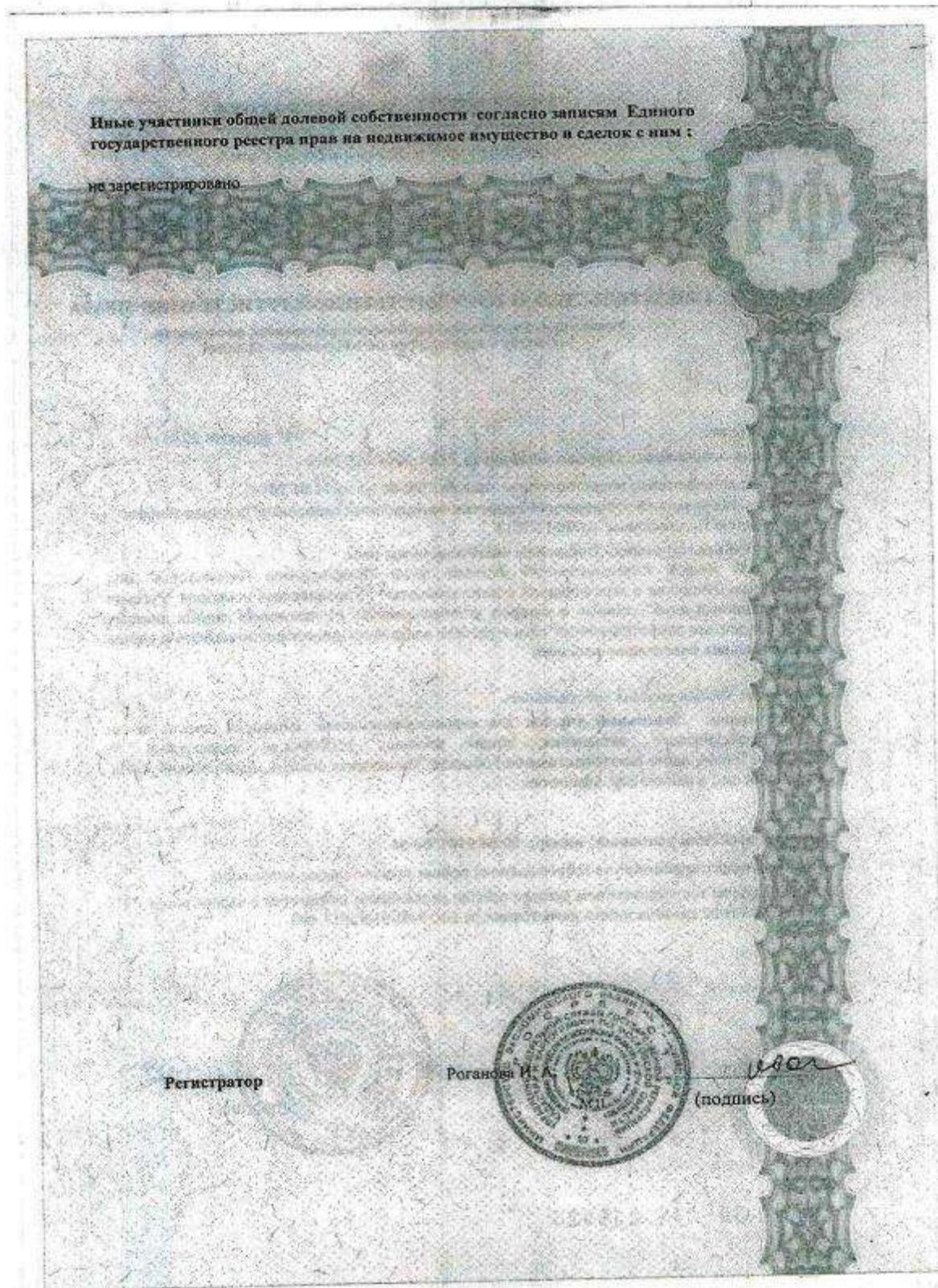
50-А3Н 258957

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
ООО-УК-РосВозрождение  
И. В. СЕЛИБЕРОВ

"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: • Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным реитным 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 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 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

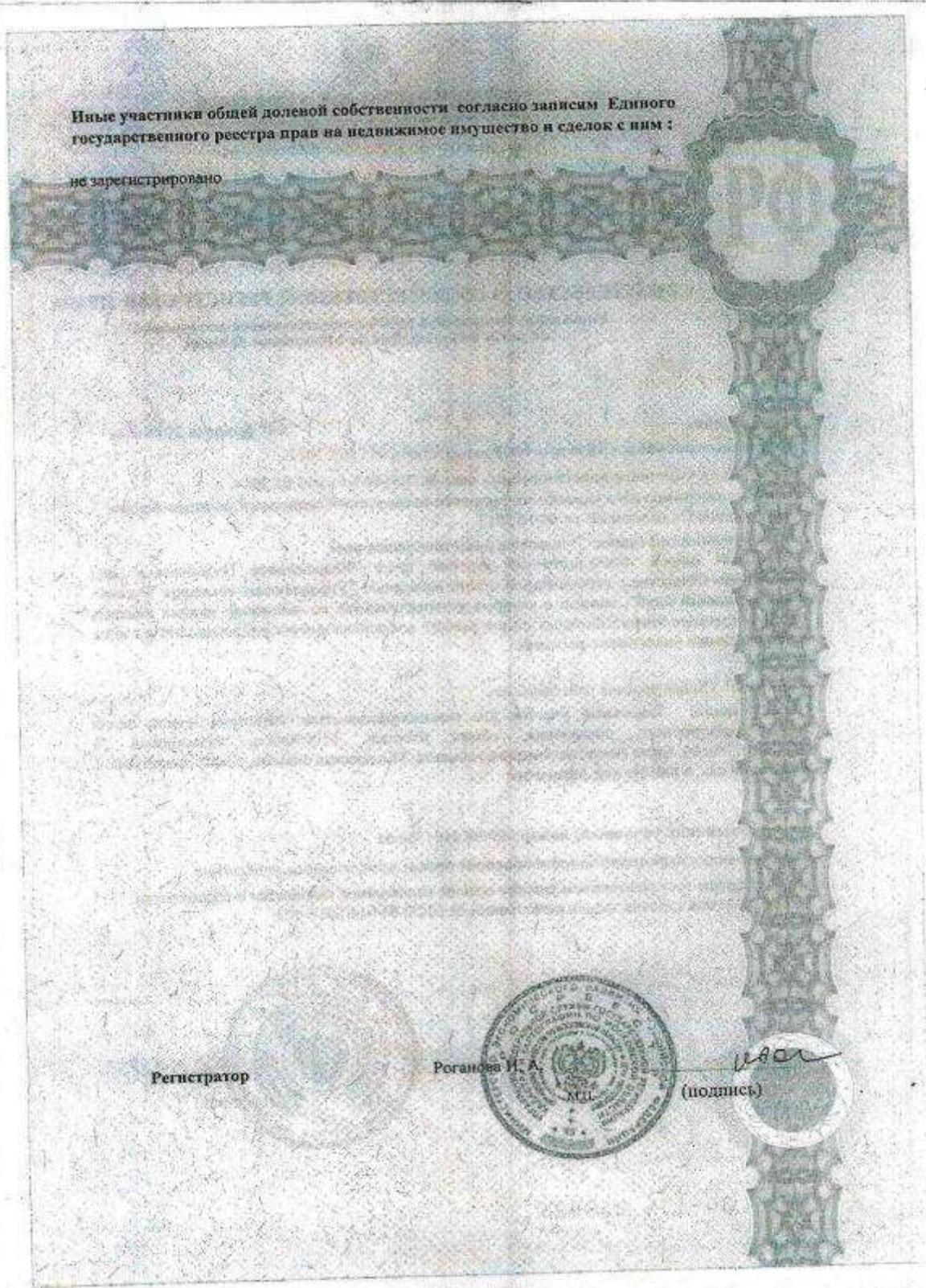
Регистратор

Роганова И. А.  *И. А. Роганова*  
(подпись)

50-А3Н 258959

*И. В. Селверстов*  
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
ООО - У.К. - РУССКИЙ КЛУБ  
И. В. СЕЛВЕРСТОВ





**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 79511кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе с. Ильинское

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0150103:5

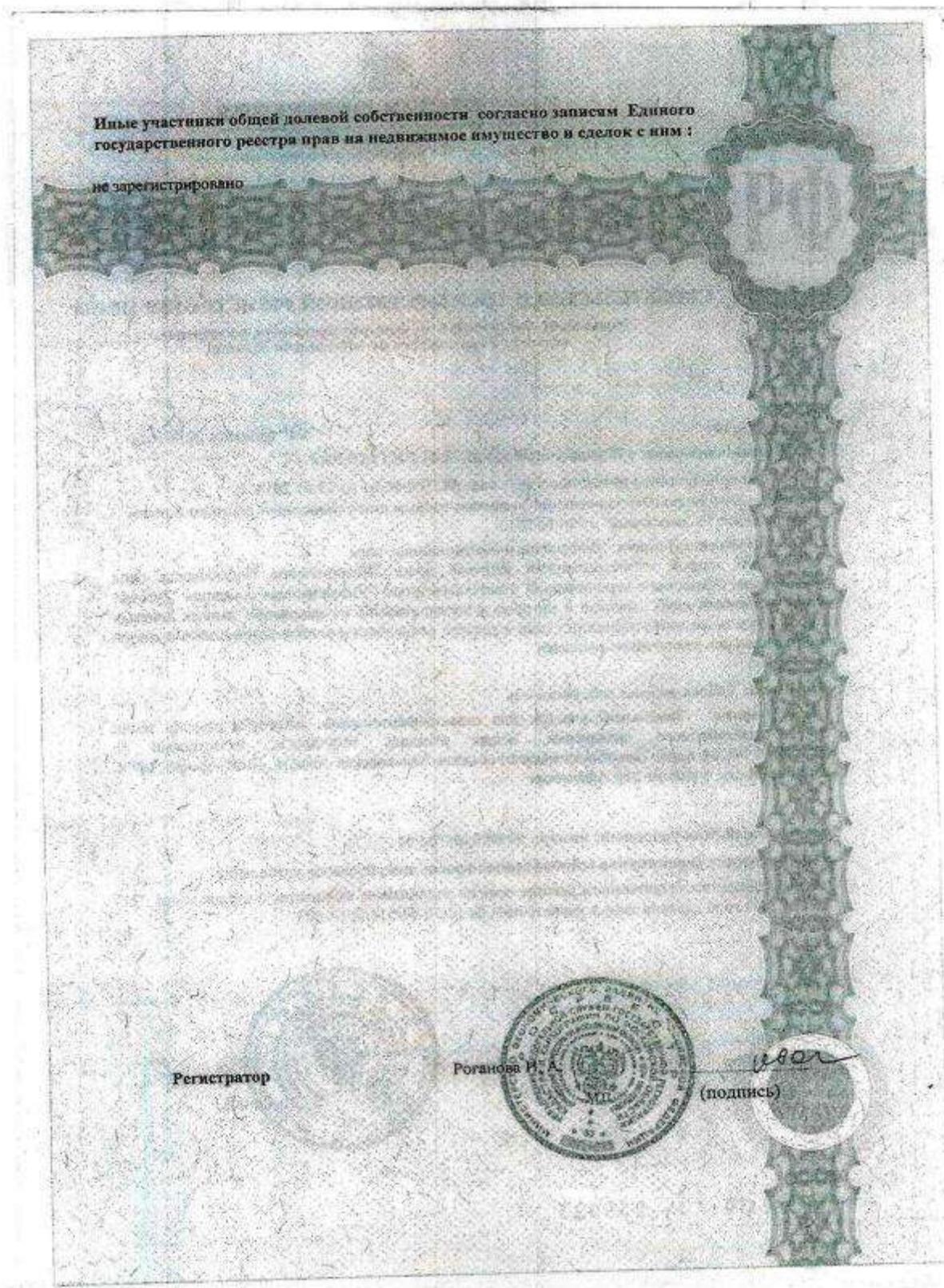
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним: "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/002/2014-037

Регистратор

Рогонова И. А. (подпись)

50-А3К 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 4271 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д.Релькино

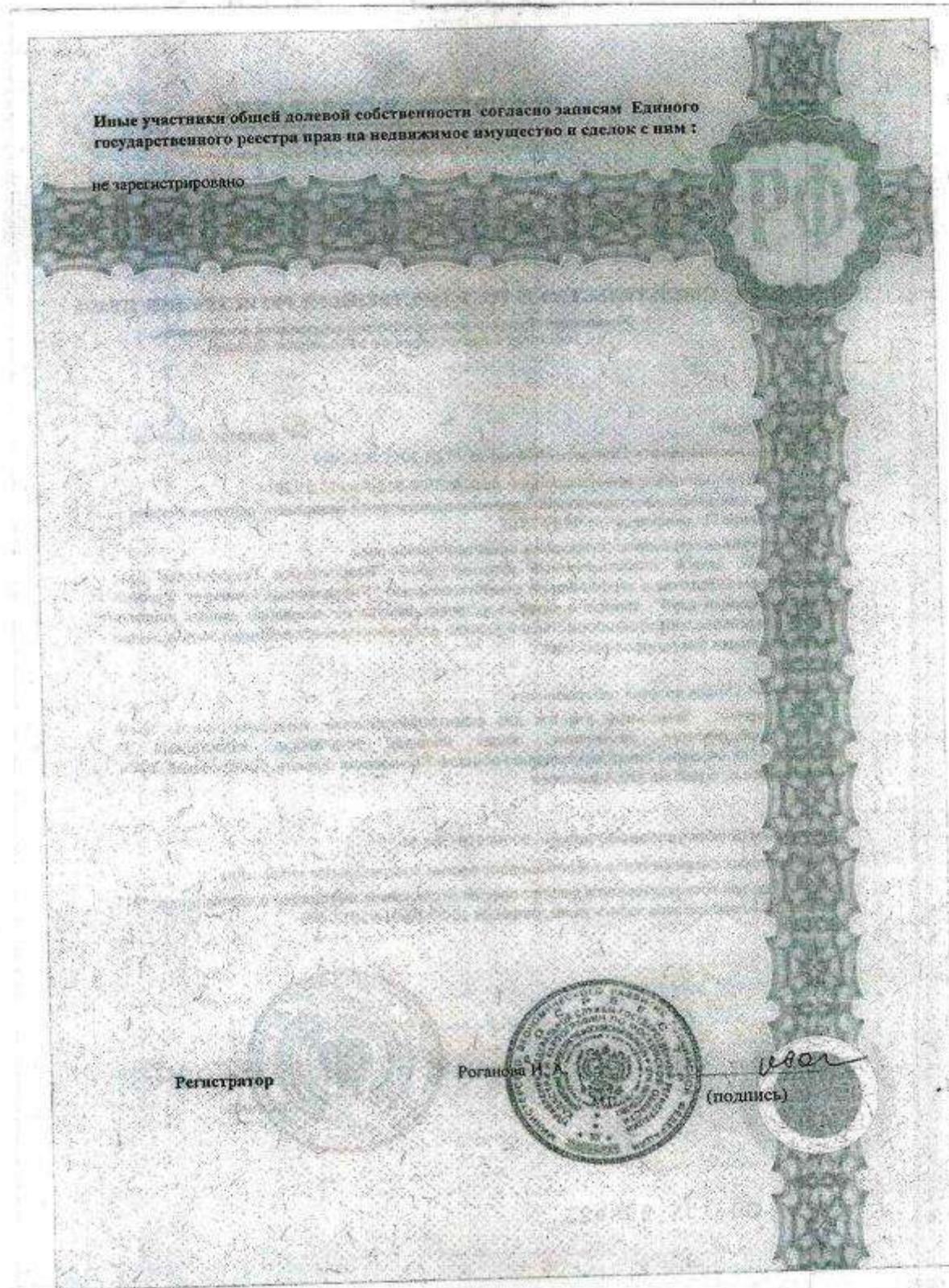
Кадастровый (или условный) номер: 50-04-0150108:178

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 № 50-50-04/002/2014-038

Регистратор  
Роганова И. А.  (подпись)

50-А3Н 258961

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
000-УК-РУСНИИСКЛУБ  
И. В. БЕЛИКОВ



**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 137512 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Драчево

