

Утвержден  
Генеральный директор  
М.В. Алейникова  
03 апреля 2017 года



## ОТЧЕТ №56-5/2017

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**

03 апреля 2017 года

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА**

03 апреля 2017 года

Санкт-Петербург

2017 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	4
2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	9
3.	ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ .....	14
4.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ .....	20
5.	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ .....	21
5.1.	Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки .....	21
5.2.	Особые допущения .....	22
6.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ И ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР .....	23
6.1.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ .....	23
6.2.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	23
6.3.	СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР .....	24
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 .....	24
6.5.	НЕЗАВИСИМОСТЬ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР .....	24
7.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	25
7.1.	Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	25
7.2.	ИМУЩЕСТВЕННО-ПРАВОВОЙ СТАТУС ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	25
7.3.	Идентификация и описание объекта оценки .....	25
7.4.	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	49
7.4.1.	Описание района расположения Объекта оценки .....	50
7.4.2.	Описание локального расположения Объекта оценки .....	51
7.5.	Вывод о ликвидности оцениваемого имущества по результатам обзора рынка .....	54
8.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....	59
8.1.	Анализ состояния экономического положения в стране, отрасли, регионе и анализ влияния макроэкономических факторов .....	59
8.1.1.	Анализ состояния экономического положения в стране. Российская Федерация .....	59
8.1.2.	Краткий обзор социально-экономического положения Московской области .....	63
8.2.	Анализ рынка Объекта оценки .....	67
8.2.1.	Понятие рынка недвижимости, его структура и функции .....	67
8.2.2.	Общая ситуация на рынке недвижимости Московской области по итогам 2016 года .....	68
8.2.3.	Рынок земли Московской области .....	69
9.	АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	82
9.1.	КРИТЕРИИ ВЫБОРА .....	82
9.2.	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного .....	83
9.3.	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка с имеющимися на нем улучшениями .....	84
10.	ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ .....	85
10.1.	Подход к оценке и этапы ее проведения .....	85
10.2.	Анализ применимости подходов к оценке справедливой стоимости объекта оценки .....	85
10.2.1.	Предпосылки применения и обоснование выбора или отказа от затратного подхода к оценке объекта оценки .....	85
10.2.2.	Предпосылки применения и обоснование выбора или отказа от сравнительного подхода к оценке объекта оценки .....	86
10.2.3.	Предпосылки применения и обоснование выбора или отказа от доходного подхода к оценке объекта оценки .....	87
10.3.	Методология определения справедливой стоимости земельных участков .....	88
10.4.	Выбор подходов и методов расчета .....	90
10.5.	Расчет справедливой стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода .....	92
10.5.1.	Описание сравнительного подхода .....	92
10.5.2.	Обоснование выбора метода оценки .....	93

10.5.3.	Определение стоимости объекта оценки в рамках выбранного метода.....	95
10.5.4.	Согласование результатов расчетов, выполненных в рамках сравнительного подхода .....	114
10.6.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ВЫВОД О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	117
11.	ДОСТОВЕРНОСТЬ ОТЧЕТА КАК ДОКУМЕНТА, СОДЕРЖАЩЕГО СВЕДЕНИЯ ДОКАЗАТЕЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ .....	120
	ПРИЛОЖЕНИЯ .....	121
	Приложение 1. Источники информации, использованные при проведении настоящей оценки .....	121
	Нормативная и методическая литература.....	121
	Техническая, справочная и специальная литература.....	121
	Сайты интернет .....	121
	Приложение 2. Ссылки на источники информации .....	122
	Приложение 3. Документы Оценщика .....	125
	Приложение 3. Страховой полис Исполнителя .....	127
	Приложение 5. Копии документов, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	128

# 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки				
Объект оценки		Земельные участки в количестве 66 (шестьдесят шести) единиц		
Краткое описание объектов недвижимого имущества:				
№ 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

Данные о земельных участках содержатся в представленных Заказчиком Свидетельствах о государственной регистрации прав на них

Краткое описание имущественных прав	Право общей долевой собственности
Собственник объекта оценки	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 лицевого счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление

#### Данные об отчете

Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение №5 от 15 марта 2017 года к Договору №56/2015 на проведение оценки от 06 октября 2015 года
Цель оценки	Определение справедливой стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для целей принятия управленческого решения, в соответствии со ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29 ноября 2001 года №156-ФЗ
Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки)	03 апреля 2017 года
Срок проведения оценки и предоставления Отчета об оценке	В течение 5 рабочих дней с момента получения Исполнителем всех исходных данных
Дата составления Отчета	03 апреля 2017 года
Дата осмотра Объекта оценки	03 апреля 2017 года
Номер Отчета об оценке (порядковый номер Отчета)	Отчет № 56-5/2016

#### Результаты расчетов справедливой стоимости Объекта оценки

Наименование подхода	Стоимость, полученная в результате расчетов, округленно, руб., НДС не облагается	Вес при согласовании, %
Затратный подход	не применялся	-
Сравнительный подход	69 445 400	100,0%
Доходный подход	не применялся	-
Итоговая величина стоимости объекта оценки	<b>69 445 400 (Шестьдесят девять миллионов четыреста сорок пять тысяч четыреста) рублей, НДС не облагается</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	6,60	227 800,00

2.	50:04:0010803:759	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	3 414,00	6,61	22 600,00
3.	50:04:0010803:760	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	1 644,00	6,61	10 900,00
4.	50:04:0010803:761	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	425,00	6,61	2 800,00
5.	50:04:0100101:228	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	31 285,00	6,60	206 400,00
6.	50:04:0100101:229	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	15 942,00	6,60	105 300,00
7.	50:04:0100102:6	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	94 114,00	6,58	619 000,00
8.	50:04:0100102:7	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	32 108,00	6,60	211 800,00
9.	50:04:0100104:2	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	78 542,00	6,58	517 000,00
10.	50:04:0100201:74	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	28 773,00	6,60	189 900,00
11.	50:04:0100201:75	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Поддубки	9 439,00	6,60	62 300,00
12.	50:04:0100202:8	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	20 197,00	6,60	133 300,00
13.	50:04:0100302:1	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	271 129,00	6,52	1 767 500,00
14.	50:04:0100402:1	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	218 208,00	6,54	1 426 200,00
15.	50:04:0100503:5	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кузнецово	493 278,00	6,45	3 180 100,00
16.	50:04:0100503:7	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Ярово	26 529,00	6,60	175 100,00
17.	50:04:0100601:148	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	147 490,00	6,56	967 400,00
18.	50:04:0100601:346	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	29 054,00	6,60	191 700,00
19.	50:04:0100601:347	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	29 330,00	6,60	193 500,00
20.	50:04:0100601:348	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	29 715,00	6,60	196 100,00
21.	50:04:0100601:349	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	29 974,00	6,60	197 800,00
22.	50:04:0100601:350	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	29 979,00	6,60	197 800,00
23.	50:04:0100603:1	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	221 987,00	6,53	1 450 700,00

24.	50:04:0100701:162	Московская область, Дмитровский район, с/о Внуковский, в районе с. Пересветово	43 258,00	6,59	285 200,00
25.	50:04:0100702:1	Московская область, Дмитровский район, с/о Внуковский, в районе с. Прудцы	67 047,00	6,59	441 600,00
26.	50:04:0100702:2	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе с. Пересветово	23 364,00	6,60	154 200,00
27.	50:04:0100802:107	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Поддубки	95 786,00	6,58	629 900,00
28.	50:04:0100802:7	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	27 068,00	6,60	178 600,00
29.	50:04:0100901:248	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Тендиково	13 478,00	6,60	89 000,00
30.	50:04:0100906:35	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Тендиково	822 171,00	6,34	5 214 000,00
31.	50:04:0101202:8	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Борисово	78 334,00	6,58	515 600,00
32.	50:04:0101202:9	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Борисово	80 002,00	6,58	526 500,00
33.	50:04:0101403:1	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Ярово	23 183,00	6,60	153 000,00
34.	50:04:0101505:4	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Драчево	72 179,00	6,58	475 200,00
35.	50:04:0150103:5	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе с. Ильинское	79 511,00	6,58	523 300,00
36.	50:04:0150108:178	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Редькино	4 271,00	6,61	28 200,00
37.	50:04:0150205:1	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Драчево	137 512,00	6,56	902 400,00
38.	50:04:0150205:2	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Редькино	78 241,00	6,58	515 000,00
39.	50:04:0150205:27	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Драчево	237 541,00	6,53	1 551 100,00
40.	50:04:0150205:28	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Пуриха	134 195,00	6,56	880 800,00
41.	50:04:0150205:3	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Редькино	46 605,00	6,59	307 200,00
42.	50:04:0150205:4	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Пуриха	7 410,00	6,61	48 900,00
43.	50:04:0150205:5	Московская область, г/пос Дмитров, в районе д. Пуриха	77 085,00	6,58	507 400,00
44.	50:04:0150205:6	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Пуриха	28 181,00	6,60	186 000,00
45.	50:04:0150301:16	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Капорки	96 532,00	6,58	634 800,00
46.	50:04:0150301:17	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Капорки	18 214,00	6,60	120 200,00

		район, Ильинский с/о, в районе д. Кромино			
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	6,60	88 100,00
48.	50:04:0220501:14	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Прудцы	85 565,00	6,58	563 000,00
49.	50:04:0280216:3	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	38 929,00	6,60	256 700,00
50.	50:04:0280216:4	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	265 069,00	6,52	1 728 500,00
51.	50:04:0280216:5	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	985 955,00	6,29	6 201 600,00
52.	50:04:0290306:17	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров	53 248,00	6,59	350 900,00
53.	50:04:0290406:32	Московская область, Дмитровский район, стан. Иванцево	7 222,00	6,61	47 700,00
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	6,60	164 400,00
55.	50:04:0101706:64	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Афанасово	150 000,00	6,56	983 800,00
56.	50:04:0101706:330	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	500 000,00	6,44	3 222 400,00
57.	50:04:0150301:128	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	759 765,00	6,36	4 833 300,00
58.	50:04:0101706:329	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	61 579,00	6,59	405 700,00
59.	50:04:0101706:331	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	755 985,00	6,36	4 810 100,00
60.	50:04:0290406:71	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	221 659,00	6,54	1 448 600,00
61.	50:04:0290406:72	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	778 534,00	6,36	4 948 000,00
62.	50:04:0150205:29	Московская область, Дмитровский р-н, г/пос Дмитров, вблизи д. Пуриха	132 564,00	6,56	870 200,00
63.	50:04:0100402:2	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	191 907,00	6,54	1 256 000,00
64.	50:04:0280119:1	Московская область, Дмитровский р-н, г/п Дмитров, в районе д. Кузнецово	409 404,00	6,47	2 650 500,00
65.	50:04:0000000:89653	Московская область, Дмитровский район, городское поселение Дмитров, вблизи села Подчерково	568 241,00	6,42	3 649 700,00
66.	50:04:0101006:368	Московская область, Дмитровский район, городское поселение Дмитров, в районе деревни Теряево	34 530,00	6,41	3 845 100,00
<b>Суммарная справедливая стоимость земельных участков, округленно, руб.</b>					<b>69 445 400,0</b>
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.			

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки		Объекты недвижимого имущества – 66 (шестьдесят шесть) земельных участков, в том числе:			
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии). Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики					
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

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Месторасположение	Назначение земель	Разрешенное использование
				назначения	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 северозападная 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

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Месторасположение	Назначение земель	Разрешенное использование
				назначения	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.	50:04:0000000:89653	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>			03 апреля 2017 года		
<b>Срок проведения оценки и предоставления Отчета об оценке</b>			В течение 5 рабочих дней с момента получения Исполнителем всех исходных данных		
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>			➤ 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,		

	<p>а именно свободными от обременений в виде залога, ипотеки и долгосрочных договоров аренды;</p> <ul style="list-style-type: none"> <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-либо в будущем) подобных факторов;</li> <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</li> </ul>

	<p>Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №297);</p> <ul style="list-style-type: none"> <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 недвижимости» (ФСО №7)» (Приказ Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611);</li> <li>➤ Сводом стандартов оценки саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик, подписывающий Отчет - Стандарты СРО: Свод стандартов оценки (ССОРОО 2015) Российского общества оценщиков;</li> <li>➤ Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».</li> </ul> <p>Итоговая стоимость объекта должна быть представлена без стоимостного диапазона</p>
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>
Заключительные положения	<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;
- кадастровая стоимость.

Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.

В соответствии с Федеральным Законом РФ № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ст. 3) и Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (п. 6) Рыночная стоимость определяется следующим образом: «Наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

**Справедливая стоимость** – это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же – определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство). П. 3 МСФО-13 дает разъяснения: если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости.

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

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

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

**Ликвидационная стоимость** - это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения справедливой стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

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

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

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

**Доходный подход** - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от

использования объекта оценки.

**Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

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

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

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

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

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

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

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

**Остаточная стоимость** - стоимость имущества с учетом износа.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Эффективный возраст** - возраст, определяемый состоянием и полезностью имущества.

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

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

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

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

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

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

**Категории земельных участков:**

- Земли сельскохозяйственного назначения - земли, предоставленные для нужд сельского хозяйства или предназначенные для этих целей.
- Земли поселений - земли городов, рабочих, курортных, дачных поселков и сельских населенных пунктов.
- Земли промышленности, транспорта, связи и иного не сельскохозяйственного назначения - земли, предоставленные предприятиям, учреждениям и организациям для осуществления возложенных на них задач.
- Земли особо охраняемых категорий - земли природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного значения.
- Земли лесного фонда - лесные земли, покрытые лесом, а также не покрытые лесом - вырубки, гари, редины, 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 справедливой 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» - «Свод стандартов и правил РОО 2015», утвержденный решением Совета РОО от 23 декабря 2015 года, протокол № 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 №07-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. На основании проведенного сравнительного анализа определений «Справедливой стоимости» по МСФО-13 и «Рыночной стоимости» по ФСО №2 (Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от «20» мая 2015 г. № 298, введен в действие с 29 сентября 2015 года на основании опубликованного Приказа от 18 сентября 2015 года Министерства экономического развития Российской Федерации от 10.07.2015 № 467 «О признании утратившими силу некоторых актов Министерства экономического развития Российской Федерации» (зарегистрирован в Минюсте России 16.09.2015 № 38894), в определениях нет существенных расхождений (определения приведены выше).
2. Требования, предъявляемые к определению рыночной стоимости и справедливой стоимости в соответствии с ФСО и МСФО, не имеют значительных различий в подходах, методах определения, и использования для этого материалов, информации и источников, вследствие чего расчет справедливой стоимости Объекта оценки Оценщиком проводится в соответствии с методологией определения рыночной стоимости.
3. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности, включая сервитуты и иные обременения. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
4. Оценщик считает, что все данные, предоставленные Заказчиком, истинны и достоверны. Ответственность за искажение информации лежит на Заказчике.
5. Предполагается, что собственник оцениваемого объекта рационально и компетентно управляет принадлежащей ему собственностью.
6. Оценка проводится в соответствии с описанием, представленным в Задании на оценку (Приложение №5 к Договору №56/2015 на проведение оценки от 06 октября 2015 года), а также в соответствии с имеющейся в открытом доступе информацией, основывается на данных предоставленных 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
Юридический адрес	101000, г. Москва, Покровский бульвар, д.4/17, стр. 1
Местонахождение	101000, г. Москва, Покровский бульвар, д.4/17, стр. 1
Банковские реквизиты	Банковские реквизиты: р/с 40701810200000000587 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 №001601 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> ➤ 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 ➤ Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический университет по программе: «Оценочная деятельность», свидетельство о повышении квалификации, регистрационный №2941 от 15 апреля 2009 года ➤ НОУ ВПО Московский финансово-промышленный университет по программе «Синергия» «Оценочная деятельность», свидетельство о повышении квалификации, регистрационный № 0494 от 31 августа 2012 года ➤ Международная академия оценки и консалтинга по программе: «Оценочная деятельность», свидетельство о повышении квалификации, регистрационный №2209 от 29 мая 2015 года

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

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 №5 к Договору), с проведением осмотра Объекта оценки, а также в соответствии с имеющейся в открытом доступе информацией.

Копии перечисленных ниже документов представлены в Приложении к настоящему Отчету.

1. Задание на оценку;
2. Свидетельства о государственной регистрации права собственности на земельные участки.

### 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 (Приложение №5 к Договору), оценка проводится в соответствии с описанием, представленным в Задании на оценку, а также в соответствии с имеющейся в открытом доступе информацией. Вся информация об объекте оценки, приведенная в данном разделе, актуальна на дату осмотра.

Описание объекта выполнено на основании правоустанавливающих документов, технической документации и другой информации, предоставленных Заказчиком. Осмотр Объекта не был осуществлен.

Таблица 1  
Основные характеристики Объекта оценки

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв. м	Категория земель	Разрешенное использование	Наличие коммуникаций	Подъездные пути	Водоёмы	Рельеф участка	Форма объекта
1	Земельный участок	50:04:0010803:758	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	34 530,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
2	Земельный участок	50:04:0010803:759	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	3 414,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
3	Земельный участок	50:04:0010803:760	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	1 644,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
4	Земельный участок	50:04:0010803:761	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	425,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
5	Земельный участок	50:04:0100101:228	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	31 285,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
6	Земельный участок	50:04:0100101:229	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	15 942,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
7	Земельный участок	50:04:0100102:6	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	94 114,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
8	Земельный участок	50:04:0100102:7	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	32 108,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
9	Земельный участок	50:04:0100104:2	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	78 542,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
10	Земельный участок	50:04:0100201:74	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	28 773,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
11	Земельный участок	50:04:0100201:75	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Поддубки	9 439,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
12	Земельный участок	50:04:0100202:8	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	50:04:0100302:1	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	50:04:0100402:1	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

№	Наименов	Кадастровый	Адрес	Площадь,	Категория	Разрешенное	Наличие	Подъездные	Водоемы	Рельеф участка	Форма объекта
15	Земельный участок	50:04:0100503:5	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	50:04:0100503:7	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	50:04:0100601:148	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	50:04:0100601:346	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	50:04:0100601:347	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	50:04:0100601:348	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	50:04:0100601:349	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	50:04:0100601:350	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	50:04:0100603:1	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
24	Земельный участок	50:04:0100701:162	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	50:04:0100702:1	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	50:04:0100702:2	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	50:04:0100802:107	Московская область, Дмитровский район, г/пос	95 786,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная

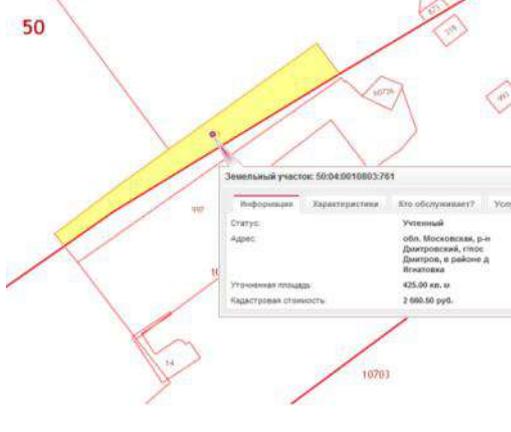
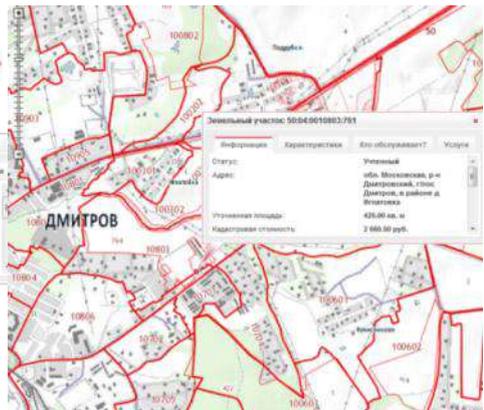
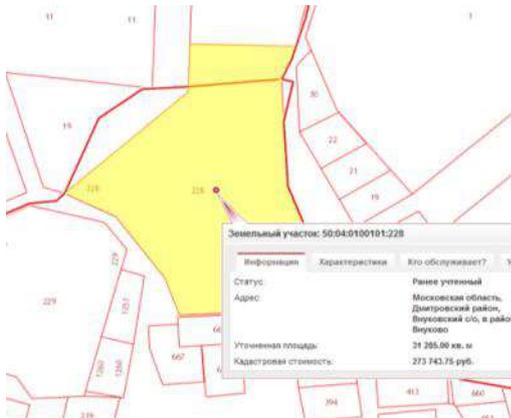
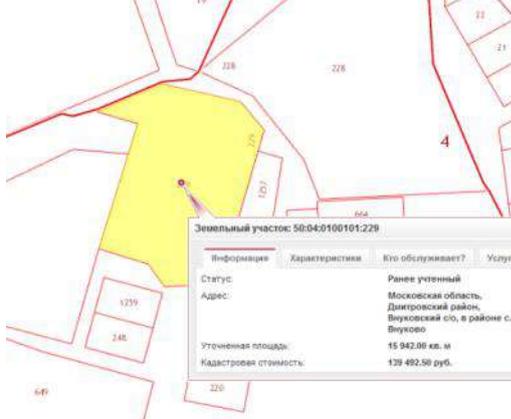
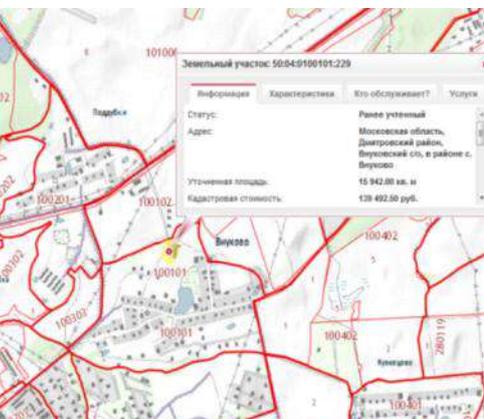
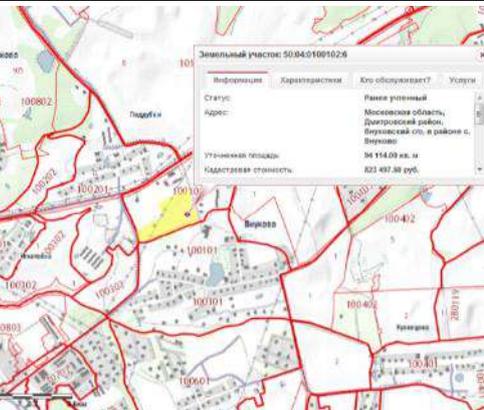
№	Наименов	Кадастровый	Адрес	Площадь,	Категория	Разрешенное	Наличие	Подъездные	Водоемы	Рельеф участка	Форма объекта
			Дмитров, в районе д. Поддубки		ного назначения	ого производства					многоугольная
28	Земельный участок	50:04:0100802:7	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе 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	50:04:0100901:248	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	50:04:0100906:35	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	50:04:0101202:8	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	50:04:0101202:9	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	50:04:0101403:1	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	50:04:0101505:4	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	50:04:0150103:5	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
36	Земельный участок	50:04:0150108:178	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	50:04:0150205:1	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	50:04:0150205:2	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	50:04:0150205:27	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	50:04:0150205:28	Московская область, Дмитровский район, г/пос 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	50:04:0150205:3	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	50:04:0150205:4	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	50:04:0150205:5	Московская область, г/пос	77 085,00	земли	для	отсутствуют	грунтовая	отсутствуют	ровный, без явных	геометрическая,

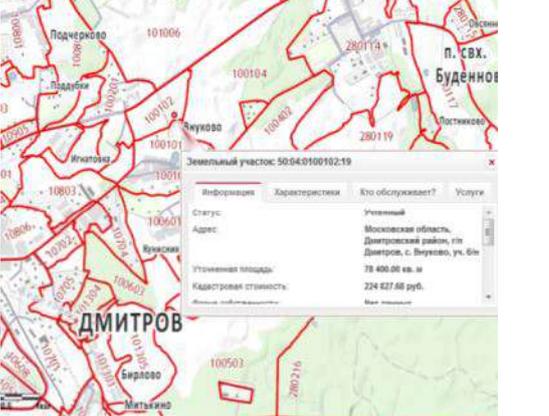
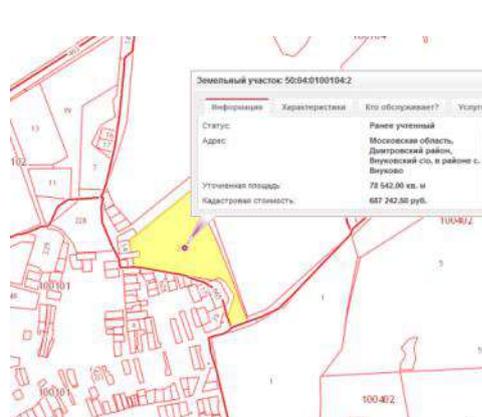
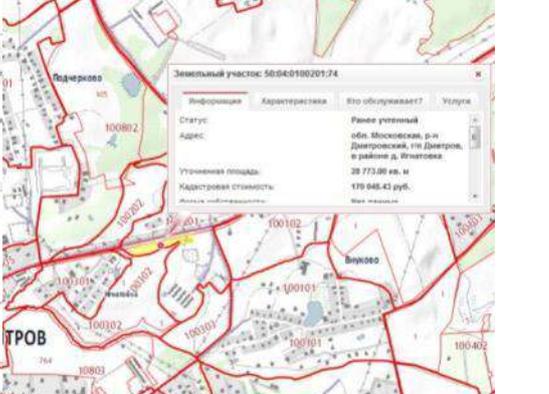
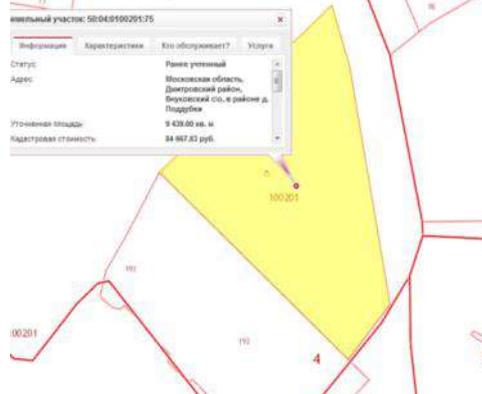
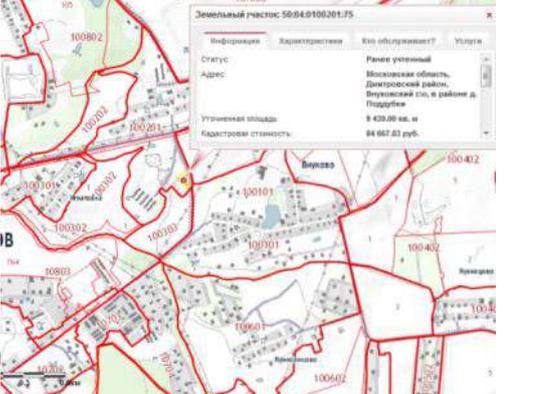
№	Наименов	Кадастровый	Адрес	Площадь,	Категория	Разрешенное	Наличие	Подъездные	Водоемы	Рельеф участка	Форма объекта
	участок		Дмитров, в районе д. Пуриха		сельскохозяйстве нного назначения	сельскохозяйственн ого производства		дорогая		уклонов	неправильная, многоугольная
44	Земельный участок	50:04:0150205:6	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Пуриха	28 181,00	земли сельскохозяйстве нного назначения	для сельскохозяйственн ого производства	отсутствуют	грунтовая дорогая	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
45	Земельный участок	50:04:0150301:16	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Капорки	96 532,00	земли сельскохозяйстве нного назначения	для сельскохозяйственн ого производства	отсутствуют	грунтовая дорогая	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
46	Земельный участок	50:04:0150301:17	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Кромино	18 214,00	земли сельскохозяйстве нного назначения	для сельскохозяйственн ого производства	отсутствуют	грунтовая дорогая	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
47	Земельный участок	50:04:0150302:177	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, д. Кромино, северо- западная часть кадастрового квартала 50:04:0150302	13 347,00	земли сельскохозяйстве нного назначения	для сельскохозяйственн ого производства	отсутствуют	грунтовая дорогая	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
48	Земельный участок	50:04:0220501:14	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Прудцы	85 565,00	земли сельскохозяйстве нного назначения	для сельскохозяйственн ого производства	отсутствуют	грунтовая дорогая	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
49	Земельный участок	50:04:0280216:3	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	38 929,00	земли сельскохозяйстве нного назначения	для сельскохозяйственн ого производства	отсутствуют	грунтовая дорогая	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
50	Земельный участок	50:04:0280216:4	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	265 069,00	земли сельскохозяйстве нного назначения	для сельскохозяйственн ого производства	отсутствуют	грунтовая дорогая	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
51	Земельный участок	50:04:0280216:5	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	985 955,00	земли сельскохозяйстве нного назначения	для сельскохозяйственн ого производства	отсутствуют	грунтовая дорогая	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
52	Земельный участок	50:04:0290306:17	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров	53 248,00	земли сельскохозяйстве нного назначения	для сельскохозяйственн ого производства	отсутствуют	грунтовая дорогая	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
53	Земельный участок	50:04:0290406:32	Московская область, Дмитровский район, стан. Иванцево	7 222,00	земли сельскохозяйстве нного назначения	для сельскохозяйственн ого производства	отсутствуют	грунтовая дорогая	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
54	Земельный участок	50:04:0150302:176	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, д. Кромино, северо- западная часть кадастрового квартала 50:04:0150302	24 903,00	земли сельскохозяйстве нного назначения	для сельскохозяйственн ого производства	отсутствуют	грунтовая дорогая	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
55	Земельный участок	50:04:0101706:64	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Афанасово	150 000,00	земли сельскохозяйстве нного назначения	для сельскохозяйственн ого производства	отсутствуют	грунтовая дорогая	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
56	Земельный участок	50:04:0101706:330	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	500 000,00	земли сельскохозяйстве нного назначения	для сельскохозяйственн ого производства	отсутствуют	грунтовая дорогая	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
57	Земельный участок	50:04:0150301:128	Московская область, Дмитровский район, г/п	759 765,00	земли сельскохозяйстве	для сельскохозяйственн	отсутствуют	грунтовая дорогая	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная,

№	Наименов	Кадастровый	Адрес	Площадь,	Категория	Разрешенное	Наличие	Подъездные	Водоемы	Рельеф участка	Форма объекта
			Дмитров, д. Кромино, дом 9		ного назначения	ого производства					многоугольная
58	Земельный участок	50:04:0101706:329	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	61 579,00	земли сельскохозяйстве нного назначения	для сельскохозяйственн ого производства	отсутствуют	грунтовая дорогая	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
59	Земельный участок	50:04:0101706:331	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	755 985,00	земли сельскохозяйстве нного назначения	для сельскохозяйственн ого производства	отсутствуют	грунтовая дорогая	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
60	Земельный участок	50:04:0290406:71	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	221 659,00	земли сельскохозяйстве нного назначения	для сельскохозяйственн ого производства	отсутствуют	грунтовая дорогая	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
61	Земельный участок	50:04:0290406:72	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	778 534,00	земли сельскохозяйстве нного назначения	для сельскохозяйственн ого производства	отсутствуют	грунтовая дорогая	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
62	Земельный участок	50:04:0150205:29	Московская область, Дмитровский р-н, г/пос Дмитров, вблизи д. Пуриха	132 564,00	земли сельскохозяйстве нного назначения	для сельскохозяйственн ого производства	отсутствуют	грунтовая дорогая	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
63	Земельный участок	50:04:0100402:2	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	191 907,00	земли сельскохозяйстве нного назначения	для сельскохозяйственн ого производства	отсутствуют	грунтовая дорогая	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
64	Земельный участок	50:04:0280119:1	Московская область, Дмитровский р-н, г/п Дмитров, в районе д. Кузнецово	409 404,00	земли сельскохозяйстве нного назначения	для сельскохозяйственн ого производства	отсутствуют	грунтовая дорогая	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
65	Земельный участок	50:04:0000000:8965 3	Московская область, Дмитровский район, городское поселение Дмитров, вблизи села Подчерково	568 241,00	земли сельскохозяйстве нного назначения	для сельскохозяйственн ого производства	отсутствуют	грунтовая дорогая	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
66	Земельный участок	50:04:0101006:368	Московская область, Дмитровский район, городское поселение Дмитров, в районе деревни Теряево	599 610,00	земли сельскохозяйстве нного назначения	для сельскохозяйственн ого производства	отсутствуют	грунтовая дорогая	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная

Таблица 2  
Основные характеристики Объекта оценки

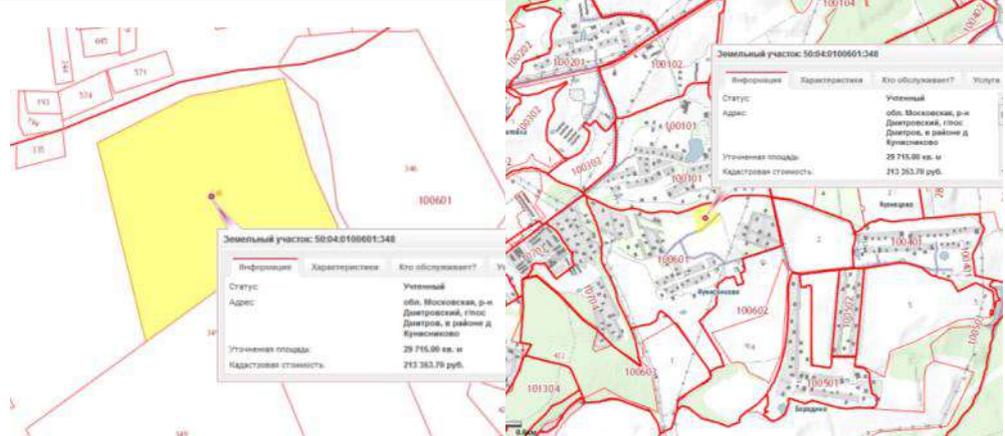
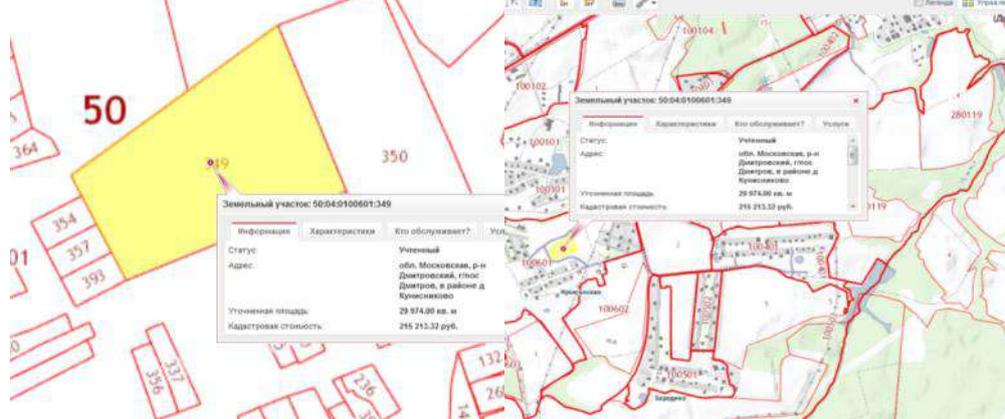
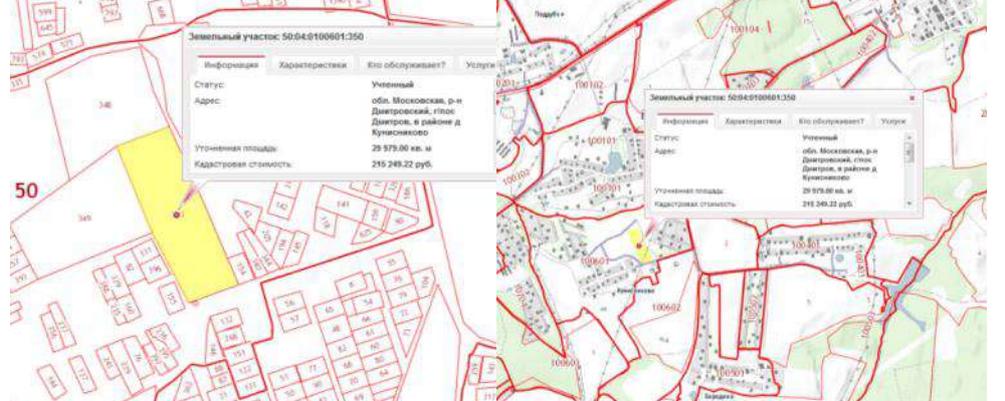
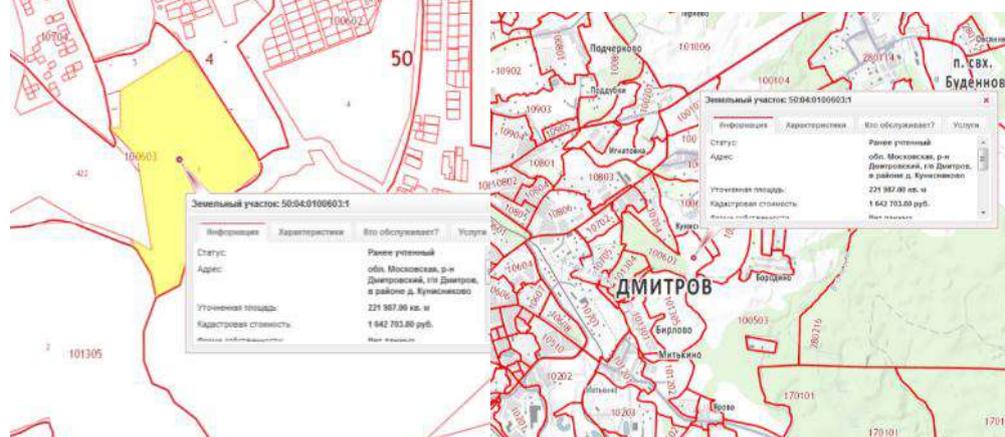
№ п/п	Кадастровый номер	Описание земельного участка
1	50:04:0010803:758	
2	50:04:0010803:759	
3	50:04:0010803:760	