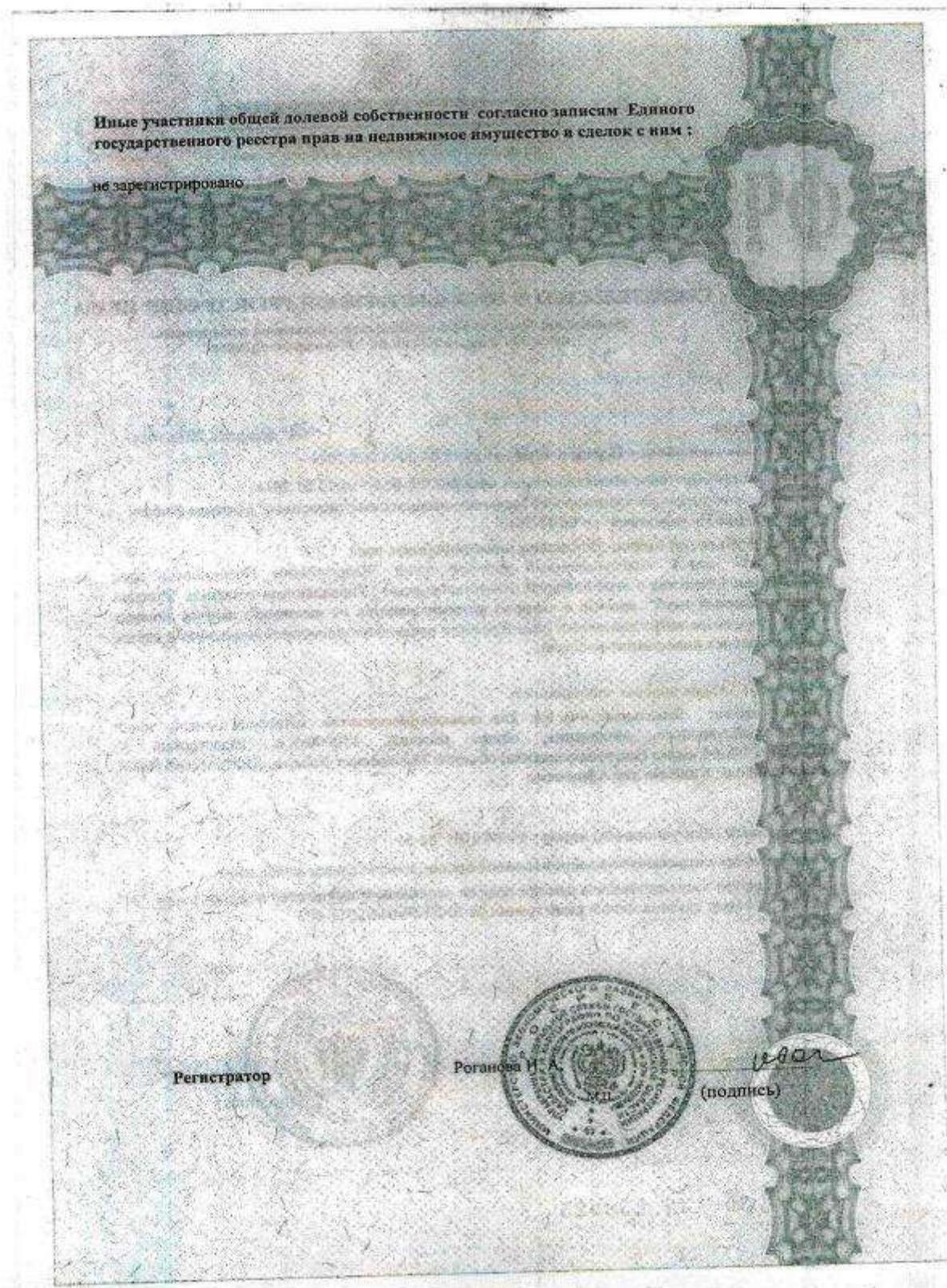
Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0150205:1

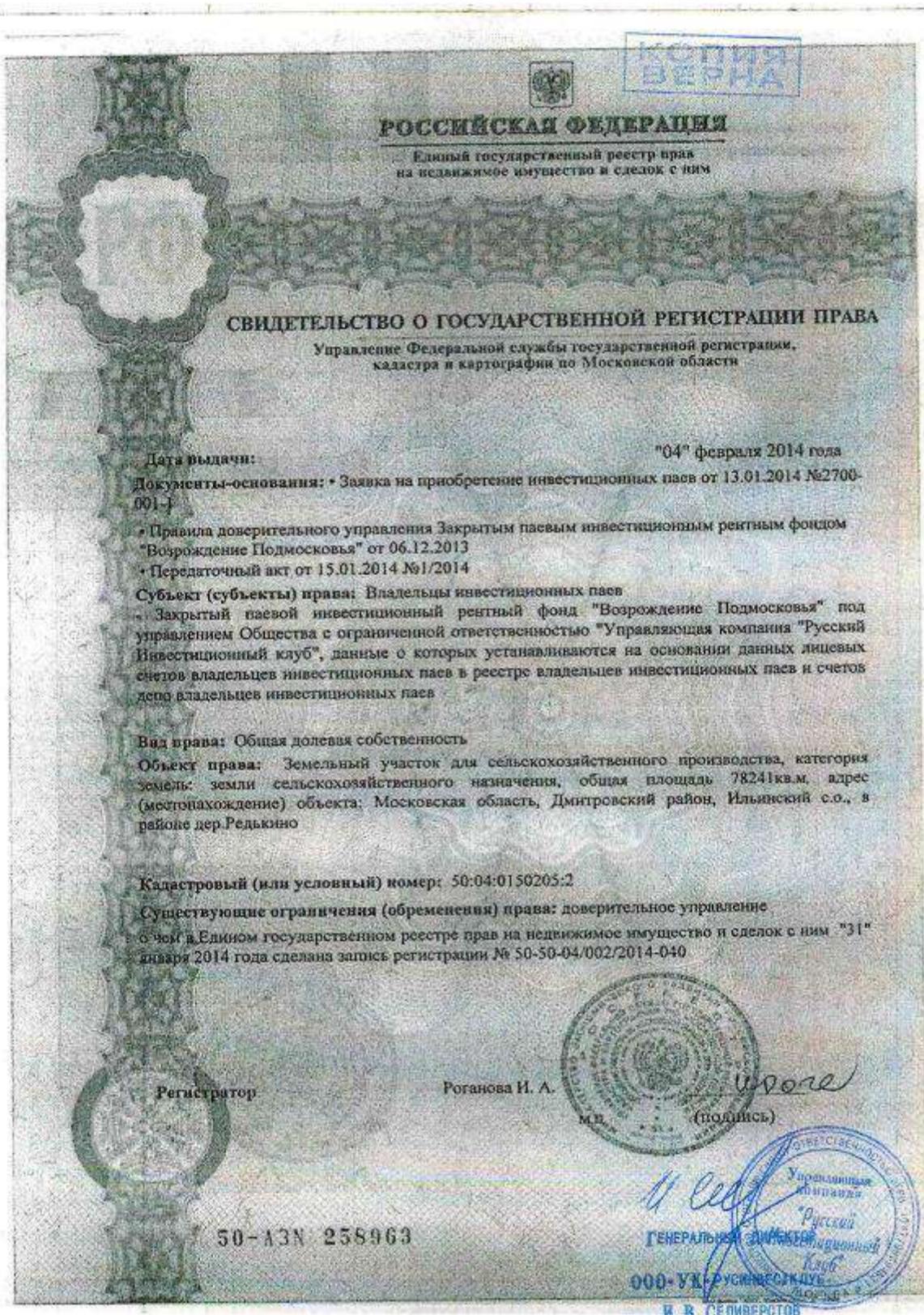
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/002/2014-039

Регистратор:  Роганова М. А. *М. А. Роганова*  
(подпись)

50-13N 258962

 *И. Д. Семенов*  
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
000-У1-РУСИНВЕСТАУТ  
И. Д. СЕМЕНОВ





**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 реитным 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 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 № 50-04/002/2014-040

Регистратор

Роганова И. А.

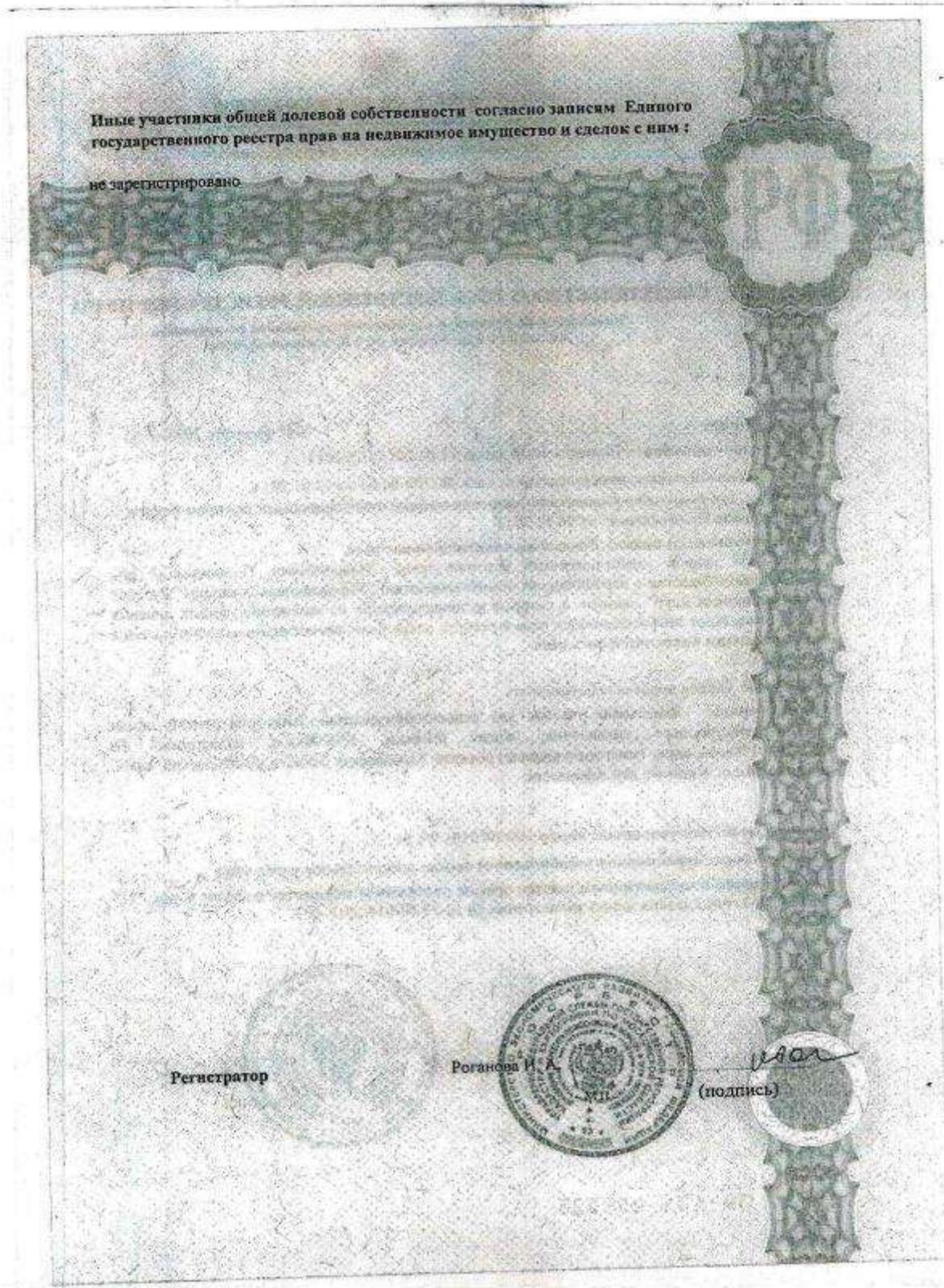


(подпись)

50-13N 258963



В. 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 рентным фондом "Возрождение Подмосквья" от 06.12.2013  
• Передачный 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 владельца 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

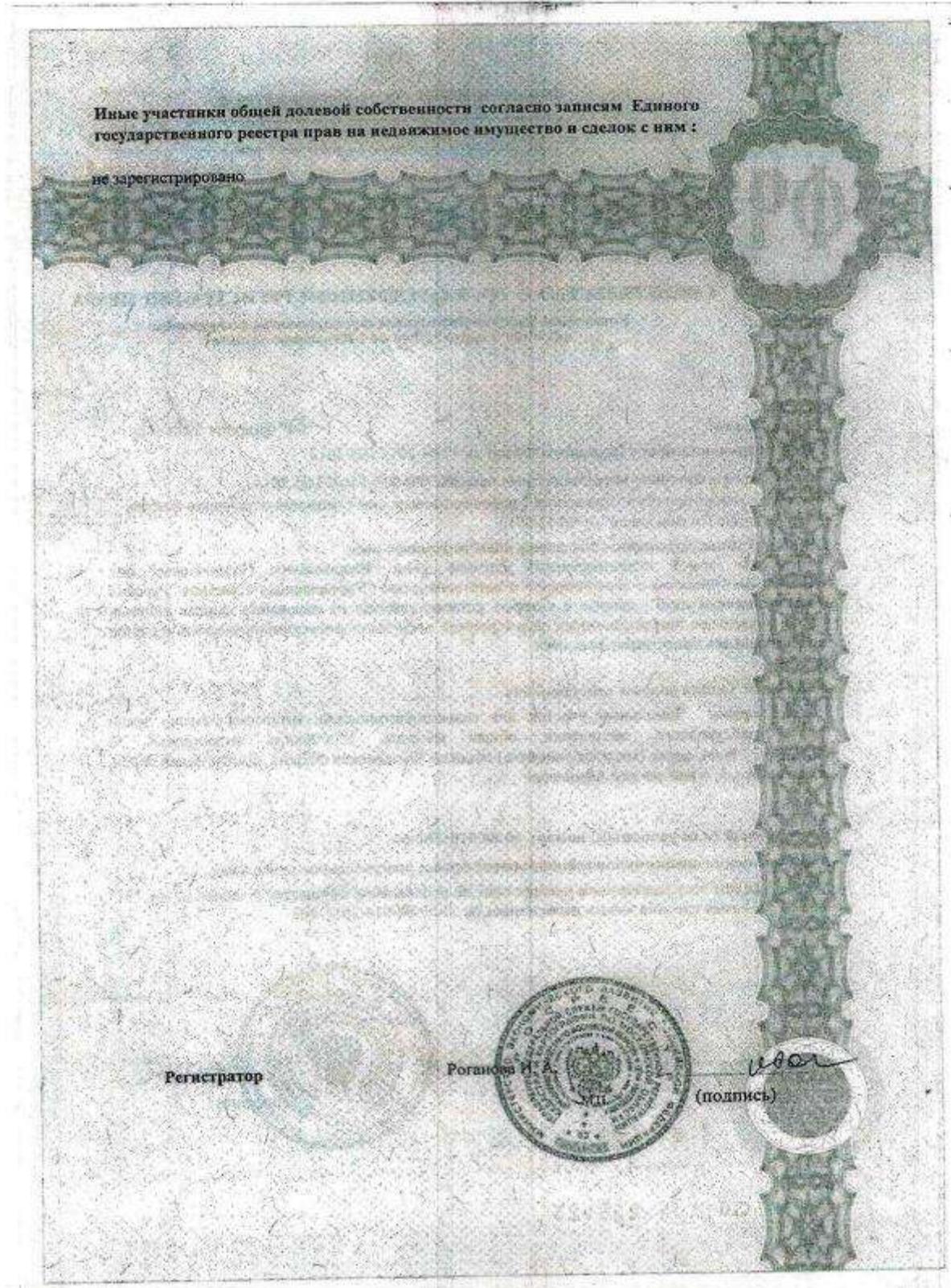
Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0150205:27

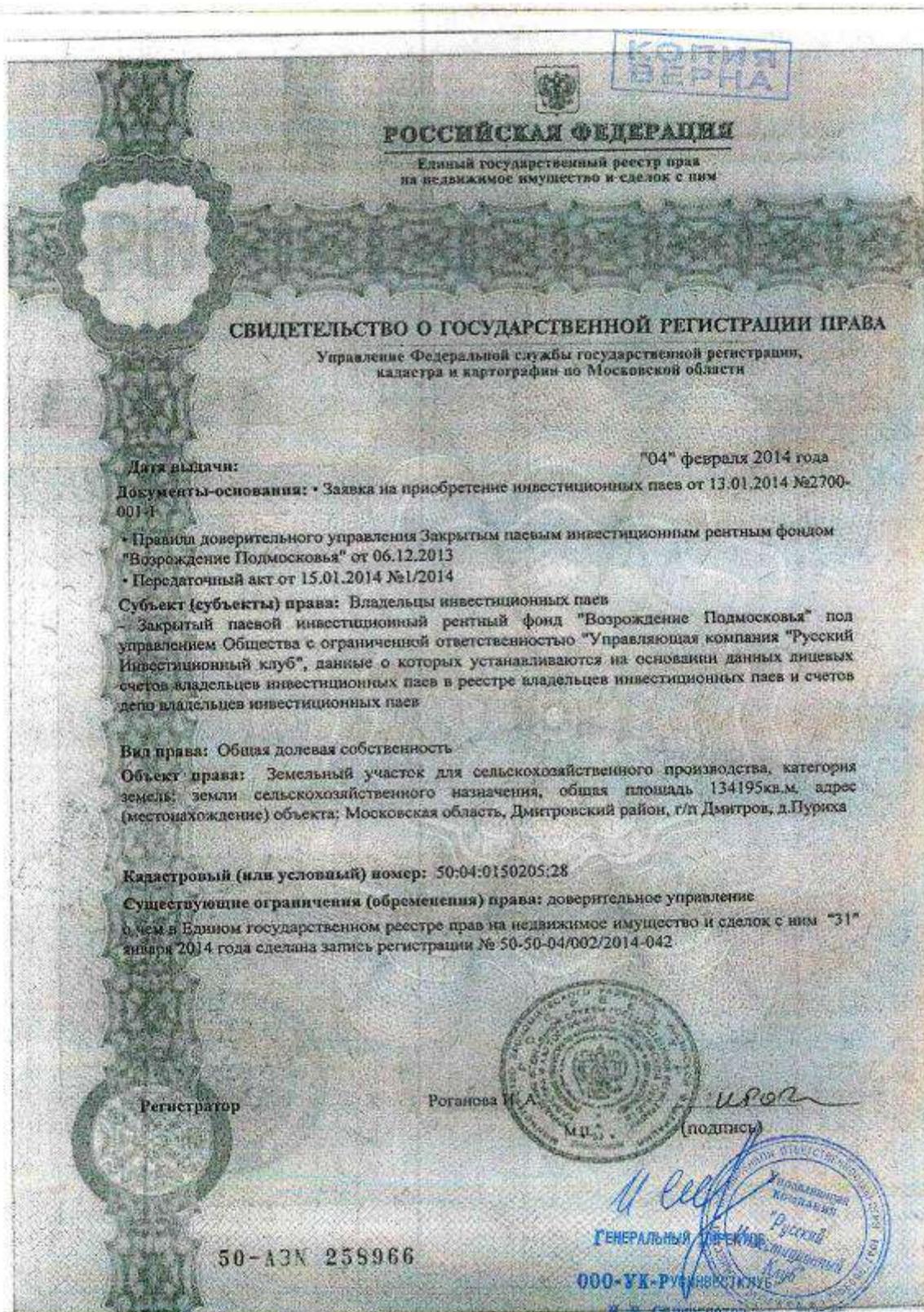
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/002/2014-041

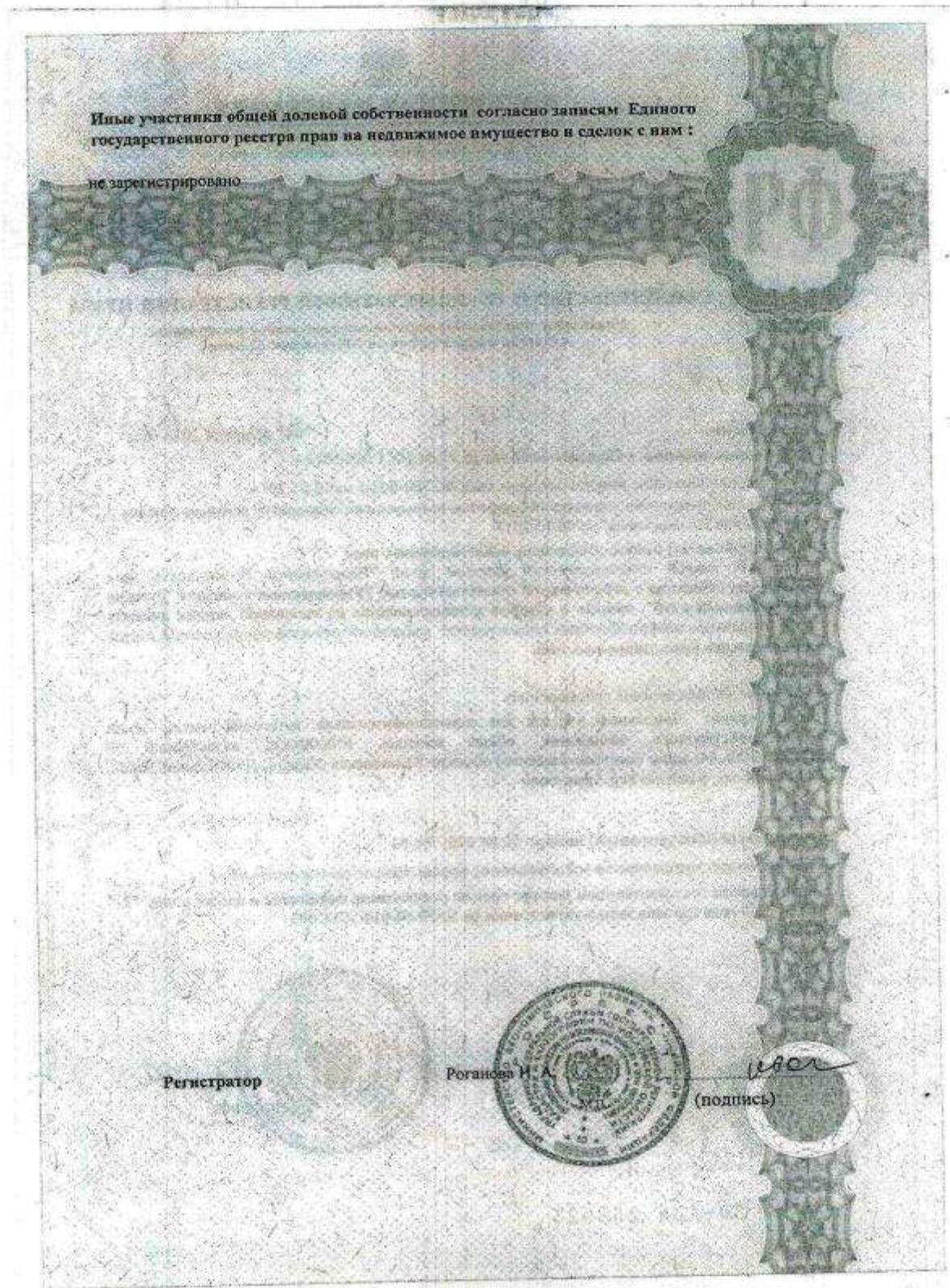
Регистратор  
Роганова И. А. (подпись)

50-43N 258964

И. В. Селиверстов  
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
ООО-УК-ИНСИДЕСТКЛУБ  
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: • Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным 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 реальный 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, т/п Дмитров, в районе д.Редькино

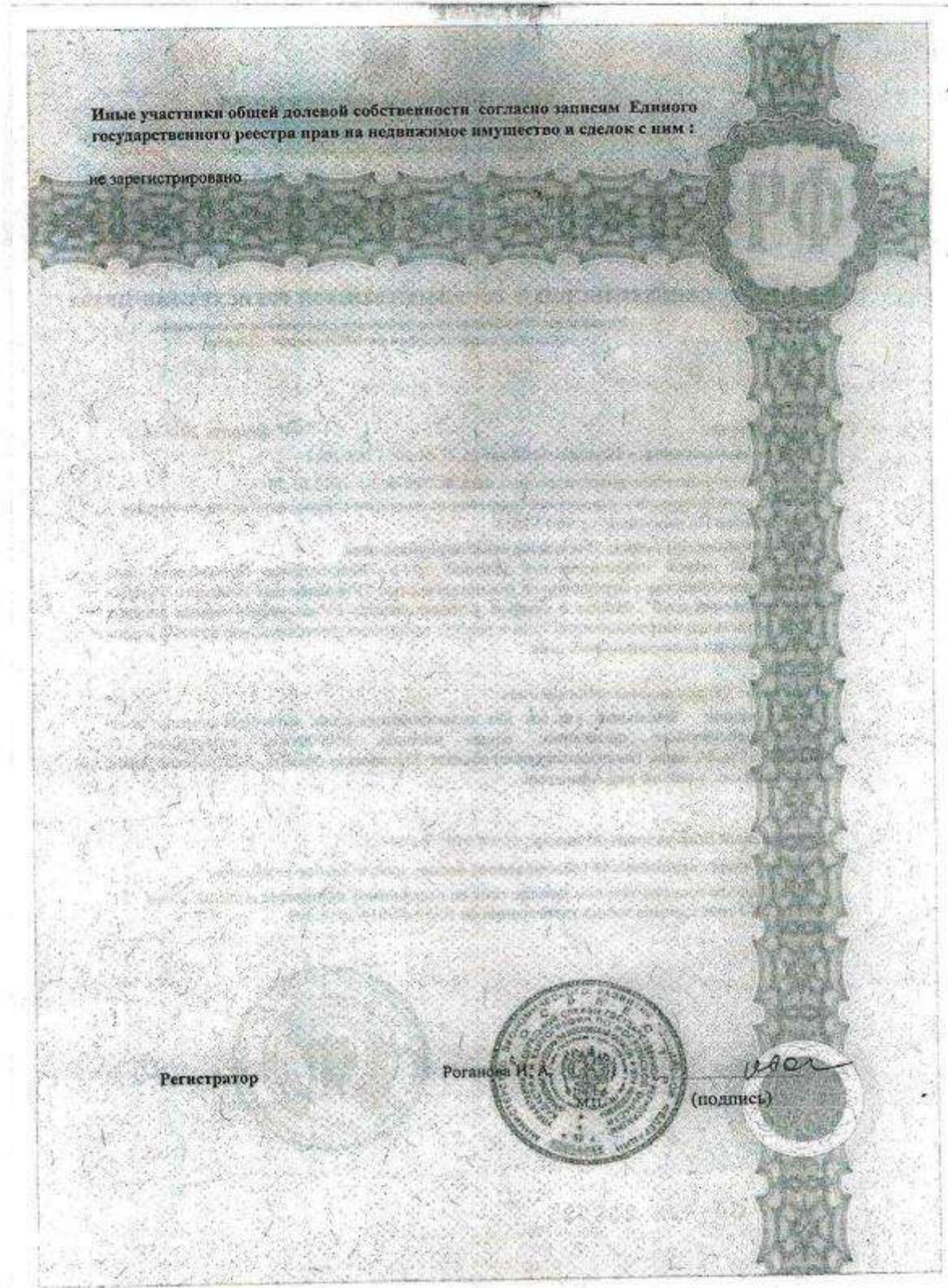
Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0150205:3

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-А3К 258980

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
ООО-УК "РУССКОИНСКЛУБ"  
И. В. СЕРГЕЕВ



**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  
• 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 7410 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д.Пуриха

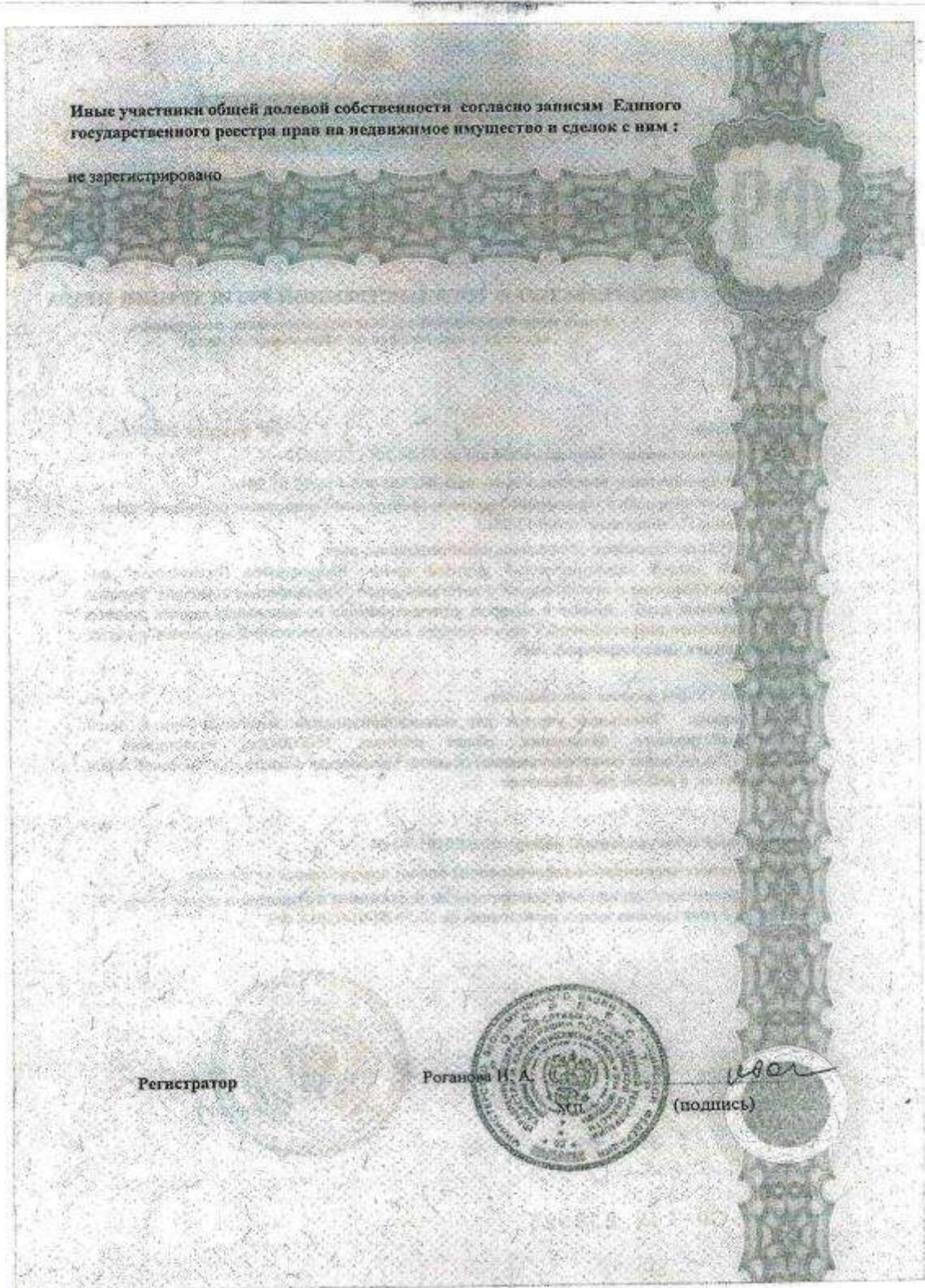
Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0150205:4

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 № 50-50-04/014/2014-022

Регистратор  
Роганова И. А.  
(подпись)

50-А3Н 258979

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
ООО - УК "РУССКИЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ КЛУБ"



**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 77085 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д.Пуриха

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0150205:5

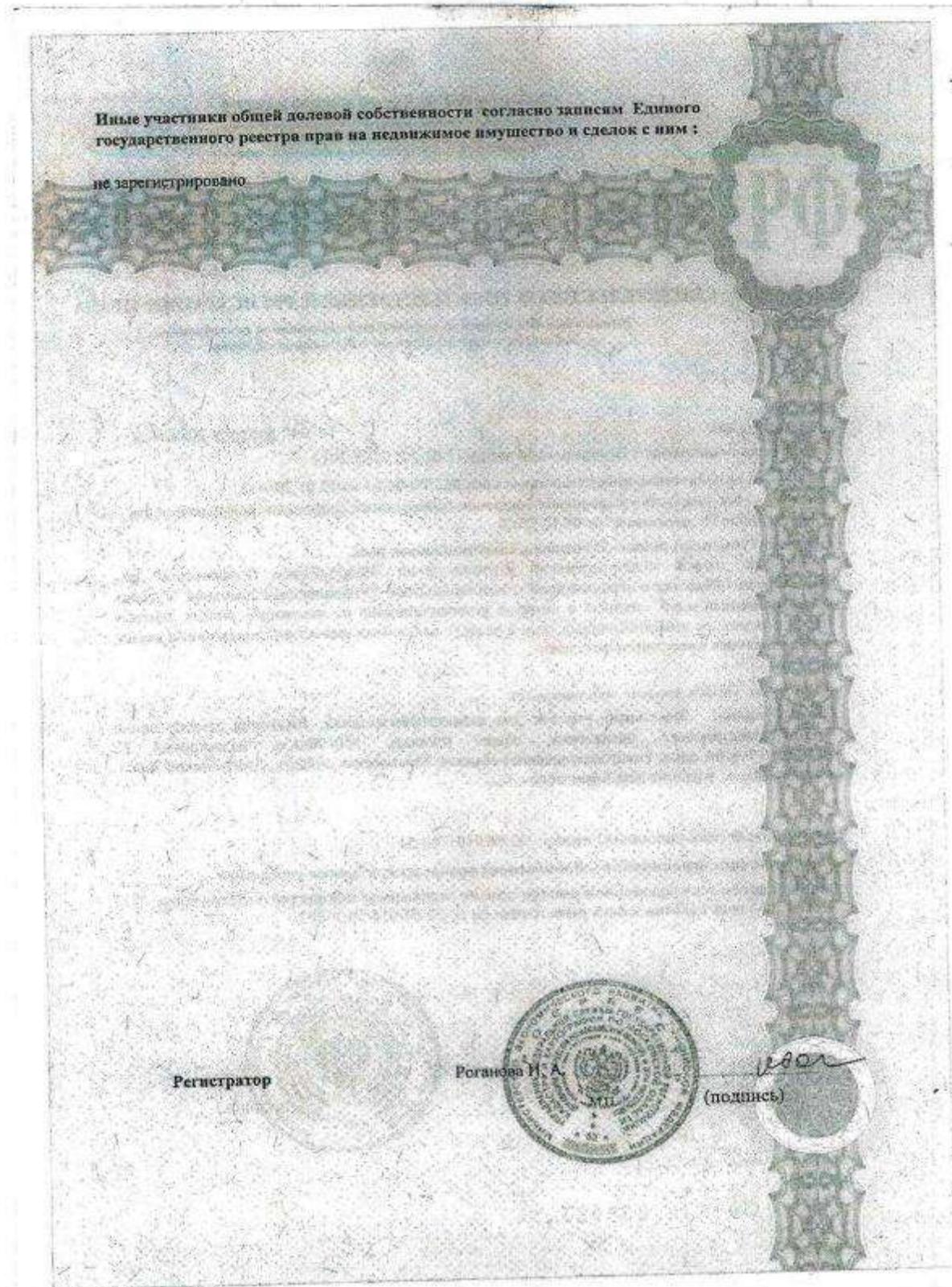
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/014/2014-021