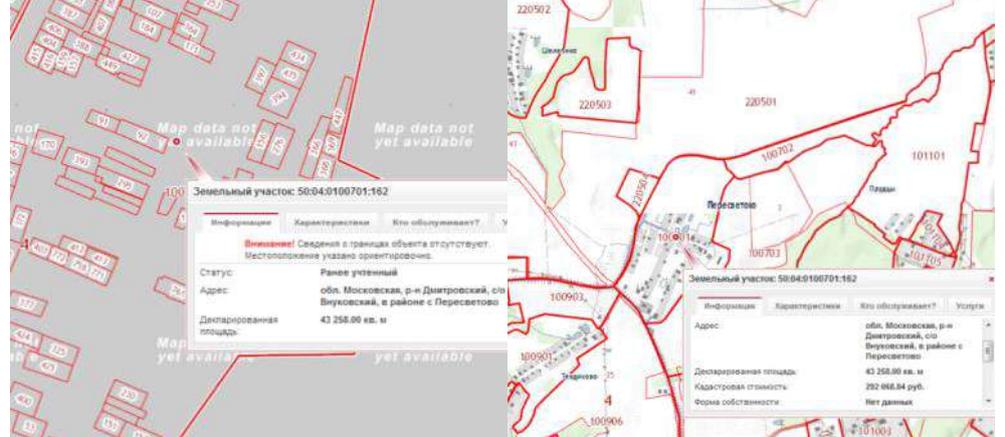
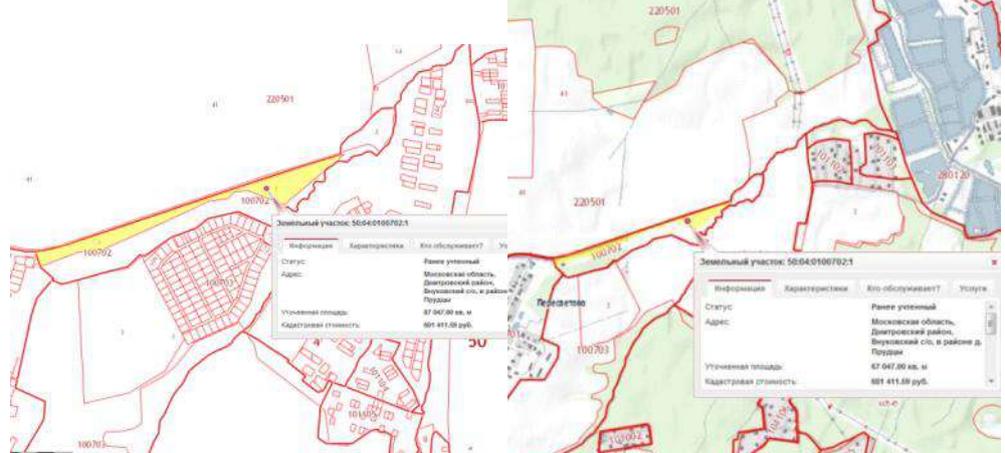
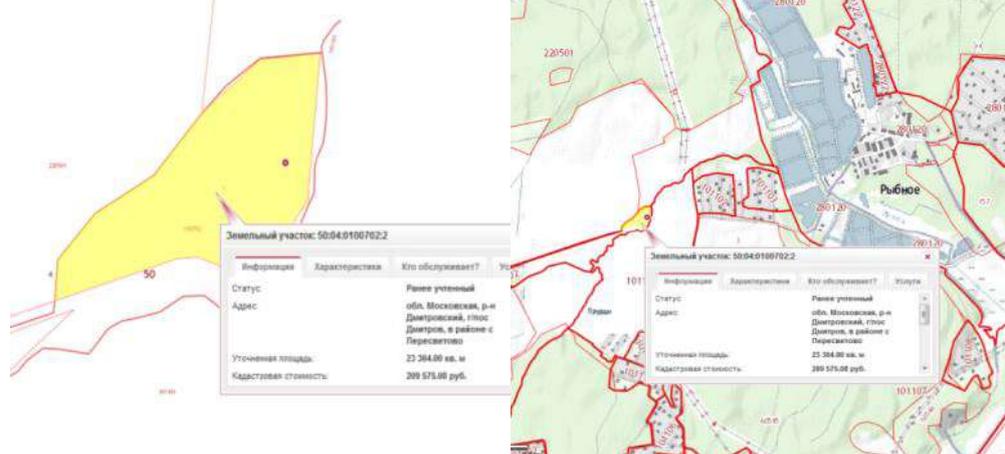
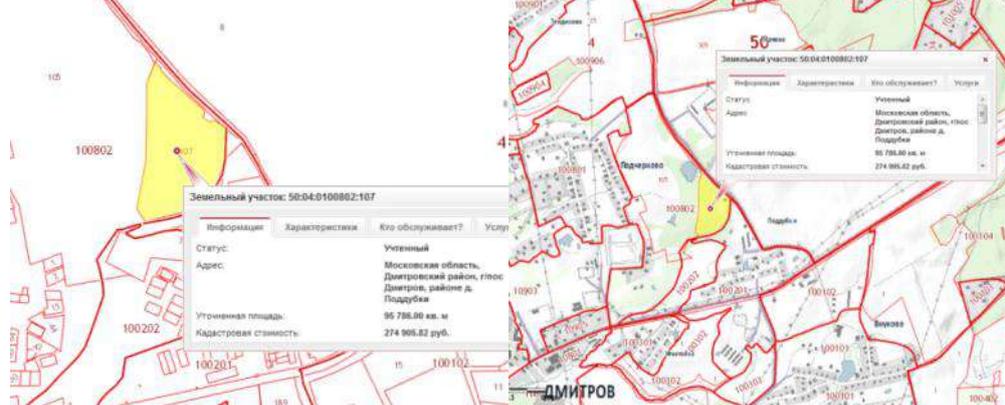
№ п/п	Кадастровый номер	Описание земельного участка
4	50:04:0010803:761	 
5	50:04:0100101:228	 
6	50:04:0100101:229	 
7	50:04:0100102:6	 

№ п/п	Кадастровый номер	Описание земельного участка																																									
8	50:04:0100102:7	 <p><b>Земельный участок: 50:04:0100102:7</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 с. Вуково</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Уточненная площадь:</td> <td>32 105,00 кв. м</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>280 945,00 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 с. Вуково			Уточненная площадь:	32 105,00 кв. м			Кадастровая стоимость:	280 945,00 руб.			 <p><b>Земельный участок: 50:04:0100102:19</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>Учтенный</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>Московская область, Дмитровский район, г/пос. Дмитров, с. Вуково, уч. 5/в</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Уточненная площадь:</td> <td>78 400,00 кв. м</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>224 827,00 руб.</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Услуги	Статус:	Учтенный			Адрес:	Московская область, Дмитровский район, г/пос. Дмитров, с. Вуково, уч. 5/в			Уточненная площадь:	78 400,00 кв. м			Кадастровая стоимость:	224 827,00 руб.		
Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Услуги																																								
Статус:	Ранее учтенный																																										
Адрес:	Обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос. Дмитров, в районе с. Вуково																																										
Уточненная площадь:	32 105,00 кв. м																																										
Кадастровая стоимость:	280 945,00 руб.																																										
Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Услуги																																								
Статус:	Учтенный																																										
Адрес:	Московская область, Дмитровский район, г/пос. Дмитров, с. Вуково, уч. 5/в																																										
Уточненная площадь:	78 400,00 кв. м																																										
Кадастровая стоимость:	224 827,00 руб.																																										
9	50:04:0100104:2	 <p><b>Земельный участок: 50:04:0100104:2</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, Вуковский с/п, в районе с. Вуково</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Уточненная площадь:</td> <td>75 542,00 кв. м</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>687 242,00 руб.</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Услуги	Статус:	Ранее учтенный			Адрес:	Московская область, Дмитровский район, Вуковский с/п, в районе с. Вуково			Уточненная площадь:	75 542,00 кв. м			Кадастровая стоимость:	687 242,00 руб.			 <p><b>Земельный участок: 50:04:0100104:2</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, Вуковский с/п, в районе с. Вуково</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Уточненная площадь:</td> <td>75 542,00 кв. м</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>687 242,00 руб.</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Услуги	Статус:	Ранее учтенный			Адрес:	Московская область, Дмитровский район, Вуковский с/п, в районе с. Вуково			Уточненная площадь:	75 542,00 кв. м			Кадастровая стоимость:	687 242,00 руб.		
Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Услуги																																								
Статус:	Ранее учтенный																																										
Адрес:	Московская область, Дмитровский район, Вуковский с/п, в районе с. Вуково																																										
Уточненная площадь:	75 542,00 кв. м																																										
Кадастровая стоимость:	687 242,00 руб.																																										
Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Услуги																																								
Статус:	Ранее учтенный																																										
Адрес:	Московская область, Дмитровский район, Вуковский с/п, в районе с. Вуково																																										
Уточненная площадь:	75 542,00 кв. м																																										
Кадастровая стоимость:	687 242,00 руб.																																										
10	50:04:0100201:74	 <p><b>Земельный участок: 50:04:0100201:74</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. Игнатовка</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Уточненная площадь:</td> <td>28 773,00 кв. м</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>170 048,43 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. Игнатовка			Уточненная площадь:	28 773,00 кв. м			Кадастровая стоимость:	170 048,43 руб.			 <p><b>Земельный участок: 50:04:0100201:74</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. Игнатовка</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Уточненная площадь:</td> <td>28 773,00 кв. м</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>170 048,43 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. Игнатовка			Уточненная площадь:	28 773,00 кв. м			Кадастровая стоимость:	170 048,43 руб.		
Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Услуги																																								
Статус:	Ранее учтенный																																										
Адрес:	Обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос. Дмитров, в районе д. Игнатовка																																										
Уточненная площадь:	28 773,00 кв. м																																										
Кадастровая стоимость:	170 048,43 руб.																																										
Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Услуги																																								
Статус:	Ранее учтенный																																										
Адрес:	Обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос. Дмитров, в районе д. Игнатовка																																										
Уточненная площадь:	28 773,00 кв. м																																										
Кадастровая стоимость:	170 048,43 руб.																																										
11	50:04:0100201:75	 <p><b>Земельный участок: 50:04:0100201:75</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, Вуковский с/п, в районе д. Поддубье</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Уточненная площадь:</td> <td>8 439,00 кв. м</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>84 687,83 руб.</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Услуги	Статус:	Ранее учтенный			Адрес:	Московская область, Дмитровский район, Вуковский с/п, в районе д. Поддубье			Уточненная площадь:	8 439,00 кв. м			Кадастровая стоимость:	84 687,83 руб.			 <p><b>Земельный участок: 50:04:0100201:75</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, Вуковский с/п, в районе д. Поддубье</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Уточненная площадь:</td> <td>8 439,00 кв. м</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>84 687,83 руб.</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Услуги	Статус:	Ранее учтенный			Адрес:	Московская область, Дмитровский район, Вуковский с/п, в районе д. Поддубье			Уточненная площадь:	8 439,00 кв. м			Кадастровая стоимость:	84 687,83 руб.		
Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Услуги																																								
Статус:	Ранее учтенный																																										
Адрес:	Московская область, Дмитровский район, Вуковский с/п, в районе д. Поддубье																																										
Уточненная площадь:	8 439,00 кв. м																																										
Кадастровая стоимость:	84 687,83 руб.																																										
Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Услуги																																								
Статус:	Ранее учтенный																																										
Адрес:	Московская область, Дмитровский район, Вуковский с/п, в районе д. Поддубье																																										
Уточненная площадь:	8 439,00 кв. м																																										
Кадастровая стоимость:	84 687,83 руб.																																										

№ 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	
17	50:04:0100601:148	
18	50:04:0100601:346	
19	50:04:0100601:347	

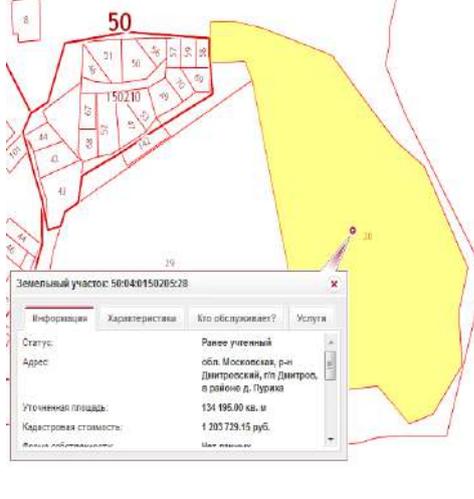
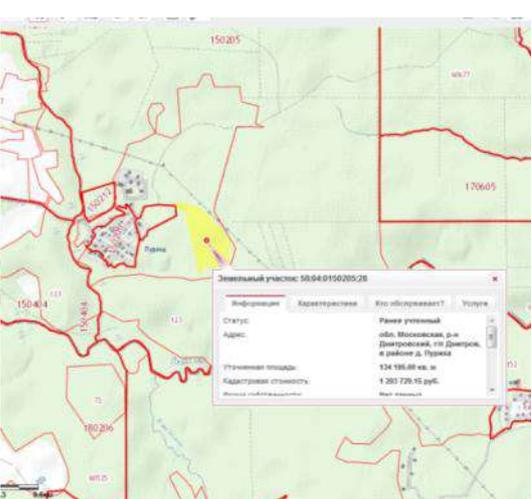
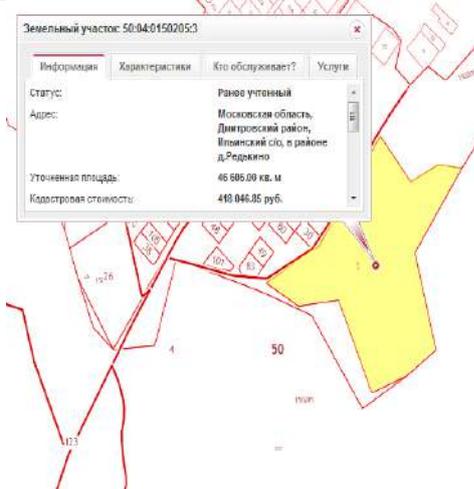
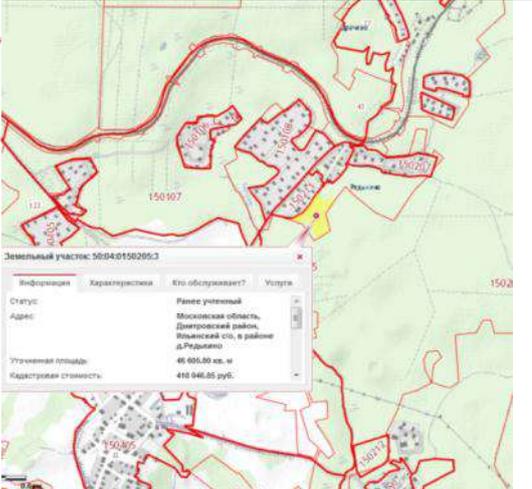
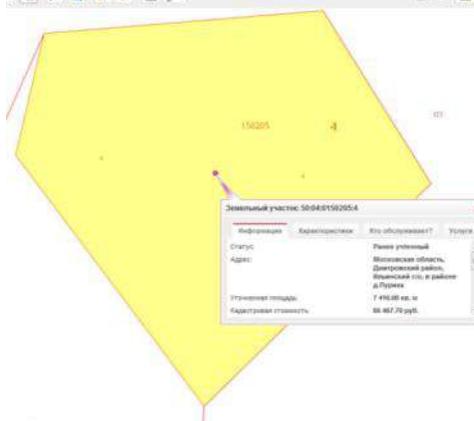
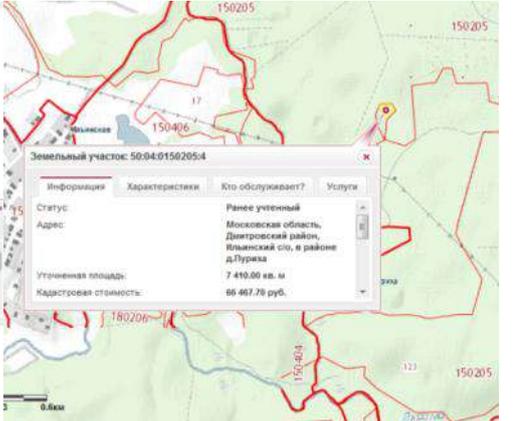
№ п/п	Кадастровый номер	Описание земельного участка																																								
20	50:04:0100601:348	 <p>Земельный участок: 50:04:0100601:348</p> <table border="1"> <tr> <td>Информация</td> <td>Характеристика</td> <td>Кто обслуживает?</td> <td>Услуги</td> </tr> <tr> <td>Статус:</td> <td>Учтеный</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос. Дмитров, в районе д. Куусисаково</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Уточненная площадь:</td> <td>29 715,00 кв. м</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>213 263,79 руб.</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	Информация	Характеристика	Кто обслуживает?	Услуги	Статус:	Учтеный			Адрес:	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос. Дмитров, в районе д. Куусисаково			Уточненная площадь:	29 715,00 кв. м			Кадастровая стоимость:	213 263,79 руб.																						
Информация	Характеристика	Кто обслуживает?	Услуги																																							
Статус:	Учтеный																																									
Адрес:	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос. Дмитров, в районе д. Куусисаково																																									
Уточненная площадь:	29 715,00 кв. м																																									
Кадастровая стоимость:	213 263,79 руб.																																									
21	50:04:0100601:349	 <p>Земельный участок: 50:04:0100601:349</p> <table border="1"> <tr> <td>Информация</td> <td>Характеристика</td> <td>Кто обслуживает?</td> <td>Услуги</td> </tr> <tr> <td>Статус:</td> <td>Учтеный</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос. Дмитров, в районе д. Куусисаково</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Уточненная площадь:</td> <td>29 974,00 кв. м</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>216 213,32 руб.</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	Информация	Характеристика	Кто обслуживает?	Услуги	Статус:	Учтеный			Адрес:	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос. Дмитров, в районе д. Куусисаково			Уточненная площадь:	29 974,00 кв. м			Кадастровая стоимость:	216 213,32 руб.																						
Информация	Характеристика	Кто обслуживает?	Услуги																																							
Статус:	Учтеный																																									
Адрес:	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос. Дмитров, в районе д. Куусисаково																																									
Уточненная площадь:	29 974,00 кв. м																																									
Кадастровая стоимость:	216 213,32 руб.																																									
22	50:04:0100601:350	 <p>Земельный участок: 50:04:0100601:350</p> <table border="1"> <tr> <td>Информация</td> <td>Характеристика</td> <td>Кто обслуживает?</td> <td>Услуги</td> </tr> <tr> <td>Статус:</td> <td>Учтеный</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос. Дмитров, в районе д. Куусисаково</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Уточненная площадь:</td> <td>29 979,00 кв. м</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>216 249,32 руб.</td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <p>Земельный участок: 50:04:0100601:350</p> <table border="1"> <tr> <td>Информация</td> <td>Характеристика</td> <td>Кто обслуживает?</td> <td>Услуги</td> </tr> <tr> <td>Статус:</td> <td>Учтеный</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос. Дмитров, в районе д. Куусисаково</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Уточненная площадь:</td> <td>29 979,00 кв. м</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>216 249,32 руб.</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	Информация	Характеристика	Кто обслуживает?	Услуги	Статус:	Учтеный			Адрес:	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос. Дмитров, в районе д. Куусисаково			Уточненная площадь:	29 979,00 кв. м			Кадастровая стоимость:	216 249,32 руб.			Информация	Характеристика	Кто обслуживает?	Услуги	Статус:	Учтеный			Адрес:	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос. Дмитров, в районе д. Куусисаково			Уточненная площадь:	29 979,00 кв. м			Кадастровая стоимость:	216 249,32 руб.		
Информация	Характеристика	Кто обслуживает?	Услуги																																							
Статус:	Учтеный																																									
Адрес:	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос. Дмитров, в районе д. Куусисаково																																									
Уточненная площадь:	29 979,00 кв. м																																									
Кадастровая стоимость:	216 249,32 руб.																																									
Информация	Характеристика	Кто обслуживает?	Услуги																																							
Статус:	Учтеный																																									
Адрес:	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос. Дмитров, в районе д. Куусисаково																																									
Уточненная площадь:	29 979,00 кв. м																																									
Кадастровая стоимость:	216 249,32 руб.																																									
23	50:04:0100603:1	 <p>Земельный участок: 50:04:0100603:1</p> <table border="1"> <tr> <td>Информация</td> <td>Характеристика</td> <td>Кто обслуживает?</td> <td>Услуги</td> </tr> <tr> <td>Статус:</td> <td>Ранее учтеный</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос. Дмитров, в районе д. Куусисаково</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Уточненная площадь:</td> <td>221 967,00 кв. м</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>1 642 793,80 руб.</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	Информация	Характеристика	Кто обслуживает?	Услуги	Статус:	Ранее учтеный			Адрес:	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос. Дмитров, в районе д. Куусисаково			Уточненная площадь:	221 967,00 кв. м			Кадастровая стоимость:	1 642 793,80 руб.																						
Информация	Характеристика	Кто обслуживает?	Услуги																																							
Статус:	Ранее учтеный																																									
Адрес:	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос. Дмитров, в районе д. Куусисаково																																									
Уточненная площадь:	221 967,00 кв. м																																									
Кадастровая стоимость:	1 642 793,80 руб.																																									

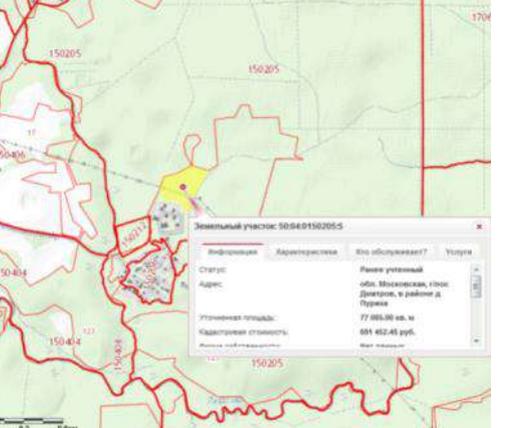
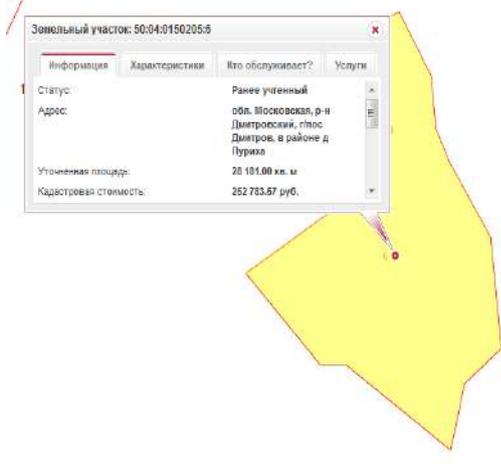
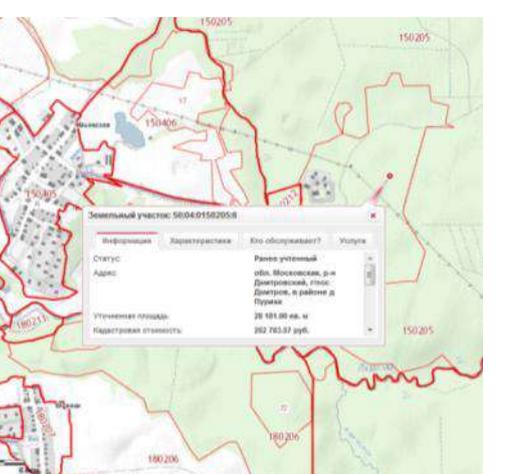
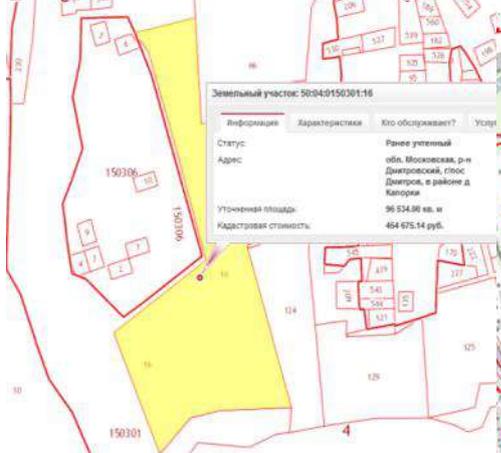
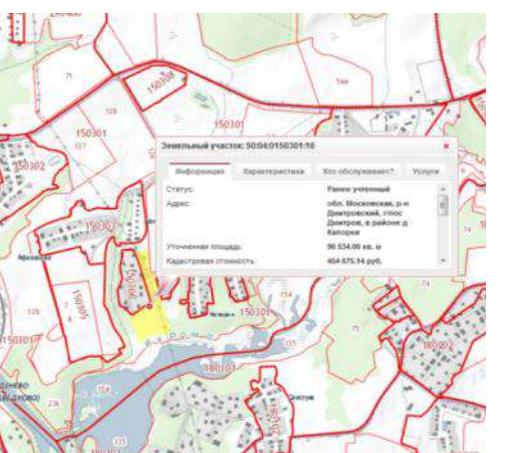
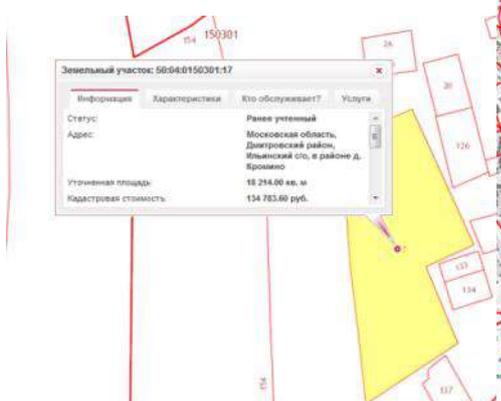
№ п/п	Кадастровый номер	Описание земельного участка																				
24	50:04:0100701:162	 <p><b>Земельный участок: 50:04:0100701:162</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th> <th>Характеристика</th> <th>Кто обслуживает?</th> <th>Услуги</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Статус:</td> <td>Ранее учтенный</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>обл. Московская, р-н Дмитровский, с/п Вуковский, в районе с Пересветово</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Декларированная площадь:</td> <td>43 258,00 кв. м</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>292 068,84 руб.</td> <td></td> <td>Нет данных</td> </tr> </tbody> </table>	Информация	Характеристика	Кто обслуживает?	Услуги	Статус:	Ранее учтенный			Адрес:	обл. Московская, р-н Дмитровский, с/п Вуковский, в районе с Пересветово			Декларированная площадь:	43 258,00 кв. м			Кадастровая стоимость:	292 068,84 руб.		Нет данных
Информация	Характеристика	Кто обслуживает?	Услуги																			
Статус:	Ранее учтенный																					
Адрес:	обл. Московская, р-н Дмитровский, с/п Вуковский, в районе с Пересветово																					
Декларированная площадь:	43 258,00 кв. м																					
Кадастровая стоимость:	292 068,84 руб.		Нет данных																			
25	50:04:0100702:1	 <p><b>Земельный участок: 50:04:0100702:1</b></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>Московская область, Дмитровский район, Вуковский с/п, в районе д. Поддубя</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Уточненная площадь:</td> <td>67 047,00 кв. м</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>601 411,69 руб.</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Информация	Характеристика	Кто обслуживает?	Услуги	Статус:	Ранее учтенный			Адрес:	Московская область, Дмитровский район, Вуковский с/п, в районе д. Поддубя			Уточненная площадь:	67 047,00 кв. м			Кадастровая стоимость:	601 411,69 руб.		
Информация	Характеристика	Кто обслуживает?	Услуги																			
Статус:	Ранее учтенный																					
Адрес:	Московская область, Дмитровский район, Вуковский с/п, в районе д. Поддубя																					
Уточненная площадь:	67 047,00 кв. м																					
Кадастровая стоимость:	601 411,69 руб.																					
26	50:04:0100702:2	 <p><b>Земельный участок: 50:04:0100702:2</b></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/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>209 575,08 руб.</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Информация	Характеристика	Кто обслуживает?	Услуги	Статус:	Ранее учтенный			Адрес:	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе с Пересветово			Уточненная площадь:	23 384,00 кв. м			Кадастровая стоимость:	209 575,08 руб.		
Информация	Характеристика	Кто обслуживает?	Услуги																			
Статус:	Ранее учтенный																					
Адрес:	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе с Пересветово																					
Уточненная площадь:	23 384,00 кв. м																					
Кадастровая стоимость:	209 575,08 руб.																					
27	50:04:0100802:107	 <p><b>Земельный участок: 50:04:0100802:107</b></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>Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, районе д. Поддубя</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Уточненная площадь:</td> <td>95 786,00 кв. м</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>274 905,82 руб.</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Информация	Характеристика	Кто обслуживает?	Услуги	Статус:	Учтенный			Адрес:	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, районе д. Поддубя			Уточненная площадь:	95 786,00 кв. м			Кадастровая стоимость:	274 905,82 руб.		
Информация	Характеристика	Кто обслуживает?	Услуги																			
Статус:	Учтенный																					
Адрес:	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, районе д. Поддубя																					
Уточненная площадь:	95 786,00 кв. м																					
Кадастровая стоимость:	274 905,82 руб.																					