Регистратор

Рогонова И. А.  
(подпись)

50-13N 258978

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
ООО «УК-РУСИЯВЕСТКЛУБ»  
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: • 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 устываиваются 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: 28181 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д.Пуриха

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0150205:6

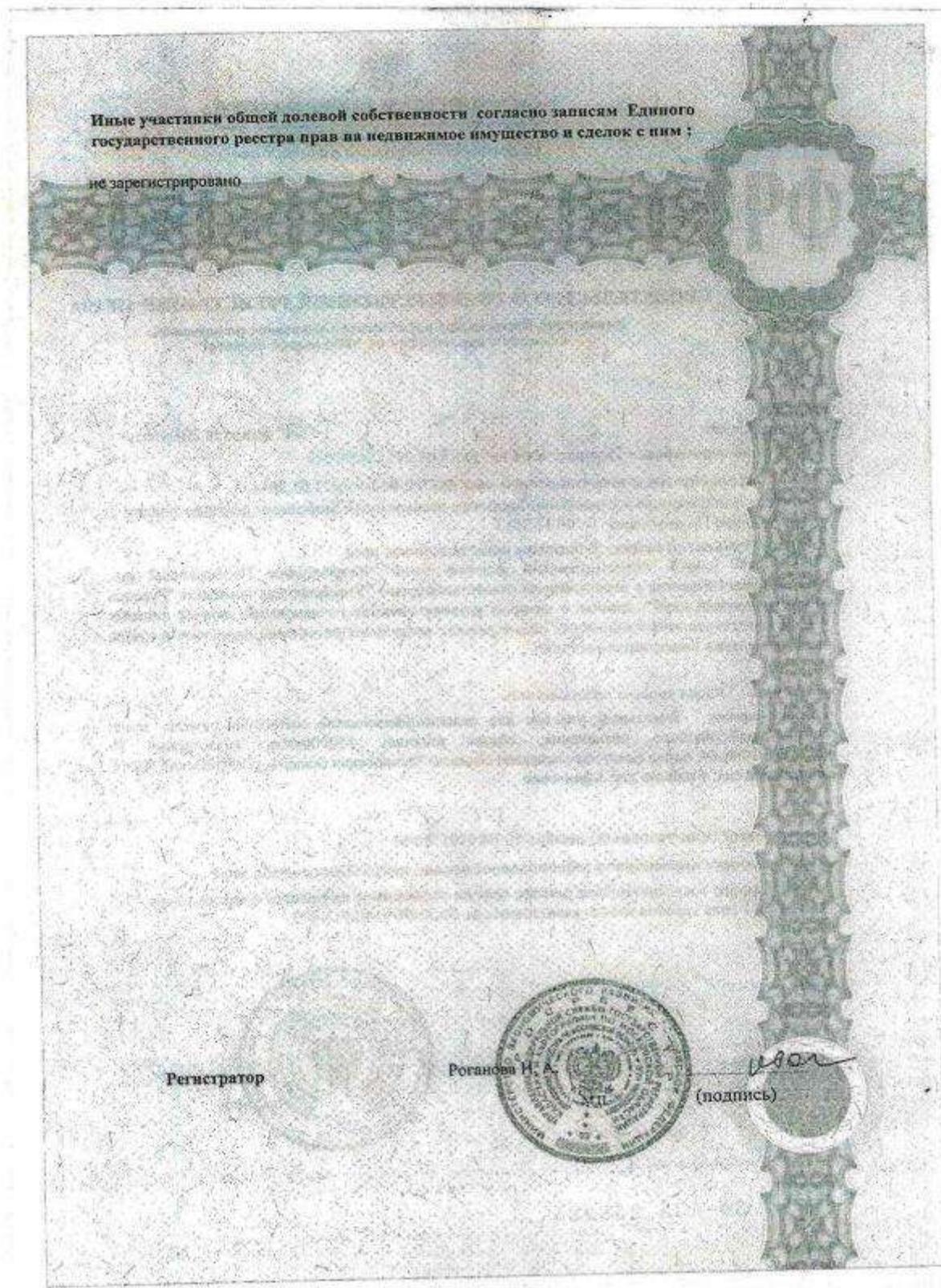
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/014/2014-020

Регистратор

Роганова И. А. (подпись)

50-А3Н 258977

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
 000-УК-РУСИНВЕСТИКЛУБ  
 В. В. СЕЛЕНКО



**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
 Главный 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 для сельскохозяйственного производства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 96532 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д.Капорки

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0150301:16

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 № 50-50-04/014/2014-019

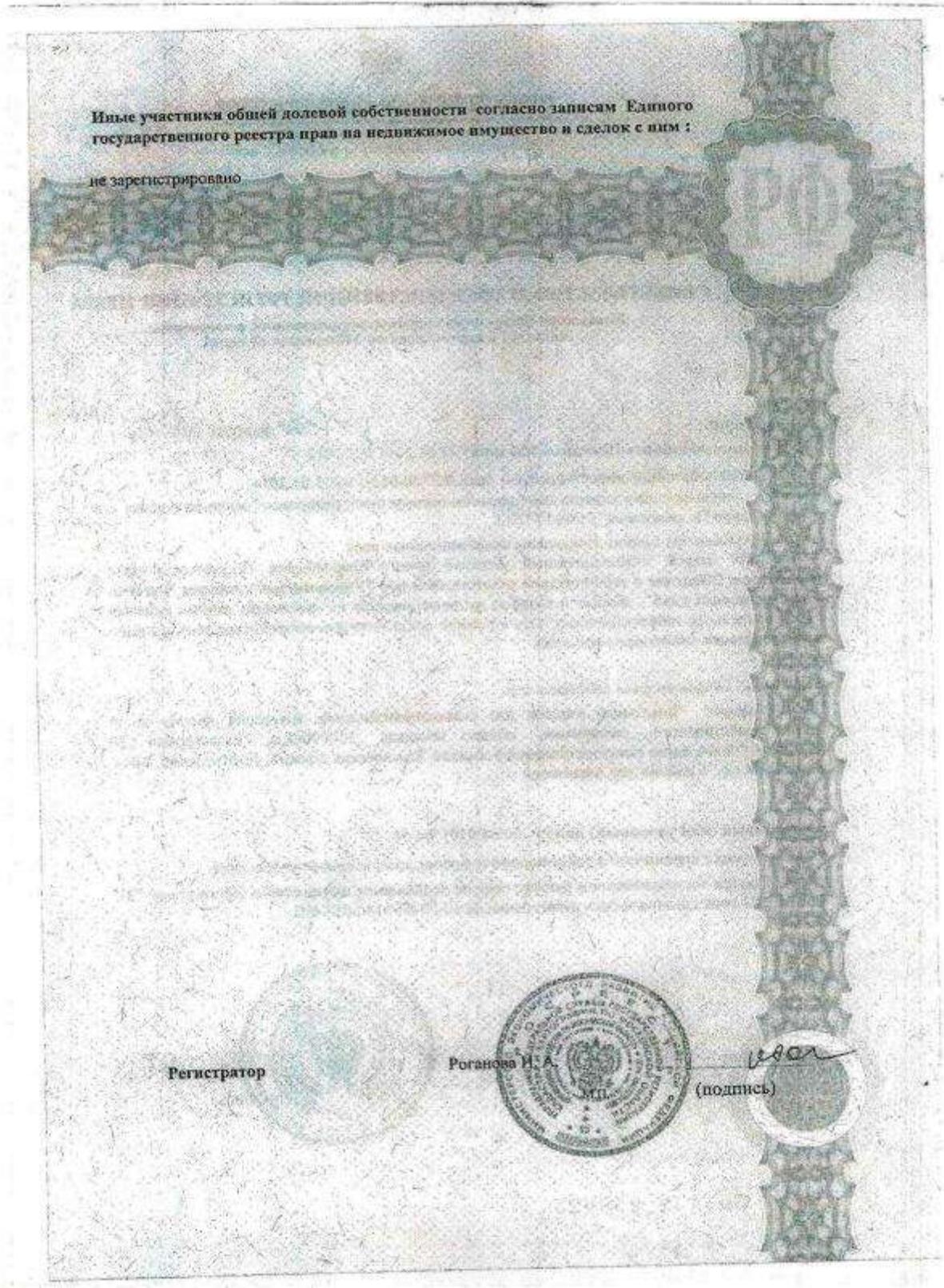
Регистратор \_\_\_\_\_

Рогонова И. А. \_\_\_\_\_

(подпись)

50-13N 258976

ГЕНЕРАЛЬНАЯ ДИРЕКЦИЯ  
 000-УФРС "МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ"  
 И. В. Селиванова



**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
 Единный 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 для сельскохозяйственного производства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 18214кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д.Кромино

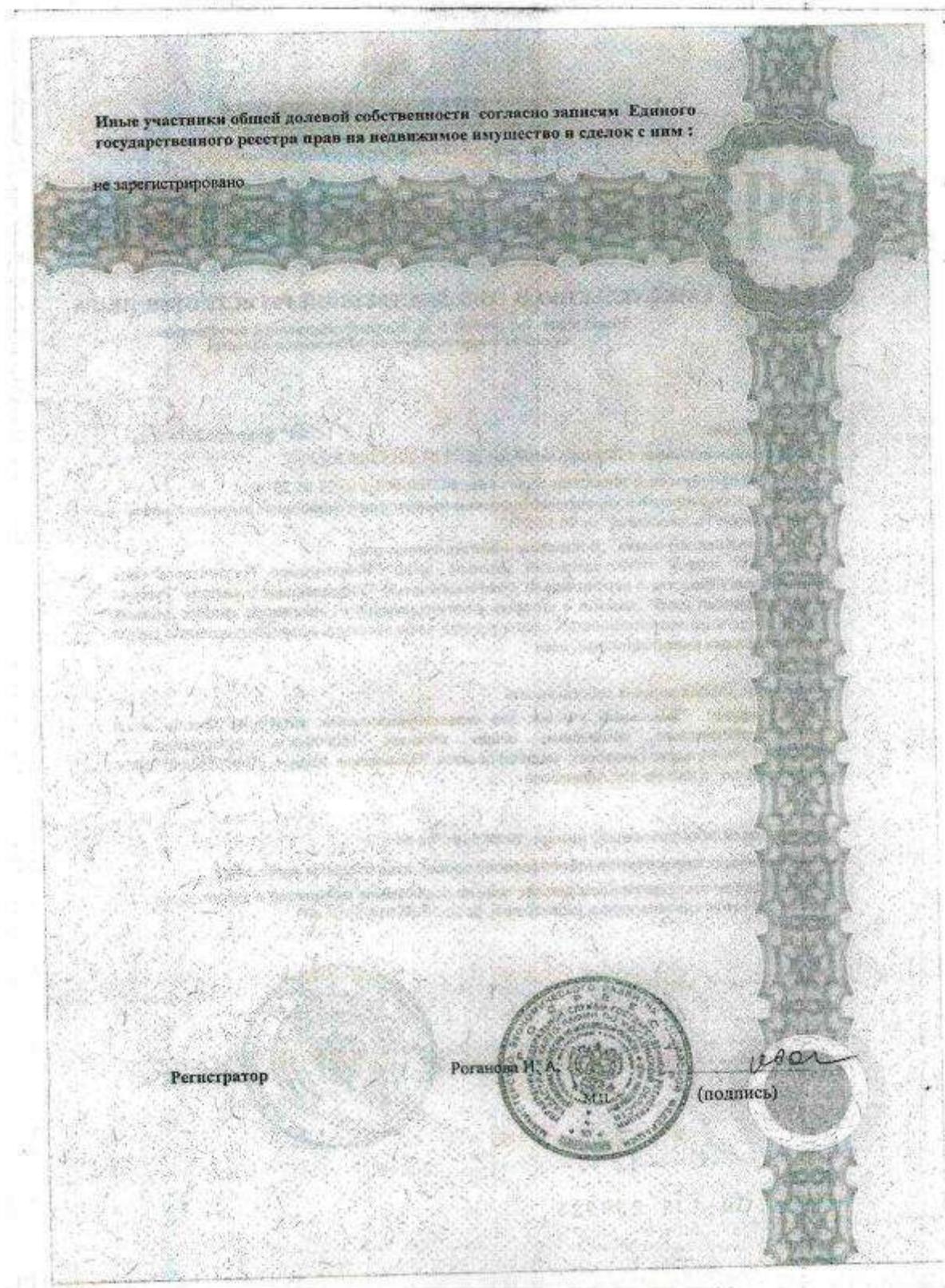
Кадастровый (или условный) номер: 50-04-0150301:17

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  
 ООО - УК - РУССКИЕ ИНВЕСТИЦИИ  
 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 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

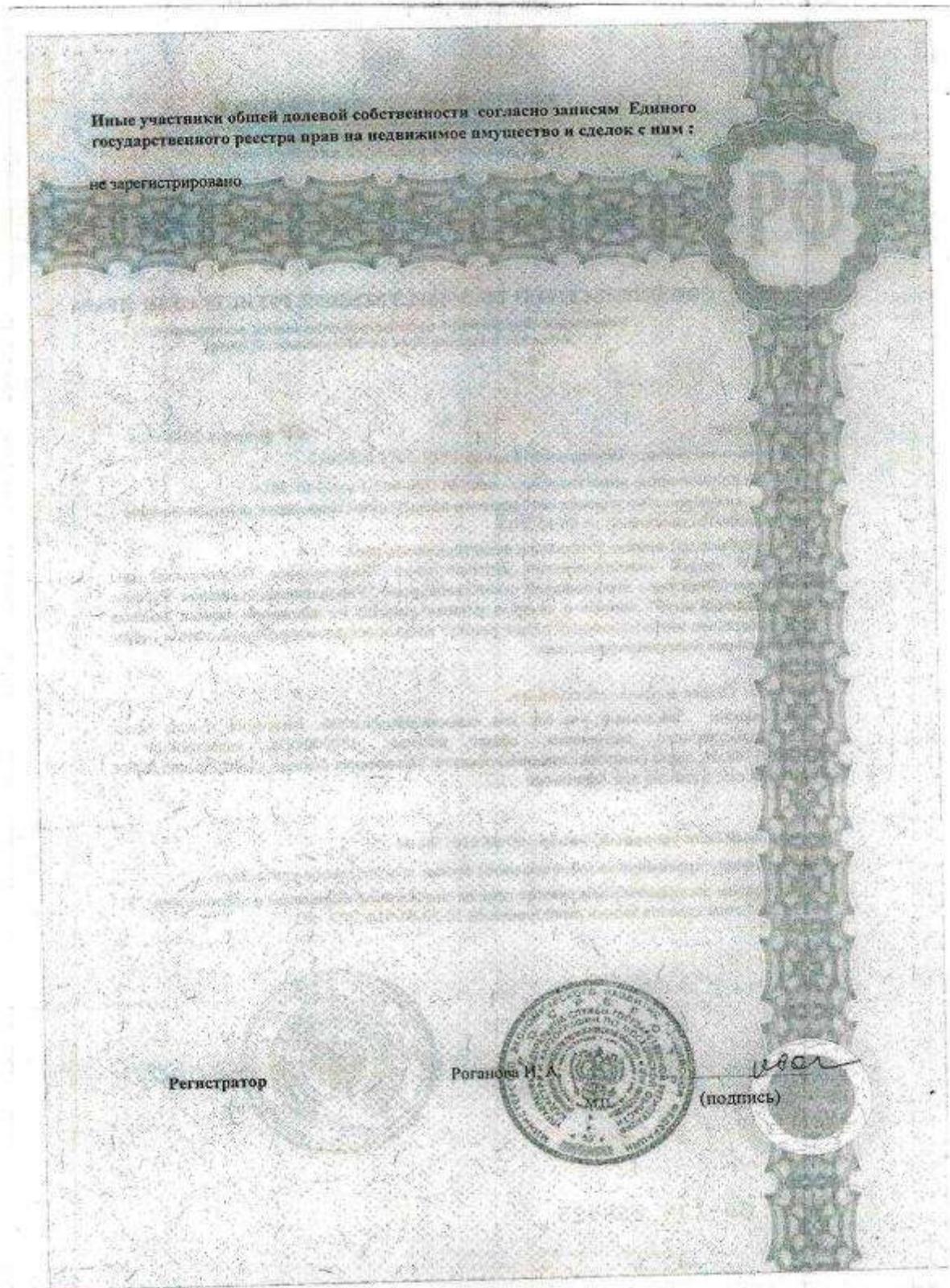
Регистратор

Рогонова И.А. (подпись)