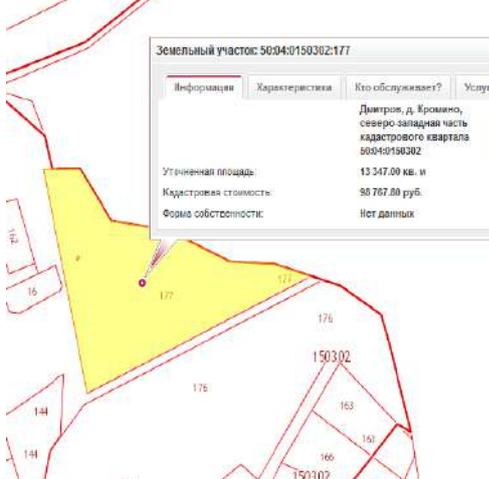
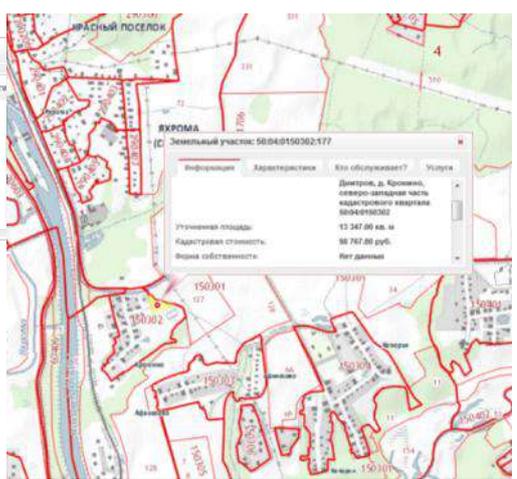
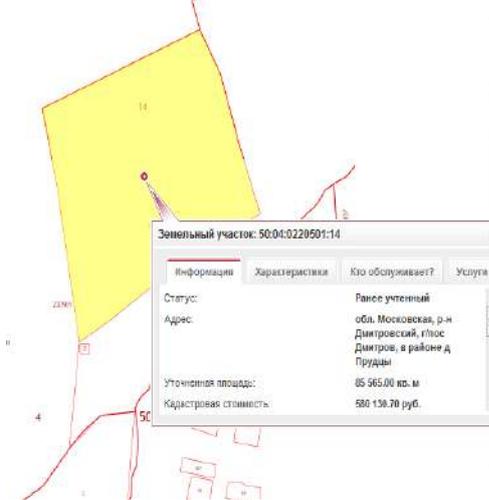
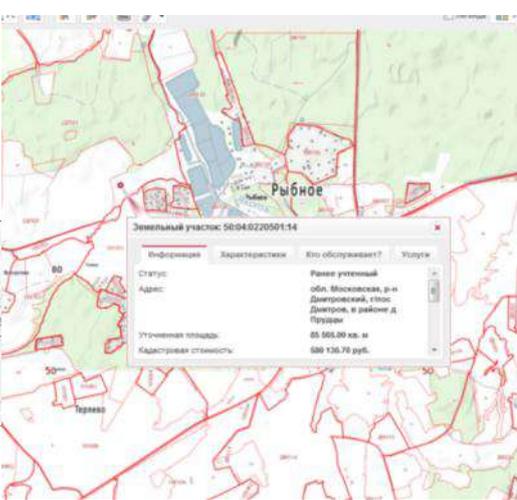
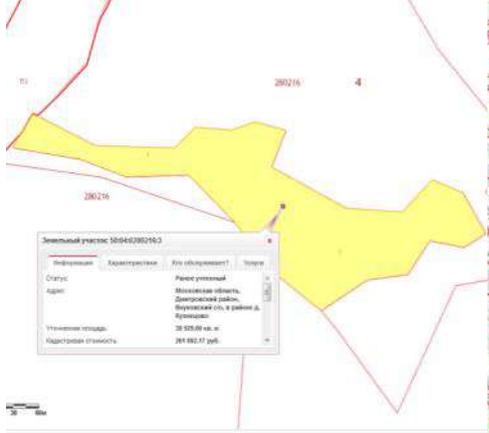
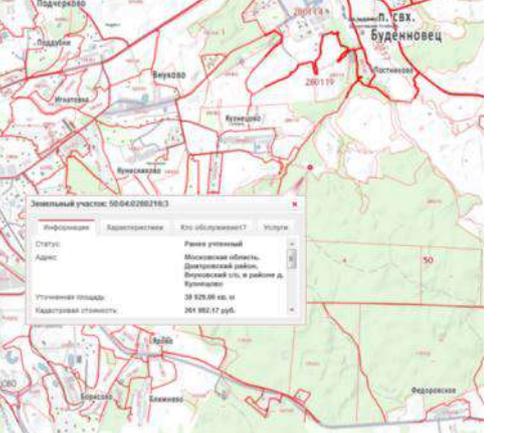
№ п/п	Кадастровый номер	Описание земельного участка
28	50:04:0100802:7	
29	50:04:0100901:248	
30	50:04:0100906:35	
31	50:04:0101202:8	

№ 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	

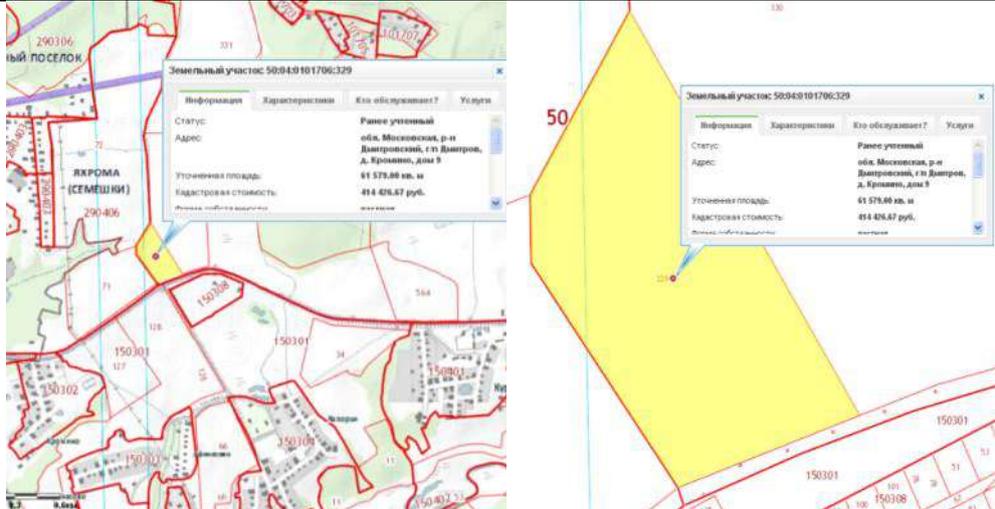
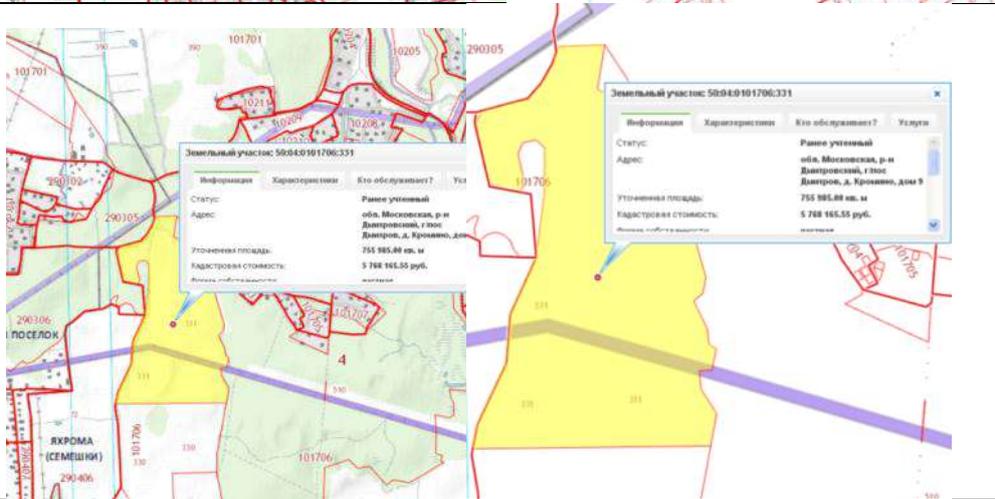
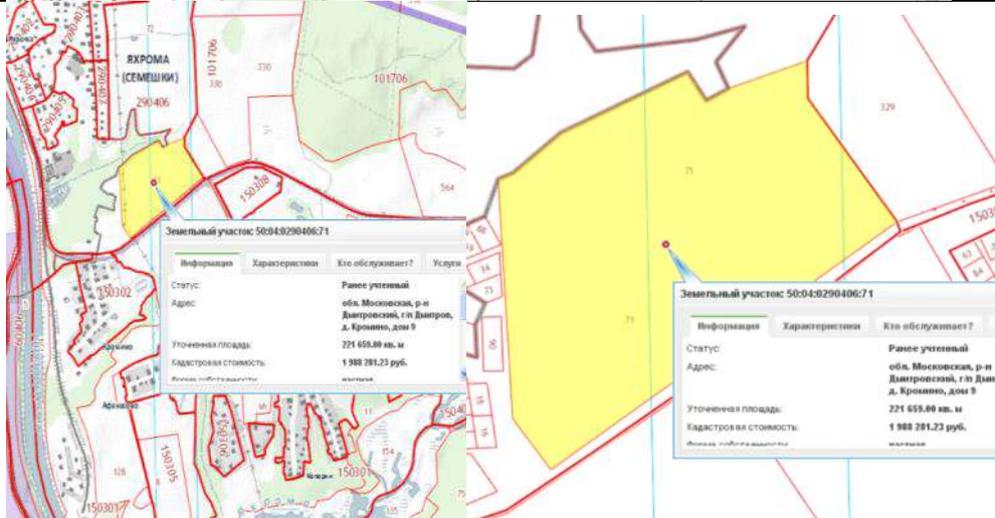
№ п/п	Кадастровый номер	Описание земельного участка																				
40	50:04:0150205:28	  <p><b>Земельный участок: 50:04:0150205:28</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th> <th>Характеристики</th> <th>Кто обслуживает?</th> <th>Услуги</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Статус:</td> <td>Ранее учтенный</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д. Пушка</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Уточненная площадь:</td> <td>134 195,00 кв. м</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>1 203 729,15 руб.</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Услуги	Статус:	Ранее учтенный			Адрес:	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д. Пушка			Уточненная площадь:	134 195,00 кв. м			Кадастровая стоимость:	1 203 729,15 руб.		
Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Услуги																			
Статус:	Ранее учтенный																					
Адрес:	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д. Пушка																					
Уточненная площадь:	134 195,00 кв. м																					
Кадастровая стоимость:	1 203 729,15 руб.																					
41	50:04:0150205:3	  <p><b>Земельный участок: 50:04:0150205:3</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, Ивановский с/п, в районе д.Редкино</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Уточненная площадь:</td> <td>46 695,09 кв. м</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>418 046,85 руб.</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Услуги	Статус:	Ранее учтенный			Адрес:	Московская область, Дмитровский район, Ивановский с/п, в районе д.Редкино			Уточненная площадь:	46 695,09 кв. м			Кадастровая стоимость:	418 046,85 руб.		
Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Услуги																			
Статус:	Ранее учтенный																					
Адрес:	Московская область, Дмитровский район, Ивановский с/п, в районе д.Редкино																					
Уточненная площадь:	46 695,09 кв. м																					
Кадастровая стоимость:	418 046,85 руб.																					
42	50:04:0150205:4	  <p><b>Земельный участок: 50:04:0150205:4</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, Ивановский с/п, в районе д.Пушка</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Уточненная площадь:</td> <td>7 410,00 кв. м</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>66 467,76 руб.</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Услуги	Статус:	Ранее учтенный			Адрес:	Московская область, Дмитровский район, Ивановский с/п, в районе д.Пушка			Уточненная площадь:	7 410,00 кв. м			Кадастровая стоимость:	66 467,76 руб.		
Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Услуги																			
Статус:	Ранее учтенный																					
Адрес:	Московская область, Дмитровский район, Ивановский с/п, в районе д.Пушка																					
Уточненная площадь:	7 410,00 кв. м																					
Кадастровая стоимость:	66 467,76 руб.																					

№ п/п	Кадастровый номер	Описание земельного участка																																									
43	50:04:0150205:5	 <p>Земельный участок: 50:04:0150205:5</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, г/ос. Дмитров, в районе д. Пуриха</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Уточненная площадь:</td> <td>77 065,00 кв. м</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>891 452,45 руб.</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Услуги	Статус:	Ранее учтенный			Адрес:	обл. Московская, г/ос. Дмитров, в районе д. Пуриха			Уточненная площадь:	77 065,00 кв. м			Кадастровая стоимость:	891 452,45 руб.			 <p>Земельный участок: 50:04:0150205:5</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, г/ос. Дмитров, в районе д. Пуриха</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Уточненная площадь:</td> <td>77 065,00 кв. м</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>891 452,45 руб.</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Услуги	Статус:	Ранее учтенный			Адрес:	обл. Московская, г/ос. Дмитров, в районе д. Пуриха			Уточненная площадь:	77 065,00 кв. м			Кадастровая стоимость:	891 452,45 руб.		
Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Услуги																																								
Статус:	Ранее учтенный																																										
Адрес:	обл. Московская, г/ос. Дмитров, в районе д. Пуриха																																										
Уточненная площадь:	77 065,00 кв. м																																										
Кадастровая стоимость:	891 452,45 руб.																																										
Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Услуги																																								
Статус:	Ранее учтенный																																										
Адрес:	обл. Московская, г/ос. Дмитров, в районе д. Пуриха																																										
Уточненная площадь:	77 065,00 кв. м																																										
Кадастровая стоимость:	891 452,45 руб.																																										
44	50:04:0150205:6	 <p>Земельный участок: 50:04:0150205:6</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/ос. Дмитров, в районе д. Пуриха</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Уточненная площадь:</td> <td>28 181,00 кв. м</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>252 783,37 руб.</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Услуги	Статус:	Ранее учтенный			Адрес:	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/ос. Дмитров, в районе д. Пуриха			Уточненная площадь:	28 181,00 кв. м			Кадастровая стоимость:	252 783,37 руб.			 <p>Земельный участок: 50:04:0150205:6</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/ос. Дмитров, в районе д. Пуриха</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Уточненная площадь:</td> <td>28 181,00 кв. м</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>252 783,37 руб.</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Услуги	Статус:	Ранее учтенный			Адрес:	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/ос. Дмитров, в районе д. Пуриха			Уточненная площадь:	28 181,00 кв. м			Кадастровая стоимость:	252 783,37 руб.		
Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Услуги																																								
Статус:	Ранее учтенный																																										
Адрес:	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/ос. Дмитров, в районе д. Пуриха																																										
Уточненная площадь:	28 181,00 кв. м																																										
Кадастровая стоимость:	252 783,37 руб.																																										
Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Услуги																																								
Статус:	Ранее учтенный																																										
Адрес:	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/ос. Дмитров, в районе д. Пуриха																																										
Уточненная площадь:	28 181,00 кв. м																																										
Кадастровая стоимость:	252 783,37 руб.																																										
45	50:04:0150301:16	 <p>Земельный участок: 50:04:0150301:16</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/ос. Дмитров, в районе д. Калюца</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Уточненная площадь:</td> <td>96 534,98 кв. м</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>464 675,14 руб.</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Услуги	Статус:	Ранее учтенный			Адрес:	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/ос. Дмитров, в районе д. Калюца			Уточненная площадь:	96 534,98 кв. м			Кадастровая стоимость:	464 675,14 руб.			 <p>Земельный участок: 50:04:0150301:16</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/ос. Дмитров, в районе д. Калюца</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Уточненная площадь:</td> <td>96 534,98 кв. м</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>464 675,14 руб.</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Услуги	Статус:	Ранее учтенный			Адрес:	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/ос. Дмитров, в районе д. Калюца			Уточненная площадь:	96 534,98 кв. м			Кадастровая стоимость:	464 675,14 руб.		
Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Услуги																																								
Статус:	Ранее учтенный																																										
Адрес:	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/ос. Дмитров, в районе д. Калюца																																										
Уточненная площадь:	96 534,98 кв. м																																										
Кадастровая стоимость:	464 675,14 руб.																																										
Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Услуги																																								
Статус:	Ранее учтенный																																										
Адрес:	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/ос. Дмитров, в районе д. Калюца																																										
Уточненная площадь:	96 534,98 кв. м																																										
Кадастровая стоимость:	464 675,14 руб.																																										
46	50:04:0150301:17	 <p>Земельный участок: 50:04:0150301:17</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, Косыковский с/п, в районе д. Вромяно</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Уточненная площадь:</td> <td>18 248,00 кв. м</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>134 783,69 руб.</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Услуги	Статус:	Ранее учтенный			Адрес:	Московская область, Дмитровский район, Косыковский с/п, в районе д. Вромяно			Уточненная площадь:	18 248,00 кв. м			Кадастровая стоимость:	134 783,69 руб.			 <p>Земельный участок: 50:04:0150301:17</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, Косыковский с/п, в районе д. Вромяно</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Уточненная площадь:</td> <td>18 248,00 кв. м</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>134 783,69 руб.</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Услуги	Статус:	Ранее учтенный			Адрес:	Московская область, Дмитровский район, Косыковский с/п, в районе д. Вромяно			Уточненная площадь:	18 248,00 кв. м			Кадастровая стоимость:	134 783,69 руб.		
Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Услуги																																								
Статус:	Ранее учтенный																																										
Адрес:	Московская область, Дмитровский район, Косыковский с/п, в районе д. Вромяно																																										
Уточненная площадь:	18 248,00 кв. м																																										
Кадастровая стоимость:	134 783,69 руб.																																										
Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Услуги																																								
Статус:	Ранее учтенный																																										
Адрес:	Московская область, Дмитровский район, Косыковский с/п, в районе д. Вромяно																																										
Уточненная площадь:	18 248,00 кв. м																																										
Кадастровая стоимость:	134 783,69 руб.																																										

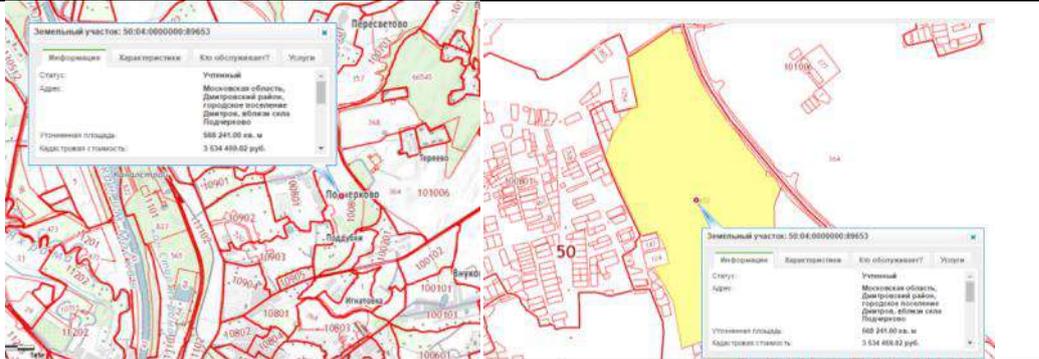
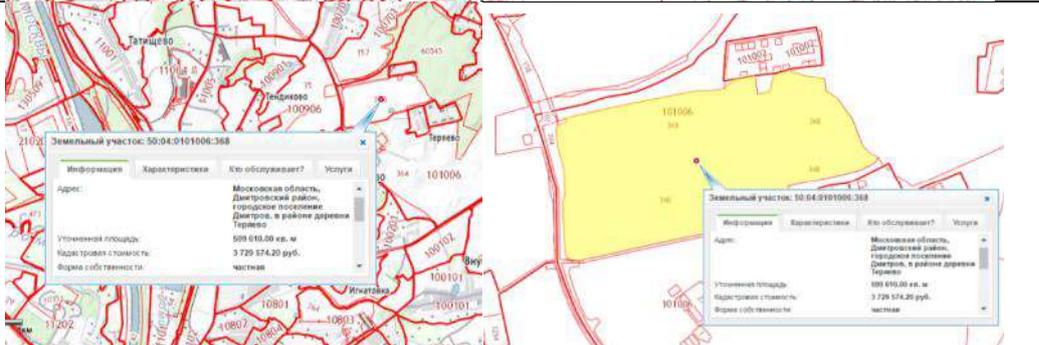
№ п/п	Кадастровый номер	Описание земельного участка																																								
47	50:04:0150302:177	 <p><b>Земельный участок: 50:04:0150302:177</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th> <th>Характеристики</th> <th>Кто обслуживает?</th> <th>Услуги</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Адрес:</td> <td>Дмитров, д. Кромино, северо-западная часть кадастрового квартала 50:04:0150302</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Уточненная площадь:</td> <td>13 347,09 кв. м</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>98 767,88 руб.</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Форма собственности:</td> <td>Нет данных</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>  <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>Адрес:</td> <td>Дмитров, д. Кромино, северо-западная часть кадастрового квартала 50:04:0150302</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Уточненная площадь:</td> <td>13 347,09 кв. м</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>98 767,88 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	Адрес:	Дмитров, д. Кромино, северо-западная часть кадастрового квартала 50:04:0150302			Уточненная площадь:	13 347,09 кв. м			Кадастровая стоимость:	98 767,88 руб.			Форма собственности:	Нет данных			Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Услуги	Адрес:	Дмитров, д. Кромино, северо-западная часть кадастрового квартала 50:04:0150302			Уточненная площадь:	13 347,09 кв. м			Кадастровая стоимость:	98 767,88 руб.			Форма собственности:	Нет данных		
Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Услуги																																							
Адрес:	Дмитров, д. Кромино, северо-западная часть кадастрового квартала 50:04:0150302																																									
Уточненная площадь:	13 347,09 кв. м																																									
Кадастровая стоимость:	98 767,88 руб.																																									
Форма собственности:	Нет данных																																									
Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Услуги																																							
Адрес:	Дмитров, д. Кромино, северо-западная часть кадастрового квартала 50:04:0150302																																									
Уточненная площадь:	13 347,09 кв. м																																									
Кадастровая стоимость:	98 767,88 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>85 365,00 кв. м</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>580 138,70 руб.</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>  <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>85 365,00 кв. м</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>580 138,70 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:	85 365,00 кв. м			Кадастровая стоимость:	580 138,70 руб.			Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Услуги	Статус:	Ранее учтенный			Адрес:	обл. Московская, р-н Дмитровский, с/пос. Дмитров, в районе д. Пруды			Уточненная площадь:	85 365,00 кв. м			Кадастровая стоимость:	580 138,70 руб.		
Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Услуги																																							
Статус:	Ранее учтенный																																									
Адрес:	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос. Дмитров, в районе д. Пруды																																									
Уточненная площадь:	85 365,00 кв. м																																									
Кадастровая стоимость:	580 138,70 руб.																																									
Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Услуги																																							
Статус:	Ранее учтенный																																									
Адрес:	обл. Московская, р-н Дмитровский, с/пос. Дмитров, в районе д. Пруды																																									
Уточненная площадь:	85 365,00 кв. м																																									
Кадастровая стоимость:	580 138,70 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, Вузовский с/п, в районе д. Крушино</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Уточненная площадь:</td> <td>38 925,88 кв. м</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>261 982,57 руб.</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>  <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, Вузовский с/п, в районе д. Крушино</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Уточненная площадь:</td> <td>38 925,88 кв. м</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>261 982,57 руб.</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Услуги	Статус:	Ранее учтенный			Адрес:	Московская область, Дмитровский район, Вузовский с/п, в районе д. Крушино			Уточненная площадь:	38 925,88 кв. м			Кадастровая стоимость:	261 982,57 руб.			Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Услуги	Статус:	Ранее учтенный			Адрес:	Московская область, Дмитровский район, Вузовский с/п, в районе д. Крушино			Уточненная площадь:	38 925,88 кв. м			Кадастровая стоимость:	261 982,57 руб.		
Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Услуги																																							
Статус:	Ранее учтенный																																									
Адрес:	Московская область, Дмитровский район, Вузовский с/п, в районе д. Крушино																																									
Уточненная площадь:	38 925,88 кв. м																																									
Кадастровая стоимость:	261 982,57 руб.																																									
Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Услуги																																							
Статус:	Ранее учтенный																																									
Адрес:	Московская область, Дмитровский район, Вузовский с/п, в районе д. Крушино																																									
Уточненная площадь:	38 925,88 кв. м																																									
Кадастровая стоимость:	261 982,57 руб.																																									

№ п/п	Кадастровый номер	Описание земельного участка
50	50:04:0280216:4	
51	50:04:0280216:5	
52	50:04:0290306:17	
53	50:04:0290406:32	

№ п/п	Кадастровый номер	Описание земельного участка
54	50:04:0150302:176	
55	50:04:0101706:64	
56	50:04:0101706:330	
57	50:04:0150301:128	

№ п/п	Кадастровый номер	Описание земельного участка																				
58	50:04:0101706:329	 <p>Земельный участок 50:04:0101706:329</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.п Дмитров, д. Крюково, дом 3</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Уточненная площадь:</td> <td>61 578,88 кв. м</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>814 426,67 руб.</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Услуги	Статус:	Ранее учтенный			Адрес:	обл. Московская, р-н Дмитровский, г.п Дмитров, д. Крюково, дом 3			Уточненная площадь:	61 578,88 кв. м			Кадастровая стоимость:	814 426,67 руб.		
Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Услуги																			
Статус:	Ранее учтенный																					
Адрес:	обл. Московская, р-н Дмитровский, г.п Дмитров, д. Крюково, дом 3																					
Уточненная площадь:	61 578,88 кв. м																					
Кадастровая стоимость:	814 426,67 руб.																					
59	50:04:0101706:331	 <p>Земельный участок 50:04:0101706:331</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, д. Крюково, дом 9</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Уточненная площадь:</td> <td>751 985,88 кв. м</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>5 788 165,55 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, д. Крюково, дом 9			Уточненная площадь:	751 985,88 кв. м			Кадастровая стоимость:	5 788 165,55 руб.		
Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Услуги																			
Статус:	Ранее учтенный																					
Адрес:	обл. Московская, р-н Дмитровский, г.пос Дмитров, д. Крюково, дом 9																					
Уточненная площадь:	751 985,88 кв. м																					
Кадастровая стоимость:	5 788 165,55 руб.																					
60	50:04:0290406:71	 <p>Земельный участок 50:04:0290406:71</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, д. Крюково, дом 9</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Уточненная площадь:</td> <td>221 659,88 кв. м</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>1 988 281,23 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, д. Крюково, дом 9			Уточненная площадь:	221 659,88 кв. м			Кадастровая стоимость:	1 988 281,23 руб.		
Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Услуги																			
Статус:	Ранее учтенный																					
Адрес:	обл. Московская, р-н Дмитровский, г.пос Дмитров, д. Крюково, дом 9																					
Уточненная площадь:	221 659,88 кв. м																					
Кадастровая стоимость:	1 988 281,23 руб.																					

№ 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	50:04:0000000:896 53	
66	50:04:0101006:368	

**Выводы из описания Объекта оценки:**

Таким образом, 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 лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. Земельные участки предназначены для сельскохозяйственного производства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Рельеф участков ровный, без явных уклонов, форма участков – неправильная, многоугольная, подъездные пути – грунтовая дорога. Земельные участки не обеспечены инженерными коммуникациями. Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление.

### 7.4. Описание местоположения объекта оценки

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.

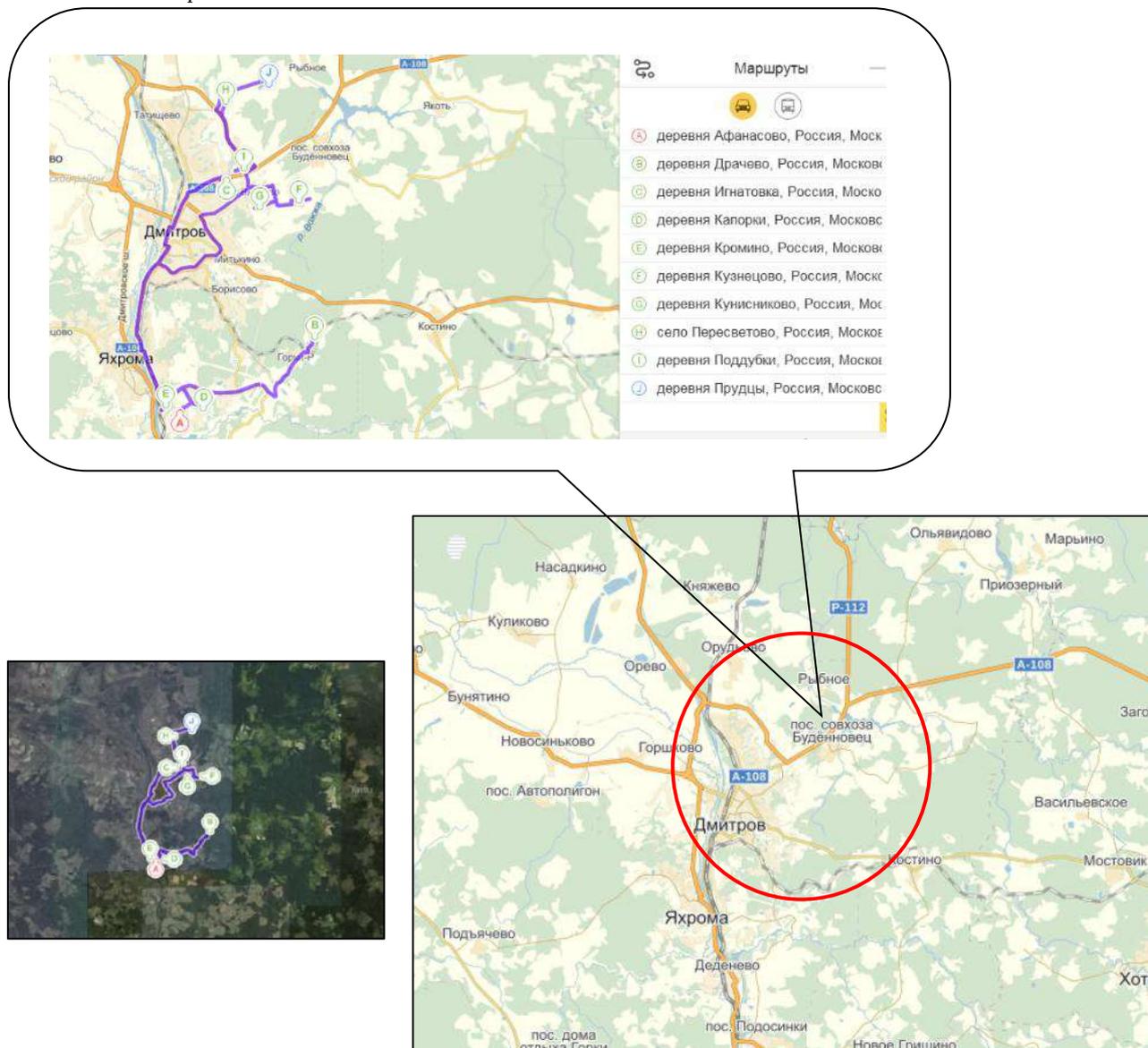


Рисунок 1  
Карта-схема местоположения объекта оценки (часть 1, данные Yandex.maps)

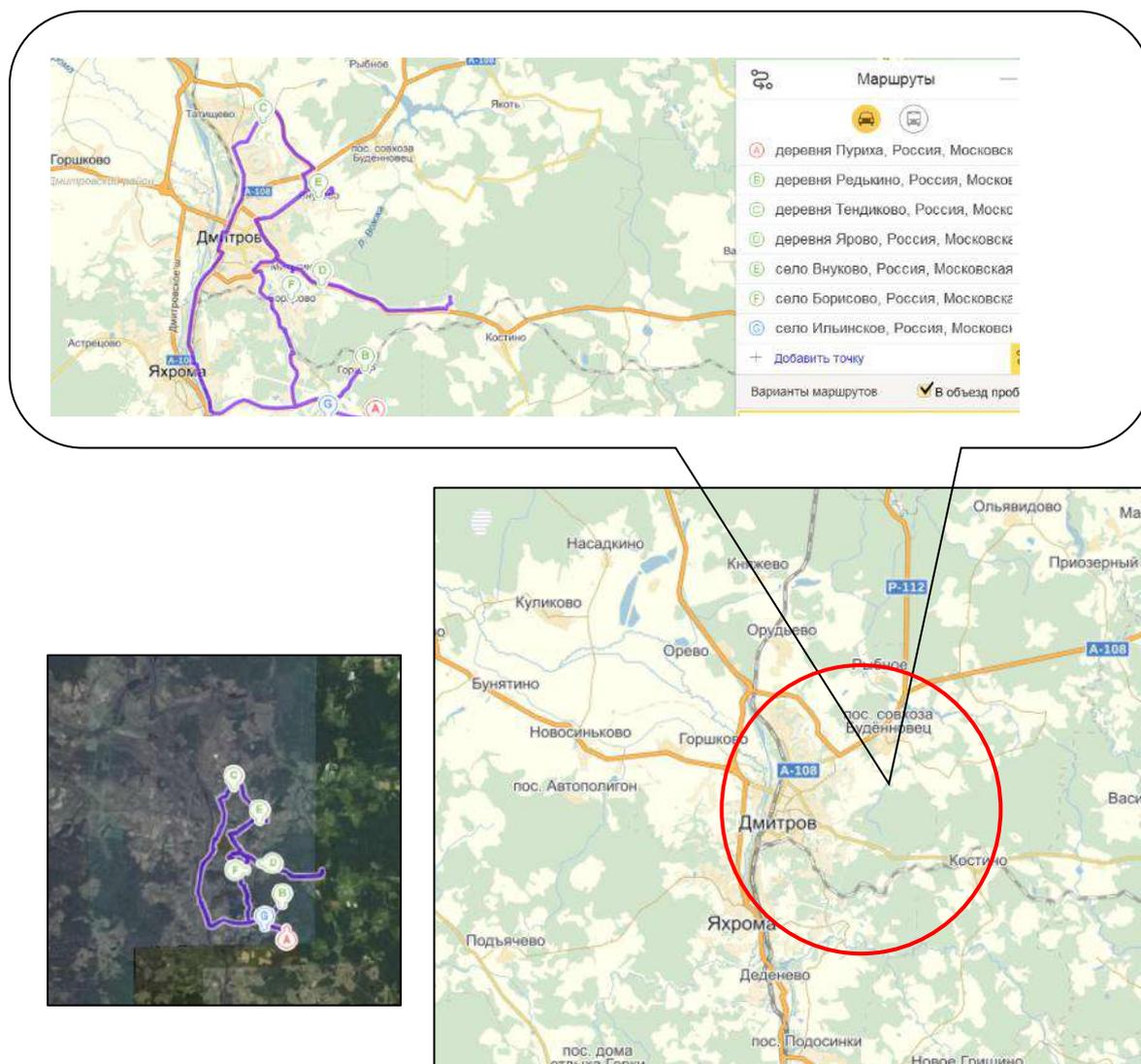


Рисунок 2

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

#### 7.4.1. 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 - Клусово - Подъячево - Ольгово - Яхрома, по северной и восточной границам г. Яхромы; - на северо-востоке - по каналу им. Москвы от г. Яхромы до пересечения со второй окружной автодорогой, по второй окружной автодороге до пересечения с границей Пушкинского района.

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

Границы пятой оценочной зоны: - на юге - по границе с четвертой оценочной зоной; - на севере - по автодороге А 108 от пересечения с границей Клинского района до с. Рогачево, по автодороге с. Рогачево - Луговой - Куликово - Ключниково - Насадкино - Подмошье, по каналу им. Москвы до ст. "Соревнование", по границе с Талдомским районом до пересечения с автодорогой Р 112; на северо-востоке - по р. Дубне и р. Шибовке до д. Лифаново, по автодороге д. Лифаново - 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. Описание локального расположения 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.

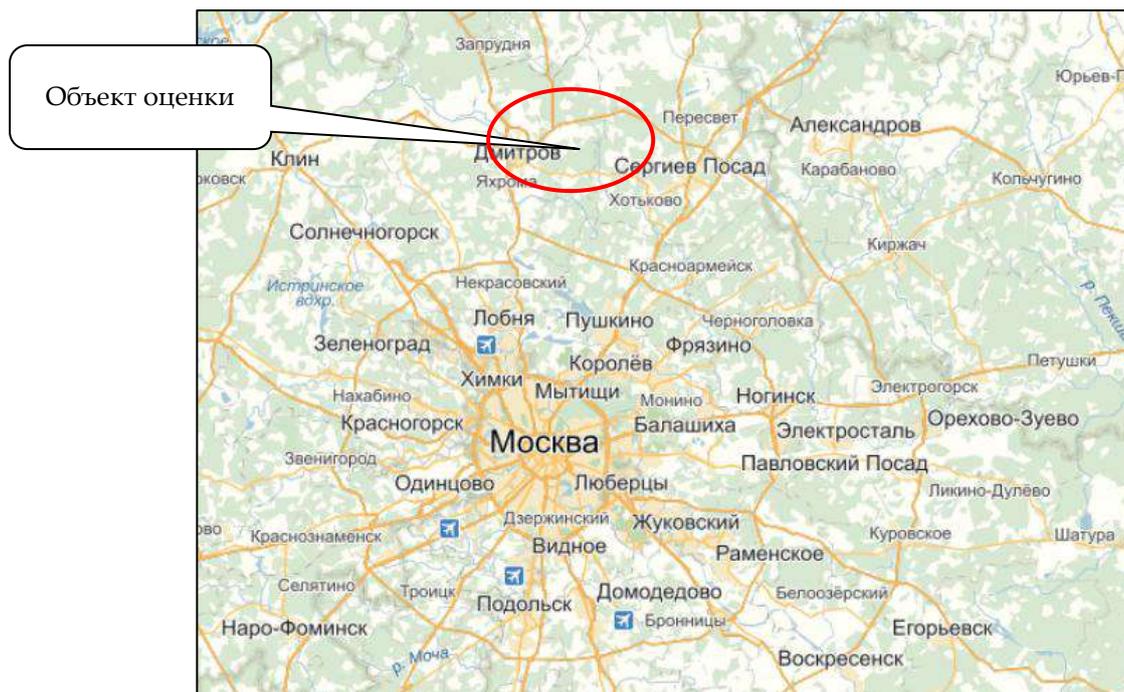


Рисунок 3  
Карта-схема местоположения Объекта оценки (данные Yandex.maps)

#### 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).

Таблица 3  
Выводы по локальному местоположению объекта

Показатель	Описание/характеристика показателя
Область	Московская область
Район	Дмитровский район
Населенный пункт	Деревни Афанасово, Драчево, Игнатовка, Капорки, Кромино, Кузнецово, Кунисниково, Пересветово, Поддубки, Прудцы, Пуриха, Редькино, Тендиково, Ярово; села Внуково, Борисово, Ильинское и станции Иванцево
Местоположение в населенном пункте	Отличное
Преобладающая застройка микрорайона	Садовая/дачная и жилая с включением объектов коммерческой застройки
<b>Транспортная доступность</b>	
Личным автомобильным транспортом	Удовлетворительная
Расстояние до ближайшей магистрали	1-9 км
Название магистрали	Автодорога А-108
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Удовлетворительная
Ж/д станции	«Дмитров» приблизительно 4-15 км, «Канапстрой» - 3-15 км
<b>Подъездные пути к Объекту оценки</b>	
Подъездные пути	Грунтовая дорога
Состояние подъездных путей	Отличное

Показатель	Описание/характеристика показателя
<i>Экологическая обстановка</i>	
Экологическая обстановка района	Отличная
<i>Дополнительные сведения</i>	
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Отсутствуют
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее
Дополнительные сведения	В непосредственной близости протекают канал им. Москвы, реки Воужа и Якоть

**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, «Кананстрой» - 3-15 км. Транспортная доступность оценивается как удовлетворительная. Расстояние до МКАД составляет порядком 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.

## 7.5. 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 4  
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	
		Складские помещения, универсальные производственные помещения, характеризующиеся	Данный сегмент недвижимости наименее подвержен влиянию кризисных ситуаций в начале кризиса. Сделки имеют долгий подготовительный период, также срок аренды для данного	

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

Степень ликвидности	Описание градации	Вид обеспечения	Тенденции в кризис	Изменения основных индикаторов, влияющих на рыночную стоимость
	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.	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	В кризисный период срок экспозиции неликвидных объектов увеличивается	
		Узкоспециализированное оборудование, изготовленное по индивидуальному заказу под конкретное предприятие	Вторичный рынок отсутствует или в кризисный период срок экспозиции неликвидных объектов увеличивается	
		Универсальное или специализированное оборудование, хронологический возраст которого приближается к сроку его экономической жизни.	Вторичный рынок отсутствует или в кризисный период срок экспозиции неликвидных объектов увеличивается	Скидка на торг увеличивается, появляется/увеличивается экономическое устаревание. Реализуется имущество, как правило, по стоимости металлолома, поэтому срок экспозиции при нормальных условиях и в кризисные периоды сопоставим.

**Выводы:**

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

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

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

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

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 Министерства экономического развития Российской Федерации (Мониторинг «Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в 2016 году»<sup>1</sup>)*

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 п. 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

<sup>1</sup> <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/9056bb04-390c-47f9-b47f-8e3b061bc7b8/monitor1-12.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=9056bb04-390c-47f9-b47f-8e3b061bc7b8>

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 Китае ожидается кредитная экспансия и расширение мер поддержки экономики, темпы роста подняты до 6%. В январском прогнозе Мирового Банка сохранены ожидания ускорения темпов роста мировой экономики – 3,5% в 2017 году и 3,7% в 2018 году в условиях ослабления факторов, препятствующих экономической активности в развивающихся странах – экспортерах биржевых товаров, и сохранения стабильного внутреннего спроса в странах-импортерах биржевых товаров.