50-13N 258973

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
000-УК-РУСИВЕСТИ  
И.В. СЕРБИНСКИЙ

Управляющая компания  
"Русский  
Инвестиционный  
Клуб"



**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 85565 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе дер. Пруды

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0220501:14

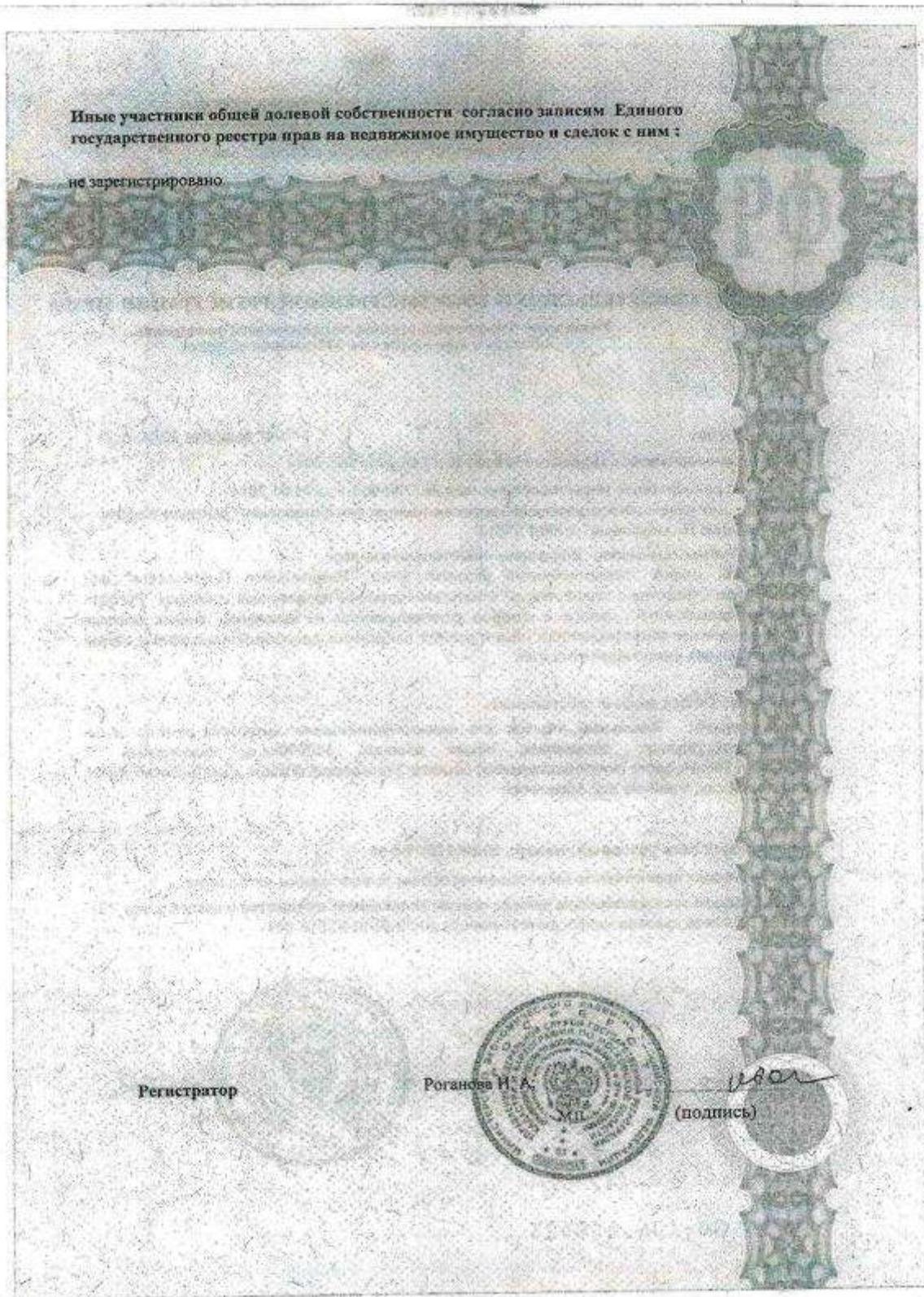
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/014/2014-016

Регистратор

Роганова И. А.  
 (подпись)

50-А3К 258972

ООО-УК-РУССКИЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ КЛУБ  
 И. В. СЕЛИВЕРТОВ  
 ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР



**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 38 929 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе дер.Кузнецово

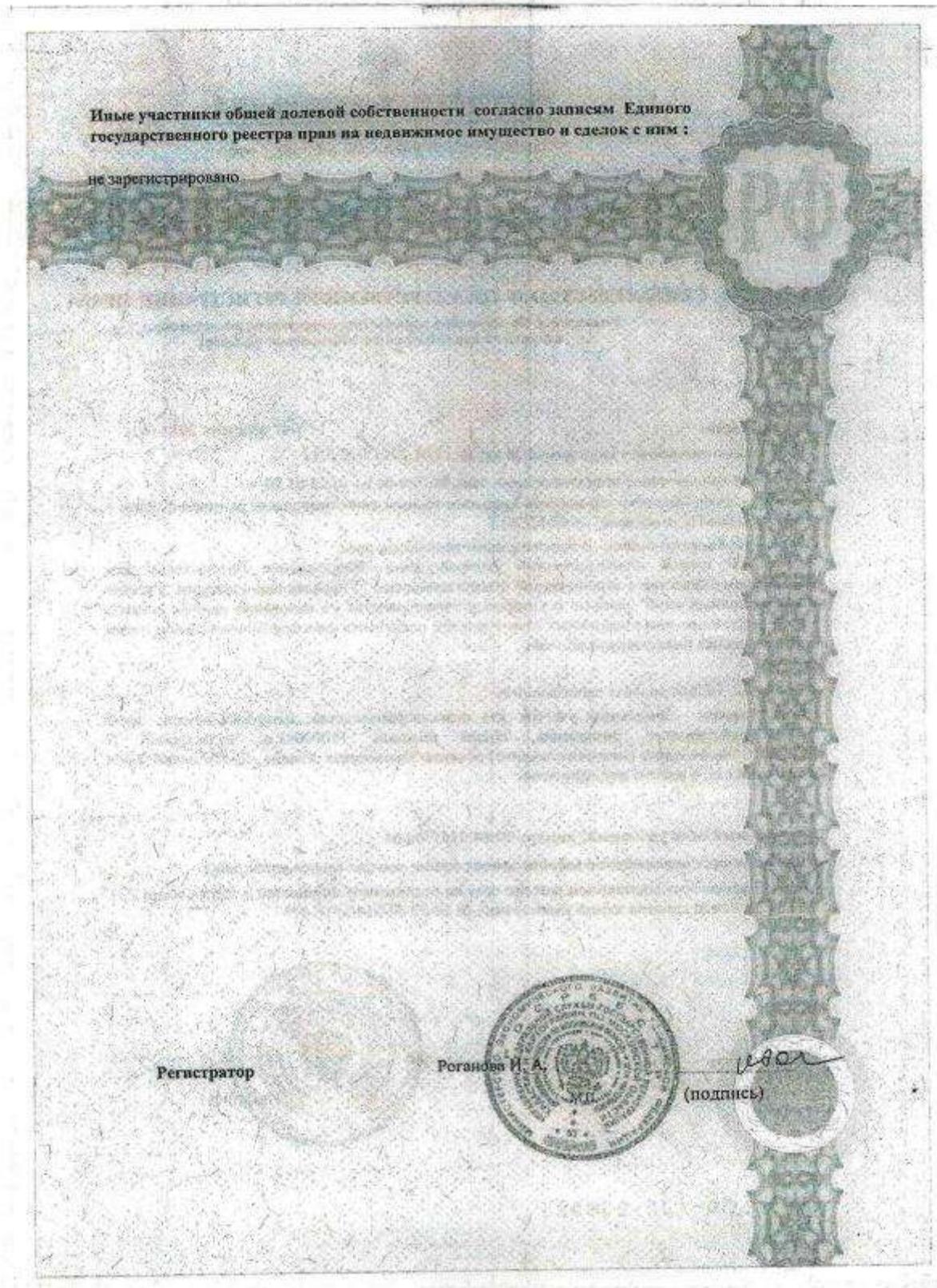
Кадастровый (или условный) номер: 50-04-0280216-3

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 № 50-50-04/014/2014-015

Регистратор: Роганова И. А. (подпись)

50-А3Н 258971

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
 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: • Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным 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, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 265 069 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе дер. Кузнецово

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0280216:4

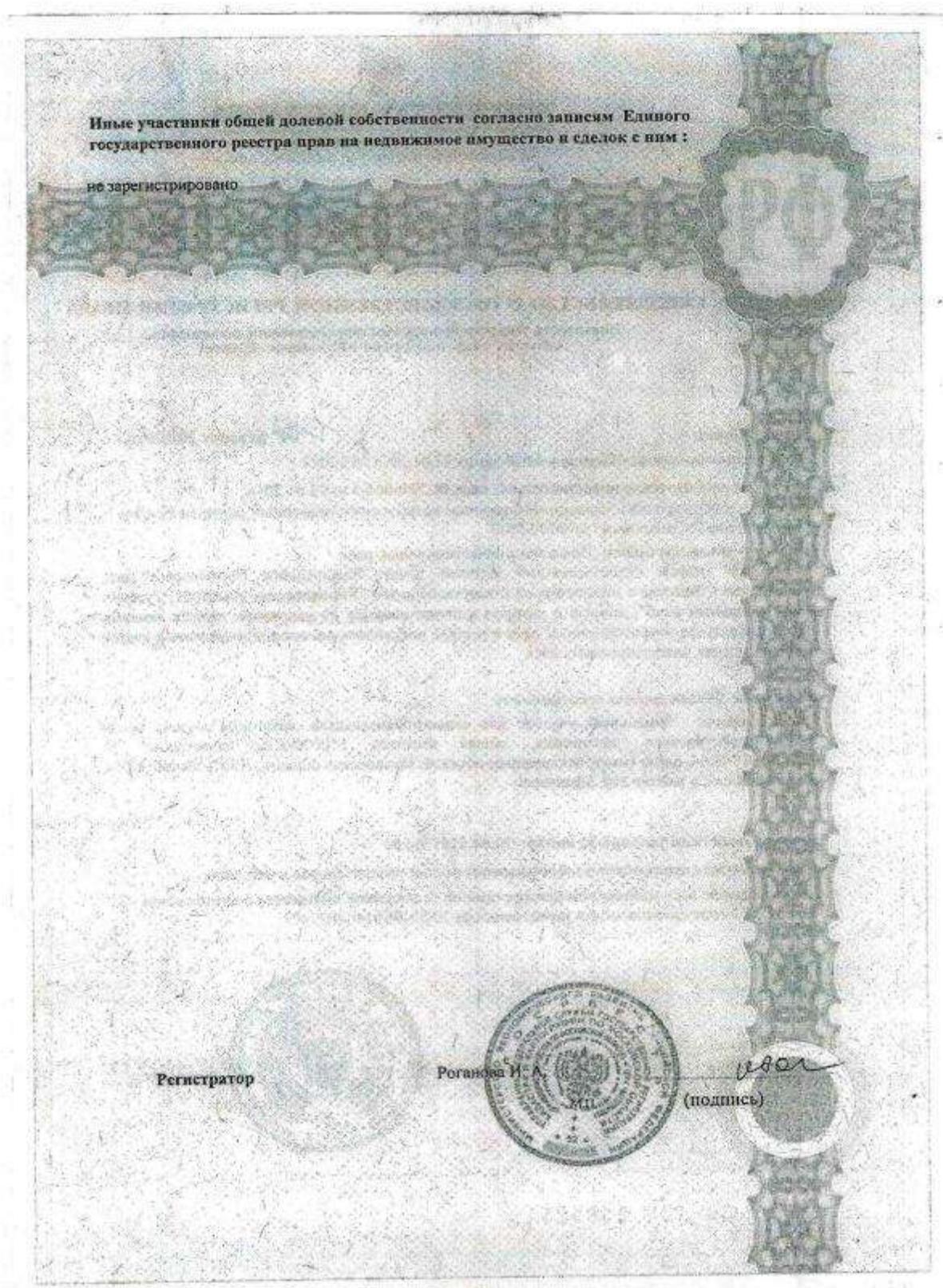
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/014/2014-014

Регистратор

Рогонова И. А. (подпись)

50-А3Н 258970

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
ООО УЭ-РУСИНВЕСТИКЛУБ  
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: • Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным 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 реальный 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 985 955 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, т/п Дмитров, в районе дер.Кузнецово

Кадастровый (или условный) номер: 50-04-0280216-5

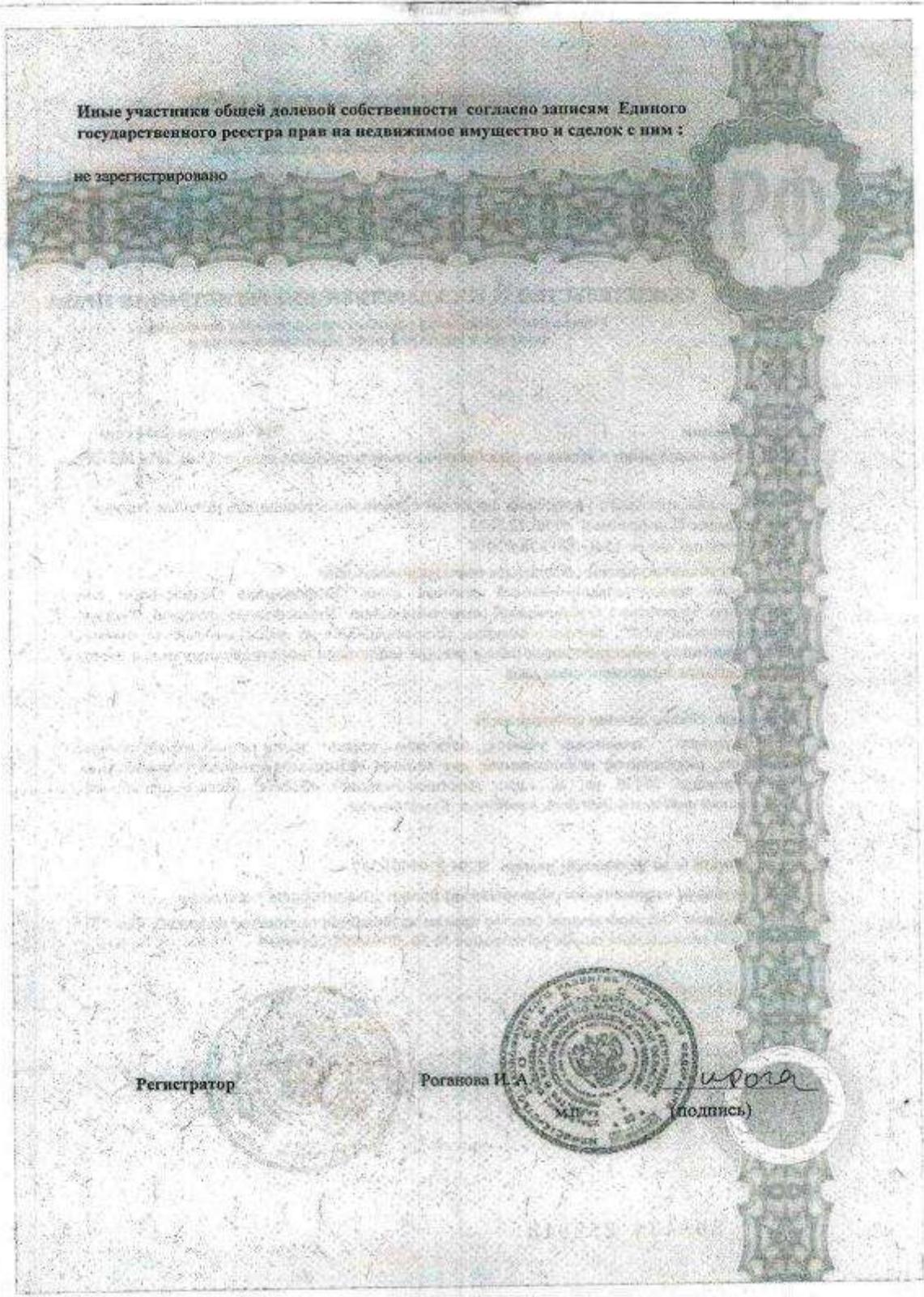
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-30-04/014/2014-013