Таблица 5  
Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации

Основные показатели развития экономики, % г/г						
	2015			2016		
	дек.	январь-декабрь	нояб.	дек.	дек. м/м*	январь-декабрь
ВВП <sup>1)</sup>	-3,1	-2,8	1,1	-0,6		-0,2
Потребительская инфляция, на конец периода <sup>2)</sup>	0,8	12,9	0,4	0,4		5,4
Промышленное производство <sup>3)</sup>	-4,5	-3,4	2,7	3,2	0,4	1,1
Обрабатывающие производства	-6,1	-5,4	2,5	2,6	0,3	0,1
Производство продукции сельского хозяйства	3,0	2,6	6,8	3,4	-0,2	4,8
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	-3,9	-4,8	1,5	-5,4	-1,4	-4,3
Ввод в действие жилых домов	-8,1	1,4	-7,0	-6,7		-6,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения <sup>4)</sup>	4,9 <sup>5)</sup>	-3,2 <sup>5)</sup>	-6,0	-6,1	1,1	-5,9
Реальная заработная плата работников организаций	-8,4 <sup>5)</sup>	-9,0 <sup>5)</sup>	2,1 <sup>6)</sup>	2,4 <sup>6)</sup>	0,5	0,6 <sup>7)</sup>
Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	43408	34030	36195 <sup>8)</sup>	47054 <sup>8)</sup>		36703 <sup>7)</sup>
Уровень безработицы	5,8	5,6	5,4	5,3 <sup>9)</sup>	5,2	5,5
Оборот розничной торговли	+14,1	+10,0	+4,1 <sup>6)</sup>	+5,9	+1,0	+5,2
Объем платных услуг населению	-3,0 <sup>5)</sup>	-2,0 <sup>5)</sup>	1,8 <sup>6)</sup>	-0,1	-0,2	-0,3
Экспорт товаров, млрд. долл. США	28,7 <sup>8)</sup>	341,3 <sup>8)</sup>	26,6 <sup>8)</sup>	28,5		279,2 <sup>8)</sup>
Импорт товаров, млрд. долл. США	17,4 <sup>8)</sup>	193,0 <sup>8)</sup>	17,5 <sup>8)</sup>	19,3		191,4 <sup>8)</sup>
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	36,4	51,2	43,5	51,9		41,7

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

\*С устраниением сезонности  
1) Оценка Минэкономразвития России  
2) Ноябрь, декабрь – в % к предшествующему месяцу, январь-декабрь – в % к декабрю предыдущего года.  
3) Агрегированный индекс производств по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых, Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды»  
4) Данные за периоды 2015 г. уточнены по итогам годовых расчетов денежных доходов и расходов населения. За периоды 2016 г. – предварительные данные.  
5) В целях обеспечения статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю.  
6) Данные изменены по сравнению с ранее опубликованными в связи с получением итогов за отчетный период.  
7) Оценка.  
8) По методологии платёжного баланса.  
9) Оценка Банка России.

Выполнение соглашения стран ОПЕК и стран вне картеля способствовало закреплению цен на нефть в диапазоне 50-56 долл. США за баррель. В конце января текущего года консенсус-прогноз цен на нефть сложился на уровне 55,6 долл. США за баррель в 2017 году, с последующим ростом до 61,2 и 63,3 долл. США за баррель в 2017 и 2018 годах соответственно.

**Промышленное производство.** Индекс промышленного производства по итогам декабря показал лучшие темпы прироста за весь год, увеличившись на 3,2% г/г, что способствовало тому, что по итогам 2016 года по сравнению с прошлым годом индекс промышленного производства вырос на 1,1%. В декабре добыча полезных ископаемых выросла на 2,9% г/г, за 2016 год рост сегмента составил 2,5%, что внесло основной положительный вклад в рост индекса промышленного производства. Обрабатывающие производства увеличились в декабре на 2,6%, по итогам года сегмент сумел выйти в область положительных значений – 0,1% г/г. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло в декабре на 5,5% г/г, в 2016 году рост составил 1,5% г/г.

**Сельское хозяйство.** Индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре показал ускорение положительной динамики. В декабре прирост составил 3,4% г/г, а в целом за год 4,8%. По данным Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре составил -0,2% м/м.

**Строительство.** По итогам девяти месяцев 2016 г., сокращение инвестиций в основной капитал составляет -2,3% г/г. Поведение индикаторов инвестиционной активности в декабре свидетельствует о ее снижении. В 2016 году производство инвестиционных товаров продолжило сокращаться, хотя и несколько медленнее по сравнению с 2015 годом (-10,3% и -13,5% г/г соответственно).

**Инфляция.** 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).

Столь значительное замедление инфляции обеспечивалось низким ростом цен на продовольственные товары в результате процессов импортозамещения и хорошего урожая, что способствовало росту предложения более дешевой отечественной продукции. Также положительный эффект на снижение инфляции оказала более низкая индексация цен и тарифов на продукцию (услуги) компаний инфраструктурного сектора. Основной вклад в инфляцию 2016 года внес рост цен на непродовольственные товары вследствие пролонгированного переноса курсовых издержек из-за снижения платежеспособности населения. Однако влияние данного фактора к концу года практически исчерпалось.

В начале 2017 года тенденция снижения инфляции сохранилась. По состоянию на 23 января за годовой период инфляция снизилась до 5,3% (по состоянию на 16 января инфляция составила 5,4%).

**Рынок труда.** В декабре безработица снизилась до 5,3% от рабочей силы (с исключением сезонного фактора до 5,2% от рабочей силы). В среднем за 2016 год уровень безработицы составил 5,5% от рабочей силы (в методологии баланса трудовых ресурсов, по оценке Минэкономразвития России, 5,8%).

**Уровень жизни населения.** В декабре 2016 г. снижение реальных располагаемых доходов несколько ускорилось (сокращение в декабре 6,1% г/г, в ноябре – 6,0% г/г). В целом за год сокращение реальных располагаемых доходов составило, по предварительным данным, 5,9%. В декабре 2016 г. ускорилось сокращение оборота розничной торговли как в годовом выражении (декабрь -5,9% г/г против -4,1% г/г в ноябре), так и по данным с исключением сезонного фактора (ускорение снижения с 0,5% м/м в ноябре до -1,0% м/м в декабре). В целом за 2016 год снижение оборота розничной торговли составило 5,2%.

**Внешняя торговля.** По данным ФТС России, экспорт товаров в январе-ноябре 2016 г. снизился на 19,2% г/г до 254,1 млрд. долл. США, импорт – на 1,4% г/г до 163,9 млрд. долл. США. В результате внешнеторговый оборот, составил 418,0 млрд. долл. США, уменьшившись на 13,0% г/г.

### Прогнозы

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

1. «Прогноз долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030 года», 08.11.2013 г.
2. «Сценарные условия, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и предельные уровни цен (тарифов) на услуги компаний инфраструктурного сектора на 2016 год и на плановый период 2017 и 2018 годов», 28.05.2015 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 6

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

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

«Сценарные условия, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и предельные уровни цен (тарифов) на услуги компаний инфраструктурного сектора на 2016 год и на плановый период 2017 и 2018 годов» разработаны, исходя из задач и приоритетов, намеченных в указах и послании Президента Российской Федерации Федеральному Собранию от 4 декабря 2014 г., с учетом итогов развития российской экономики в 2014 году и в январе-апреле 2015 г., а также тенденций мирового экономического развития и внешнеэкономической конъюнктуры.

Прогноз сценарных условий и основных макроэкономических параметров разработан в составе двух вариантов - базовый сценарий (вариант 1) и оптимистичный сценарий (вариант 2).

- Базовый сценарий (вариант 1) опирается на рыночные ожидания в отношении рынка энергоносителей, отраженные в консенсус-прогнозе мировых агентств, и предусматривает повышение среднегодовой цены на нефть с 50 долларов США за баррель в 2015 году до 60, 65 и 70 долларов США за баррель в 2016 - 2018 годах. Данный сценарий предполагает продолжение действия санкций со стороны США и ЕС на протяжении всего прогнозного периода. Это означает сохранение ограничений доступа к мировому рынку капитала для российских компаний и достаточно высокий уровень чистого оттока капитала из частного сектора, связанный с погашением внешнего долга.
- Оптимистичный сценарий (вариант 2) базируется на предположении о более позитивной конъюнктуре рынка энергоносителей и частичной отмене экономических санкций с 2016 года. В данном сценарии предполагается более высокий по сравнению с базовым сценарием среднегодовой рост цен на нефть Urals - с 60 долларов США за баррель в 2015 году до 70, 80 и 90 долларов США за баррель в 2016 - 2018 годах.

Таблица 7

Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2015-2018 гг. (вариант 1)

Показатель	2015	2016	2017	2018
Инфляция (ИПЦ) среднегодовая, %	115,7	107,0	106,5	105,5
ВВП в% к предыдущему году	97,2	102,3	102,3	102,4
Индекс промышленного производства в% к пред году	98,7	101,5	101,6	101,9
Темп роста реальной заработной платы, %	90,2	102,1	104,1	104,2

#### 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 п. 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).

Таким образом, на фоне негативных тенденций в экономике, а также продолжающейся геополитической напряженности в связи с ситуацией вокруг Украины прогнозы развития экономики России показывают существенное снижение макроэкономических показателей в 2015-2017 гг.

### 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. 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. 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.

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.

Свое 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.

*При написании раздела использована информация Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Москве и Московской области<sup>2</sup>*

Таблица 8  
Основные показатели развития экономики Московской области в январе 2017 года

	Московская область		Справочно по Российской Федерации: в % к соответствующему периоду предыдущего года
	фактически выполнено за январь 2017 года	в % к соответствующему периоду предыдущего года	
Индекс промышленного производства			
январь 2017 года в %	111,4	x	102,32
к январю 2016 года			
январь 2017 года в %	54,7	x	76,2
к декабрю 2016 года			
Оборот организаций, млн. рублей	532538,9	108,33	...
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «чистым» видам экономической деятельности, млн. рублей			
добыча полезных ископаемых	441,8	145,23	...
Обрабатывающие производства	115687,5	117,63	...
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	27910,9	106,23	...
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений			
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению			
январь 2017 года в %	100,6	x	100,61
к декабрю 2016 года			
январь 2017 года в %	105,5	x	105
к январю 2016 года			

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

	Московская область		Справочно по Российской Федерации: в % к
	фактически	в % к	
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину (для мужчин трудоспособного возраста), в январе 2017 года, руб.	3817,3	101,51	101,02
Численность официально зарегистрированных безработных лиц на конец января 2017 года, человек	27293	99,991	100,31
Уровень официальной (или регистрируемой) безработицы на конец января 2017 года, в процентах	0,7	x	...
Уровень безработицы (в соответствии с методологией МОТ) в среднем за ноябрь 2016 года-январь 2017 года, в процентах	3,1	x	...
Среднемесячная начисленная заработная плата работников по полному кругу организаций за декабрь 2016 года, рублей	54239,3	107,8	107,9
к ноябрю 2016 года	124,1	x	130,02
январь-декабрь 2016 года	43466,5	107,1	
Оборот торговли, млн. рублей			
розничной торговли по всем каналам реализации	148108,9	101,3	97,7
оптовой торговли в организациях всех видов экономической деятельности	237707,7	103,7	...
Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 февраля 2017 года млн. рублей	85409,2	<sup>87,91</sup>	...
Оборот общественного питания, млн. рублей	7285,1	103,6	...
Объем платных услуг, оказанных населению, млн. рублей	38598,3	106,4	102,2
Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	12206,2	77,8	95,3
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м общей площади	243,1	105,3	78,4
Использовано инвестиций в основной капитал за счет всех источников финансирования за январь-декабрь 2016 года, миллионов рублей	634692,1	97,2	...
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за январь-декабрь 2016 года, млн. рублей в фактических ценах	466374	в 2,1 р.	...

**Промышленное производство.** Индекс промышленного производства в январе 2017 года по сравнению с январем 2016 года составил 111,4%.

**Строительство.** В январе 2017 года на территории области за счет всех источников финансирования введено 4745 новых квартир общей площадью 243,1 тысячи квадратных метров, что на 5,3 процента больше, чем в январе 2016 года. В сельской местности введено 32 тысячи квадратных метров жилья, что составило 13,1 процента от общего ввода.

За январь 2017 года населением за счет собственных и заемных средств введено в действие 38,6 тысячи квадратных метров жилья. Доля этих домов в общем объеме введенного жилья составила 15,9 процента. Из числа введенных в действие за январь 2017 года зданий 98,5 процента составляют здания жилого назначения. В январе 2017 года собственными силами предприятий и организаций выполнено работ и услуг по виду деятельности «Строительство» на 12,2 миллиарда рублей, что на 22,2 процента ниже уровня января 2016 года. Из общего объема организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, выполнено работ и услуг на 3,8 миллиарда рублей, что на 32,3 процента ниже уровня января 2016 года.

**Сельское хозяйство.** В 2016 году посевная площадь сельскохозяйственных культур в хозяйствах всех категорий увеличилась по сравнению с 2015 годом на 4,8 процента и составила 606,7 тысячи гектаров. Валовой сбор зерна в весе после доработки в хозяйствах всех категорий в 2016 году составил 357,5 тысячи тонн, что на 13,8 процентов меньше, чем в 2015 году. Средний сбор урожая с 1 гектара убранной площади уменьшился по сравнению с 2015 годом на 14,7 процента и составил 26,7 центнера.

Поголовье крупного рогатого скота на конец января 2017 года в хозяйствах всех категорий по расчетным данным составило 210,1 тысячи голов (из него коров – 96,3 тысячи голов), свиней – 326,5 тысячи голов, овец и коз – 59,4 тысячи голов, птицы – 11645,1 тысячи голов. По сравнению с соответствующей датой 2016 года поголовье

крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий сократилось на 3,4 процента, поголовье свиней увеличилось на 4,3 процента, овец и коз – на 6,9 процента, птицы – на 4,3 процента.

**Потребительский рынок товаров и услуг.** Оборот розничной торговли в январе 2017 года составил 148,1 миллиарда рублей, что в сопоставимых ценах составляет 101,3 процента к соответствующему периоду предыдущего года. В январе 2017 года оборот розничной торговли на 97,8 процента формировался торговыми 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 январе 2017 года составил 48,8 процента, непродовольственных товаров – 51,2 процента.

Оборот общественного питания в январе 2017 года составил 7,3 миллиарда рублей, или 103,6 процента к соответствующему периоду 2015 года. В январе 2017 года населению области оказано платных услуг на 38,6 миллиарда рублей, что составило 106,4 процента к соответствующему периоду 2016 года. В январе 2017 года в структуре объема платных услуг населению продолжали преобладать жилищно-коммунальные, транспортные и бытовые услуги (72,5 процента от общего объема).

**Инвестиции.** В январе-декабре 2016 года инвестиции в нефинансовые активы (по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, включая организации с численностью работников до 15 человек) составили 445,3 миллиарда рублей, из них 96,5 процента приходится на инвестиции в основной капитал.

В январе-декабре 2016 года основным источником инвестиций в основной капитал были собственные средства организаций, которые составили 55,3 процента общего объема инвестиций. В структуре привлеченных средств наибольшую долю занимали бюджетные средства (36,4 процента), средства организаций и населения, привлеченные для долевого строительства (23,5 процента), кредиты банков (17,2 процента), заемные средства других организаций (9 процентов).

**Цены.** Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению в январе 2017 года составил 100,6 процента. Индекс потребительских цен на продовольственные товары, в январе 2017 года по сравнению с декабрем 2016 года увеличился на 0,3 процентных пункта и составил 101,2 процента. Индекс потребительских цен на продовольственные товары без учета сезонных изменений цен на плодоовощную продукцию составил 100,5 процента. Индекс потребительских цен на непродовольственные товары в январе 2017 года по сравнению с декабрем 2016 года увеличился на 0,3 процентных пункта и составил 100,5 процента. Индекс потребительских цен на услуги в январе 2017 года по сравнению с декабрем увеличился на 0,3 процентных пункта и составил 100,2 процента. Индекс потребительских цен на услуги в январе 2017 года по сравнению с декабрем увеличился на 0,3 процентных пункта и составил 100,2 процента.

**Финансовые результаты деятельности организаций.** В январе-декабре 2016 года сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых и бюджетных организаций в действующих ценах составил 466374 миллиона рублей (2518 организаций получили прибыль в размере 536656,4 миллиона рублей и 725 организаций имели убыток на сумму 70282,4 миллиона рублей). За январь-декабрь 2016 года доля убыточных организаций составила 22,4 процента и по сравнению с январем-декабром 2015 года сократилась на 0,7 процентных пункта, а по сравнению с январем-ноябром 2016 года уменьшилась на 1,6 процентных пункта.

**Уровень жизни.** В декабре 2016 года по оценке, денежные доходы населения на территории Московской области сложились в сумме 415397,5 миллиона рублей, денежные расходы населения – 362218,3 миллиона рублей. Превышение денежных доходов населения над расходами составило 53179,2 миллиона рублей. В декабре 2016 года в расчете на душу населения денежные доходы составили 56758,8 рубля, расходы – 49492,5 рубля. По сравнению с декабрем 2015 года среднедушевые номинальные денежные доходы увеличились на 5,9 процента, расходы – на 1,7 процента. За январь-декабрь 2016 года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года среднедушевые номинальные денежные доходы увеличились на 9 процентов, расходы – на 4,3 процента. Реальные денежные доходы в расчете на душу населения (доходы, скорректированные на индекс потребительских цен) в декабре 2016 года уменьшились по сравнению с декабрем 2015 года на 0,3 процента, расходы – на 1,4 процента. За январь-декабрь 2016 года по сравнению с аналогичным периодом 2015 года среднедушевые реальные денежные доходы уменьшились на 0,05 процента, расходы – на 1,1 процента. Реальные располагаемые денежные доходы в расчете на душу населения (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) в декабре 2016 года по сравнению с декабрем 2015 года уменьшились на 0,1 процента, за январь-декабрь 2016 года увеличились по сравнению с январем-декабром 2015 года на 0,4 процента. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в декабре 2016 года составила 54239,3 рубля и увеличилась по сравнению с декабрем 2015 года на 7,8 процента, по сравнению с ноябрем 2016 года – на 24,1 процента.

**Рынок труда.** Численность рабочей силы (экономически активного населения в возрасте 15-72 лет) в январе 2017 года, по итогам выборочного обследования населения по проблемам занятости, составила 4061 тысячу человек. В численности рабочей силы (экономически активного населения) 3934 тысячи человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 127 тысяч человек – как безработные в соответствии с методологией Международной Организации Труда (МОТ) (то есть не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю). По данным Министерства социального развития Московской области на конец января 2017 года официальный статус безработных получили 27,3 тысячи человек. Численность безработных осталась на уровне декабря 2016 года. Уровень официальной (или регистрируемой) безработицы на конец января 2017 года составил 0,7 процента экономически активного населения. Пособие по безработице назначено 83,3 процентам безработных.

**Выводы из обзора социально-экономического положения Московской области:**

- Индекс промышленного производства в январе 2017 года по сравнению с январем 2016 года составил 111,4%.
- В январе 2017 года на территории области за счет всех источников финансирования введено 4745 новых квартир общей площадью 243,1 тысячи квадратных метров, что на 5,3 процента больше, чем в январе 2016 года. В сельской местности введено 32 тысячи квадратных метров жилья, что составило 13,1 процента от общего ввода.
- Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению в январе 2017 года составил 100,6 процента.
- Оборот розничной торговли в январе 2017 года составил 148,1 миллиарда рублей, что в сопоставимых ценах составляет 101,3 процента к соответствующему периоду предыдущего года.
- Уровень официальной (или регистрируемой) безработицы на конец января 2017 года составил 0,7 процента экономически активного населения.
- В январе-декабре 2016 года инвестиции в нефинансовые активы (по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, включая организации с численностью работников до 15 человек) составили 445,3 миллиарда рублей, из них 96,5 процента приходится на инвестиции в основной капитал.

## 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-четырех 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. Общая ситуация на рынке недвижимости Московской области по итогам 2016 года**

<http://b-lug.ru/novosti-rynka/trendy/chto-budet-s-tsenami-na-nedvizhimost-v-moskovskoi-oblasti>

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.

#### **Общие тенденции рынка недвижимости Московской области**

Основным фактором необходимо назвать слишком высокий уровень предложения при некотором снижении спроса. Именно этот момент определяет, что будет с ценами на загородную недвижимость в 2015 году. По каким именно причинам возникают подобные тенденции? Падение спроса объясняется насыщением рынка, поскольку всё большее количество людей, желающих совершить приобретение, делают его. Значительный уровень предложения вызван следующими факторами:

- Пик спроса в 2012 году, когда огромное количество застройщиков вложило в проекты в Московской области. Как правило, это были коттеджные посёлки или дачные комплексы.
- Поскольку сроки строительства составляют 1-2 года, сейчас происходит сдача проектов, начатых в 2012-2013. Учитывая их большое количество, создаётся избыточное предложение.
- В преддверии нового сезона застройщики желают избавиться от недвижимости для получения прибыли. Если этого не сделать, то содержание большого числа объектов зимой принесёт только дополнительный убыток.
- В отличие от самой Москвы, вкладываться в дома и коттеджи для их последующей сдачи крайне нерентабельно.

Всё это позволяет говорить о том, что в ближайшие годы ситуация кардинальным образом не изменится.

### **Обзор цен и их поведение**

За последний год стоимость недвижимости в области (если это не квартиры в Подмосковье) несколько упала. Даже в тех случаях, когда демонстрировался рост, он не превышал размеров инфляции. Причины уже были рассмотрены ранее. Падение цены так значительно, что некоторые крупные застройщики предпочитают продавать недвижимость практически по себестоимости.

В холодное время года традиционно будет наблюдаться некоторый рост спроса. Это не остановит падение цен, но несколько замедлит его. Ожидается, что ситуация нормализуется, когда сбалансируется спрос и предложение. Это можно ожидать не ранее, чем через 1-3 года. Именно тогда возможен некоторый рост, об интенсивности которого судить пока преждевременно.

### **Что в московской области выгодно строить**

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.

### **Ситуация на рынке недвижимости в области с валютной ценой**

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.

## **8.2.3. Рынок земли Московской области**

### **8.2.3.1. Общие данные по рынку земельных участков Московской области**

В настоящее время большая часть подмосковных земель сельхозназначения принадлежит примерно 50 крупным землевладельцам, скупившим их в 2000-х годах. Некоторые земли используются по назначению, какая-то часть сдаётся в аренду фермерам. Некоторые участки были выведены из категории сельхозземель и застроены жильём.

Земельный рынок сейчас активно пополняется новыми предложениями. Однако спрос на участки ниже предложений в десятки раз. Чтобы избавиться от земли, собственникам приходится идти на значительные скидки - до 20-30%.

Невостребованность участков эксперты объясняют тем, что многочисленные представленные в продаже земельные участки сельхозназначения не пригодны для реализации проектов.

Рынок земли сейчас стоит, стоимость участка зависит исключительно от того, какой проект можно реализовать на этом участке. В ближайшем Подмосковье практически не осталось земель сельхозназначения - они все переведены в другие категории. В дальнем Подмосковье перспективы туманные - застройщики не готовы туда идти и реализовывать проекты.

Статистика Росреестра подтверждает тенденцию. В Московской области в первом - третьем кварталах 2013-го по сравнению с 2012 годом количество сделок с земельными участками с/х назначения площадью от 10 га снизилось. Так, общая площадь реализованных земельных участков составила 6350 га в 2012 году и 1555 га в 2013-м.

Из-за огромного количества предложений, введения новых законов, условий на рынке для собственников, имеющих сельхозземли (проверки, штрафы за неиспользование земли по назначению, повышение платы за изменения категории и ВРИ), цены на земельные участки снижаются либо стоят на месте. Исключение могут составить участки, готовые под девелопмент со всей необходимой документацией.

Однако даже на земельные участки, которые в хорошем состоянии и с подведенными коммуникациями, значительного увеличения стоимости не наблюдается.

### 8.2.3.2. 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, 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

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

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 9

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> Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 2.1 - 2.7
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.

Код	Наименование ВРИ земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
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 жильё	Размещение сооружений, пригодных к использованию в качестве жилья (палаточные городки, кемпинги, жилые вагончики, жилые прицепа) 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 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. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1 - 3.10
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);

Код	Наименование ВРИ земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		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, моленные 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, 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	<b>Предпринимательство</b>	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, торговлей, 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

Код	Наименование ВРИ земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		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 обслуживания автомобилей
5.0	<b>Отдых (рекреация)</b>	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

#### 8.2.3.3. 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

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

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 тенденцию к снижению.

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

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

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

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

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

направлениям являются близость крупных населенных пунктов, загруженность автомобильных трасс и, как следствие, большое количество машин на трассах.

#### Общая площадь объекта

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

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

#### Наличие (отсутствие) коммуникаций

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

Таблица 10  
Влияние наличия/отсутствия коммуникаций

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

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

#### Соответствие объекта принципу НЭИ

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

#### 8.2.3.4. Обзор цен на земельные участки Московской области

[http://blackwood.ru/sites/default/files/analytics/fin\\_obzor\\_zagorodka\\_4kv2016.pdf](http://blackwood.ru/sites/default/files/analytics/fin_obzor_zagorodka_4kv2016.pdf)

Московская область всегда обладала наиболее ликвидной недвижимостью. Земельный участок, расположенный относительно близко к столице, продавался достаточно быстро и по высокой цене. Ситуация на 2015 сильно изменилась, и рынок земельных участков, расположенных в Московской области, имеет отличия от прошлых лет своей истории. Необходимо рассмотреть основные современные тенденции и сделать прогнозы на ближайшее будущее.

Таблица 11

Основные показатели рынка земли Московской области

Индикатор	Значение
Объем предложения, тыс. га	15↓ -23%
Средний размер участка в экспозиции, га	28,14 ↑+15%
Средняя стоимость сотки земли	
руб. за сотку	111 410 ↑+13%
\$ за сотку	1 825 ↑+19,5%

↑ или ↓ - изменение по сравнению с 1 кв/г 2016 г.

В июле 2016 г. был подписан закон, направленный на вовлечение неиспользуемых с/х земель в оборот. В результате, была создана мониторинговая группа «Родная Земля». В качестве поправок в закон, в том числе рассматриваются варианты использования невостребованных земель и планомерность изъятия таких земель у собственников для приобщения их в собственность муниципалитетов. В 1-м квартале 2017 г. ожидается предоставление первых планов по освоению неиспользуемых с/х земель в регионах России, направленный на стимулирование с/х производителей к освоению принадлежащих им земель.

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

Снижение объема предложения на рынке оптовой земли, который по итогам 2016 г. на 50% меньше объема предложения 2015 г., в том числе это связано с разделением крупных земельных участков на малые лоты и получением ПЗУ на некоторые из участков.

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

Оживление спроса во второй половине 2016 г. за счет дробления крупных участков и появления на рынке лотов меньшей площади. При этом спрос на рынке оптовых земель по-прежнему ограничен за счет малого количества компаний, готовых развивать новые девелоперские проекты в кризис.

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

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

Рост средней стоимости участков во второй половине 2016 г. за счет ухода с рынка более ликвидных предложений малой площади. При этом стоимость крупных земельных лотов, находящихся в экспозиции в течение долгого времени, постепенно снижается

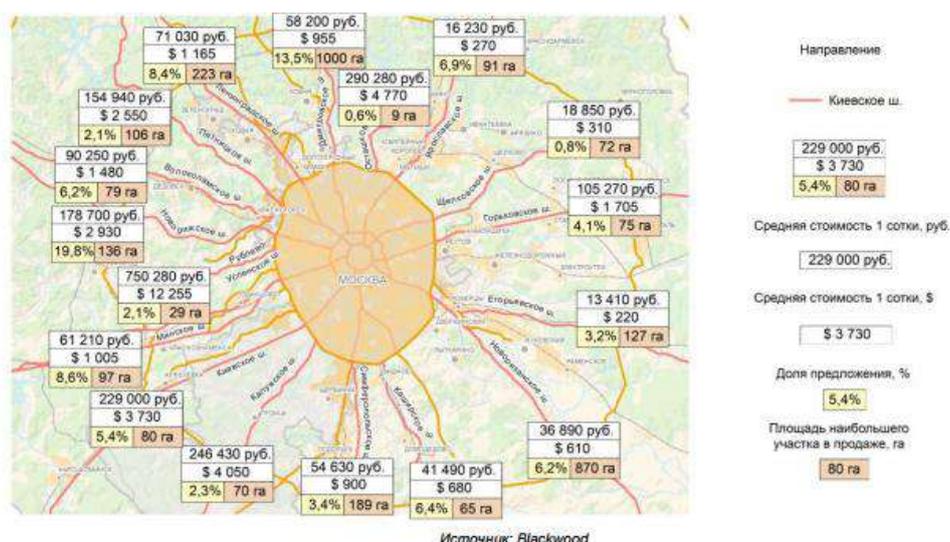


Рисунок 4

Структура предложения земельных участков Подмоскowie по направлениям

**Предложение**

Совокупный объем текущего оптового предложения с/х земель и земель под дачное и жилищное строительство (в том числе малоэтажное) на конец 4-го квартала 2016 г. оценивается на уровне 15 тыс. га, что на 23% меньше

показателя 1-го полугодия 2016 г. и более чем на 50% меньше объема предложения на конец 2015 г. Более половины оптового предложения (51%) рынка земельных участков Московской области сосредоточено на 4-х направлениях: Новорижском (20%), Дмитровском (14%), Ленинградском (8%) и Минском (9%). Доля остальных направлений составляет менее 7%.

Наибольший объем предложения сконцентрирован в средней по удаленности от МКАД зоне Подмосковья: 39% участков приходится на зону 31-80 км. Доля участков в зоне 16 - 30 км составляет 18%, а доля участков зоны 81- 100 км – 14%.

Средний размер земельного участка на оптовом рынке земли Подмосковья (за счет ухода наиболее дешевых и малых по площади участков) в 4-м квартале 2016 г. составил 28,1 га, уменьшившись более чем на 30% по сравнению с аналогичным показателем 4 квартала 2015 г. При этом за 2 квартала показатель увеличился на 15%. Подобная динамика связана с уходом с рынка во второй половине 2016 г. ликвидных участков малой площади (до 10 га) и сохранением на рынке крупных земельных участков площадью более 1 000 га.

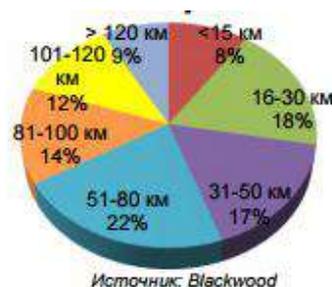


Рисунок 5

Структура предложения земельных по удаленности от МКАД на декабрь 2016 года

### Ценовая ситуация

За счет ухода с рынка некоторых наиболее дешевых и малых по площади предложений на оптовом рынке земли Подмосковья во втором полугодии 2016 г. наметилась тенденция роста цен в долларах (в среднем на 19% по сравнению с показателем 2-го квартала 2016 г.). Так, средняя стоимость 1 сотки по итогам 4-го квартала 2016 г. составила \$1 825, при этом снижение относительно 4-го квартала 2015 г. составило 24%.

Подобная динамика наблюдается в изменении цен на участки в рублях: средняя цена на оптовые предложения в Подмосковье по итогам 2016 г. составила 111,4 тыс. руб. за сотку, снизившись на 42% по сравнению с показателем по итогам 2015 г. По сравнению с серединой 2016 г. показатель увеличился на 13,5%.

Лидером по стоимости 1-ой сотки земли традиционно является Рублево-Успенское направление, где средняя стоимость 1-ой сотки составила 750,3 тыс. руб., при этом показатель за полугодие снизился на 12,5%. На втором месте - Осташковское ш. – 290,3 тыс. руб. (+22% к 1 п/г 2016 г.) На третьем месте по стоимости сотки земли сохранилось Калужское ш.– 246,4 тыс. руб.

Средняя стоимость сотки земли Подмосковье зависит от удаленности лотов от МКАД. Так, средняя стоимость 1 сотки земли в Ближнем Подмосковье (удаленность до 15 км от МКАД) по итогам 2016 г. составила 399,3 тыс. руб. Для отдельных предложений на рынке стоимость 1-ой сотки в районе Рублево-Успенского шоссе достигает \$30-50 тыс. (1,8-3 млн. руб. за сотку). В Дальнем Подмосковье (от 120 км) средняя стоимость 1-й сотки сохраняется на уровне 8,2 тыс. руб. При этом максимальная стоимость 1-ой сотки в данной зоне достигала 50 тыс. руб. на участки, расположенные вблизи «Большой воды»

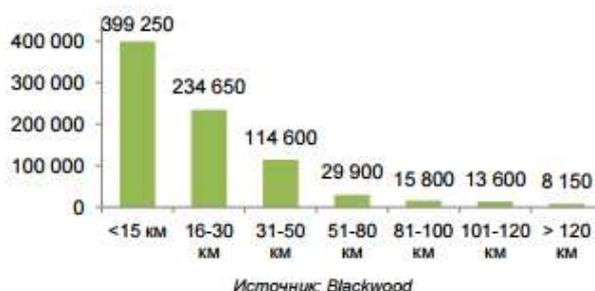


Рисунок 6

Средняя стоимость 1 сотки земли в зависимости от удаленности от МКАД на декабрь 2016 года

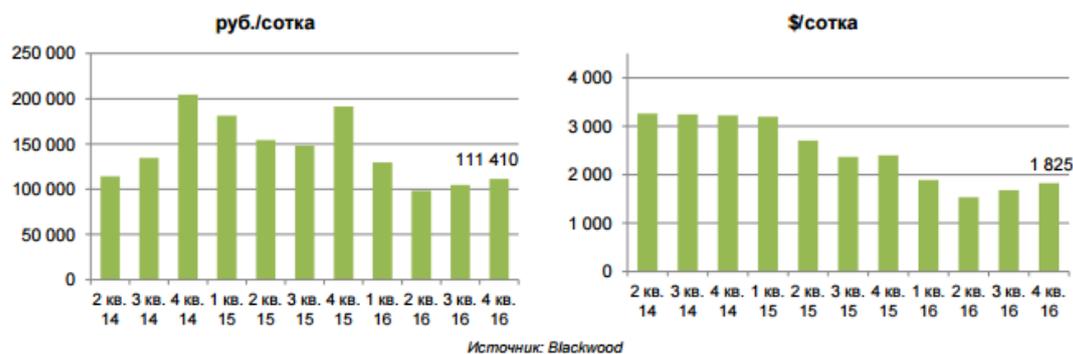


Рисунок 7

Динамика средней стоимости 1-ой сотки оптовой земли в Подмоскowie, 2014- 2016 гг.

### Особенности сегментов рынка земли Московской области

Необходимо сказать о некоторых изменениях в структурах спроса на землю:

- Доля продаж участков без подряда выросла с 72 до 79%. При этом, впервые за 5 лет произошло снижение спроса на данный сегмент – около 15%.
- Для Московской области было характерно большое число предложений в долларах. Чтобы повысить привлекательность проектов, многие собственники зафиксировали ставку ещё несколько месяцев назад или перешли на рублёвую цену.
- Непосредственно в Подмоскowie проекты коттеджных посёлков всё чаще переводятся в формат многоэтажных жилых домов. Спрос на них стабильно высок.<sup>5</sup>

Для подготовки настоящего обзора была собрана и обработана база предложений к продаже земельных участков, расположенных в Московской области. Данная база была разбита по основным направлениям (условно) предложения по объектам расположенным вдоль шоссе были отнесены к тому или иному направлению).