Регистратор

Роганова И. А. (подпись)

50-13N 258069

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
ООО-УК-РУСИНВЕСТКЛУБ  
И. В. СЕЛИБЕРГОВ



**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
 Главный 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, 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

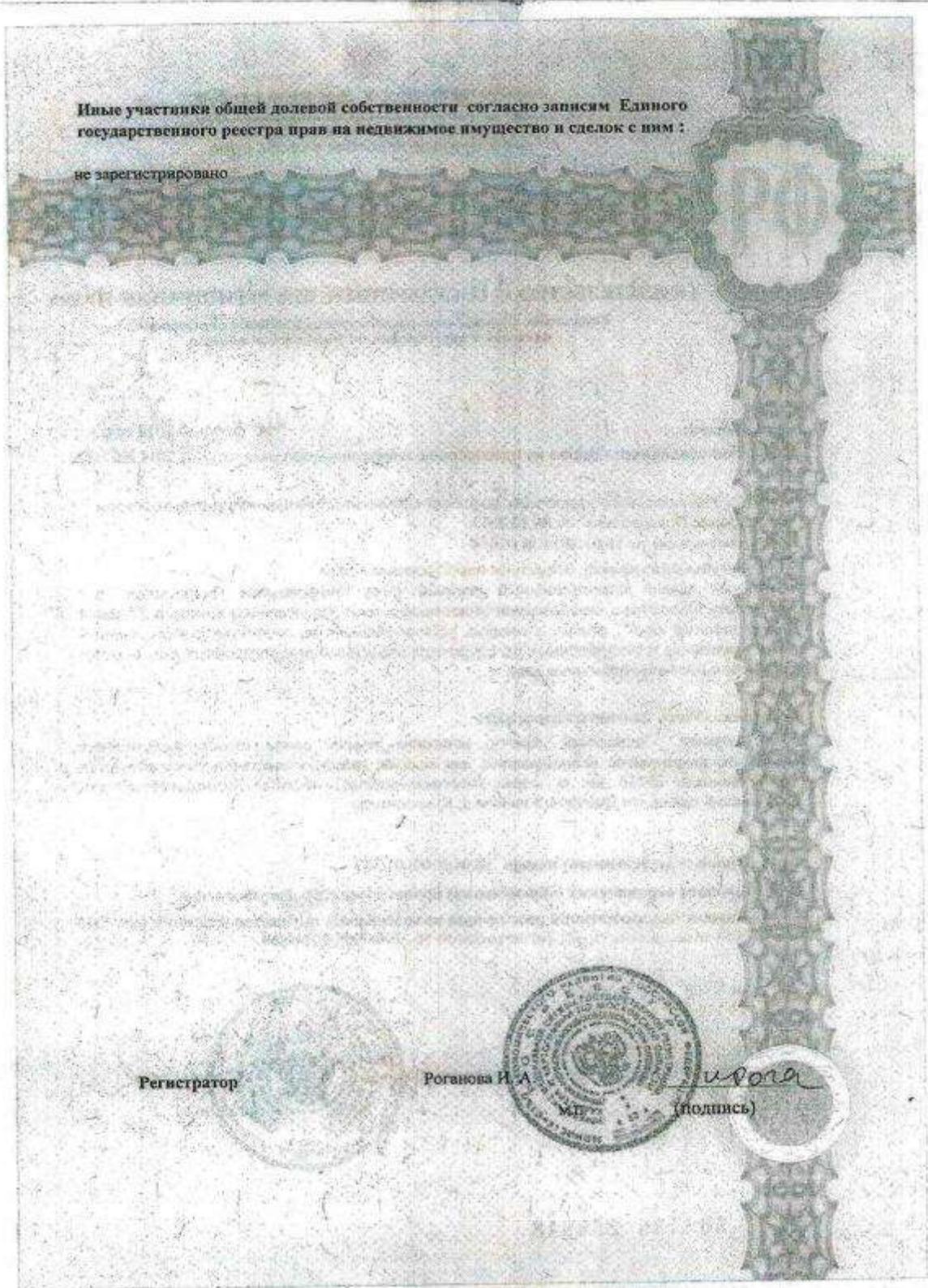
Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0290306:17

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 УБ "ИНВЕСТИКЛУБ"  
 и в Санкт-Петербурге



**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  
• Передачный акт от 15.01.2014 №1/2014

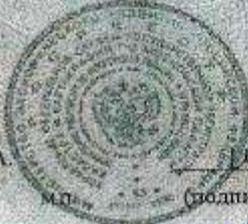
Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев  
Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Возрождение Подмосквья" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Русский Инвестиционный клуб", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность.

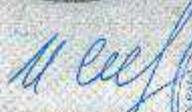
Объект права: Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 7 222 кв. м. адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, с/п Дмитров, стан.Иванцево

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0290406:32

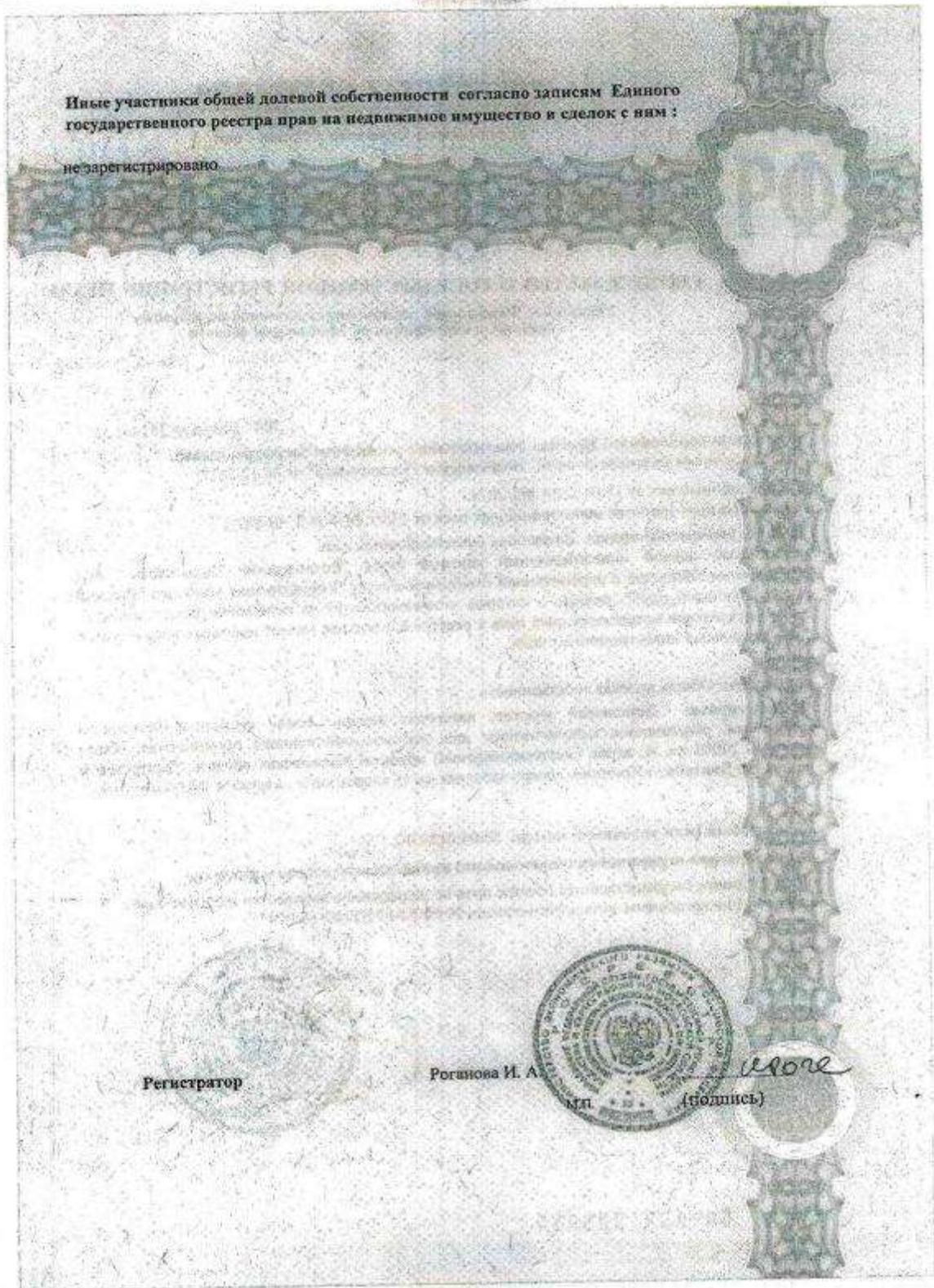
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/014/2014-011

Регистратор: Роганова И. А.  (подпись)

50-А3N 258967

  
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
ООО «УК «РУСИНВЕСТ»  
И. В. СЕЛДЕРОВ





**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, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 24903 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д.Кроминю, северо-западная часть кадастрового квартала, 50:04:0150302

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0150302:176

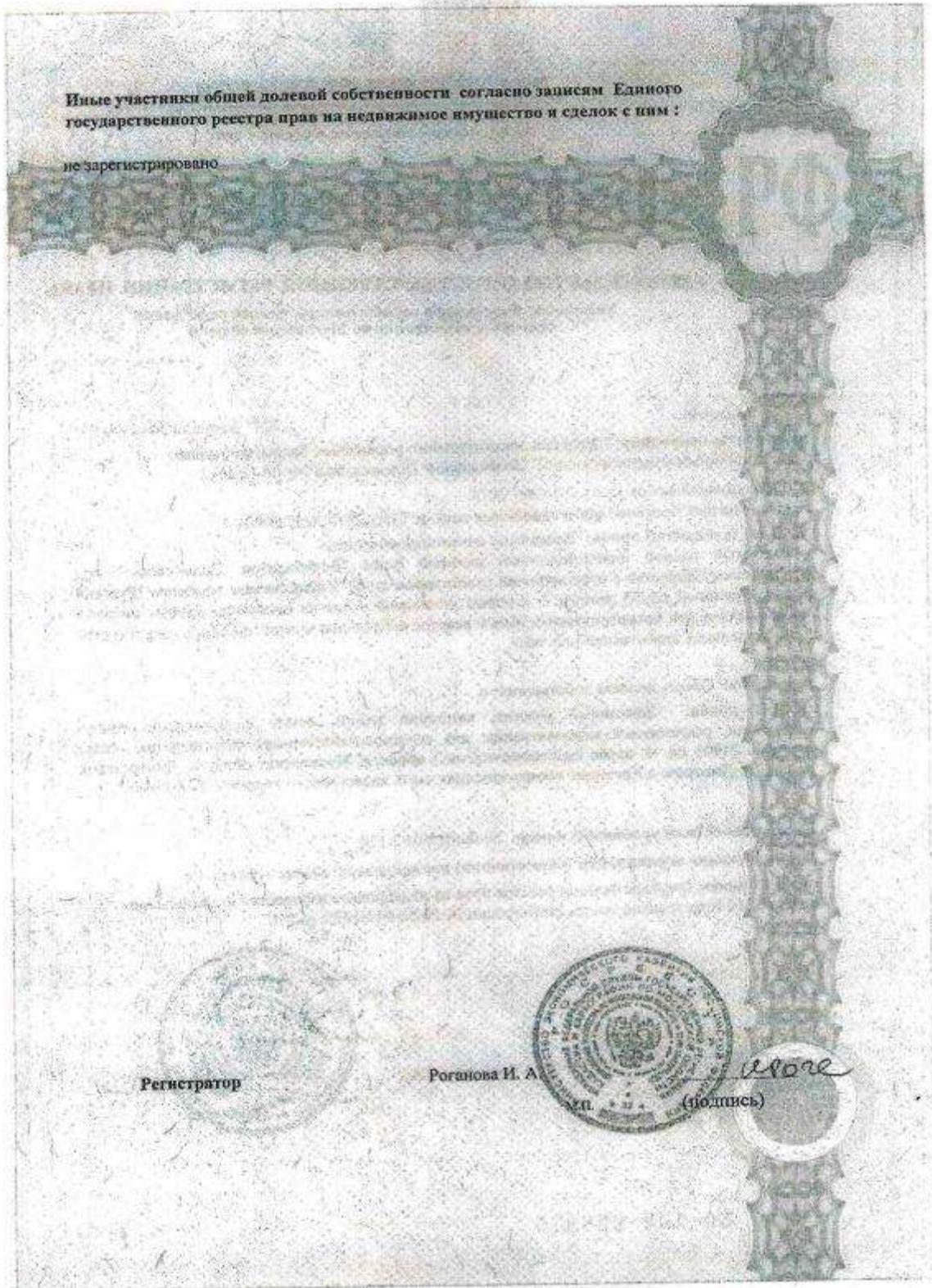
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/014/2014-010

Регистратор Роганова И. А.

М.П. (подпись)

50-А3Н 258975

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
 000-УИ-РАСКИЗЕСТРАУЭ  
 И. В. СЕЛИБЕРСТОВ



  
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 15.01.2014 №1/2014  
• 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, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 132564 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, вблизи д.Пуриха

Кадастровый (или условный) номер: 50-04:0150205:29

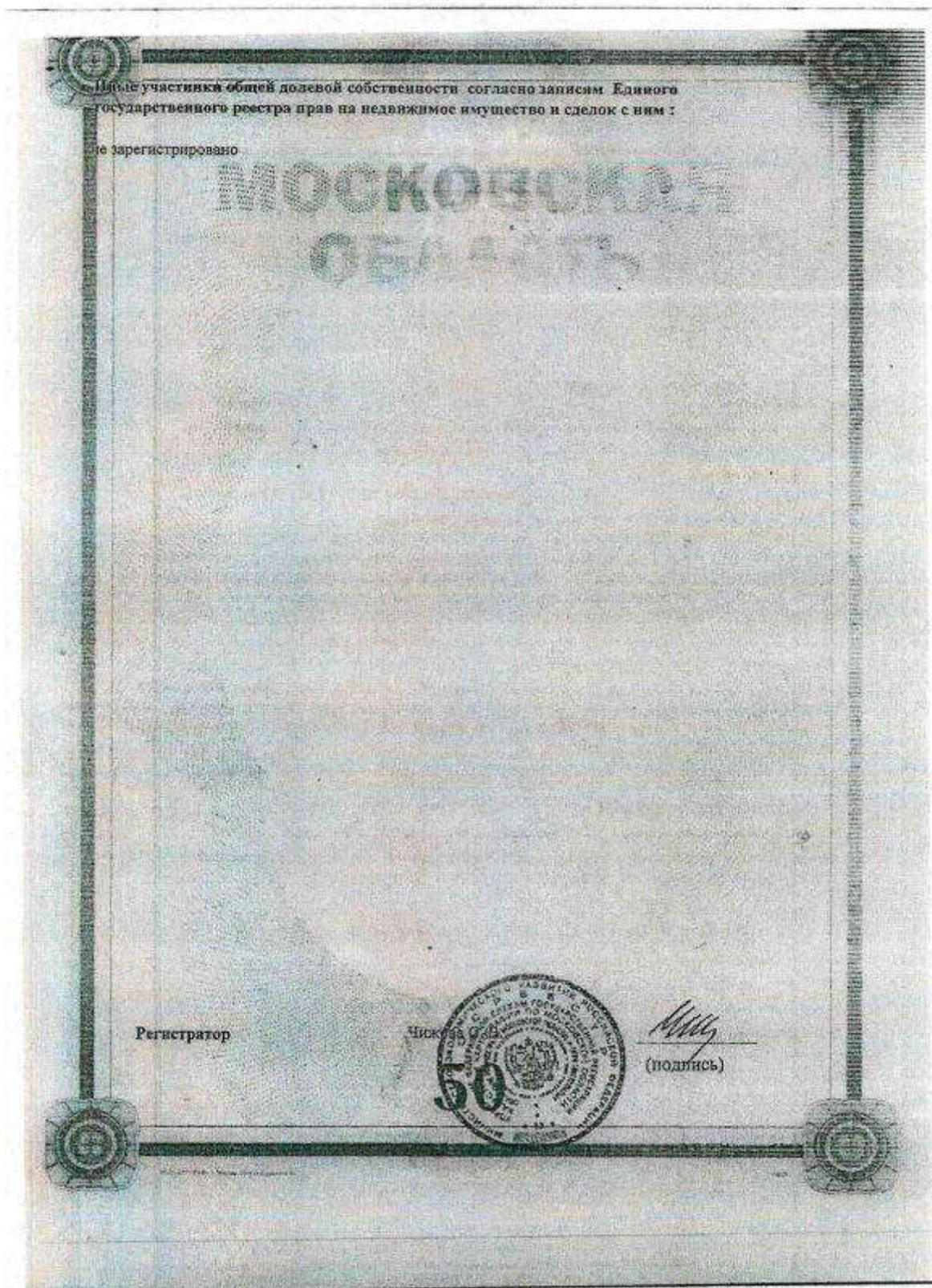
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "04" декабря 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/107/2014-765