- Северное направление представлено предложениями по стоимости земельных участков по Дмитровскому шоссе;
- Северо-Восточное направление представлено предложениями по стоимости земельных участков по Ярославскому и Щелковскому шоссе;
- Восточное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Горьковскому и Носовихинскому шоссе;
- Юго-Восточное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Егорьевскому, Рязанскому и Новорязанскому шоссе;
- Южное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Варшавскому, Каширскому и Симферопольскому шоссе;
- Западное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Рублево-Успенскому и Новорижскому шоссе;
- Юго-Западное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Калужскому, Можайскому и Киевскому шоссе;
- Северо-Западное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Волоколамскому, Пятницкому и Ленинградскому шоссе.

<sup>5</sup> «Обзор рынка земельных участков в 2016 года». PILGRIM <http://b-lug.ru/novosti-rynka/trendy/obzor-rynka-zemelnyh-uchastkov-v-2016-godu>

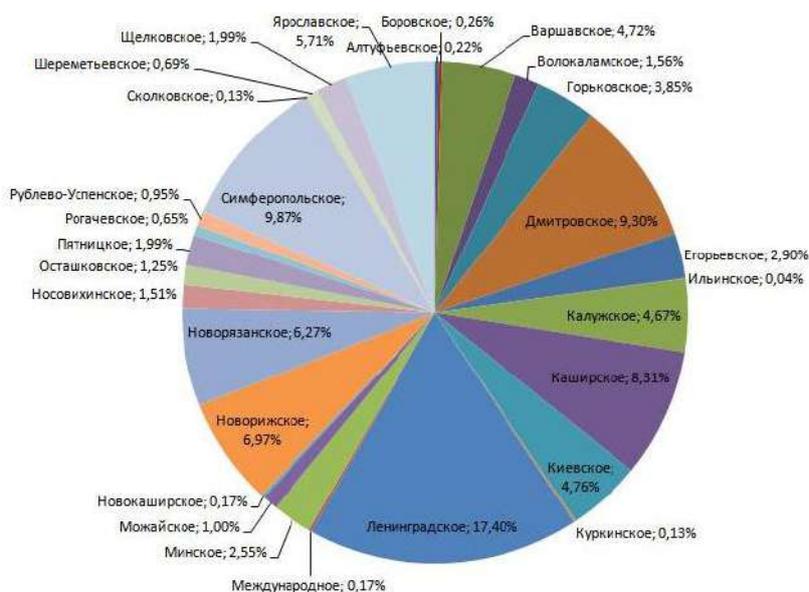


Рисунок 8

Объем предложений к продаже земельных участков различного назначения

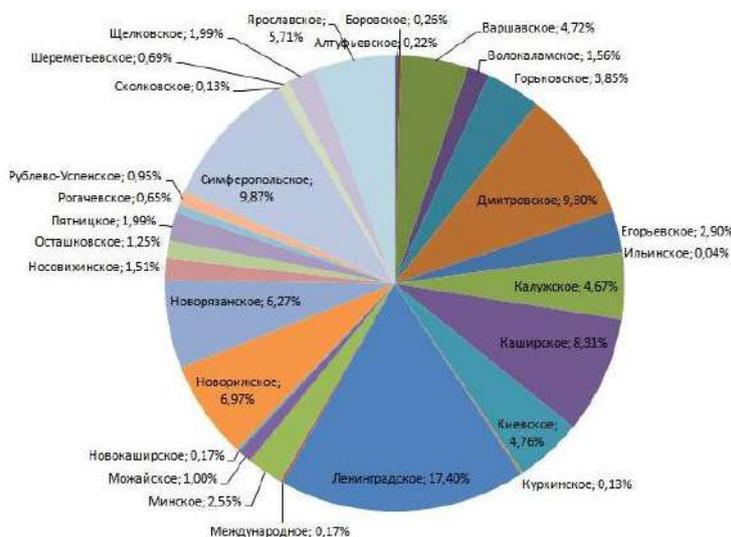


Рисунок 9

Объем предложений к аренде земельных участков различного назначения

Стоимость земельных участков значительно различается в зависимости от региона и даже территорий одного региона. Помимо этого, стоимость зависит от качества участка: подведенных коммуникаций, удаленности от города, имеющейся инфраструктуры. На основании собственного проведенного ценового исследования в ходе которого выяснили самые популярные районы Московской области, для своего исследования мы использовали объявления сервиса Яндекс.Недвижимость. Среди множества объявлений мы выделили самые дорогие предложения в каждом районе, это помогло понять, какой из районов области самый дорогостоящий в плане покупки земли. Оказалось, что в Московской области самые дорогие земли в Одинцовском районе, независимо от назначения земель и вида разрешенного использования.

С точки зрения престижности направления потенциальные покупатели, прежде всего исходят из розы ветров. Поэтому бесспорным лидером по количеству сделок с землей в Подмоскovie 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. Из их числа самые дорогостоящие участки находятся по Рублевскому, Рублево-Успенскому, Успенскому, Новорижскому и Можайскому шоссе. К числу направлений, имеющих хорошие перспективы, аналитики относят Каширское шоссе на отрезке 15 – 60 километров от МКАД, Пятницкое и Ленинградское шоссе – 25 – 60 километров, Новорижское шоссе – 35 – 85 километров.

Среди факторов ценообразования на первый план сегодня стремительно выдвигается состояние инфраструктуры в районе, где расположен участок. Поэтому повышенным спросом пользуется земли, расположенные в городах области или около них.. Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землях ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. А увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом:

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

### *Тенденции и прогнозы*

На рынке земель Подмосковья продолжается стагнация, которая связана с достаточно низкой девелоперской активностью на загородном рынке. При этом на рынке оптовой земли Новой Москвы и Московской области во 2 квартале 2016 г. наблюдалось значительное снижение объема предложения, что связано с уходом с рынка наиболее крупных по площади земельных участков (от 1 000 га) и ухода наиболее ликвидных предложений.

Стоит напомнить, что содержание крупных земельных участков требует от собственников дополнительных ресурсов, особенно на фоне повышения кадастровой стоимости участков и роста налоговых отчислений. Поэтому на рынке сохраняется стремление собственников и девелоперов аккумулировать денежные средства для реализации текущих проектов путем продажи неиспользуемых земельных участков. В том числе в предложении в значительном количестве сохраняются земельные участки с готовыми проектами коттеджных поселков и малоэтажного строительства. В то же время отмечается снижение числа новых предложений на продажу, по сравнению с 1 кварталом 2016 г., в том числе уменьшилось количество новых крупных участков.

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

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

По итогам 2016 г. сохраняется дисбаланс спроса и предложения на оптовом рынке земли Новой Москвы и Московской области. Сохраняется тенденция по снижению средних цен, что связано, в том числе и с уходом с рынка единичных и наиболее ликвидных предложений высокой стоимости. Стоит отметить, что в отдельных локациях наблюдалось увеличение средних цен предложений, что связано с уходом с рынка наиболее крупных земельных участков.

## 9. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И 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 наилучшего и 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 наилучшего и 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

*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.*

## 10. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

### 10.1. Подход к оценке и этапы ее проведения

Согласно МСФО 13 «Оценка справедливой стоимости» (Приложение В «Руководство по применению», п. В2) цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Оценка справедливой стоимости требует от предприятия выяснения всех указанных ниже моментов:

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

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

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

### 10.2. Анализ применимости подходов к оценке справедливой стоимости объекта оценки

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

Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1) и Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. Оценщик в праве самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основании анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых Оценщиком.

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

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

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат. Необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяется федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) специальных целей.

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

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

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатит бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива. Моральный износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким понятием, чем износ, в целях подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.

Затратный подход использует известную рыночную стоимость аналогичного объекта 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 справедливой стоимости оцениваемого объекта выступает цена, которую заплатит на свободном рынке типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

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

#### **Обоснование проведения оценки в рамках сравнительного подхода**

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

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

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

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

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

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

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

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

Доходный подход широко применяется при оценке недвижимости, интеллектуальной собственности, нематериальных активов. Часто этим подходом 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 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 (Income Approach) - один из трех подходов, основанный на предположении о том, что текущая стоимость (стоимость в настоящее время) объекта недвижимости равна текущей стоимости прав на будущий доход, поступающий в течение периода владения этим объектом, включая доход от его продажи (реверсии).

#### **Отказ от проведения оценки в рамках доходного подхода**

В рамках настоящего отчета применить доходный подход не представляется возможным, в виду того, что на рынке земли имеется недостаточное количество информации по аренде данного вида объектов - земельных

участков. На основании вышесказанного, Оценщик отказывается от применения доходного подхода в рамках настоящего отчета.

### 10.3. Методология определения справедливой стоимости земельных участков

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

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

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

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

При наличии необходимой информации метод сравнения продаж является наиболее предпочтительным.

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

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

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

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

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

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

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

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

- наличие информации о ценах сделок с 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 справедливой стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет справедливой стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из справедливой стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

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

- наличие информации о ценах сделок с 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 справедливой стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

#### 10.4. 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 Таблице 16.

Таблица 12

## Анализ возможности использования подходов и методов оценки

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение 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 Объекта оценки в рамках сравнительного подхода

### 10.5.1. Описание сравнительного подхода

**Сравнительный подход**, согласно ФСО № 1:

«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 цены 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.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) 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;

б) 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;

в) 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 основан на рыночных ценах сделок (предложений к ним) с объектами-аналогами, сходными с оцениваемым объектом по характеристикам, существенно влияющим на оцениваемую величину.

При этом отбор объектов-аналогов проводится по значениям их характеристик при аналогичном объекту оценки наиболее эффективном использовании.

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода оценщик должен использовать методы анализа рыночных данных и расчетов, адекватные количеству доступной рыночной информации (многомерного регрессионного анализа, количественных корректировок, качественных сравнений, анализа экспертных мнений и др.). Неиспользование оценщиком расчетных методов, требующих повышенного количества информации, при ее доступности на рынке, должно быть обосновано в отчете об оценке.

Оценщик проводит поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в том числе:

- проводит анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах;
- определяет подходящие единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей (например, цена за единицу площади или объема, отношение единицы дохода к цене и т.п.); выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком;
- выделяет необходимые элементы сравнения (ценообразующие факторы);
- формирует репрезентативную (представительную) выборку объектов-аналогов;
- анализирует различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения;
- рассчитывает значение единицы сравнения для объекта оценки непосредственно из выявленной статистической зависимости ее от ценообразующих факторов либо обработкой единиц сравнения объектов-аналогов;
- определяет значение стоимости объекта оценки, исходя из полученного значения единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т.п.) объекта оценки.

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов. Среди элементов сравнения анализируются в том числе:

- состав передаваемых прав на объект;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;

- условия продажи (предложения), в том числе различия между ценами предложения/спроса и сделок;
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- характеристики месторасположения объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики использования объекта;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

Методы сравнительного подхода применимы к оценке любых объектов, аналоги которых представлены на рынке в достаточном для их применения количестве. Для уникальных объектов и на пассивных рынках указанные методы, как правило, не применяются.

При оценке рассматриваемого земельного участка сравнительный подход наиболее эффективен, поскольку на рынке продаж земельных участков Новой Москвы имеется вся необходимая информация о предложениях земельных участков, сопоставимых с оцениваемым.

На основании вышесказанного, в рамках настоящего отчета Оценщик применяет сравнительный подход при оценке земельного участка.

### 10.5.2. Обоснование выбора метода оценки

В рамках применения сравнительного подхода при оценке объектов недвижимости обычно применяют следующие методы:

- Метод сравнения продаж;
- Метод валового рентного мультипликатора.

Последний метод обычно применяется при оценке жилых объектов и небольших объектов коммерческого назначения (магазины, автомойки и т.п.).

Наиболее часто в рамках применения сравнительного подхода используется метод сравнения продаж. Данный метод основан на том факте, что покупатель осведомлен о рыночной цене на аналогичные по качеству и состоянию объекты, поэтому он не заплатит большую сумму, чем та, по которой возможно приобретение интересующего объекта недвижимости. Оценка методом сравнения продаж включает в себя следующие основные этапы:

- 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 стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости земельного участка (в данном отчете применялся метод предполагаемого использования);
- расчет стоимости оцениваемого здания путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемое здание и земельный участок, стоимости земельного участка.

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

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

или

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

где:  $C_{cp}$  – рыночная стоимость по сравнительному подходу, ден. ед.;

$P_i$  – цена аналога  $i$ , ден. ед.;

$K_j$  – коэффициент  $j$ -й поправки (для относительных/процентных поправок), доли ед.;

$d_i$  – весовой коэффициент для  $i$ -го аналога, доли ед.

### **Обоснование выбора метода оценки**

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

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

При реализации данного метода используют процентные и стоимостные корректировки.

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

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

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

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

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).

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

### **Алгоритм реализации метода сравнения продаж**

**Первый этап.** Анализ рынка аналогичных объектов:

- анализ и изучение состояния и тенденций развития сегмента рынка недвижимости, к которому принадлежит объект оценки;
- выбор объектов-аналогов, сопоставимых с объектом оценки;

**Второй этап.** Определение единицы и элементов сравнения

- определение единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей;
- выделение необходимых элементов сравнения (ценообразующие факторы).

**Третий этап.** Анализ различий в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения, а также последовательное внесение корректировок, учитывающих различие между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по выделенным ранее элементам сравнения.

**Четвертый этап.** Определение значения единицы сравнения для объекта оценки непосредственно из выявленной ее статистической зависимости от ценообразующих факторов либо обработкой единиц сравнения объектов-аналогов и определение значения стоимости объекта оценки исходя из полученного значения единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади) объекта оценки в рамках сравнительного подхода.

### **10.5.3. Определение стоимости объекта оценки в рамках выбранного метода**

#### **10.5.3.1. Первый этап. Анализ рынка аналогичных объектов, подбор аналогов**

На основании анализа рынка земельных участков Московской области, к которому принадлежит объект оценки, были выявлены объекты недвижимости, сопоставимые с оцениваемым объектом (данные приведены в таблице ниже). Поскольку оцениваемые земельные участки имеют различную площадь, основными факторами, которые влияли на сопоставимость аналога и объекта оценки, стали местоположение, удаленность от МКАД и вид разрешенного использования земельных участков. Учитывая все указанные факторы, Оценщик счел возможным при подборе аналогов, выбирать объекты, расположенные в Московской области.

В результате проведенных исследований рынка недвижимости Московской области, сравнения рассматриваемого объекта с предлагаемыми и после консультаций с риэлторами, Оценщик счел возможным сделать ряд поправок от сравнительных объектов к рассматриваемым. В результате анализа рынка земельных участков было выявлено четыре наиболее подходящих по характеристикам земельных участка из категории земли сельскохозяйственного назначения, предназначенных для сельскохозяйственного производства.

Основные характеристики аналогов проанализированы, проверены и сведены ниже в таблице ниже.

Таблица 13  
Описание объектов аналогов

№ п/п	2	3	5	6
Объект	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Область	Московская область	Московская область	Московская область	Московская область
Район	Талдомский	Дмитровский	Талдомский	Сергиево-Посадский
Населенный пункт	Селковское поселение, в районе дер. Горюшка	дер. Терехово	д.Нушполы	д.Бунаково
Направление/шоссе	Дмитровское	Дмитровское	Дмитровское	Ярославское
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Площадь объекта, кв. м	57 000,0	140 000,00	280 000,0	75 000,0
Категория земель	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	для ведения сельскохозяйственного производства	для ведения сельскохозяйственного использования
Обеспеченность коммуникациями	нет	нет	нет	нет
Электричество	нет	нет	нет	нет
Водоснабжение	нет	нет	нет	нет
Канализация	нет	нет	нет	нет
Газоснабжение	нет	нет	нет	нет
Расстояние до МКАД	85	100	100	105
Подъездные пути	грунт	грунт	грунт	асфальт
Наличие построек	нет	нет	нет	нет
Цена предложения, руб.	550 000,0	900 000,00	2 800 000,0	375 000,0
Цена предложения, руб./кв. м	9,65	6,4	10,00	5,0
Источник	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/uchastok-goryushka-106035209/#jumpmap">http://realty.dmir.ru/sale/uchastok-goryushka-106035209/#jumpmap</a>	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/uchastok-terehovo-136040170/">http://realty.dmir.ru/sale/uchastok-terehovo-136040170/</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://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-sergiev-posad-178992993">http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-sergiev-posad-178992993</a>
АН	АН "Проспект Гранд"	АН "Звезда Подмосковья"	Дмитров-Риан	частное
Контакт	8(926)790-6262, 8(926)168-7328	8(905)781-0556, 8(903)750-4763	+7 (926) 823-01-04	8 968 058 01 43
Контактное лицо	Елена Трунова			Вячеслав
Дата объявления	20.03.2017	11.03.2017	19.12.2016	24.03.2017

### 10.5.3.2. Второй этап. Определение единиц и элементов сравнения

#### Обоснование выбора единицы сравнения

В результате анализа рынка, учитывая специфику оцениваемого объекта, а также доступность информации для определения стоимости объекта оценки методом сравнительного анализа продаж (предложений), Оценщик в качестве единицы сравнения использовал стоимость 1 кв. м общей площади земельных участков объектов-аналогов и объекта оценки, т.к. данная мера площади является стандартной, принятой в РФ и на рынке земельных участков. Другие единицы сравнения не используются, т. к. редко применяются (практически не применяются) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке земельных участков Московской области.

#### Обоснование выбора элементов сравнения

Цены сделок с объектами недвижимости являются в основном закрытой информацией и не разглашаются третьим лицам. Поэтому, как правило, информация о них является недоступной для Оценщика. Для проведения сравнительного анализа Оценщик использует, как правило, цены предложения на объекты-аналоги. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов-аналогов.

В качестве аналогов подбираются объекты, которые по своим характеристикам в наибольшей степени соответствуют оцениваемому Объекту и удовлетворяют следующим критериям:

- Сделки купли-продажи с объектами-аналогами заключены по рыночным финансовым схемам – без использования заемных средств с процентной ставкой отличной от рыночной, без предоставления отсрочки либо рассрочки платежа и т.д. Цены предложения объектов-аналогов предполагают реализацию по рыночным финансовым схемам;
- Цена предложения предполагает заключение сделки купли-продажи между продавцом и покупателем, связанными типичными для рынка взаимоотношениями. Предполагается, что участники сделки не связаны финансовыми, корпоративными либо родственными отношениями, у продавца отсутствует необходимость в срочной реализации собственности, на него не оказывается давление (судебное разбирательство, дело о банкротстве и т.д.);
- Вид использования объектов-аналогов сопоставим с предполагаемым видом использования Объекта оценки;
- По своему конструктивному исполнению и физическим характеристикам объекты-аналоги в наибольшей степени соответствуют Объекту оценки.

При выборе аналогов отдавалось предпочтение объектам, наиболее близко территориально расположенным к оцениваемому Объекту, область поиска расширялась до достижения необходимого числа аналогов.

#### Определение поправок и порядок их внесения

Для расчета поправок используются, как правило, следующие методы:

- Метод парных продаж;
- Статистический анализ (корреляционно-регрессионный анализ);
- Анализ издержек;
- Анализ вторичных данных;
- Экспертный метод.

Согласно методу анализа парных продаж, цены сделок (предложений) сравниваются по двум объектам недвижимости, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом два выбранных объекта недвижимости идентичны по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и проводится анализ.

Статистический анализ (метод корреляционно-регрессионного анализа) основан на предположении о существовании подвергающейся формализации зависимости между вариацией цен объектов и тех или иных его характеристик. Для выведения зависимости необходимо располагать значительной выборкой по сравнимым объектам.

Методы анализа издержек, анализа вторичных данных и экспертный применяются при невозможности расчета величины поправки на основании методов, опирающихся на рыночные данные (метод анализа парных продаж, статистический анализ).

Анализ издержек. Расчет поправок основан на анализе данных об эксплуатационных издержках объекта или на основе анализа стоимости строительства объектов. Сравняя величину затрат на строительство всего аналога или какого-либо элемента аналога с соответствующими параметрами оцениваемого Объекта можно сделать заключение о величине поправки.

Анализ вторичных данных. Данный метод определяет величины корректировок, опираясь на данные, не относящиеся непосредственно к Объектам оценки или объектам-аналогам. Такие данные обычно содержатся в отчетах и публикациях правительственных служб, специализированных исследовательских фирм и т.д.

Экспертный метод расчета предполагает внесение корректировок на основе опыта и знаний Оценщика с учетом имеющейся в его распоряжении информации, полученной путем анализа рынка, интервьюирования риэлторов и других профессиональных участников рынка, а также на основании информации, полученной от других оценщиков, имеющих значительный опыт работы в данной области.

Поправки вносятся к стоимости объектов-аналогов. Такой порядок расчета позволяет ответить на вопрос, сколько стоил бы объект-аналог, если бы он обладал теми же характеристиками, что и Объект оценки.

Согласование скорректированных цен аналогов и вывод итоговой величины рыночной стоимости

Как правило, объекты-аналоги имеют различную степень схожести с оцениваемым Объектом и подвергаются корректировкам в разной степени. Обычно, степень доверия Оценщика к результатам скорректированной стоимости по объектам-аналогам различна. Чем больше объект-аналог схож с Объектом оценки, и чем меньше размер корректировок (по модулю), внесенных в цену аналога, тем больше степень доверия Оценщика к скорректированной стоимости, полученной по данному аналогу.

Расчет весовых коэффициентов ( $d_i$ ) производился по следующей формуле:

$$d_i = \frac{\left( \frac{P_i^a}{P_i^a + \sum_{j=1}^k K_j^i} \right)^2}{\sum_{i=1}^n \left( \frac{P_i^a}{P_i^a + \sum_{j=1}^k K_j^i} \right)^2}$$

Где:  $d_i$  – весовой коэффициент  $i$ -го объекта-аналога;  
 $P_i^a$  – первоначальная цена предложения  $i$ -го объекта-аналога, ден. ед.;  
 $\sum_{j=1}^k K_j^i$  – общая сумма корректировок по модулю для  $i$ -го объекта-аналога, ден. ед.;  
 $n$  – количество объектов-аналогов, ед.;  
 $k$  – количество внесенных корректировок, ед.

Для определения итоговой величины рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода необходимо использовать следующую формулу:

$$C_{cp} = \sum_{i=1}^n (P_i^c \cdot d_i)$$

где:  $C_{cp}$  – рыночная стоимость объекта оценки в рамках применения сравнительного подхода, ден. ед.;  
 $P_i^c$  – скорректированная стоимость  $i$ -го объекта-аналога, ден. ед.;  
 $d_i$  – весовой коэффициент  $i$ -го объекта-аналога, доли ед.;  
 $n$  – количество объектов-аналогов, ед.

### Выбор объектов-аналогов

В процессе реализации 2-го этапа были выделены нижеследующие элементы сравнения:

- состав передаваемых прав на земельный участок;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения);
- различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- характеристики местоположения земельного участка;

- расположение земельного участка относительно шоссе;
- категория земель;
- вид разрешенного использования земельного участка;
- площадь земельного участка;
- рельеф;
- транспортная доступность;
- инфраструктура;
- наличие (отсутствие) коммуникаций;
- наличие (отсутствие) строений

#### **10.5.3.3. Третий этап. Последовательное внесение корректировок, учитывающих различие между объектом оценки и объектами аналогами по выделенным элементам сравнения**

Сопоставимость объектов-аналогов с объектом оценки по следующим далее элементам сравнения показало, что различия между оцениваемым объектом и объектами аналогами по каждому из указанному элементу сравнения отсутствуют; корректировка, соответственно, равна 0%. Перечень элементов сравнения:

- Состав передаваемых прав;
- Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- Условия продажи (предложения);
- Характеристики местоположения объекта оценки;
- Разрешенный вид использования земельного участка;
- Рельеф;
- Транспортная доступность;
- Инфраструктура;
- Наличие (отсутствие) строений.

Указанные ранее элементы сравнения, по которым имеются различия между объектом оценки и объектами-аналогами, приведены ниже:

- Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);
- Период между датами сделок (предложения) и оценки;
- Категория земельного участка;
- Расположение земельного участка относительно шоссе;
- Площадь земельного участка;
- Наличие (отсутствие) коммуникаций.

Отобранные аналоги выбираются оценщиком как схожие по значениям некоторых учитываемых (ценообразующих) факторов. При этом объекты могут оказаться неидентичными по значению «прочих», не учитываемых при отборе факторов, так как все узнать об объектах-аналогах в условиях имеющегося информационного обеспечения и времени, отводящегося на оценку, не представляется возможным. При этом подразумевается наличие у аналогов неких «средних» критериев: «среднее» поведение продавца, наличие всех коммуникаций и т.д. в расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом не принимались элементы (факторы) сравнения, которые по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость объекта.

В результате проведенных исследований рынка недвижимости Московской области, сравнения рассматриваемого объекта с предлагаемыми объектами аналогами и по результатам консультаций с риэлторами, Оценщик счел нужным сделать ряд поправок от сравнительных объектов к рассматриваемым.

#### **Выбор единиц сравнения**

В качестве единицы сравнения Оценщиком выбран 1 кв.м. оцениваемого Объекта (земельного участка).

#### **Корректировки по первой группе элементов сравнения**

В первую группу элементов сравнения входят четыре элемента: объем передаваемых прав на объект, условия финансирования, тип цены (уторгование) и дата сделки.

*Поправка на объем передаваемых прав* учитывает разницу в объеме прав на земельный участок объекта оценки и объектов-аналогов. Все объекты находятся в собственности, поэтому корректировка по данному параметру равна 0.

*Поправка на условия финансирования.* Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. Расчет корректировки на условия финансирования зависит от сущности финансовых договоренностей (например, финансирование сделки самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита).

Все платежи по сопоставимым продажам должны осуществляться в денежных средствах без наличия специальных условий финансирования (взаимозачеты, расчет векселями, бартер). Если условия финансирования сделки купли – продажи объекта недвижимости нетипичны (например, в случае полного кредитования сделки купли – продажи), то в таком случае необходим анализ, в результате которого вносится соответствующая поправка к цене данной сделки. Финансовые условия свершившейся сделки для сопоставимых объектов могут отличаться такими параметрами как: коэффициентом ипотечной задолженности, процентной ставкой, сроком кредита, амортизационными и «шаровыми» выплатами, платой за финансирование и т.д. Корректировка на финансовые условия применяется в тех случаях, когда подобранные для сравнения объекты были проданы на рынке, и у Оценщика есть достоверные данные об условиях финансирования данной сделки. В данном случае, в качестве сопоставимых объектов подобраны предложения к продаже объектов, продажа которых, по имеющейся у Оценщика информации, предполагает одинаковые условия финансирования, а именно, продавец обязуется передать имущество в собственность покупателю, а покупатель принять имущество и уплатить за него определенную денежную сумму за счет собственных средств (подобные расчеты являются на рынке типичными). Условия финансирования для всех аналогов предполагаются одинаковыми, следовательно, корректировка равна нулю.

*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.

Цена предложения обычно превышает цену продажи, такова тенденция на рынке коммерческой недвижимости. 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 различаться 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>7</sup> Кроме того, на основании исследований открытых источников (<http://www.gdeetotdom.ru/articles/2035840-2015-03-11-kakova-spravedlivaya-tsena-na-uslugi-rieltora/>, <http://www.mosflat.ru/stoimost-rieltora/>) к объектам-аналогам № 1,2,3 была применена понижающая поправка на вознаграждение агентству в размере 3%

<sup>7</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>

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, ПДХ, а также под Дачное строительство и СНТ на освоенных землях, сельхоз. назначения) - в зависимости от приближенности к развитию, 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 10  
Скидки на торг

*Поправка на дату сделки* учитывает изменение ценовых показателей во времени с учетом рыночной ситуации. Необходимость корректировки на дату продажи связана с изменением стоимости недвижимости с течением времени.

По данным «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №13 (выходные данные: М.: ООО "Научно-практический центр профессиональных оценщиков", 2013))» под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. — М., 2013), срок экспозиции земельных участков составляет от 6 до 12 месяцев. Корректировка не вводится, так как от даты предложения до даты оценки по объектам аналогам временной период составляет от 1 до 3 месяцев.

Таблица 14  
Значение корректировок по первой группе элементов сравнения

№ п/п	1	2	3	4
Область	Селковское поселение, в районе дер. Горюшка	дер. Терехово	д.Нужполы	д.Бунаково
Цена предложения, руб./кв. м	9,6	6,4	10,0	5,0
Права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность
Поправка на права на объект	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., без учета НДС, руб.	9,6	6,4	10,0	5,0
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные
Поправка на условия финансирования	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., без учета НДС, руб.	9,6	6,4	10,0	5,0
Тип сделки	предложение	предложение	предложение	предложение
Поправка на тип сделки	-20,0%	-20,0%	-20,0%	-20,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., без учета НДС, руб.	7,7	5,1	8,0	4,0
Источник	АН "Проспект Гранд"	АН "Звезда Подмосковья"	Дмитров-Риан	частное

№ п/п	1	2	3	4
Поправка на вознаграждение агентству недвижимости	-3,0%	-3,0%	-3,0%	0,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., без учета НДС, руб.	7,5	5,0	7,8	4,0
Дата предложения	20.03.2017	11.03.2017	19.12.2016	24.03.2017
Дата оценки	03.04.2017	03.04.2017	03.04.2017	03.04.2017
Поправка на дату сделки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Базовая скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	7,5	5,0	7,8	4,0

### Корректировки по второй группе элементов сравнения

В рамках настоящего отчета поправки по второй группе элементов сравнения рассчитываются с использованием рыночных корректировок. Основными ценообразующими факторами для земельных участков согласно обзору рынка земельных участков Московской области являются:

- **Местоположение и окружение.** Расположение участка относительно МКАД, удаленность от крупных транспортных магистралей, степень развития промышленности в населенном пункте и районе локального расположения и др. факторы качества местоположения определяют стоимость на землю.
- **Площадь земельного участка.** С увеличением общей площади земельного участка цена 1 кв. м снижается.
- **Наличие коммуникаций.** Наличие ТУ на подключение и подведенных инженерных сетей повышает стоимость земли.

Описание данных поправок представлено ниже.

**Местоположение** – такой фактор, к которому относят престижность района расположения объекта, удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения, транспортная и пешеходная доступность объекта, качество ближайшего окружения. Система кодировки характеристик проводилась следующим образом:

- **Высокое** - объект расположен рядом с остановками общественного транспорта, рядом с объектом проходят большие транспортные и пешеходные потоки, рядом с объектом находятся магазины, кафе, рестораны.
- **Среднее** - объект расположен на расстоянии от 500 метров, остановок общественного транспорта - в пределах пешеходной доступности, в пределах пешеходной доступности кафе, рестораны, магазины и пр., пешеходные и транспортные потоки высокие и средние.
- **Низкое** - объект удален от остановок общественного транспорта, находится во дворах, имеет не удобный проход, удален от трасс, невысокие пешеходные и транспортные потоки.

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

**Вид разрешенного использования.** На рынке земельных участков установлено, что объекты с видом разрешенного использования «для ведения крестьянско-фермерского хозяйства» и «индивидуального жилищного строительства» на рынке предлагаются по более высокой цене, чем участки для сельскохозяйственного использования или производства. Таким образом, в рамках настоящего отчета Оценщиком была проведена следующая кодировка данного фактора:

Таблица 15  
Кодировка фактора «Вид разрешенного использования»

Вид разрешенного использования	
для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	2
для ведения сельскохозяйственного производства	1
для сельскохозяйственного производства	1

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

Далее приводится расчет относительных показателей. Относительный показатель свойства - это число, находящееся в диапазоне от 0 до 1, которой вычисляется по формуле:

$$K_{ij} = \frac{Q_{ij} - q_{бpi}}{q_{эpi} - q_{бpi}} \quad (10.1)$$

Где:  $Q_{ij}$  - абсолютный показатель свойства  $i$  у объекта  $j$  (определяется инструментальными измерениями или экспертным оцениванием),

$q_{бpi}$  - браковочное значение показателя (определяется как самое низкое из всех возможных значений показателя),

$q_{эpi}$  - 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 16  
Браковочные и эталонные значения

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

**Поправка на наличие инфраструктуры** учитывает наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п., расположенные на участке. Данная поправка не применялась, так как все участки одинаково не обеспечены коммуникациями, либо коммуникации проходят по границе, что приравнивается их отсутствию.

**Поправка на наличие/отсутствие строений** на земельном участке не делалась, так как для цели оценки земельный участок оценивается как свободный от застройки.

**Некоторое отличие в качестве подъездных путей (грунт у объекта оценки и асфальт у объектов сравнения)** по мнению оценщика не является существенным при определении цены, важен сам факт наличия или отсутствия подъездных путей.

Таким образом, корректировка цен аналогов осуществлялась по следующим элементам сравнения:

- Местоположение объекта - по теории оценки основополагающей для любого объекта недвижимости является местоположение. Объекты аналоги находятся в Московской области на разном удалении от МКАД, престижность каждого из которых определена согласно описанной выше кодировке.
- Вид разрешенного использования. Вследствие того, что все объекты аналоги и объект оценки имеют разный вид разрешенного использования, корректировка применяется.
- Площадь земельного участка. Вследствие того, что все объекты аналоги и объект оценки имеют разные характеристики площади, корректировка применяется.

#### 9.3.4.4. Четвертый этап. Применение метода сравнения продаж и расчет величины справедливой стоимости

В таблицах ниже, приведены характеристики объектов-аналогов, система кодировки факторов и результаты их ранжирования.

Таблица 17  
Характеристики объектов аналогов и объектов оценки

№ п/п	Адрес	Местоположение	Площадь, кв.м.	Вид разрешенного использования	Базовая скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.
1	Селковское поселение, в районе дер. Горюшка	среднее	57 000,0	для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	7,5
2	дер. Терехово	низкое	140 000,0	для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	5,0
3	д.Нушполы	среднее	280 000,0	для ведения сельскохозяйственного производства	7,8
4	д.Бунаково	низкое	75 000,0	для ведения сельскохозяйственного	4,0

№ п/п	Адрес	Местоположение	Площадь, кв.м.	Вид разрешенного использования	Базовая скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.
				использования	
ОО1	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	среднее	34 530,0	для сельскохозяйственного производства	?
ОО2	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	среднее	3 414,0	для сельскохозяйственного производства	?
ОО3	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	среднее	1 644,0	для сельскохозяйственного производства	?
ОО4	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	среднее	425,0	для сельскохозяйственного производства	?
ОО5	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	среднее	31 285,0	для сельскохозяйственного производства	?
ОО6	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	среднее	15 942,0	для сельскохозяйственного производства	?
ОО7	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	среднее	94 114,0	для сельскохозяйственного производства	?
ОО8	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	среднее	32 108,0	для сельскохозяйственного производства	?
ОО9	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	среднее	78 542,0	для сельскохозяйственного производства	?
ОО10	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	среднее	28 773,0	для сельскохозяйственного производства	?
ОО11	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Поддубки	среднее	9 439,0	для сельскохозяйственного производства	?
ОО12	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	среднее	20 197,0	для сельскохозяйственного производства	?
ОО13	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	среднее	271 129,0	для сельскохозяйственного производства	?
ОО14	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	среднее	218 208,0	для сельскохозяйственного производства	?
ОО15	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Кузнецово	среднее	493 278,0	для сельскохозяйственного производства	?
ОО16	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Ярово	среднее	26 529,0	для сельскохозяйственного производства	?
ОО17	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Кунишниково	среднее	147 490,0	для сельскохозяйственного производства	?
ОО18	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Кунишниково	среднее	29 054,0	для сельскохозяйственного производства	?
ОО19	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Кунишниково	среднее	29 330,0	для сельскохозяйственного производства	?
ОО20	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Кунишниково	среднее	29 715,0	для сельскохозяйственного производства	?
ОО21	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Кунишниково	среднее	29 974,0	для сельскохозяйственного производства	?
ОО22	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Кунишниково	среднее	29 979,0	для сельскохозяйственного производства	?
ОО23	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Кунишниково	среднее	221 987,0	для сельскохозяйственного производства	?
ОО24	Московская область, Дмитровский район, с/о Внуковский, в районе с. Пересветово	среднее	43 258,0	для сельскохозяйственного производства	?
ОО25	Московская область, Дмитровский район, с/о Внуковский, в районе с. Прудцы	среднее	67 047,0	для сельскохозяйственного производства	?
ОО26	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе с. Пересветово	среднее	23 364,0	для сельскохозяйственного производства	?
ОО27	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Поддубки	среднее	95 786,0	для сельскохозяйственного производства	?
ОО28	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	среднее	27 068,0	для сельскохозяйственного производства	?
ОО29	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Тендиково	среднее	13 478,0	для сельскохозяйственного производства	?
ОО30	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Тендиково	среднее	822 171,0	для сельскохозяйственного производства	?
ОО31	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Борисово	среднее	78 334,0	для сельскохозяйственного производства	?
ОО32	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Борисово	среднее	80 002,0	для сельскохозяйственного производства	?
ОО33	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Ярово	среднее	23 183,0	для сельскохозяйственного производства	?
ОО34	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в	среднее	72 179,0	для сельскохозяйственного	?

№ п/п	Адрес	Местопо ложение	Площадь, кв.м.	Вид разрешенного использования	Базовая скорректир ованная стоимость 1 кв.м., руб.
	районе д. Драчево			производства	
0035	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе с. Ильинское	среднее	79 511,0	для сельскохозяйственного производства	?
0036	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Редькино	среднее	4 271,0	для сельскохозяйственного производства	?
0037	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Драчево	среднее	137 512,0	для сельскохозяйственного производства	?
0038	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Редькино	среднее	78 241,0	для сельскохозяйственного производства	?
0039	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Драчево	среднее	237 541,0	для сельскохозяйственного производства	?
0040	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Пуриха	среднее	134 195,0	для сельскохозяйственного производства	?
0041	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Редькино	среднее	46 605,0	для сельскохозяйственного производства	?
0042	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Пуриха	среднее	7 410,0	для сельскохозяйственного производства	?
0043	Московская область, г/пос Дмитров, в районе д. Пуриха	среднее	77 085,0	для сельскохозяйственного производства	?
0044	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Пуриха	среднее	28 181,0	для сельскохозяйственного производства	?
0045	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Капорки	среднее	96 532,0	для сельскохозяйственного производства	?
0046	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Кромино	среднее	18 214,0	для сельскохозяйственного производства	?
0047	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, д. Кромино, северо-западная часть кадастрового квартала 50:04:0150302	среднее	13 347,0	для сельскохозяйственного производства	?
0048	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Пруды	среднее	85 565,0	для сельскохозяйственного производства	?
0049	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	среднее	38 929,0	для сельскохозяйственного производства	?
0050	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	среднее	265 069,0	для сельскохозяйственного производства	?
0051	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	среднее	985 955,0	для сельскохозяйственного производства	?
0052	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров	среднее	53 248,0	для сельскохозяйственного производства	?
0053	Московская область, Дмитровский район, стан. Иванцево	среднее	7 222,0	для сельскохозяйственного производства	?
0054	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, д. Кромино, северо-западная часть кадастрового квартала 50:04:0150302	среднее	24 903,0	для сельскохозяйственного производства	?
0055	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Афанасово	среднее	150 000,0	для сельскохозяйственного производства	?
0056	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, д. Кромино, дом 9	среднее	500 000,0	для сельскохозяйственного производства	?
0057	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, д. Кромино, дом 9	среднее	759 765,0	для сельскохозяйственного производства	?
0058	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, д. Кромино, дом 9	среднее	61 579,0	для сельскохозяйственного производства	?
0059	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, д. Кромино, дом 9	среднее	755 985,0	для сельскохозяйственного производства	?
0060	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, д. Кромино, дом 9	среднее	221 659,0	для сельскохозяйственного производства	?
0061	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, д. Кромино, дом 9	среднее	778 534,0	для сельскохозяйственного производства	?
0062	Московская область, Дмитровский р-н, г/пос Дмитров, вблизи д. Пуриха	среднее	132 564,0	для сельскохозяйственного производства	?
0063	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	среднее	191 907,0	для сельскохозяйственного производства	?
0064	Московская область, Дмитровский р-н, г/пос Дмитров, в районе д. Кузнецово	среднее	409 404,0	для сельскохозяйственного производства	?
0065	Московская область, Дмитровский район, городское поселение Дмитров, вблизи села Подчерково	среднее	568 241,0	для сельскохозяйственного производства	?
0066	Московская область, Дмитровский район, городское поселение Дмитров, в районе деревни Терьево	среднее	599 610,0	для сельскохозяйственного производства	?

Таблица 18  
Система кодировки характеристик

Ценообразующий фактор	Ранг
<b>Местоположение</b>	
высокое	3
среднее	2
низкое	1
<b>Вид разрешенного использования</b>	
для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	2
для ведения сельскохозяйственного производства	1
для сельскохозяйственного производства	1
<b>Площадь, кв. м</b>	
брак	985 955,0
эталон	425,0

Таблица 19  
Результаты ранжирования

№ п/п	Адрес	Местоположение	Вид разрешенного использования	Базовая скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.
1	Селковское поселение, в районе дер. Горюшка	2,00	2,00	7,5
2	дер. Терехово	1,00	2,00	5,0
3	д.Нущполы	2,00	1,00	7,8
4	д.Бунаково	1,00	1,00	4,0
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.	2,00	1,00	?

№ п/п	Адрес	Местоположение	Вид разрешенного использования	Базовая скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.
	Кунисниково			
0024	Московская область, Дмитровский район, с/о Внуковский, в районе с. Пересветово	2,00	1,00	?
0025	Московская область, Дмитровский район, с/о Внуковский, в районе с. Прудцы	2,00	1,00	?
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	?
0055	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Афанасово	2,00	1,00	?
0056	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	2,00	1,00	?
0057	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	2,00	1,00	?
0058	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	2,00	1,00	?
0059	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	2,00	1,00	?
0060	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	2,00	1,00	?
0061	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	2,00	1,00	?

№ п/п	Адрес	Местоположение	Вид разрешенного использования	Базовая скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.
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 20

Приведение рангов к относительным величинам

№ п/п	Адрес	Местоположение	Площадь, кв.м.	Вид разрешенного использования	Базовая скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.
1	Селковское поселение, в районе дер. Горюшка	0,67	0,95	1,00	7,5
2	дер. Терехово	0,33	0,86	1,00	5,0
3	д.Нужполы	0,67	0,73	0,50	7,8
4	д.Бунаково	0,33	0,93	0,50	4,0
ОО1	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	0,67	0,97	0,50	?
ОО2	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	0,67	1,00	0,50	?
ОО3	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	0,67	1,00	0,50	?
ОО4	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	0,67	1,00	0,50	?
ОО5	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	0,67	0,97	0,50	?
ОО6	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	0,67	0,98	0,50	?
ОО7	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	0,67	0,91	0,50	?
ОО8	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	0,67	0,97	0,50	?
ОО9	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	0,67	0,92	0,50	?
ОО10	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	0,67	0,97	0,50	?
ОО11	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Поддубки	0,67	0,99	0,50	?
ОО12	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	0,67	0,98	0,50	?
ОО13	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	0,67	0,74	0,50	?
ОО14	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	0,67	0,79	0,50	?
ОО15	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Кузнецово	0,67	0,52	0,50	?
ОО16	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Ярово	0,67	0,97	0,50	?
ОО17	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Кунисниково	0,67	0,86	0,50	?
ОО18	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Кунисниково	0,67	0,97	0,50	?
ОО19	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Кунисниково	0,67	0,97	0,50	?
ОО20	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Кунисниково	0,67	0,97	0,50	?
ОО21	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д.	0,67	0,97	0,50	?

№ п/п	Адрес	Местоположение	Площадь, кв.м.	Вид разрешенного использования	Базовая скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.
	Кунисниково				
0022	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	0,67	0,97	0,50	?
0023	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	0,67	0,78	0,50	?
0024	Московская область, Дмитровский район, с/о Внуковский, в районе с. Пересветово	0,67	0,96	0,50	?
0025	Московская область, Дмитровский район, с/о Внуковский, в районе с. Прудцы	0,67	0,94	0,50	?
0026	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе с. Пересветово	0,67	0,98	0,50	?
0027	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Поддубки	0,67	0,91	0,50	?
0028	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	0,67	0,97	0,50	?
0029	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Тендиково	0,67	0,99	0,50	?
0030	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Тендиково	0,67	0,20	0,50	?
0031	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Борисово	0,67	0,92	0,50	?
0032	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Борисово	0,67	0,92	0,50	?
0033	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Ярово	0,67	0,98	0,50	?
0034	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Драчево	0,67	0,93	0,50	?
0035	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе с. Ильинское	0,67	0,92	0,50	?
0036	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Редькино	0,67	1,00	0,50	?
0037	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Драчево	0,67	0,87	0,50	?
0038	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Редькино	0,67	0,92	0,50	?
0039	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Драчево	0,67	0,77	0,50	?
0040	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Пуриха	0,67	0,87	0,50	?
0041	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Редькино	0,67	0,96	0,50	?
0042	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Пуриха	0,67	0,99	0,50	?
0043	Московская область, г/пос Дмитров, в районе д. Пуриха	0,67	0,93	0,50	?
0044	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Пуриха	0,67	0,97	0,50	?
0045	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Капорки	0,67	0,91	0,50	?
0046	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Кромино	0,67	0,98	0,50	?
0047	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, д. Кромино, северо-западная часть кадастрового квартала 50:04:0150302	0,67	0,99	0,50	?
0048	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Прудцы	0,67	0,92	0,50	?
0049	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	0,67	0,96	0,50	?
0050	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	0,67	0,74	0,50	?
0051	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	0,67	0,04	0,50	?
0052	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров	0,67	0,95	0,50	?
0053	Московская область, Дмитровский район, стан. Иванцево	0,67	0,99	0,50	?
0054	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, д. Кромино, северо-западная часть кадастрового квартала 50:04:0150302	0,67	0,98	0,50	?
0055	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Афанасово	0,67	0,85	0,50	?
0056	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	0,67	0,51	0,50	?

№ п/п	Адрес	Местоположение	Площадь, кв.м.	Вид разрешенного использования	Базовая скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.
ОО57	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	0,67	0,26	0,50	?
ОО58	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	0,67	0,94	0,50	?
ОО59	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	0,67	0,27	0,50	?
ОО60	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	0,67	0,79	0,50	?
ОО61	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	0,67	0,24	0,50	?
ОО62	Московская область, Дмитровский р-н, г/пос Дмитров, вблизи д. Пуриха	0,67	0,87	0,50	?
ОО63	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	0,67	0,81	0,50	?
ОО64	Московская область, Дмитровский р-н, г/п Дмитров, в районе д. Кузнецово	0,67	0,60	0,50	?
ОО65	Московская область, Дмитровский район, городское поселение Дмитров, вблизи села Подчерково	0,67	0,45	0,50	?
ОО66	Московская область, Дмитровский район, городское поселение Дмитров, в районе деревни Теряево	0,67	0,42	0,50	?

К расчетам принимаются все ценообразующие факторы по выборке. При построении расчетной модели в строке «вес фактора» представлена величина, отражающая степень влияния каждого фактора на рыночную стоимость объекта недвижимости. Для определения ИКК (интегрального коэффициента качества) набранные объектами коды умножаются на вес соответствующего ценообразующего фактора. Средневзвешенные значения баллов, используемые для расчета весов объектов сравнения и Объекта оценки по каждому фактору и весов ценообразующих факторов, были получены с использованием функции «Поиск решения» «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. После чего определяется интегральный коэффициент качества (ИИК) для каждого объекта, который отражает качество объекта как совокупность свойств (имеет значения от 0 до 1).

Таблица 21  
Ранжирование аналогов с нормировкой и весом факторов

№ п/п	Адрес	Местоположение	Площадь, кв.м.	Вид разрешенного использования	Сумма
	<b>Весовой коэффициент, %</b>	<b>73%</b>	<b>3%</b>	<b>24%</b>	<b>100%</b>
1	Селковское поселение, в районе дер. Горюшка	0,49	0,03	0,24	0,754
2	дер. Терехово	0,24	0,02	0,24	0,508
3	д.Нушполы	0,49	0,02	0,12	0,628
4	д.Бунаково	0,24	0,03	0,12	0,389
ОО1	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	0,49	0,03	0,12	0,635
ОО2	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	0,49	0,03	0,12	0,636
ОО3	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	0,49	0,03	0,12	0,636
ОО4	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	0,49	0,03	0,12	0,636
ОО5	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	0,49	0,03	0,12	0,635
ОО6	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	0,49	0,03	0,12	0,635
ОО7	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	0,49	0,02	0,12	0,633
ОО8	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	0,49	0,03	0,12	0,635
ОО9	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	0,49	0,02	0,12	0,634
ОО10	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	0,49	0,03	0,12	0,635
ОО11	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Поддубки	0,49	0,03	0,12	0,635

№ п/п	Адрес	Местоположение	Площадь, кв.м.	Вид разрешенного использования	Сумма
0012	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	0,49	0,03	0,12	0,635
0013	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	0,49	0,02	0,12	0,629
0014	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	0,49	0,02	0,12	0,630
0015	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кузнецово	0,49	0,01	0,12	0,623
0016	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Ярово	0,49	0,03	0,12	0,635
0017	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	0,49	0,02	0,12	0,632
0018	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	0,49	0,03	0,12	0,635
0019	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	0,49	0,03	0,12	0,635
0020	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	0,49	0,03	0,12	0,635
0021	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	0,49	0,03	0,12	0,635
0022	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	0,49	0,03	0,12	0,635
0023	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	0,49	0,02	0,12	0,630
0024	Московская область, Дмитровский район, с/о Внуковский, в районе с. Пересветово	0,49	0,03	0,12	0,635
0025	Московская область, Дмитровский район, с/о Внуковский, в районе с. Прудцы	0,49	0,03	0,12	0,634
0026	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе с. Пересветово	0,49	0,03	0,12	0,635
0027	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Поддубки	0,49	0,02	0,12	0,633
0028	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	0,49	0,03	0,12	0,635
0029	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Тендиково	0,49	0,03	0,12	0,635
0030	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Тендиково	0,49	0,01	0,12	0,614
0031	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Борисово	0,49	0,02	0,12	0,634
0032	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Борисово	0,49	0,02	0,12	0,634
0033	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Ярово	0,49	0,03	0,12	0,635
0034	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Драчево	0,49	0,03	0,12	0,634
0035	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе с. Ильинское	0,49	0,02	0,12	0,634
0036	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Редькино	0,49	0,03	0,12	0,636
0037	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Драчево	0,49	0,02	0,12	0,632
0038	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Редькино	0,49	0,02	0,12	0,634
0039	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Драчево	0,49	0,02	0,12	0,629
0040	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Пуриха	0,49	0,02	0,12	0,632
0041	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Редькино	0,49	0,03	0,12	0,634
0042	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Пуриха	0,49	0,03	0,12	0,635
0043	Московская область, г/пос Дмитров, в районе д. Пуриха	0,49	0,02	0,12	0,634
0044	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Пуриха	0,49	0,03	0,12	0,635
0045	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Капорки	0,49	0,02	0,12	0,633
0046	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Кромино	0,49	0,03	0,12	0,635
0047	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, д. Кромино, северо-западная часть кадастрового квартала 50:04:0150302	0,49	0,03	0,12	0,635
0048	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Прудцы	0,49	0,02	0,12	0,633
0049	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	0,49	0,03	0,12	0,635
0050	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	0,49	0,02	0,12	0,629
0051	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	0,49	0,00	0,12	0,610
0052	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров	0,49	0,03	0,12	0,634
0053	Московская область, Дмитровский район, стан. Иванцево	0,49	0,03	0,12	0,635
0054	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, д. Кромино, северо-	0,49	0,03	0,12	0,635

№ п/п	Адрес	Местоположение	Площадь, кв.м.	Вид разрешенного использования	Сумма
	западная часть кадастрового квартала 50:04:0150302				
ОО55	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Афанасово	0,49	0,02	0,12	0,632
ОО56	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	0,49	0,01	0,12	0,623
ОО57	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	0,49	0,01	0,12	0,616
ОО58	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	0,49	0,03	0,12	0,634
ОО59	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	0,49	0,01	0,12	0,616
ОО60	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	0,49	0,02	0,12	0,630
ОО61	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	0,49	0,01	0,12	0,615
ОО62	Московская область, Дмитровский р-н, г/пос Дмитров, вблизи д. Пуриха	0,49	0,02	0,12	0,632
ОО63	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	0,49	0,02	0,12	0,631
ОО64	Московская область, Дмитровский р-н, г/п Дмитров, в районе д. Кузнецово	0,49	0,02	0,12	0,625
ОО65	Московская область, Дмитровский район, городское поселение Дмитров, вблизи села Подчерково	0,49	0,01	0,12	0,621
ОО66	Московская область, Дмитровский район, городское поселение Дмитров, в районе деревни Теряево	0,49	0,01	0,12	0,620

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.

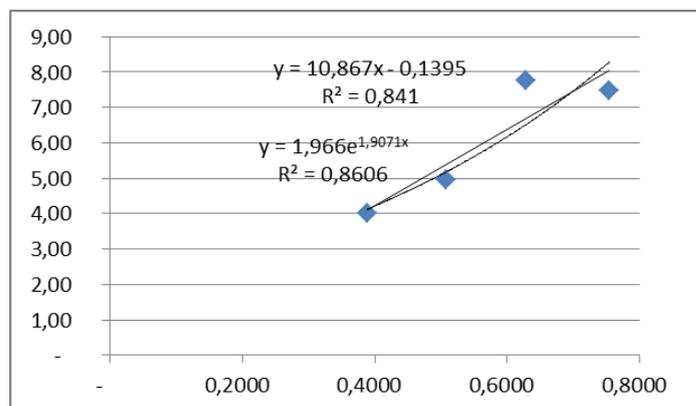


Рисунок 11  
Парные регрессионные модели

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

Таблица 22  
Построение регрессионных моделей

Показатель	Значение
Коэффициент детерминации при линейной модели	0,841
Коэффициент детерминации при экспоненциальной модели	0,8606

В данном случае максимальное значение  $R^2$  (коэффициента детерминации) показала экспоненциальная функция – 0,8606.

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 23  
Выводы о существенности параметров полученной модели

Показатель	Значение		Вывод о существенности параметра
	Фактический	Табличный	
F критерий	18,51282051	10,57929003	модель значима
	4,30265273	3,252582057	
T критерий	0,8606		модель значима
	0,9171		
Коэффициент детерминации	0,8606		в норме
Коэффициент корреляции	0,9171		в норме
Средняя ошибка аппроксимации	3,14%		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 24  
Итоговая таблица расчета справедливой стоимости Объекта оценки

Параметр	Площадь, кв.м	Тенденция	Рост	Удельный показатель стоимости объекта, руб./кв.м	Справедливая стоимость, округленно, руб., НДС не облагается
ОО1	34 530,0	6,76	6,60	6,60	227 800,00
ОО2	3 414,0	6,77	6,61	6,61	22 600,00
ОО3	1 644,0	6,77	6,61	6,61	10 900,00
ОО4	425,0	6,77	6,61	6,61	2 800,00
ОО5	31 285,0	6,76	6,60	6,60	206 400,00
ОО6	15 942,0	6,76	6,60	6,60	105 300,00
ОО7	94 114,0	6,74	6,58	6,58	619 000,00
ОО8	32 108,0	6,76	6,60	6,60	211 800,00
ОО9	78 542,0	6,75	6,58	6,58	517 000,00
ОО10	28 773,0	6,76	6,60	6,60	189 900,00
ОО11	9 439,0	6,77	6,60	6,60	62 300,00
ОО12	20 197,0	6,76	6,60	6,60	133 300,00
ОО13	271 129,0	6,69	6,52	6,52	1 767 500,00
ОО14	218 208,0	6,71	6,54	6,54	1 426 200,00
ОО15	493 278,0	6,63	6,45	6,45	3 180 100,00
ОО16	26 529,0	6,76	6,60	6,60	175 100,00
ОО17	147 490,0	6,73	6,56	6,56	967 400,00
ОО18	29 054,0	6,76	6,60	6,60	191 700,00
ОО19	29 330,0	6,76	6,60	6,60	193 500,00
ОО20	29 715,0	6,76	6,60	6,60	196 100,00
ОО21	29 974,0	6,76	6,60	6,60	197 800,00
ОО22	29 979,0	6,76	6,60	6,60	197 800,00
ОО23	221 987,0	6,71	6,53	6,53	1 450 700,00
ОО24	43 258,0	6,76	6,59	6,59	285 200,00
ОО25	67 047,0	6,75	6,59	6,59	441 600,00
ОО26	23 364,0	6,76	6,60	6,60	154 200,00
ОО27	95 786,0	6,74	6,58	6,58	629 900,00
ОО28	27 068,0	6,76	6,60	6,60	178 600,00
ОО29	13 478,0	6,76	6,60	6,60	89 000,00
ОО30	822 171,0	6,53	6,34	6,34	5 214 000,00
ОО31	78 334,0	6,75	6,58	6,58	515 600,00
ОО32	80 002,0	6,75	6,58	6,58	526 500,00
ОО33	23 183,0	6,76	6,60	6,60	153 000,00
ОО34	72 179,0	6,75	6,58	6,58	475 200,00
ОО35	79 511,0	6,75	6,58	6,58	523 300,00
ОО36	4 271,0	6,77	6,61	6,61	28 200,00
ОО37	137 512,0	6,73	6,56	6,56	902 400,00
ОО38	78 241,0	6,75	6,58	6,58	515 000,00
ОО39	237 541,0	6,70	6,53	6,53	1 551 100,00

Параметр	Площадь, кв.м	Тенденция	Рост	Удельный показатель стоимости объекта, руб./кв.м	Справедливая стоимость, округленно, руб., НДС не облагается
0040	134 195,0	6,73	6,56	6,56	880 800,00
0041	46 605,0	6,76	6,59	6,59	307 200,00
0042	7 410,0	6,77	6,61	6,61	48 900,00
0043	77 085,0	6,75	6,58	6,58	507 400,00
0044	28 181,0	6,76	6,60	6,60	186 000,00
0045	96 532,0	6,74	6,58	6,58	634 800,00
0046	18 214,0	6,76	6,60	6,60	120 200,00
0047	13 347,0	6,76	6,60	6,60	88 100,00
0048	85 565,0	6,74	6,58	6,58	563 000,00
0049	38 929,0	6,76	6,60	6,60	256 700,00
0050	265 069,0	6,69	6,52	6,52	1 728 500,00
0051	985 955,0	6,49	6,29	6,29	6 201 600,00
0052	53 248,0	6,75	6,59	6,59	350 900,00
0053	7 222,0	6,77	6,61	6,61	47 700,00
0054	24 903,0	6,76	6,60	6,60	164 400,00
0055	150 000,0	6,73	6,56	6,56	983 800,00
0056	500 000,0	6,63	6,44	6,44	3 222 400,00
0057	759 765,0	6,55	6,36	6,36	4 833 300,00
0058	61 579,0	6,75	6,59	6,59	405 700,00
0059	755 985,0	6,55	6,36	6,36	4 810 100,00
0060	221 659,0	6,71	6,54	6,54	1 448 600,00
0061	778 534,0	6,55	6,36	6,36	4 948 000,00
0062	132 564,0	6,73	6,56	6,56	870 200,00
0063	191 907,0	6,71	6,54	6,54	1 256 000,00
0064	409 404,0	6,65	6,47	6,47	2 650 500,00
0065	568 241,0	6,61	6,42	6,42	3 649 700,00
0066	599 610,0	6,60	6,41	6,41	3 845 100,00
<b>Суммарная справедливая стоимость земельных участков, округленно, руб.</b>					<b>69 445 400,00</b>

*Справедливая стоимость объектов недвижимого имущества - земельных участков в количестве 66 (шестьдесят шести) единиц, рассчитанная методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода, по состоянию на 03 апреля 2017 года, округленно, составляет:*

**69 445 400 (Шестьдесят девять миллионов четыреста сорок пять тысяч четыреста) рублей, НДС не облагается.**

#### **10.5.4. Согласование результатов расчетов, выполненных в рамках сравнительного подхода**

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

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

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

Таблица 25

## Итоговая таблица расчета справедливой стоимости Объекта оценки

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, округленно, руб., НДС не облагается
1	50:04:0010803:758	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	34 530,00	227 800,00
2	50:04:0010803:759	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	3 414,00	22 600,00
3	50:04:0010803:760	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	1 644,00	10 900,00
4	50:04:0010803:761	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	425,00	2 800,00
5	50:04:0100101:228	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	31 285,00	206 400,00
6	50:04:0100101:229	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	15 942,00	105 300,00
7	50:04:0100102:6	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	94 114,00	619 000,00
8	50:04:0100102:7	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	32 108,00	211 800,00
9	50:04:0100104:2	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	78 542,00	517 000,00
10	50:04:0100201:74	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	28 773,00	189 900,00
11	50:04:0100201:75	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Поддубки	9 439,00	62 300,00
12	50:04:0100202:8	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	20 197,00	133 300,00
13	50:04:0100302:1	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	271 129,00	1 767 500,00
14	50:04:0100402:1	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	218 208,00	1 426 200,00
15	50:04:0100503:5	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Кузнецово	493 278,00	3 180 100,00
16	50:04:0100503:7	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Ярово	26 529,00	175 100,00
17	50:04:0100601:148	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Кунишниково	147 490,00	967 400,00
18	50:04:0100601:346	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Кунишниково	29 054,00	191 700,00
19	50:04:0100601:347	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Кунишниково	29 330,00	193 500,00
20	50:04:0100601:348	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Кунишниково	29 715,00	196 100,00
21	50:04:0100601:349	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Кунишниково	29 974,00	197 800,00
22	50:04:0100601:350	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Кунишниково	29 979,00	197 800,00
23	50:04:0100603:1	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Кунишниково	221 987,00	1 450 700,00
24	50:04:0100701:162	Московская область, Дмитровский район, с/о Внуковский, в районе с. Пересветово	43 258,00	285 200,00
25	50:04:0100702:1	Московская область, Дмитровский район, с/о Внуковский, в районе с. Прудцы	67 047,00	441 600,00
26	50:04:0100702:2	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе с. Пересветово	23 364,00	154 200,00
27	50:04:0100802:107	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Поддубки	95 786,00	629 900,00
28	50:04:0100802:7	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	27 068,00	178 600,00
29	50:04:0100901:248	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Тендиково	13 478,00	89 000,00
30	50:04:0100906:35	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Тендиково	822 171,00	5 214 000,00
31	50:04:0101202:8	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Борисово	78 334,00	515 600,00
32	50:04:0101202:9	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Борисово	80 002,00	526 500,00
33	50:04:0101403:1	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Ярово	23 183,00	153 000,00
34	50:04:0101505:4	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Драчево	72 179,00	475 200,00

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	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, округленно, руб., НДС не облагается
35	50:04:0150103:5	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе с. Ильинское	79 511,00	523 300,00
36	50:04:0150108:178	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Редькино	4 271,00	28 200,00
37	50:04:0150205:1	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Драчево	137 512,00	902 400,00
38	50:04:0150205:2	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Редькино	78 241,00	515 000,00
39	50:04:0150205:27	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Драчево	237 541,00	1 551 100,00
40	50:04:0150205:28	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Пуриха	134 195,00	880 800,00
41	50:04:0150205:3	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Редькино	46 605,00	307 200,00
42	50:04:0150205:4	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Пуриха	7 410,00	48 900,00
43	50:04:0150205:5	Московская область, г/пос Дмитров, в районе д. Пуриха	77 085,00	507 400,00
44	50:04:0150205:6	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Пуриха	28 181,00	186 000,00
45	50:04:0150301:16	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Капорки	96 532,00	634 800,00
46	50:04:0150301:17	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Кромино	18 214,00	120 200,00
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	88 100,00
48	50:04:0220501:14	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Прудцы	85 565,00	563 000,00
49	50:04:0280216:3	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	38 929,00	256 700,00
50	50:04:0280216:4	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	265 069,00	1 728 500,00
51	50:04:0280216:5	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	985 955,00	6 201 600,00
52	50:04:0290306:17	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров	53 248,00	350 900,00
53	50:04:0290406:32	Московская область, Дмитровский район, стан. Иванцево	7 222,00	47 700,00
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	164 400,00
55	50:04:0101706:64	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Афанасово	150 000,00	983 800,00
56	50:04:0101706:330	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	500 000,00	3 222 400,00
57	50:04:0150301:128	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	759 765,00	4 833 300,00
58	50:04:0101706:329	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	61 579,00	405 700,00
59	50:04:0101706:331	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	755 985,00	4 810 100,00
60	50:04:0290406:71	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	221 659,00	1 448 600,00
61	50:04:0290406:72	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	778 534,00	4 948 000,00
62	50:04:0150205:29	Московская область, Дмитровский р-н, г/пос Дмитров, вблизи д. Пуриха	132 564,00	870 200,00
63	50:04:0100402:2	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	191 907,00	1 256 000,00
64	50:04:0280119:1	Московская область, Дмитровский р-н, г/п Дмитров, в районе д. Кузнецово	409 404,00	2 650 500,00
65	50:04:0000000:89653	Московская область, Дмитровский район, городское поселение Дмитров, вблизи села Подчерково	568 241,00	3 649 700,00
66	50:04:0101006:368	Московская область, Дмитровский район, городское поселение Дмитров, в районе деревни Теряево	599 610,00	3 845 100,00
<b>Суммарная справедливая стоимость Объекта оценки, округленно, руб., НДС не облагается</b>				<b>69 445 400</b>

Справедливая стоимость объектов недвижимого имущества - земельных участков в количестве 66 (шестьдесят шести) единиц рассчитанная по состоянию на 03 апреля 2017 года, округленно, составляет:

**69 445 400 (Шестьдесят девять миллионов четыреста сорок пять тысяч четыреста) рублей, НДС не облагается**

## 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.

Преимущества каждого подхода определяются по следующим критериям:

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

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

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

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выработка единой оценки. Ввиду того, что при оценке был использован только сравнительный подход, согласования результатов проводить не нужно. Таким образом, в результате были получены следующие результаты:

*Справедливая стоимость объектов недвижимого имущества - земельных участков в количестве 66 (шестьдесят шесть) единиц рассчитанная по состоянию на 03 апреля 2017 года, округленно, составляет: 69 445 400 (Шестьдесят девять миллионов четыреста сорок пять тысяч четыреста) рублей, НДС не облагается*

*В том числе:*

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, округленно, руб., НДС не облагается
1	50:04:0010803:758	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	34 530,00	227 800,00
2	50:04:0010803:759	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	3 414,00	22 600,00
3	50:04:0010803:760	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	1 644,00	10 900,00
4	50:04:0010803:761	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	425,00	2 800,00
5	50:04:0100101:228	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	31 285,00	206 400,00
6	50:04:0100101:229	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	15 942,00	105 300,00
7	50:04:0100102:6	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	94 114,00	619 000,00
8	50:04:0100102:7	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	32 108,00	211 800,00
9	50:04:0100104:2	Московская область, Дмитровский район, Внуковский	78 542,00	517 000,00

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, округленно, руб., НДС не облагается
		с/о, в районе с. Внуково		
10	50:04:0100201:74	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	28 773,00	189 900,00
11	50:04:0100201:75	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Поддубки	9 439,00	62 300,00
12	50:04:0100202:8	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	20 197,00	133 300,00
13	50:04:0100302:1	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	271 129,00	1 767 500,00
14	50:04:0100402:1	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	218 208,00	1 426 200,00
15	50:04:0100503:5	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кузнецово	493 278,00	3 180 100,00
16	50:04:0100503:7	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Ярово	26 529,00	175 100,00
17	50:04:0100601:148	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	147 490,00	967 400,00
18	50:04:0100601:346	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	29 054,00	191 700,00
19	50:04:0100601:347	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	29 330,00	193 500,00
20	50:04:0100601:348	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	29 715,00	196 100,00
21	50:04:0100601:349	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	29 974,00	197 800,00
22	50:04:0100601:350	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	29 979,00	197 800,00
23	50:04:0100603:1	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	221 987,00	1 450 700,00
24	50:04:0100701:162	Московская область, Дмитровский район, с/о Внуковский, в районе с. Пересветово	43 258,00	285 200,00
25	50:04:0100702:1	Московская область, Дмитровский район, с/о Внуковский, в районе с. Прудцы	67 047,00	441 600,00
26	50:04:0100702:2	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе с. Пересветово	23 364,00	154 200,00
27	50:04:0100802:107	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Поддубки	95 786,00	629 900,00
28	50:04:0100802:7	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	27 068,00	178 600,00
29	50:04:0100901:248	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Тендиково	13 478,00	89 000,00
30	50:04:0100906:35	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Тендиково	822 171,00	5 214 000,00
31	50:04:0101202:8	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Борисово	78 334,00	515 600,00
32	50:04:0101202:9	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Борисово	80 002,00	526 500,00
33	50:04:0101403:1	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Ярово	23 183,00	153 000,00
34	50:04:0101505:4	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Драчево	72 179,00	475 200,00
35	50:04:0150103:5	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе с. Ильинское	79 511,00	523 300,00
36	50:04:0150108:178	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Редькино	4 271,00	28 200,00
37	50:04:0150205:1	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Драчево	137 512,00	902 400,00
38	50:04:0150205:2	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Редькино	78 241,00	515 000,00
39	50:04:0150205:27	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Драчево	237 541,00	1 551 100,00
40	50:04:0150205:28	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Пуриха	134 195,00	880 800,00
41	50:04:0150205:3	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Редькино	46 605,00	307 200,00
42	50:04:0150205:4	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Пуриха	7 410,00	48 900,00
43	50:04:0150205:5	Московская область, г/пос Дмитров, в районе д. Пуриха	77 085,00	507 400,00
44	50:04:0150205:6	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Пуриха	28 181,00	186 000,00
45	50:04:0150301:16	Московская область, Дмитровский район, г/пос	96 532,00	634 800,00

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, округленно, руб., НДС не облагается
		Дмитров, в районе д. Капорки		
46	50:04:0150301:17	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Кромиино	18 214,00	120 200,00
47	50:04:0150302:177	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, д. Кромиино, северо-западная часть кадастрового квартала 50:04:0150302	13 347,00	88 100,00
48	50:04:0220501:14	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Прудцы	85 565,00	563 000,00
49	50:04:0280216:3	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	38 929,00	256 700,00
50	50:04:0280216:4	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	265 069,00	1 728 500,00
51	50:04:0280216:5	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	985 955,00	6 201 600,00
52	50:04:0290306:17	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров	53 248,00	350 900,00
53	50:04:0290406:32	Московская область, Дмитровский район, стан. Иванцево	7 222,00	47 700,00
54	50:04:0150302:176	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, д. Кромиино, северо-западная часть кадастрового квартала 50:04:0150302	24 903,00	164 400,00
55	50:04:0101706:64	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Афанасово	150 000,00	983 800,00
56	50:04:0101706:330	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромиино, дом 9	500 000,00	3 222 400,00
57	50:04:0150301:128	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромиино, дом 9	759 765,00	4 833 300,00
58	50:04:0101706:329	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромиино, дом 9	61 579,00	405 700,00
59	50:04:0101706:331	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромиино, дом 9	755 985,00	4 810 100,00
60	50:04:0290406:71	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромиино, дом 9	221 659,00	1 448 600,00
61	50:04:0290406:72	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромиино, дом 9	778 534,00	4 948 000,00
62	50:04:0150205:29	Московская область, Дмитровский р-н, г/пос Дмитров, вблизи д. Пуриха	132 564,00	870 200,00
63	50:04:0100402:2	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	191 907,00	1 256 000,00
64	50:04:0280119:1	Московская область, Дмитровский р-н, г/пос Дмитров, в районе д. Кузнецово	409 404,00	2 650 500,00
65	50:04:0000000:89653	Московская область, Дмитровский район, городское поселение Дмитров, вблизи села Подчерково	568 241,00	3 649 700,00
66	50:04:0101006:368	Московская область, Дмитровский район, городское поселение Дмитров, в районе деревни Теряево	599 610,00	3 845 100,00
Суммарная справедливая стоимость Объекта оценки, округленно, руб., НДС не облагается				69 445 400

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



М.В. Алейникова

## 11. ДОСТОВЕРНОСТЬ ОТЧЕТА КАК ДОКУМЕНТА, СОДЕРЖАЩЕГО СВЕДЕНИЯ ДОКАЗАТЕЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ

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 требовании 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, действующими 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 03 октября 2017 года.

Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки, дата проведения оценки) - это дата на которую определена стоимость Объекта оценки, в данном случае - «03» апреля 2017 года.