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

Регистратор  Чижова С.А. (подпись)

50-АК 099235 

  
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
000-УК-РУССКИЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ КЛУБ  
И. В. СЕЛЕНСКОГО



  
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

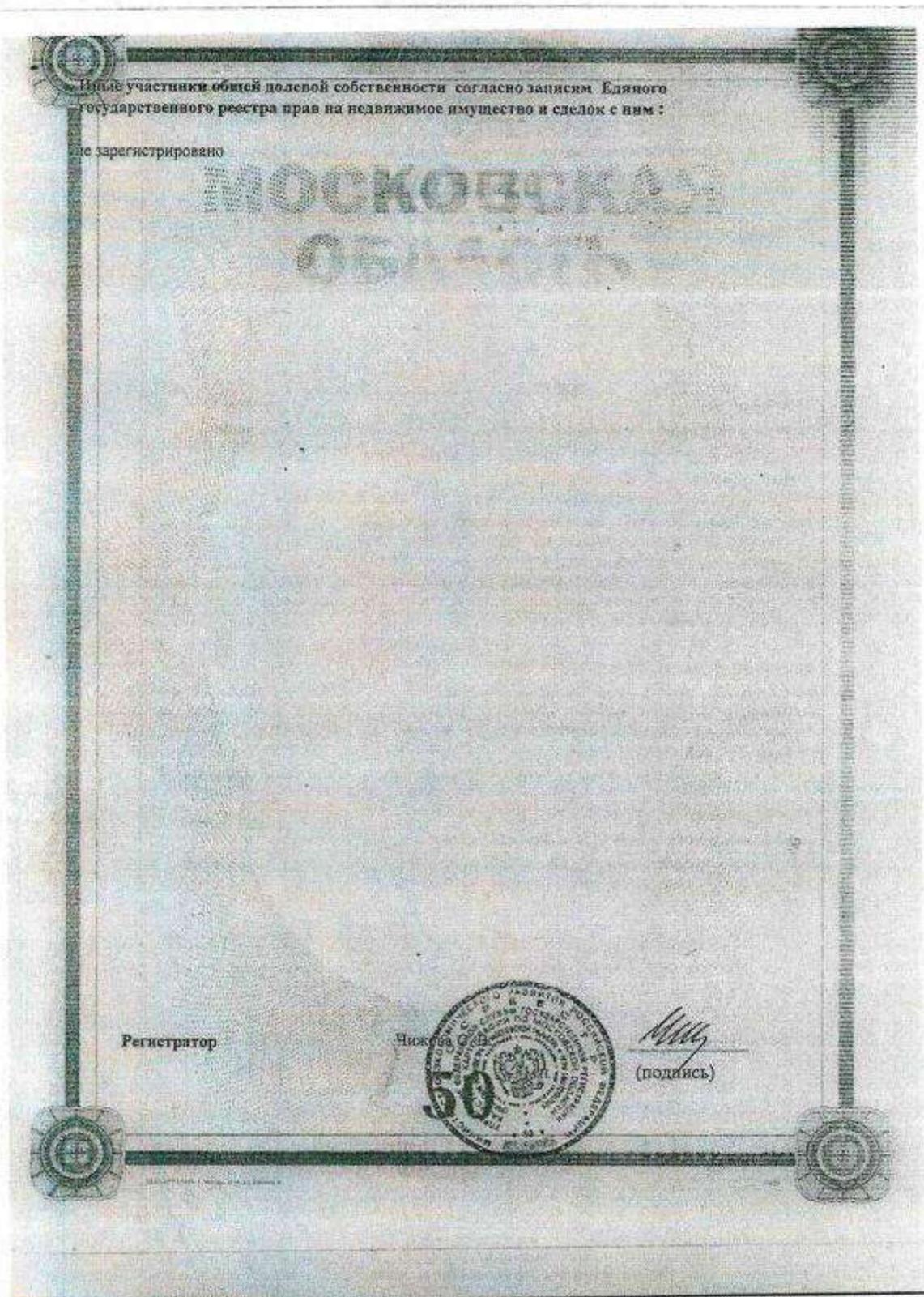
МОСКОВСКАЯ  
ОБЛАСТЬ

Регистратор Чижова С. В. (подпись)

50-АК 099233



  
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
ООО-УК "РУСИВЕСТИКЛУБ"  
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

**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

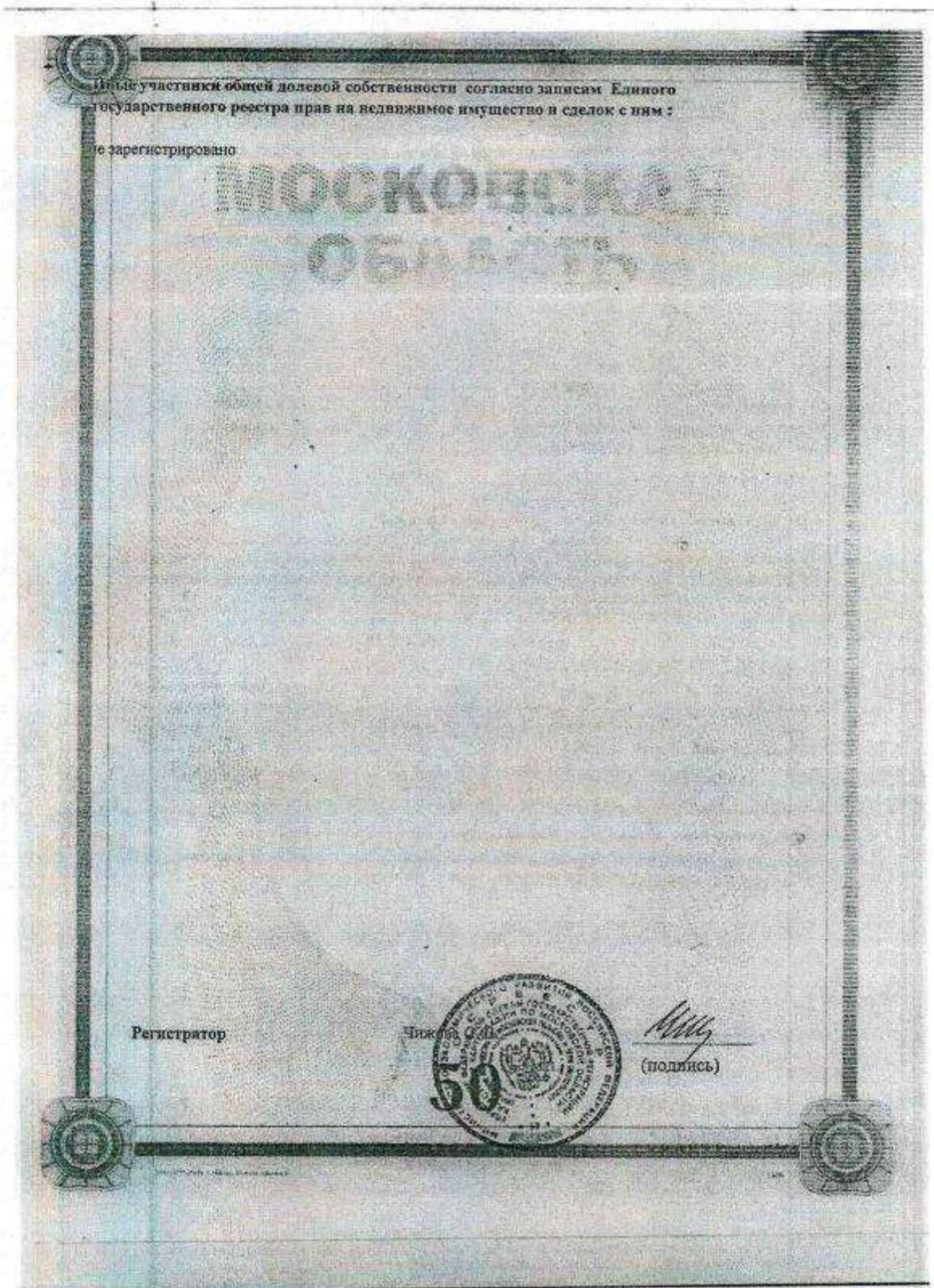
**МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ**

Регистратор Чиков *(подпись)*

50-АК 099234

**РО**

Управляющая компания  
000-УК-РУССКОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО  
И. В. Сидорова



 **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
- Права 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 ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 759765 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, п/п Дмитров, д.Кромино, д.9, участок находится примерно в 800м по направлению, на восток от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка

**Кадастровый (или условный) номер:** 50:04:0150301:128

**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 № 50-50-04/014/2014-005

Регистратор \_\_\_\_\_

Рогонова И. \_\_\_\_\_

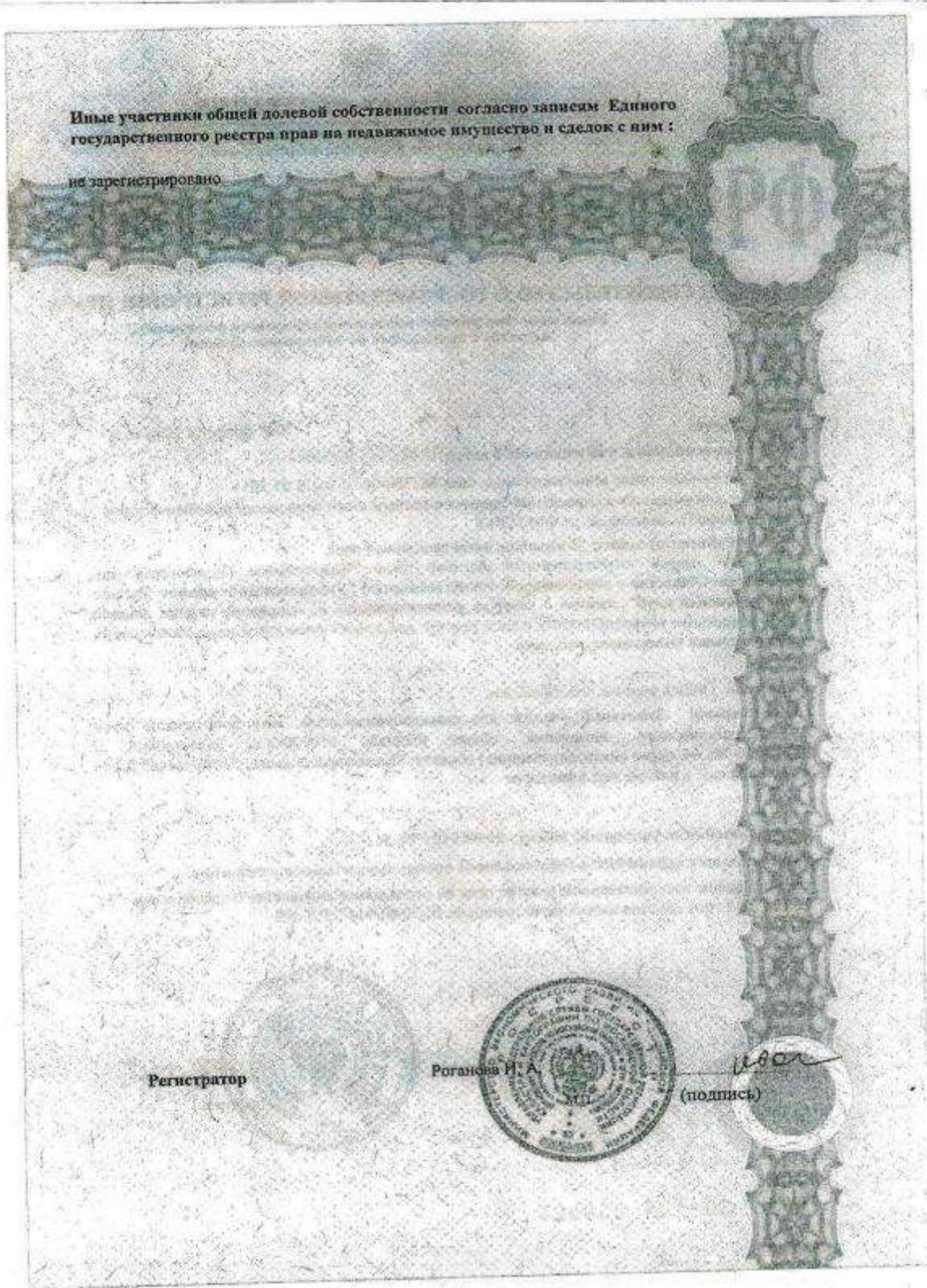


(подпись)



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
000-УК/РУССКИЙ ИСТИКЛУБ  
И. В. СЕЛЕНДЯКОВ

50-А3Н 258929



**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 №2700-002-1

• 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 61579 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д.Кромно, д.9, участок находится примерно в 1130 м по направлению, на северо-восток от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка

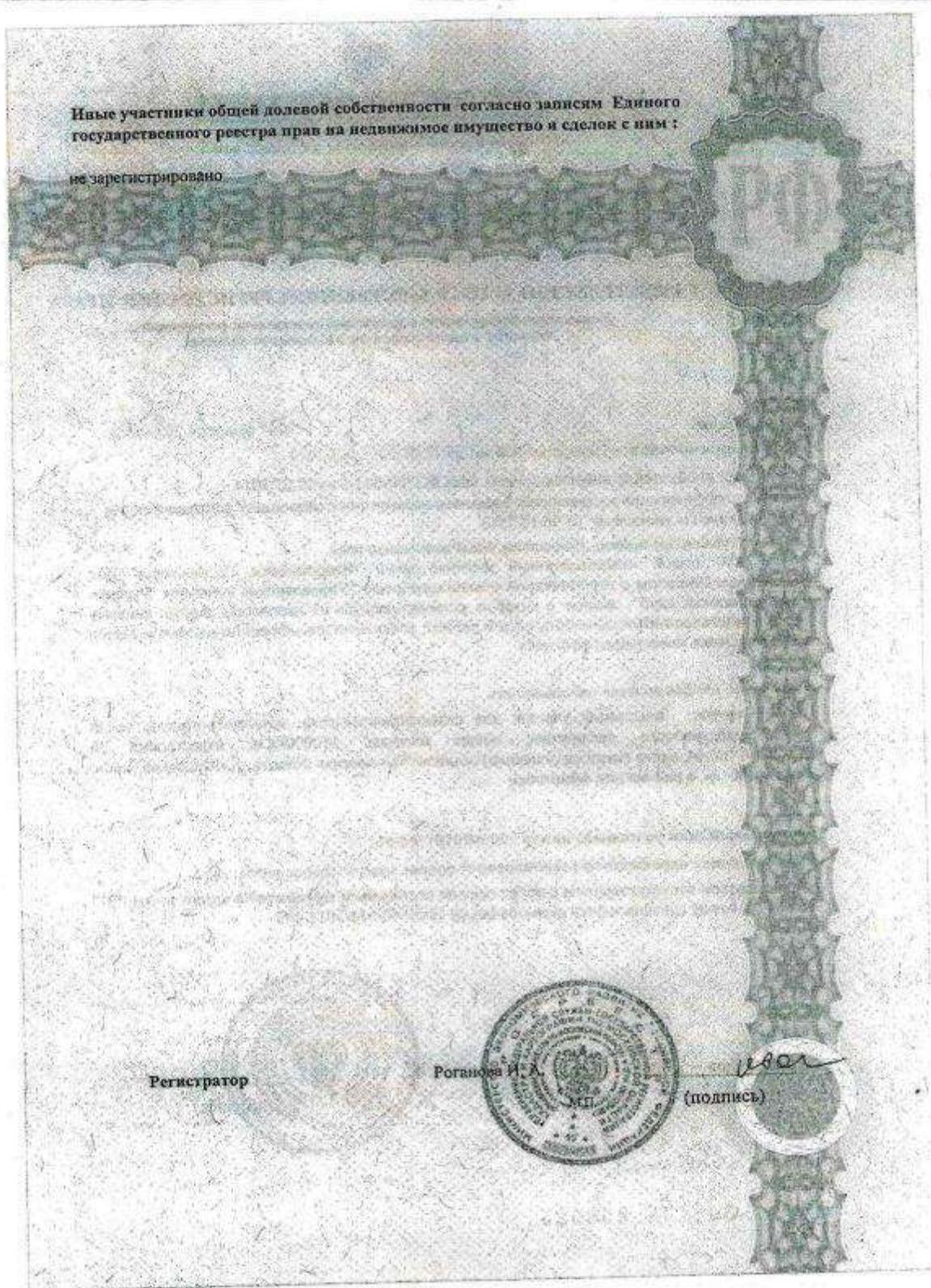
Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0101706:329