Дата составления отчета - «03» апреля 2017 года. Номер отчета – 56-5/2017. Основание для проведения оценки объекта оценки - Дополнительное соглашение №5 от 15 марта 2017 года к Договору №56/2015 на проведение оценки от 06 октября 2015 года.

*Справедливая стоимость объектов недвижимого имущества - земельных участков в количестве 66 (шестьдесят шести) единиц рассчитанная по состоянию на 03 апреля 2017 года, округленно, составляет: 69 445 400 (Шестьдесят девять миллионов четыреста сорок пять тысяч четыреста) рублей, НДС не облагается*

Действительный член ООО СРО РОО  
№ в реестре 0001601  
Оценщик 1 категории

Генеральный директор  
ООО «Аврора Консалтинг Северо-Запад»



М.В. Алейникова

М.В. Алейникова

## ПРИЛОЖЕНИЯ

### Приложение 1. Источники информации, использованные при проведении настоящей 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;
10. Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год.

#### *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 А. 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*

1. Социально-экономическая ситуация в РФ - По данным Федеральной службы государственной статистики (<http://www.gks.ru>)
2. Социально-экономическое развитие региона местоположения объекта оценки - По данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Москве и Московской области (<http://moscow.gks.ru/>)
3. Обзоры рынка земельных участков Московской области (<http://rway.ru/publication/publication71-1395.aspx>, <http://www.rview.ru/segment.html>, <http://www.ocenchik.ru/docs/268.html>, <http://www.inbico.ru/analizrinka/37-popravkiikorrektirovki/110-2011-03-04-13-44-23.html>, [www.rusvs.ru](http://www.rusvs.ru), <https://regionalrealty.ru/library/zemelnye-uchastki-moskvy/>)
4. Характеристика местоположения объекта оценки - <http://www.bn.ru/>, <http://maps.yandex.ru>
5. Информация агентства «Росбизнесконсалтинг» ([www.rbc.ru](http://www.rbc.ru)).
6. Данные сервера «Корпоративные финансы» ([www.cfin.ru](http://www.cfin.ru)).
7. Информационная система в строительстве ([www.know-house.ru](http://www.know-house.ru))
8. Сайт Федеральной службы государственной статистики ([www.gks.ru](http://www.gks.ru))
9. Интернет версия журнала «Бюллетень недвижимости» ([www.bn.ru](http://www.bn.ru));
10. Интернет версия газеты «Недвижимость и строительство» ([www.estate-gazeta.ru](http://www.estate-gazeta.ru)).

## Приложение 2. Ссылки на источники информации

Продаю участок, Горюшка д. [показать на карте](#)

**550 000** руб.

[подписаться на показы](#) [следить за ценой](#)

Продам участок 5,7 га., земли сельхозназначения (СНТ, ДНП), 25 км до города срочно продам участок ровный, правильной формы от Сергия - посуда 35 км, вблизи деревни Торгашино, муниципальный район, сельское поселение Селковское, в районе д. Горюшка, категория земли - сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - КФХ с возможностью строительства, более трех лет в собственности, стоимость указана за весь участок.

**ИНФОРМАЦИЯ ПО УЧАСТКУ**  
**570 сот.** площадь  
**свободно** назначение

**ИНФРАСТРУКТУРА**  
**нет** электричества  
**нет** водоснабжения  
**нет** газа  
**нет** канализации

**СПЕЦИАЛИСТ ПО ЭТОМУ ОБЪЕКТУ**  
 Елена Трунова **PRO**  
 Проспект Гранд  
 +7 (926) 790-62-62  
 +7 (926) 168-73-28

**НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ:**  
 Текст

**Спецпредложения**  
 Санкт-Петербург и область  
[Все](#) | [Новыестройки](#) | [Коммерческая](#)

Скажите, что нашли объявление на Дмир.ру

**+7 (926) 790-62-62**  
**+7 (926) 168-73-28**

[Показать все спецпредложения](#)

<http://realty.dmir.ru/sale/uchastok-goryushka-106035209/#jumpmap>

Продаю участок, ш. Дмитровское, 130 км., Терехово д. [показать на карте](#)

**900 000** руб.

[подписаться на показы](#) [следить за ценой](#)

Продается 14 га для крестьянского хозяйства Дмитровский район д. Терехово, земли сельскохозяйственного назначения, 100 км от МКАД не далеко р.Сестра (кадастровый номер 50:04:0080101:6(7))

**ИНФОРМАЦИЯ ПО УЧАСТКУ**  
**14 га** площадь  
**ФХ** назначение

**ИНФРАСТРУКТУРА**  
**есть** электричество  
**нет** водоснабжения  
**нет** газа  
**нет** канализации

**СПЕЦИАЛИСТ ПО ЭТОМУ ОБЪЕКТУ**  
 менеджер компании **PRO**  
 Звезда Подмоск.овья  
 +7 (905) 781-05-56  
 +7 (903) 750-47-63

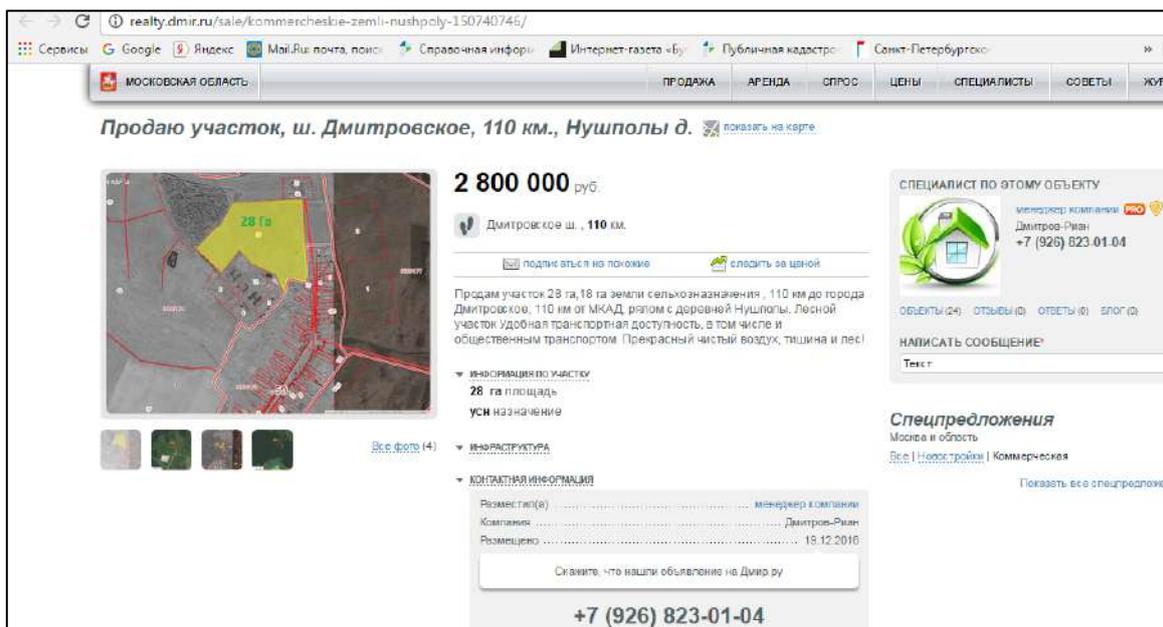
**НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ:**  
 Текст

**Спецпредложения**  
 Санкт-Петербург и область

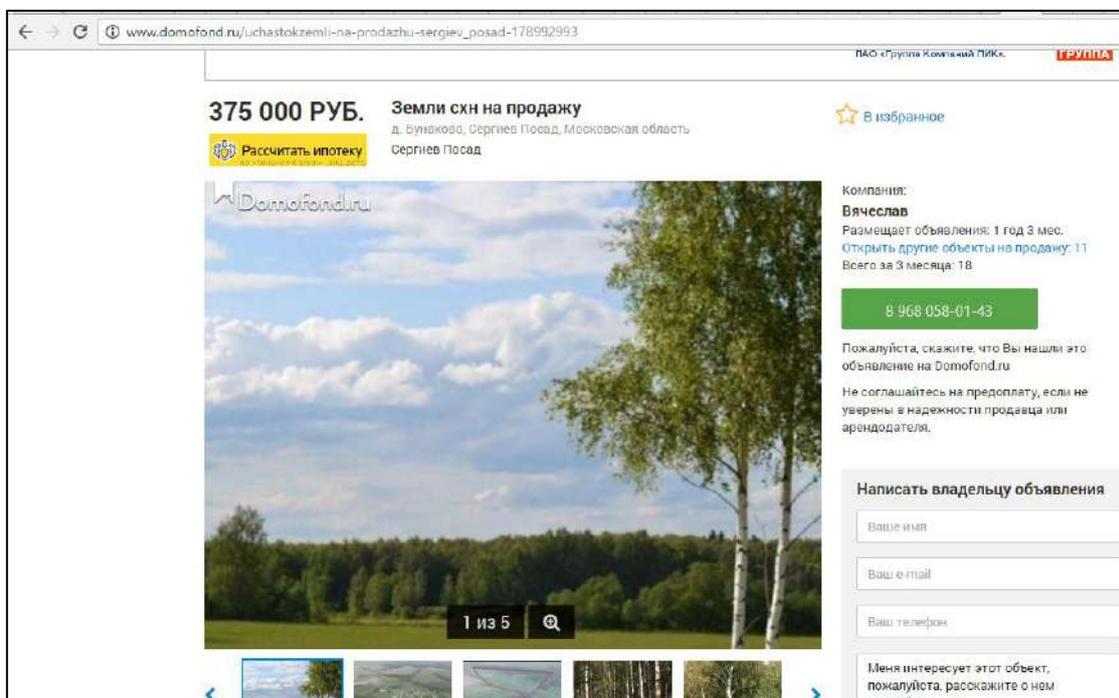
Скажите, что нашли объявление на Дмир.ру

**+7 (905) 781-05-56**  
**+7 (903) 750-47-63**

<http://realty.dmir.ru/sale/uchastok-terehovo-136040170/>



<http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-nushpoly-150740746/>



www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-sergiev\_posad-178992993

Сервисы Google Яндекс Mail.Ru: почта, поиск Справочная информация Интернет-газета «Б» Публичная кадастр... Санкт-Петербургско...

**375 000 РУБ.** **Земли с/х на продажу**  
д. Бунаково, Сергиев Посад, Московская область  
Сергиев Посад

[Включить автопоиск](#)

[★ В избранное](#)

[Связаться с владельцем](#) **8 968 058-01-43**

**Участок 7.5 га (СНТ, ДНП)**

Предлагаю земельный участок 750 соток. (7.5 Га.) в частной собственности, для фермерской деятельности и личного подсобного х-ва.  
Расположен по адресу : Ярославское ш. 110 км от Москвы и 50 км. от г. Сергиев Посад, 7 км. от г. Александров, вблизи д. Бунаково.  
Плюсы: Хороший подъезд до участка. Расчистка дорог в зимний период от снега, до деревни. Элево рядом с участком, возможно подключение по гос. программе за 550 руб. 15 кВт. 220 В. ТУ на соседний участок получены. Есть перспектива подведения газа, от соседней д. Елькино. Участок расположен недалеко от хвойного леса (грибы, ягоды). Отличная экология. В самой деревне есть родник.  
Все документы оформлены должным образом. Продам половину участка за 250 т.р. Могу разделить на несколько участков от 50 соток до 1 Га.  
Возможен символический торг, хотя и так даром, 50 тыс. руб. за 1 Гектар. Таких цен нет.  
Кадастровая стоимость 500 тыс. руб. Налог небольшой.  
Всем удачи!

Запомнить меня  
 Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки:

[Отправить](#)

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения

[Создать заметку](#) [Распечатать](#) [Пожаловаться](#)

**Информация о предложении**

Цена: 375 000 РУБ.	Площадь: 750 Соток
Цена за сотку: 500 РУБ.	Дата обновления объявления: 24/03/2017
Тип: Участок	Дата публикации объявления: 28/02/2017
Тип объекта: Земли СХН	Номер в каталоге: 178992993

[http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-sergiev\\_posad-178992993](http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-sergiev_posad-178992993)

## Приложение 3. 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 \***



40107 0036

**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:

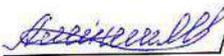
Директор  
Санкт-Петербургского филиала  
АО Страхование Общество «ЯКОРЬ»

 /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 3. Страховой полис Исполнителя

	
<b>ПОЛИС №5101-000363-11/16</b> к договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности г. Санкт-Петербург <span style="float: right;">07 октября 2016 г.</span>	
<b>СТРАХОВЩИК:</b> 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.
<b>От Страховщика:</b>	<b>От Страхователя:</b>
Директор Санкт-Петербургского филиала АО Страховое Общество «ЯКОРЬ»  <b>Жирик Н.М.</b> МП Доверенность №292-15 от «21» декабря 2015г.	Страхователь с Правилами страхования <b>ознакомлен</b> <b>и один экземпляр получил</b>  <b>Алейникова М.В.</b> 

## **Приложение 5. Копии документов, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки**

В данном приложении к Отчету об оценке находятся копии документов, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, а также документы технической инвентаризации, заключения экспертиз, а также другие документы по объекту оценки (при их наличии).

**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

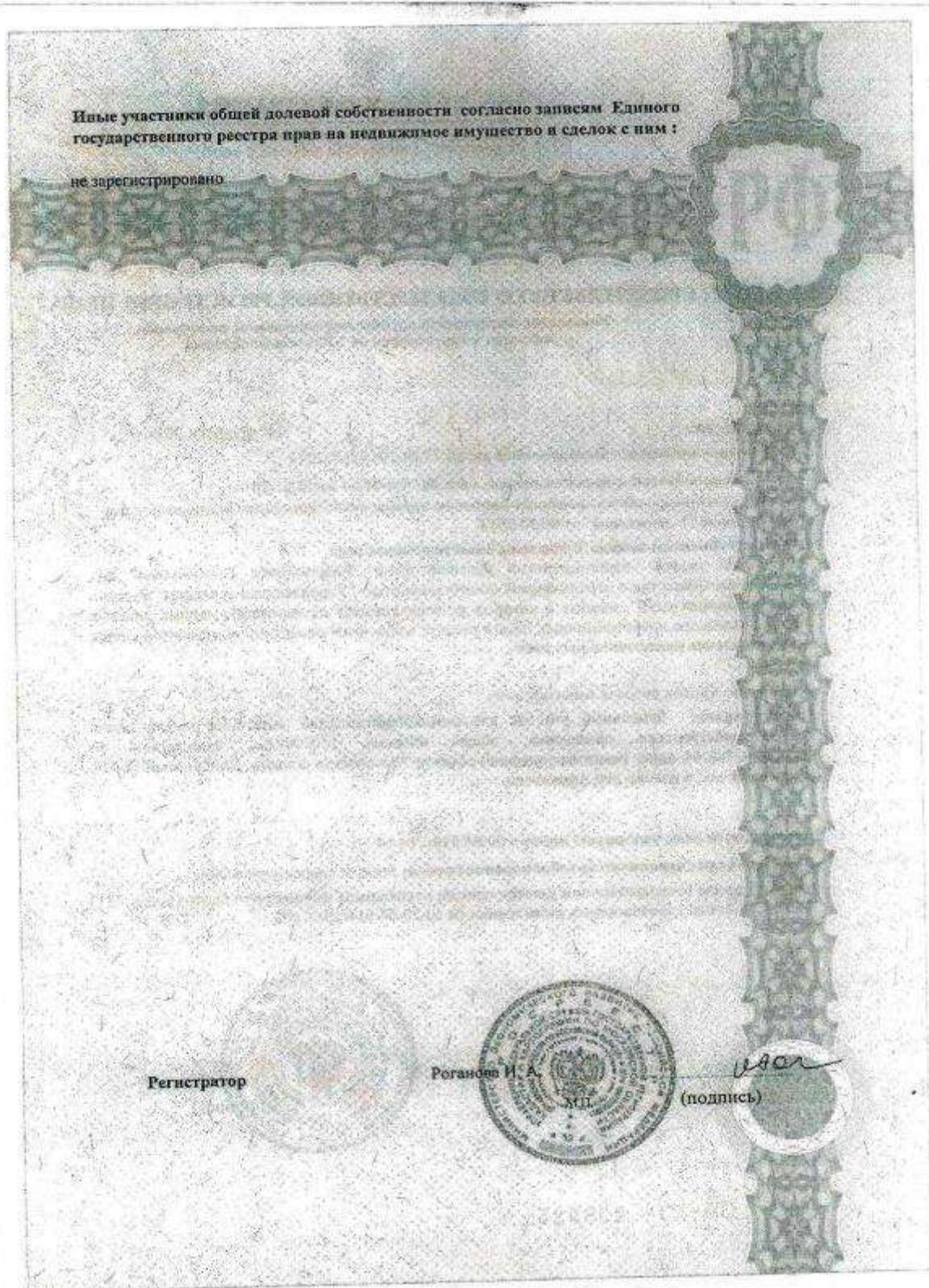


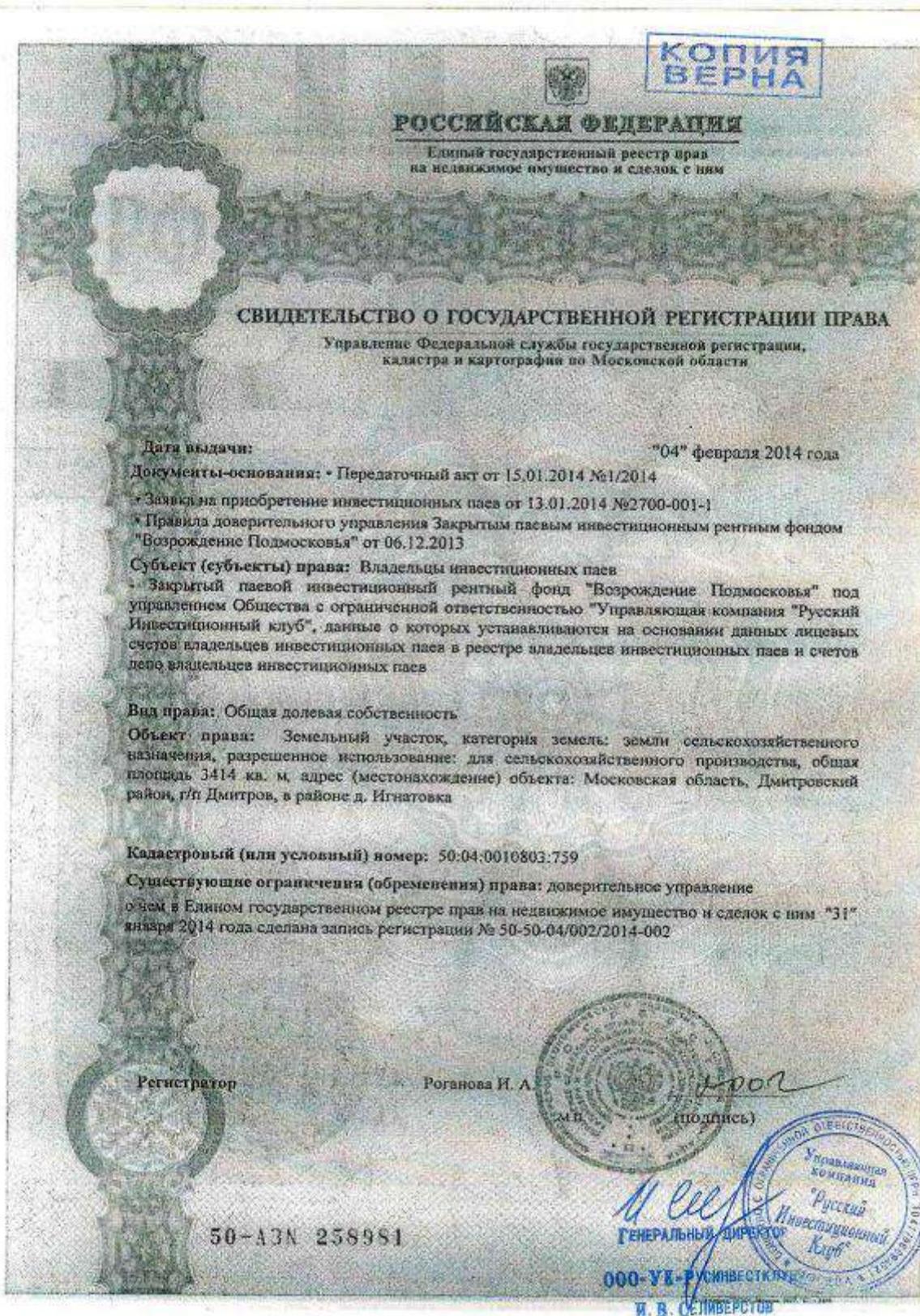
Роганова И. А.  
(подпись)

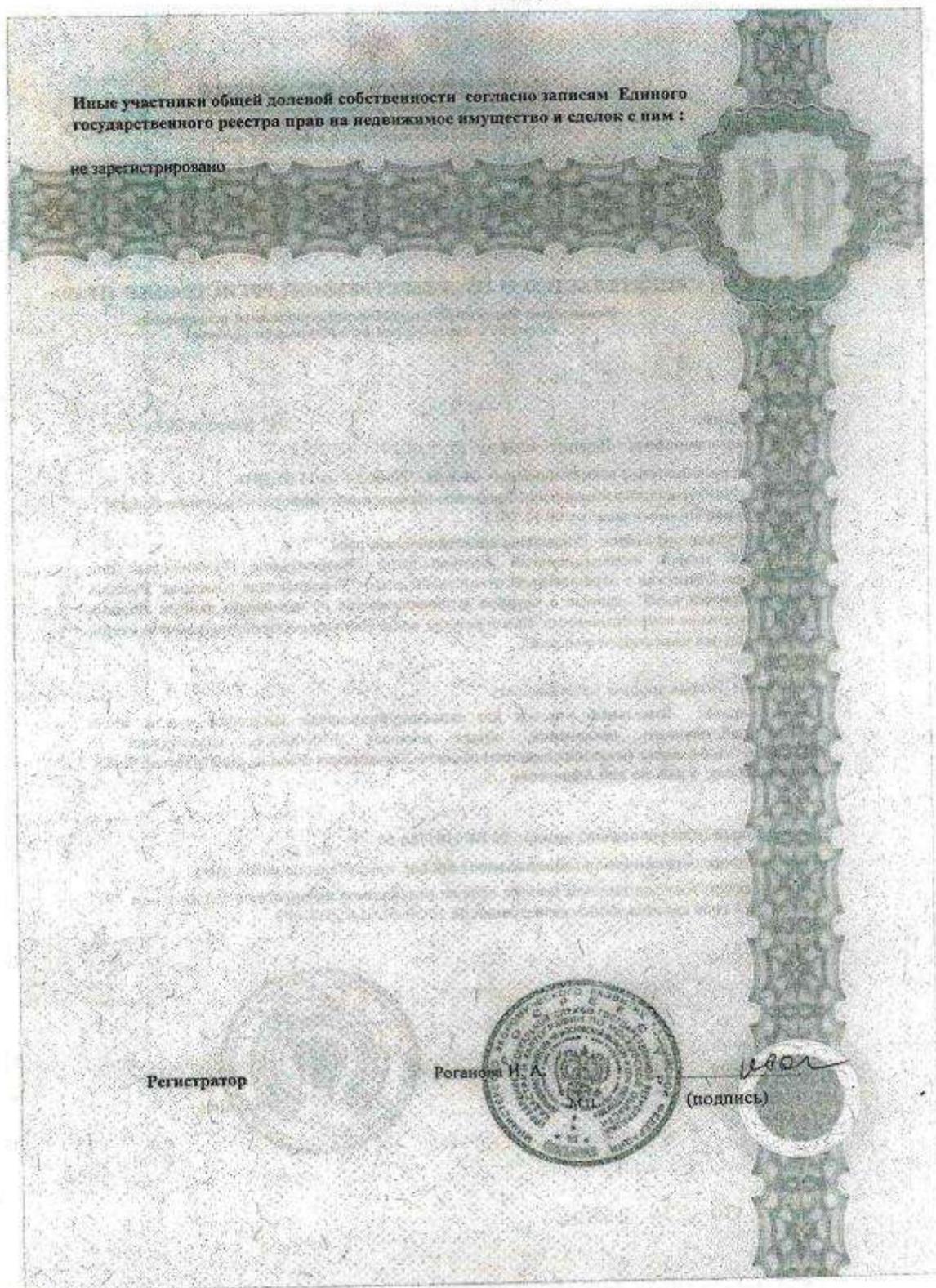


ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
000-УК-РУСИНВЕСТКЛУБ  
И. В. СЕЛИБЕРСТОВ

50-АЭН 258931







**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

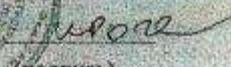
**Кадастровый (или условный) номер:** 50-04-0010803:760

**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.



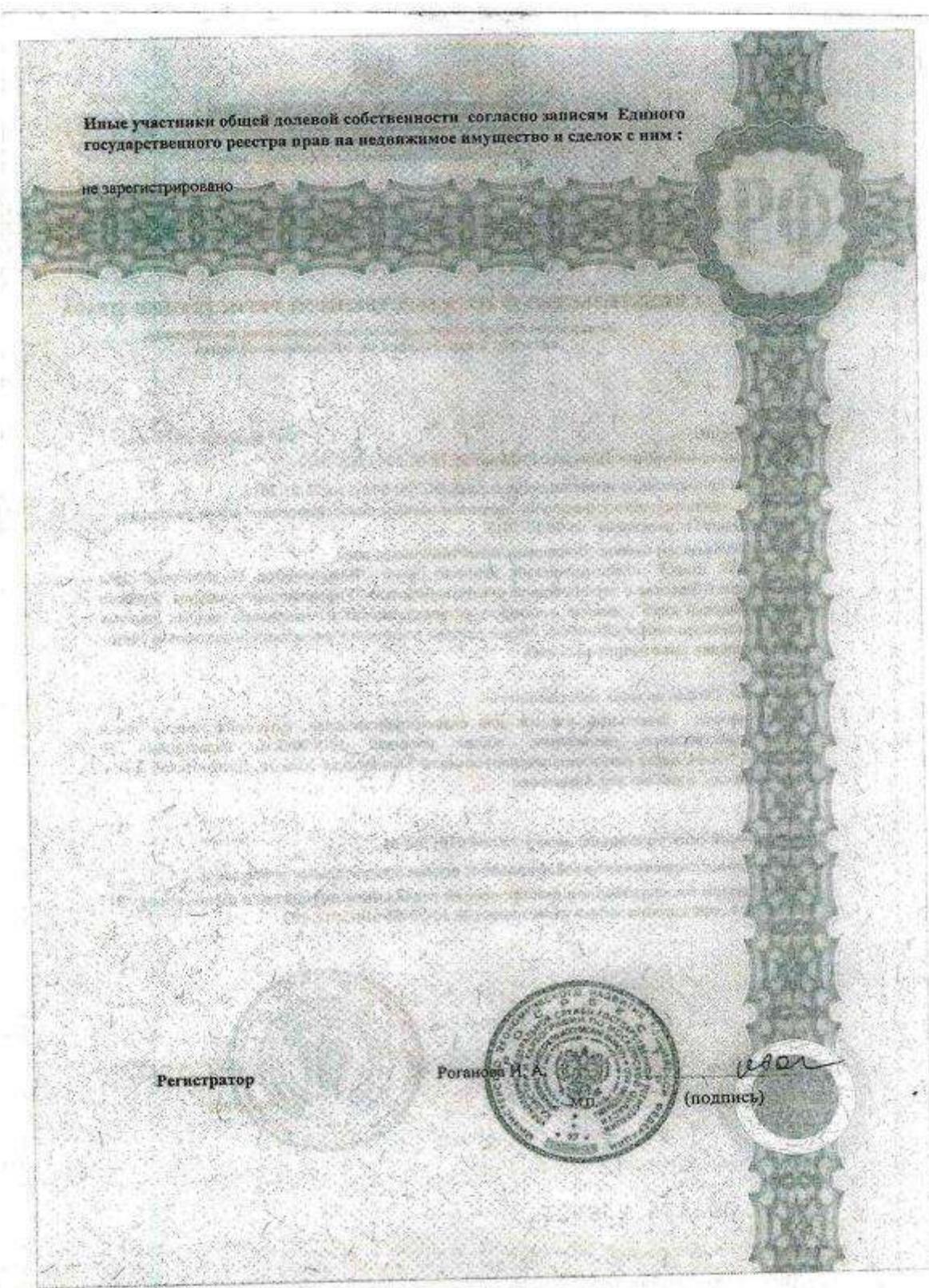
(подпись)




**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР**  
ООО «УК «РУСИНВЕСТКЛУБ»  
И. В. Селиванов



50-13N 258982



**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**



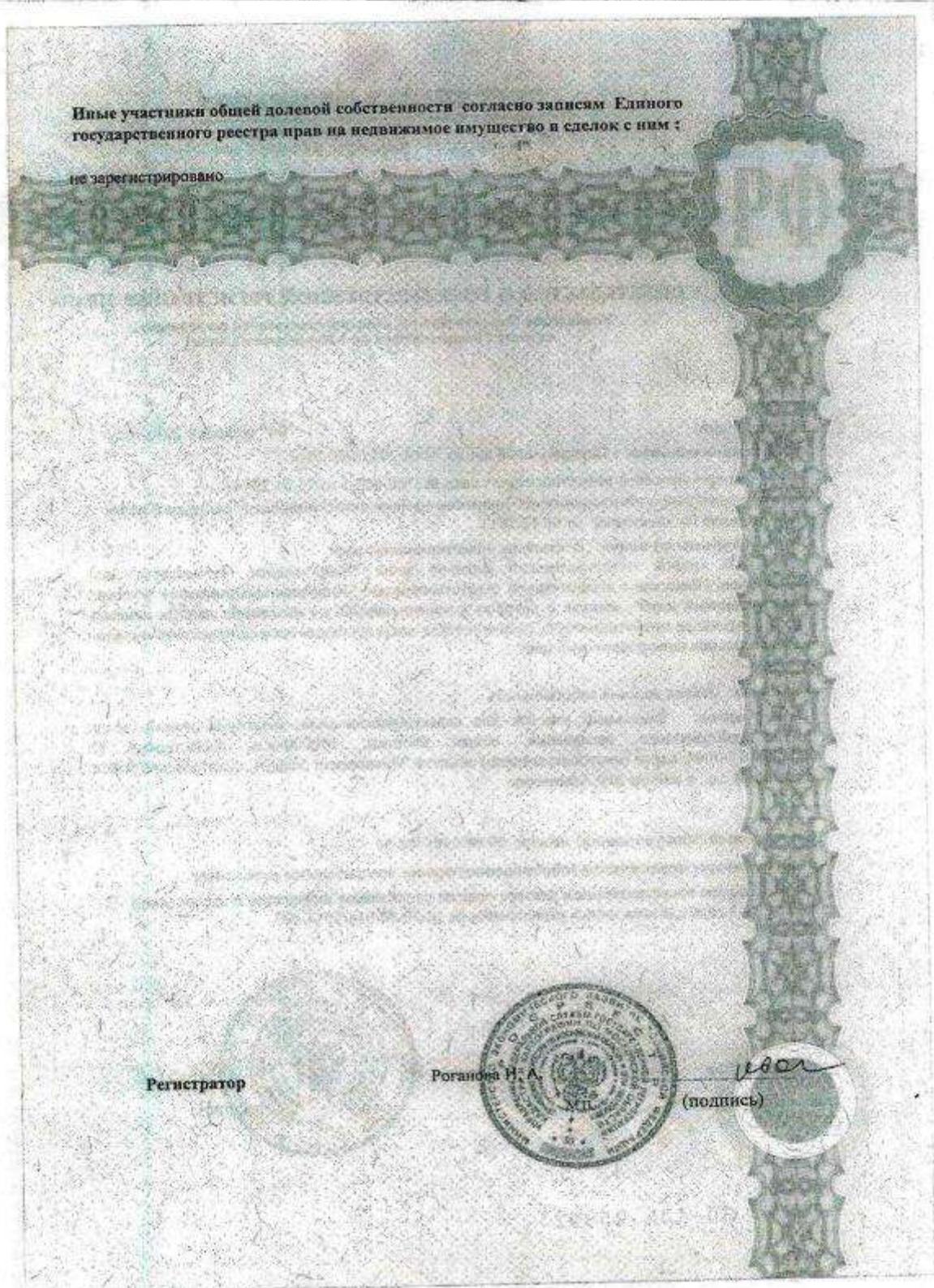
Роголова И. А.  
(подпись)



**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР**  
 ООО-ЗД-РУСИИВЕСТКЛУБ  
**И. В. СЕЛИВЕРСТОВ**



50-А/ЗН 258983



**КОПИЯ  
ВЕРНА**

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
 Единый государственный реестр прав  
 на недвижимое имущество и сделок с ним

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
 Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
 кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "04" февраля 2014 года

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

- Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Возрождение Подмосковья" от 06.12.2013
- Передаточный акт от 15.01.2014 №1/2014

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Возрождение Подмосковья" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Русский Инвестиционный клуб", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

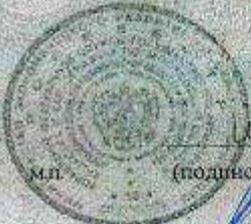
Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 31 285 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, т/п Дмитров, в районе с. Внуково

Кадастровый (или условный) номер: 50-04/0100101:228

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/002/2014-005

Регистратор Роганова И. А.