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 № 50-50-04/014/2014-006

Регистратор  
Рогонова И. А. (подпись)

50-А3Н 258924

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
ООО-УФ "АУРОРА-КОНСУЛТ"  
И. В. СЕВЕРОВ



**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

- Передачный 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.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: 50:04:0101706:331

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

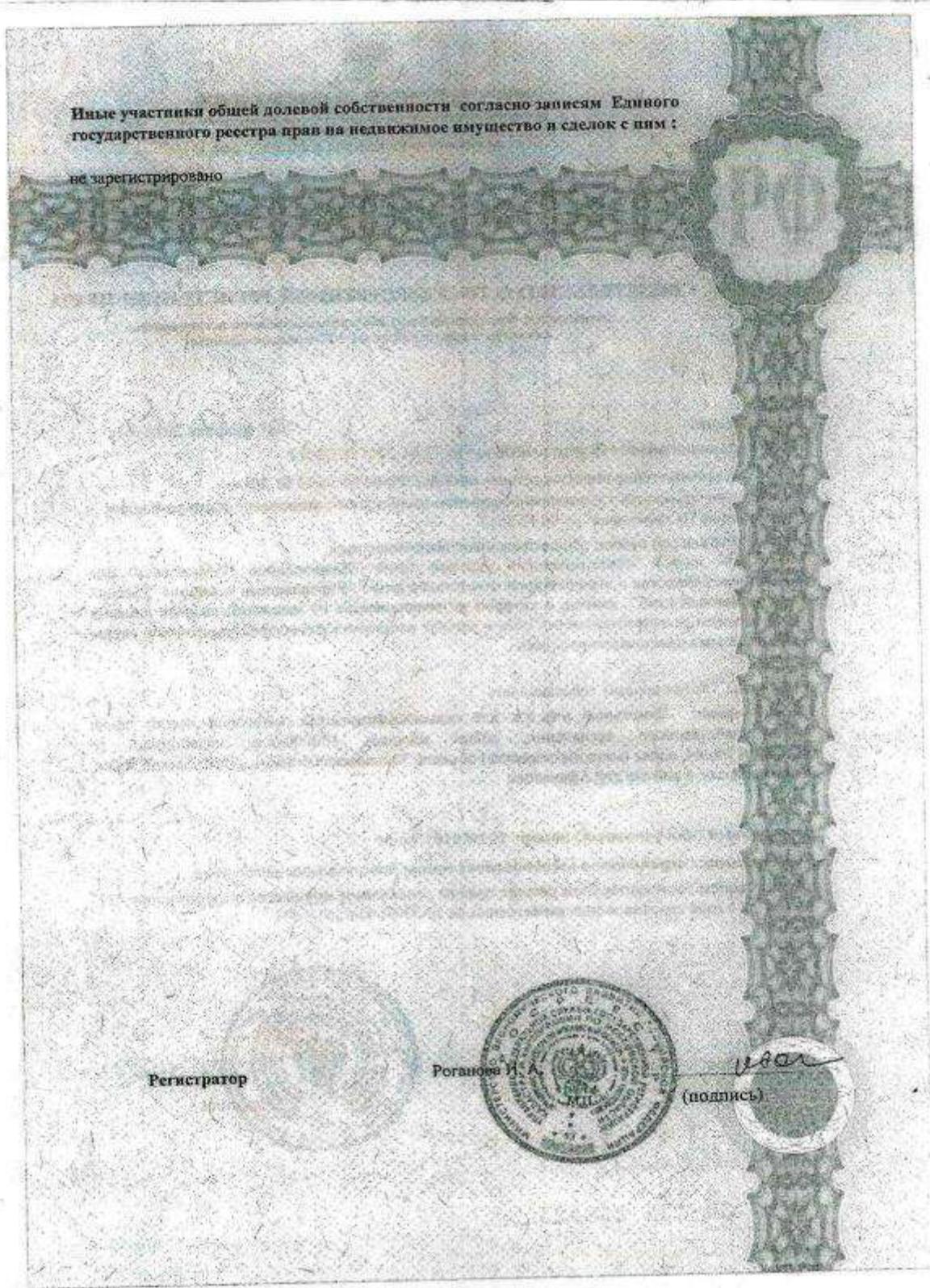
Регистратор

Роганова И. А.

50-43N 258926

000-УУ-РУСИНВЕСТКЛУБ

И. В. СЕРГЕЕВ



**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 депозитов 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.Кромно, д.9, участок находится примерно в 450 м по направлению, на северо-восток от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка

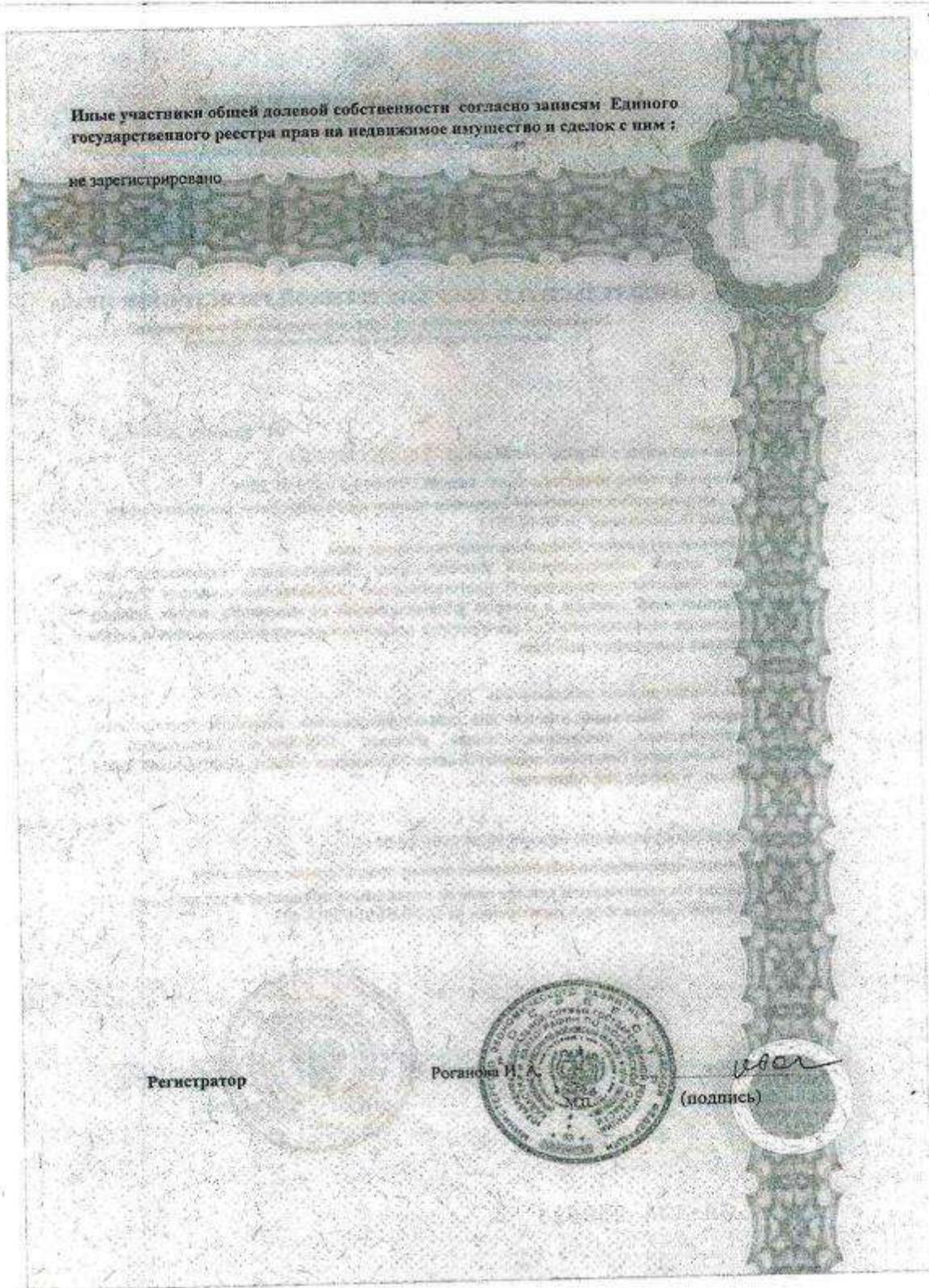
Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0290406.71

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-УК-РУССКИЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ КЛУБ  
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 №2/2014  
 • Заявка на приобретение инвестиционных паев от 13.01.2014 №2700-002-1  
 • 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 778534 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, т/п Дмитров, д.Кромино, д.9, участок находится примерно в 1100 м по направлению, на северо-восток от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка

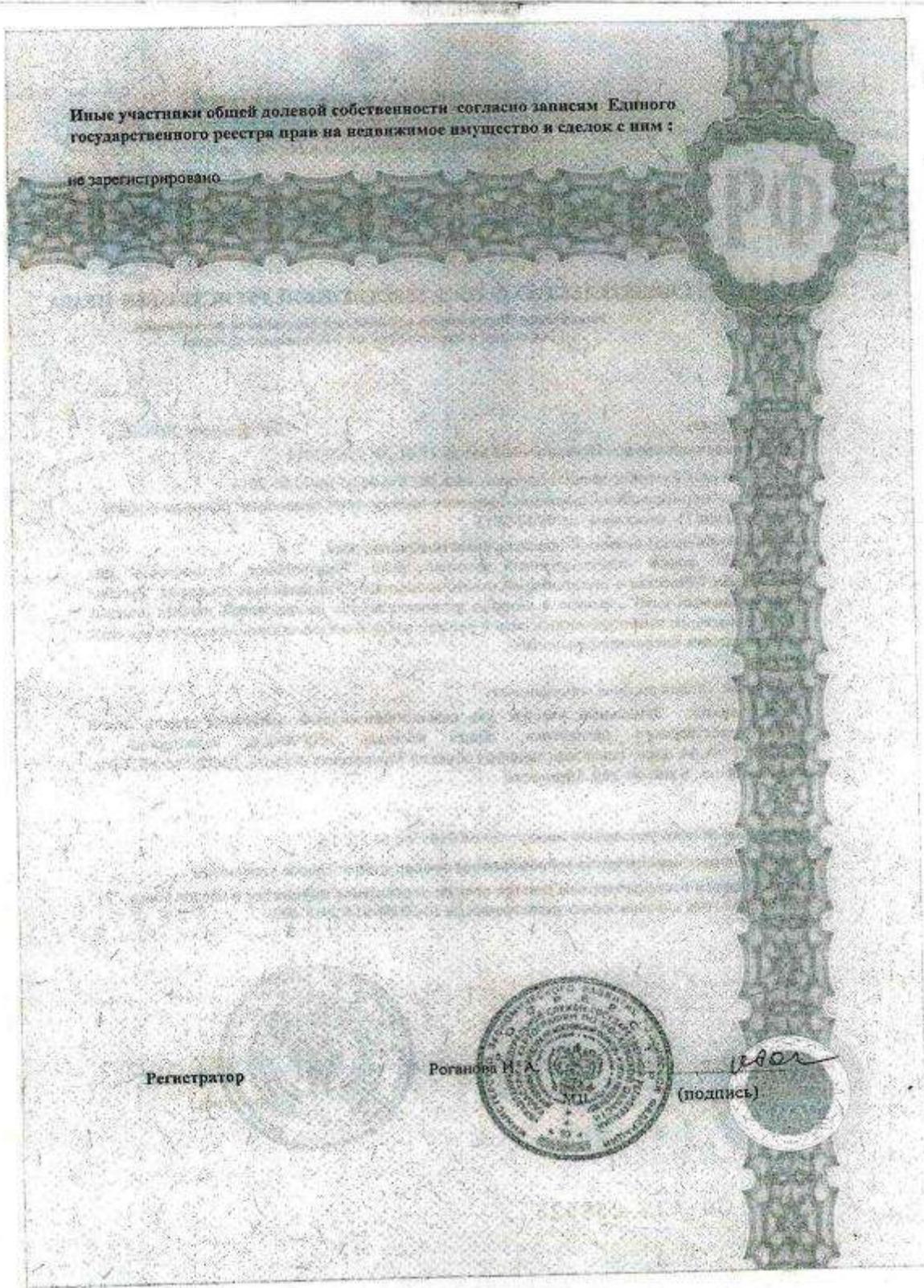
Кадастровый (или условный) номер: 50-04-0290406:72

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 № 50-50-04/014/2014-009

Регистратор: Роганова И. А. (подпись)

50-А3N 258928

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
 ООО УК "РУССКОЕ ИМУЩЕСТВО"  
 И. В. СЕМЕРЯКОВ



**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

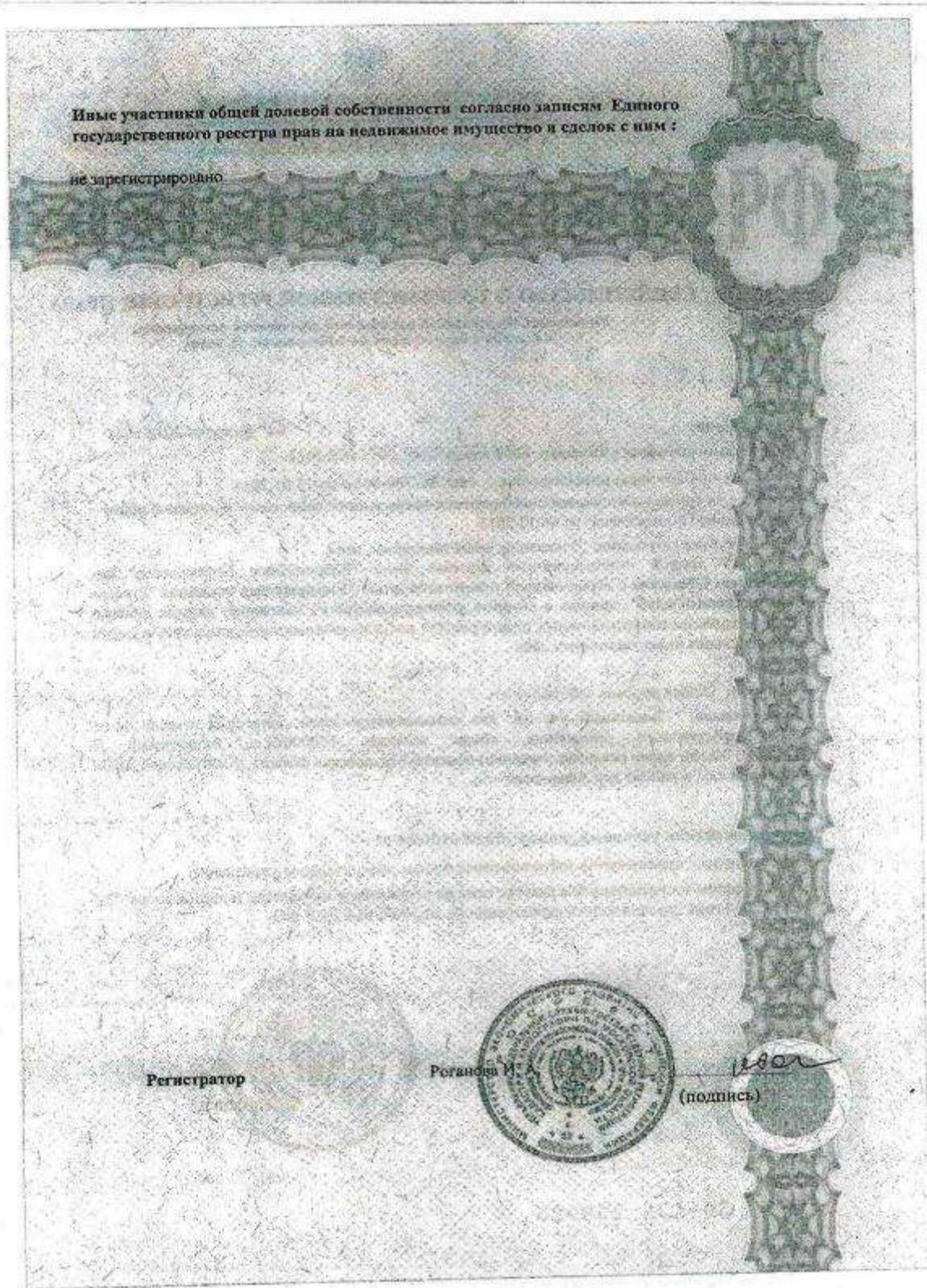
Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0101706:64

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50:50-04/014/2014-003

Регистратор  
Роганова И. А. (подпись)

50-А3К 258925

И. В. Селиверстов  
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
ООО УК-Ильинский 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-Р-ИВЕСТ  
 И.В. Смирнов