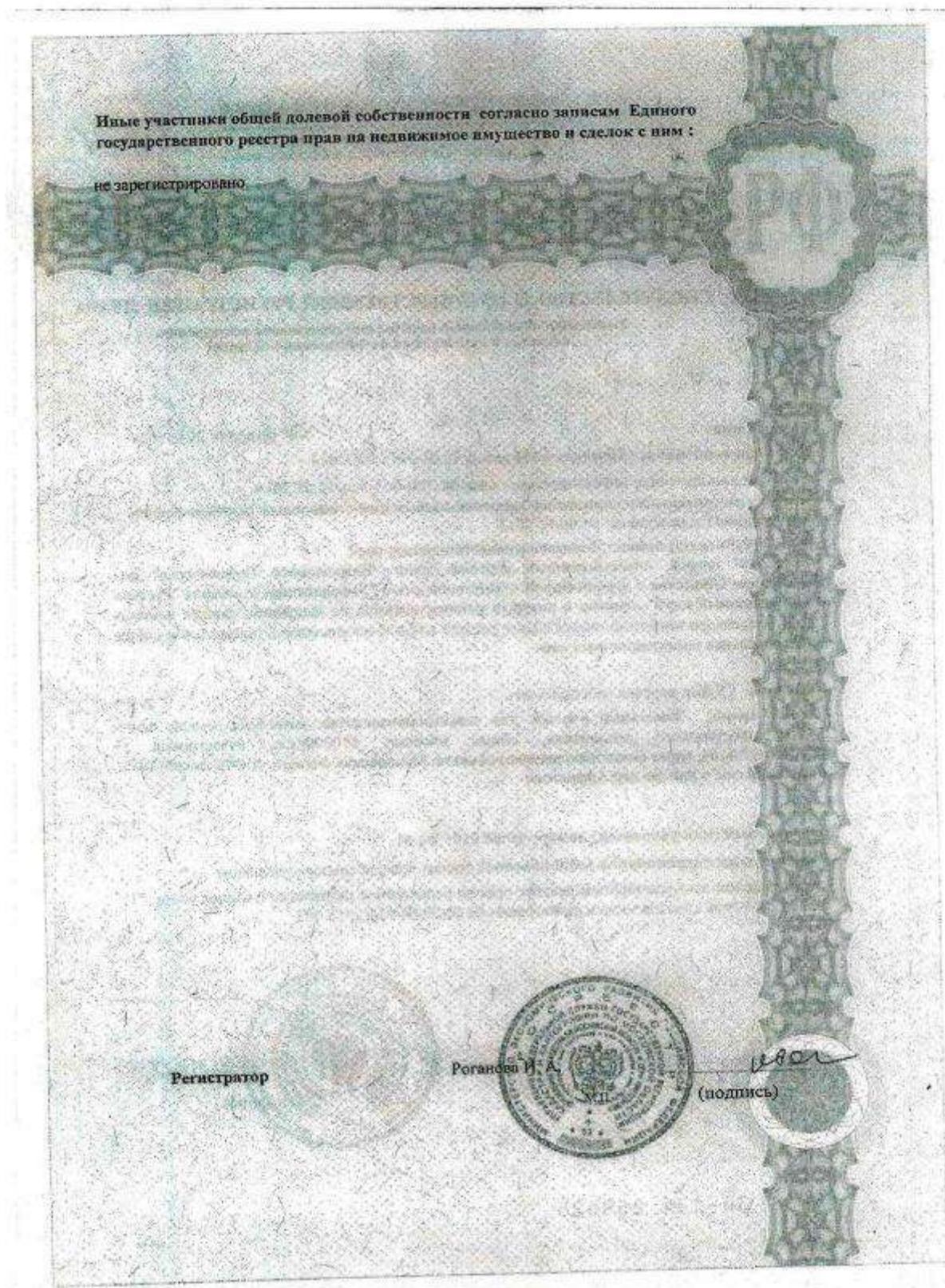
  
 (подпись)

  
 ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР Клуба

000-УК-Русинвест

**И. В. СЕЛИБЕРСТОВ**

50-А3Н 258984



КОПИЯ  
ВЕРНА

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
 Единый государственный реестр прав  
 на недвижимое имущество и сделок с ним

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
 Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
 кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "04" февраля 2014 года

Документы-основания: • Передаточный акт от 15.01.2014 №1/2014  
 • Заявка на приобретение инвестиционных паев от 13.01.2014 №2700-001-1  
 • Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Возрождение Подмосквья" от 06.12.2013

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 13942кв.м. адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе с.Внуково

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0100101:229

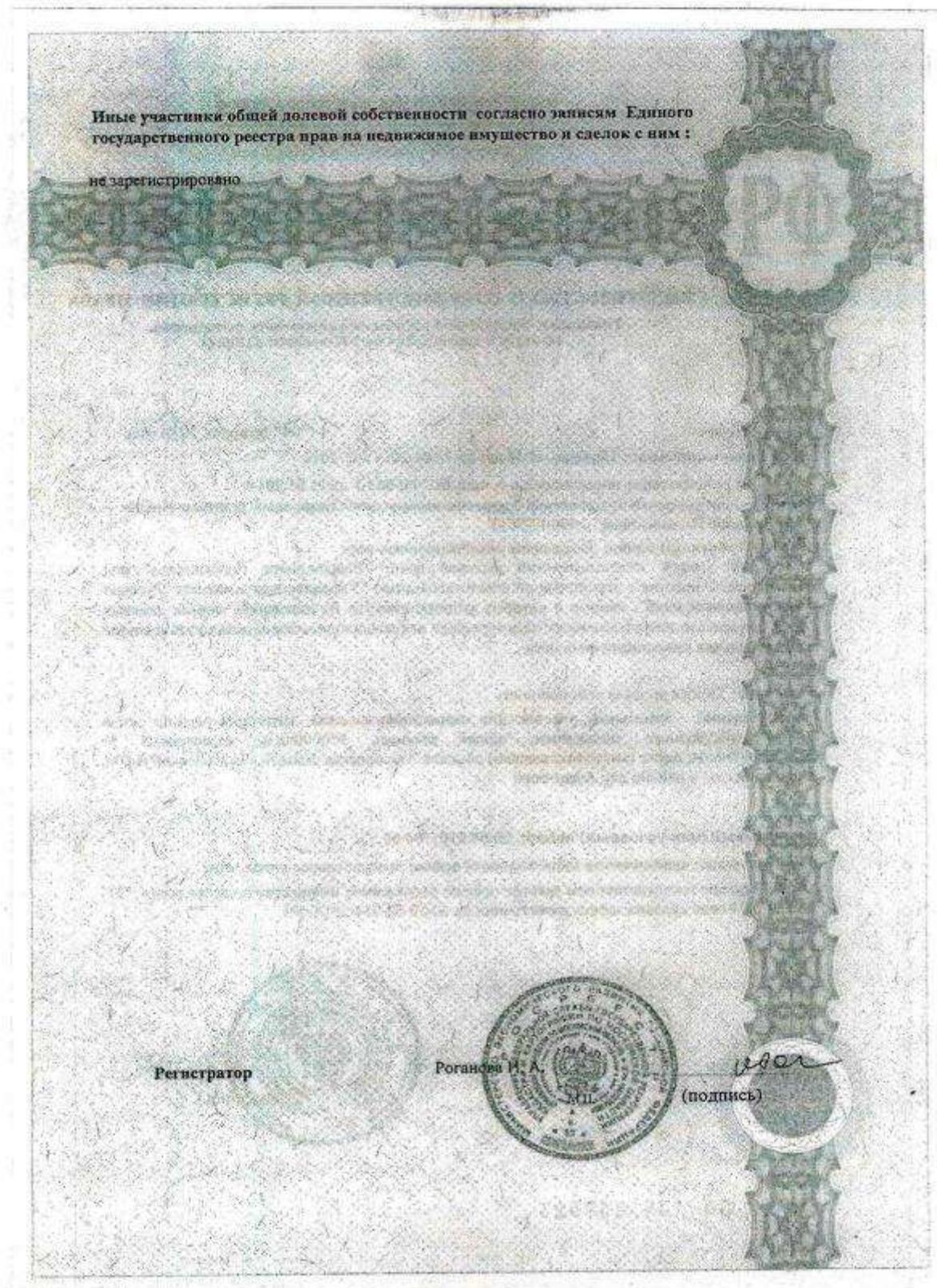
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрация № 50-50-04/002/2014-006

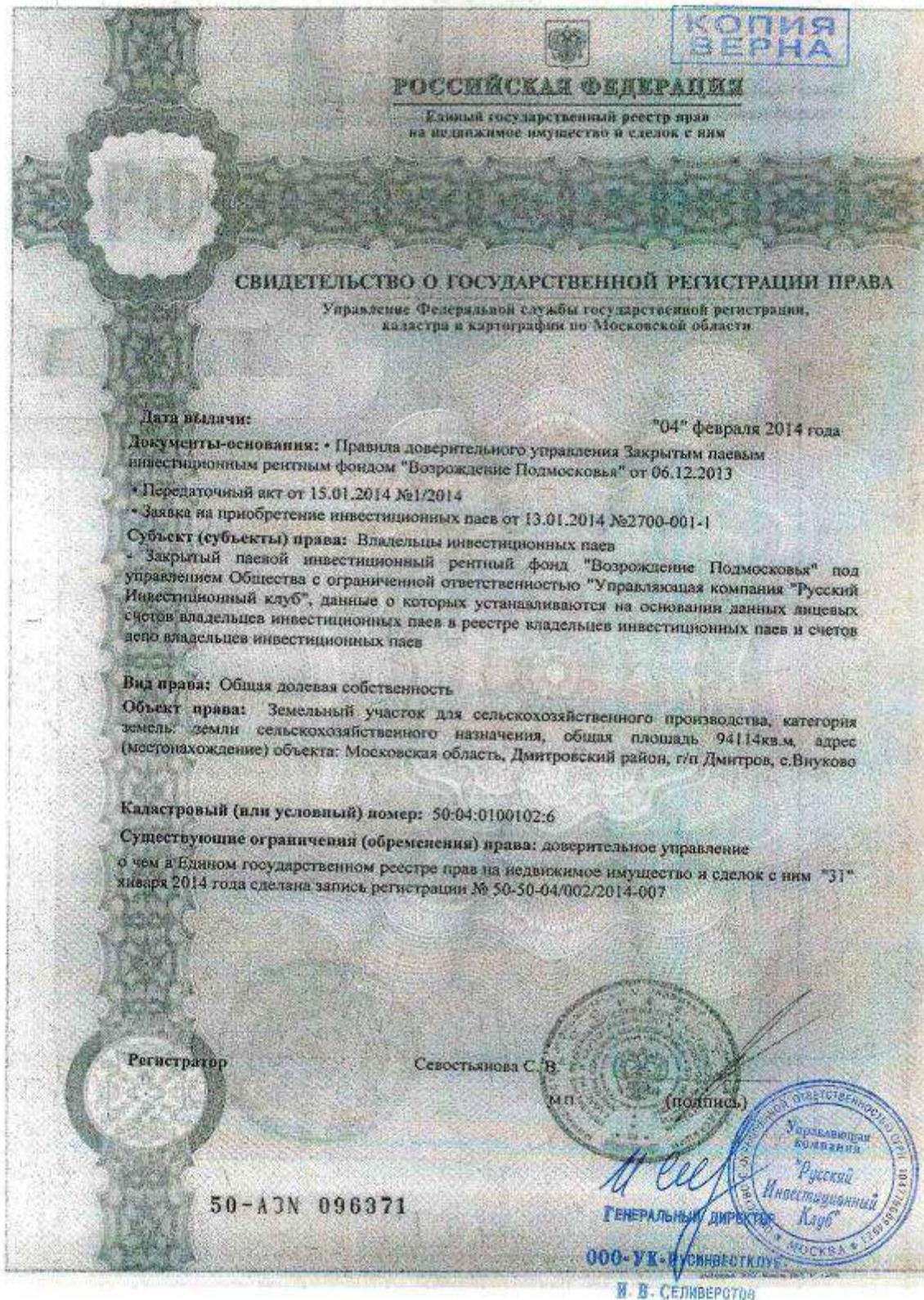
Регистратор Рогова И. А.

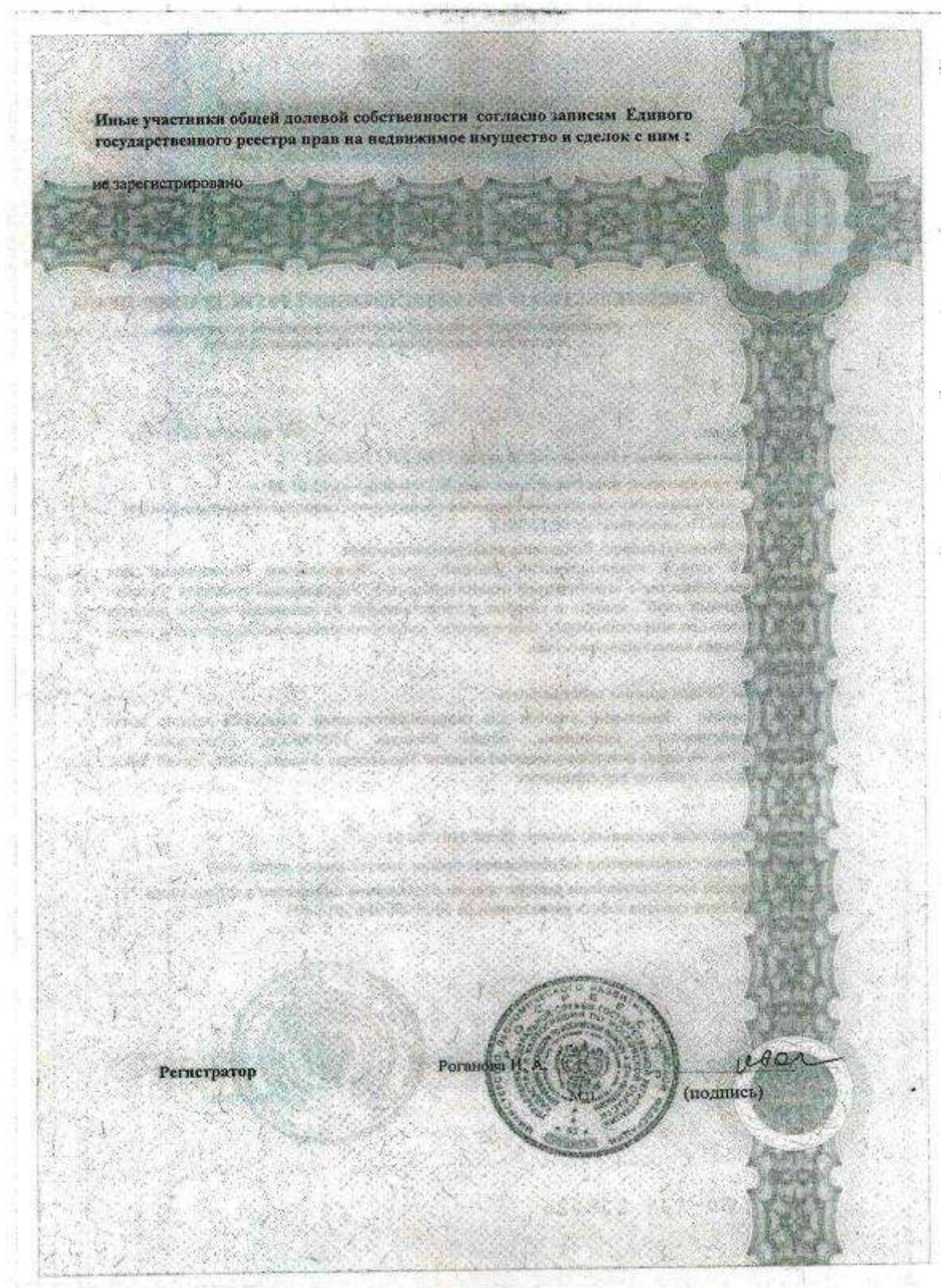
  
 (подпись)

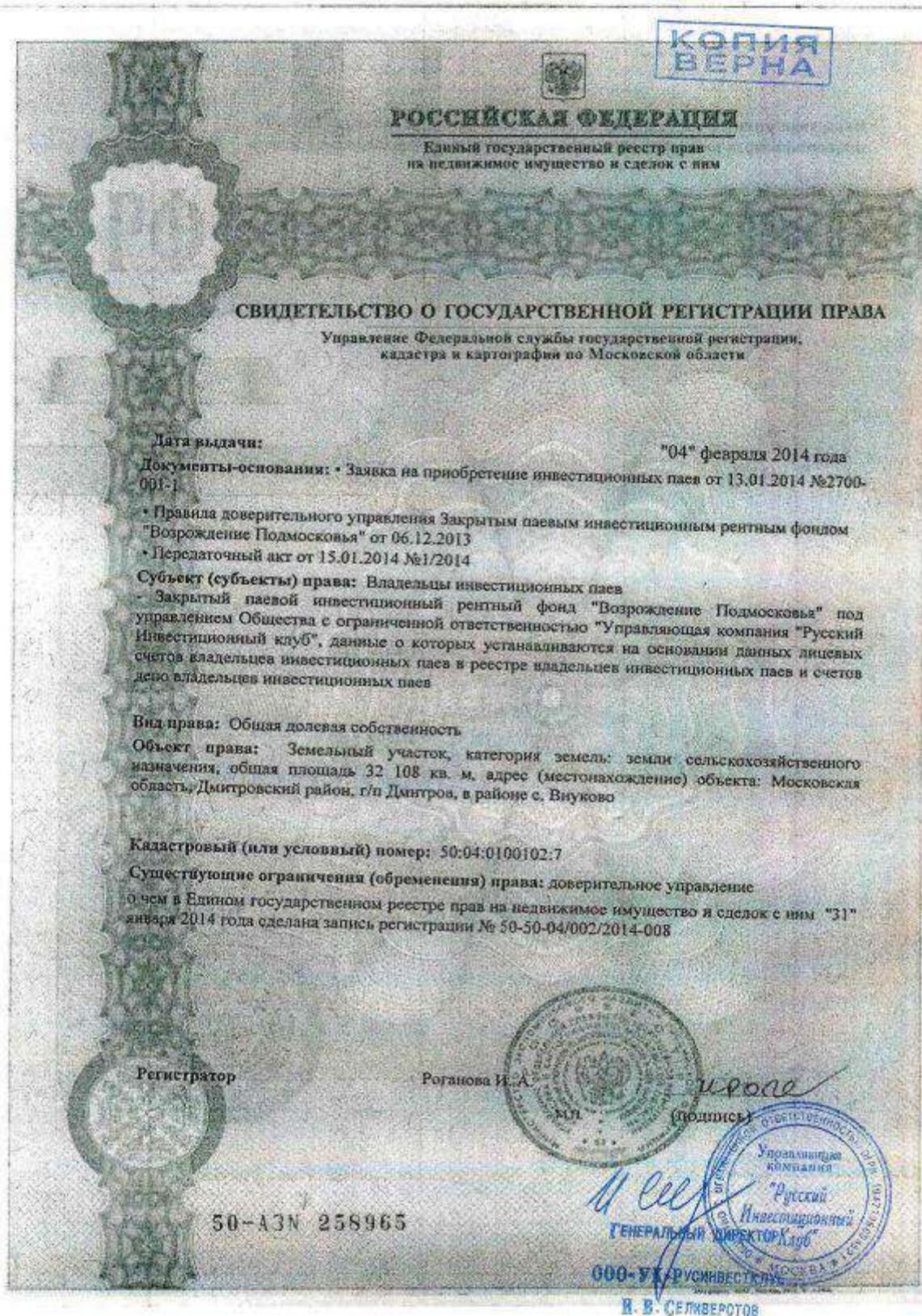
  
 Генеральный директор  
 ООО-УК "РУСИНВЕСТКЛУБ"  
 И. В. СЕЛВЕРТОВ

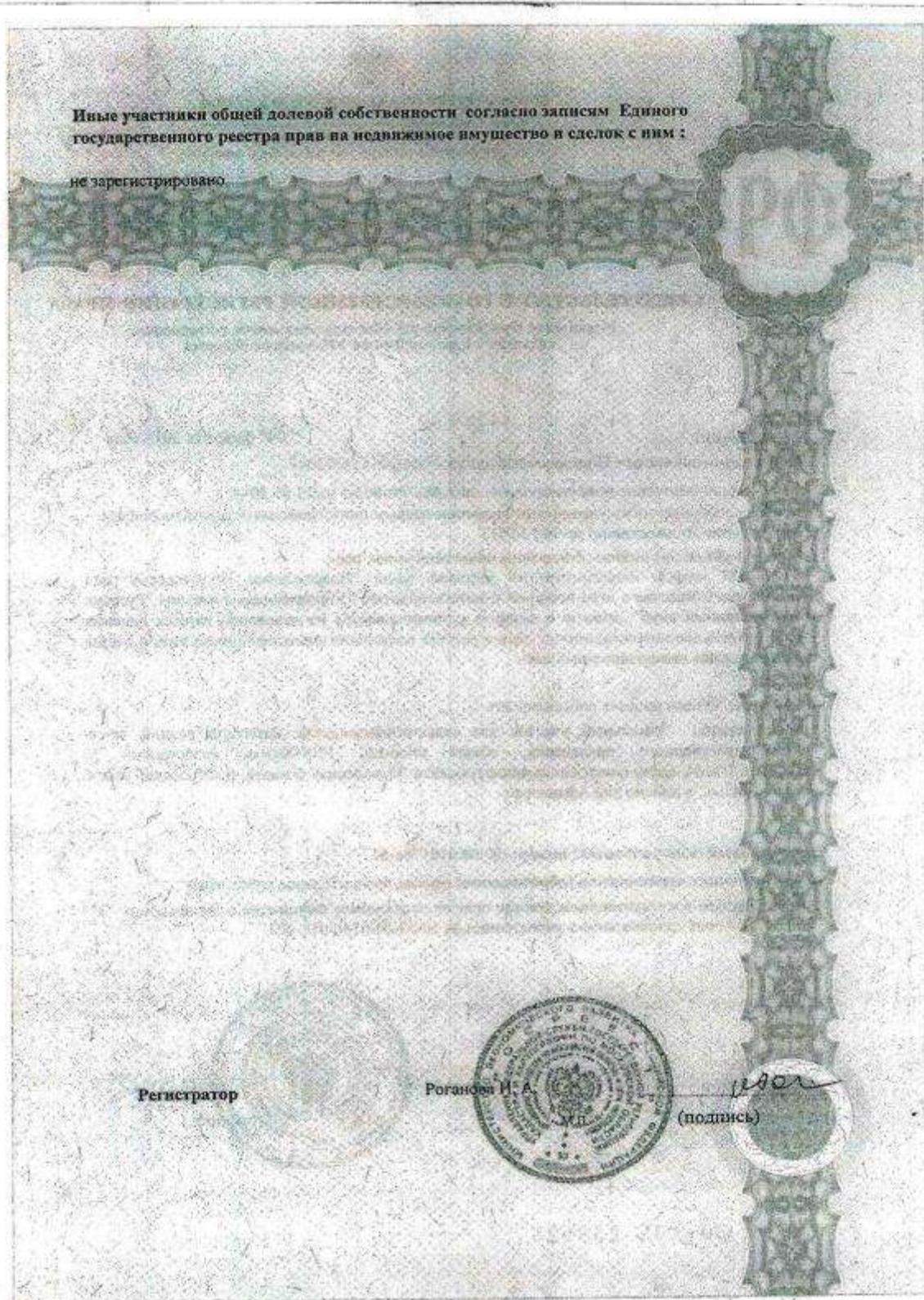
50-А3Н 258985

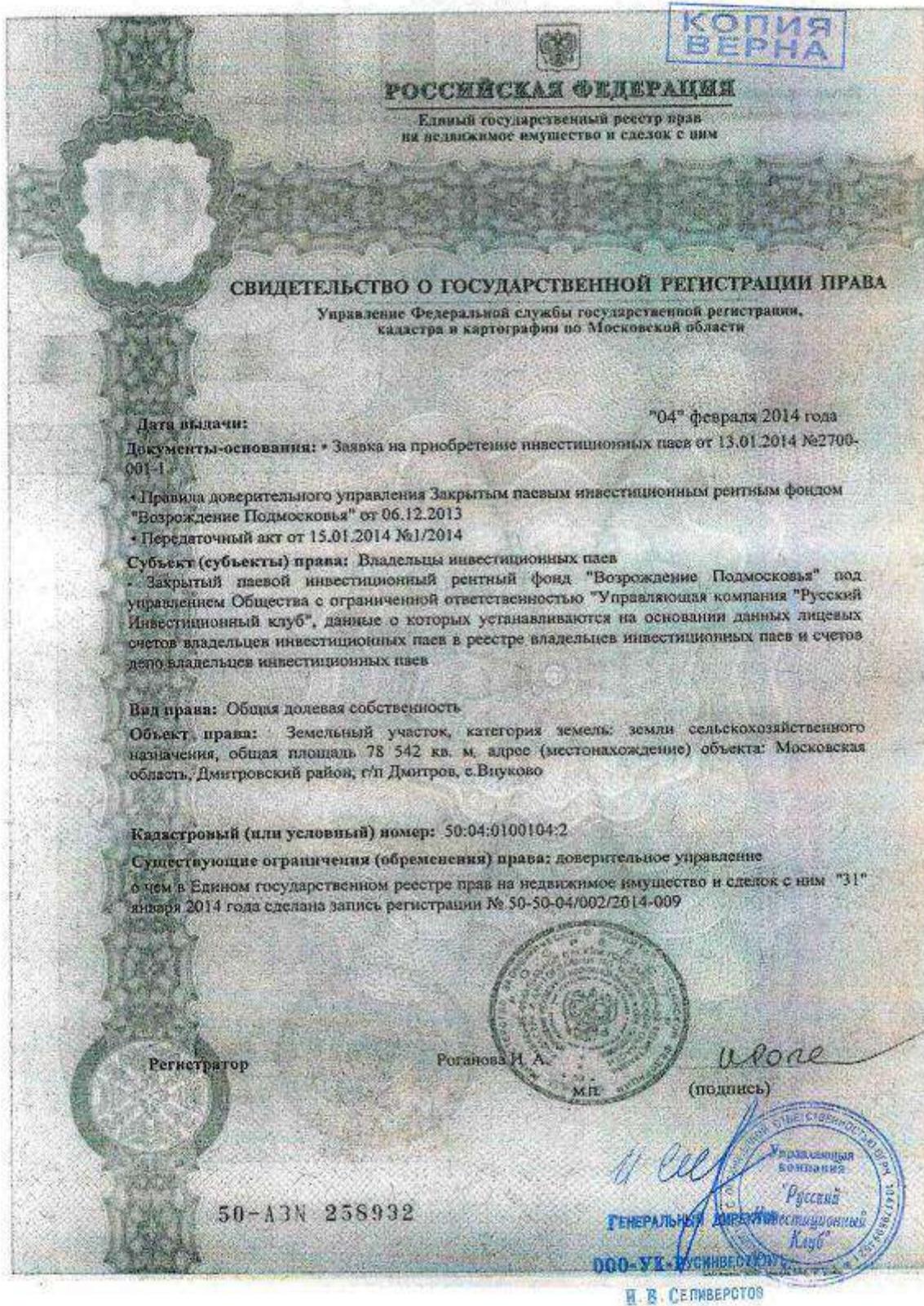


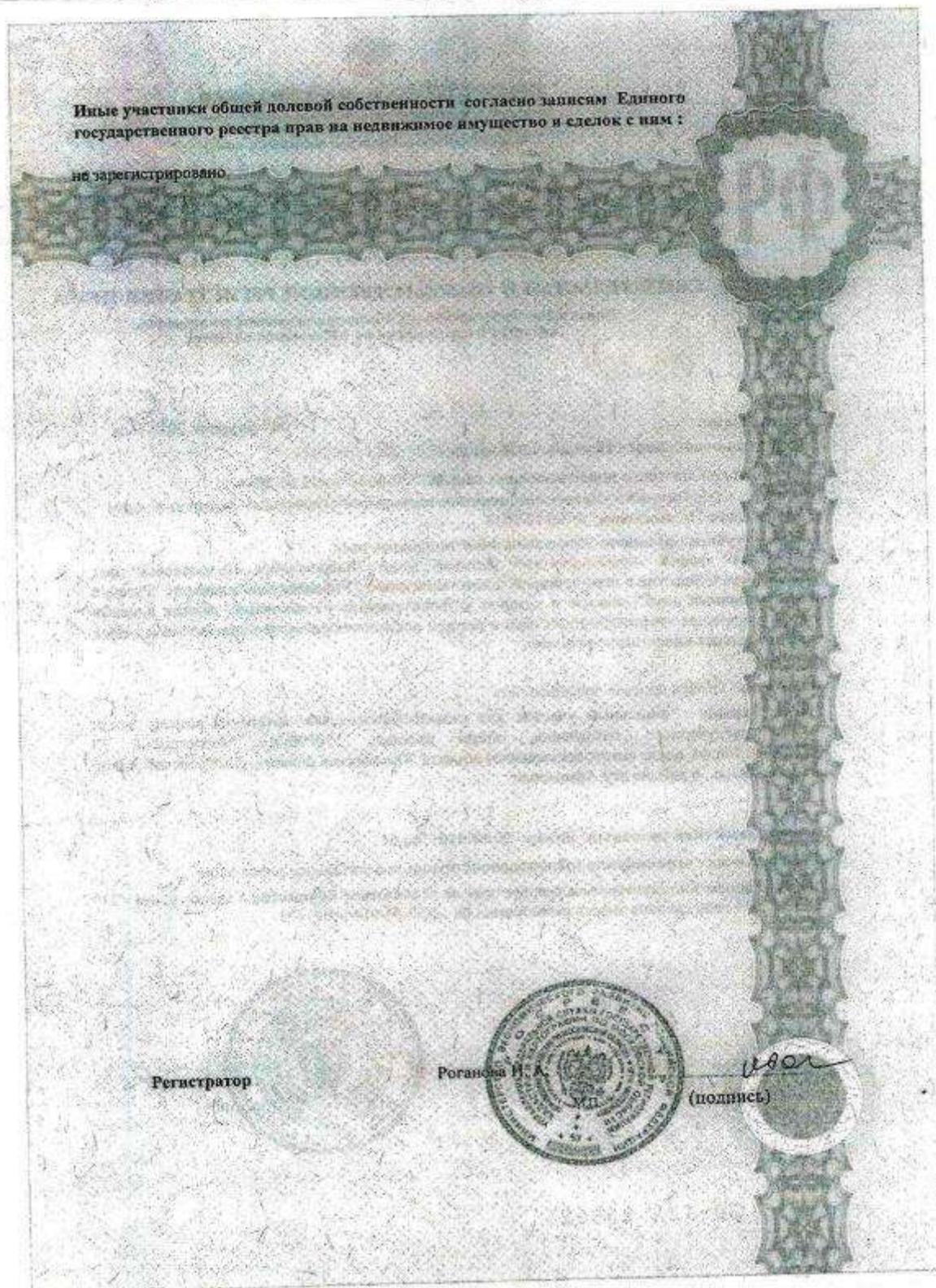












КОПИЯ  
ВЕРНА



**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 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, т/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.

*Ироде*

(подпись)



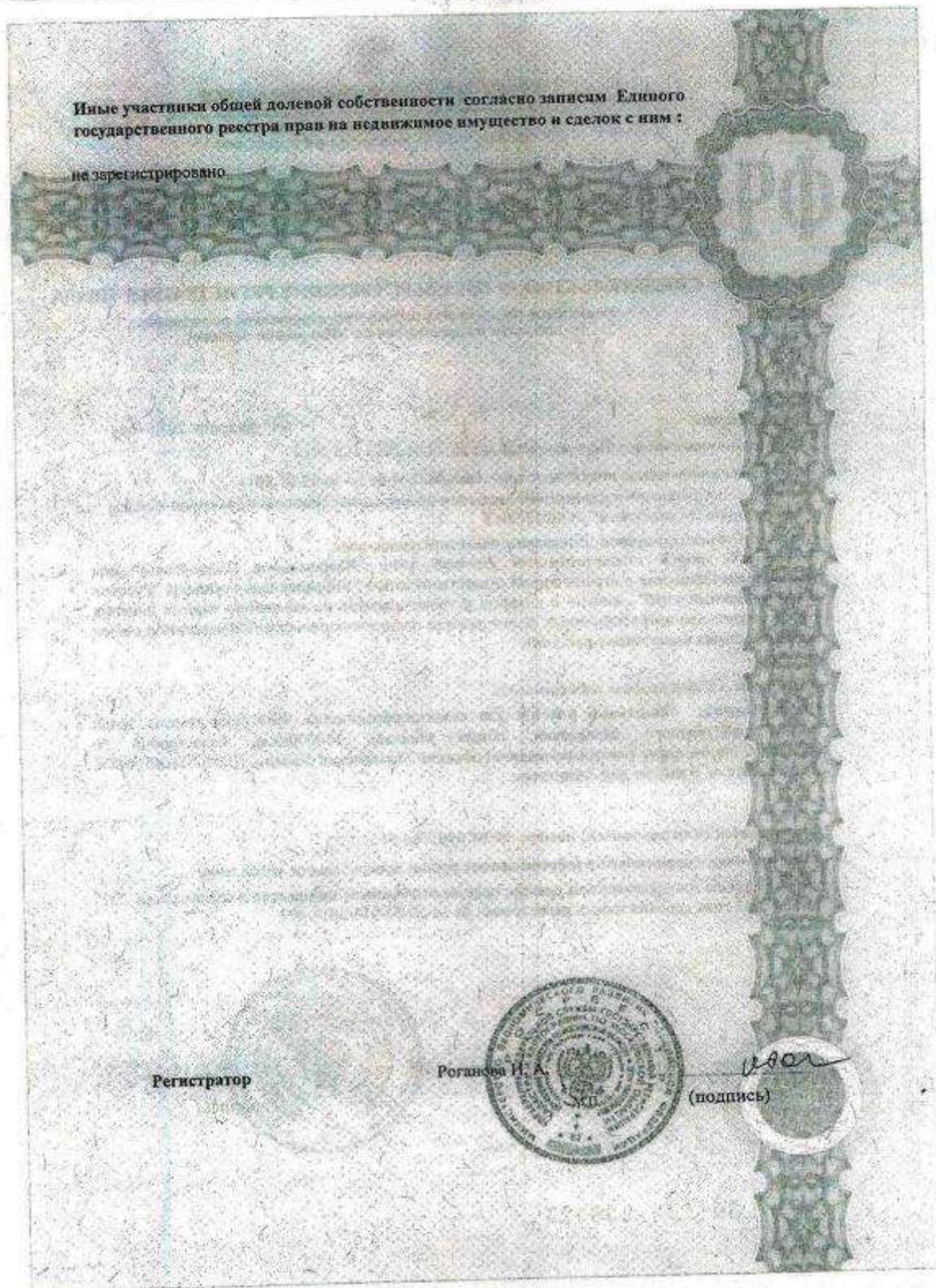
Управляющая компания  
"Русский  
Инвестиционный  
Клуб"

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР

000-УИ-РУСИНВЕСТКЛУБ

И. В. СЕЛИВЕРТОВ

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

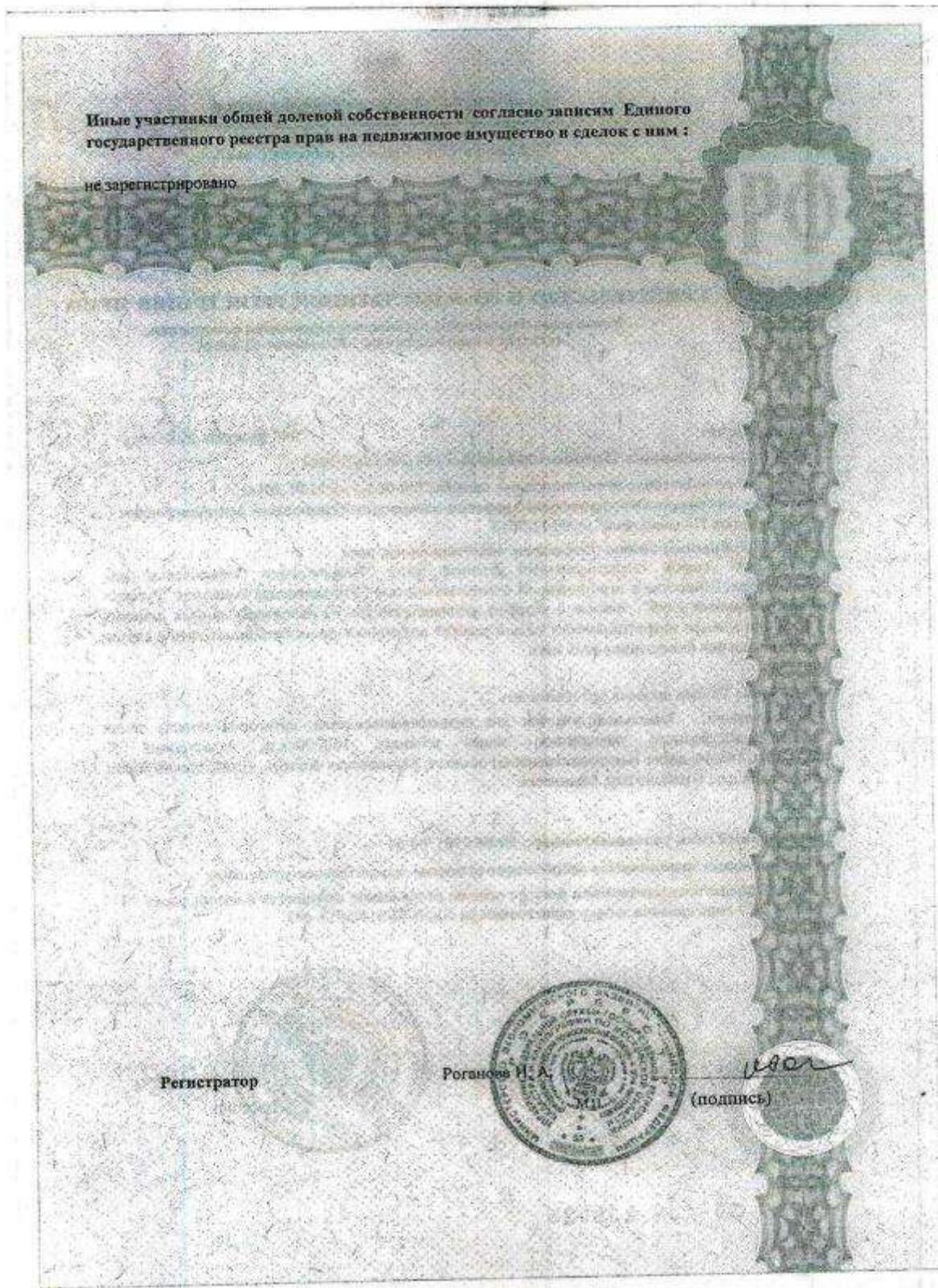
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/002/2014-011

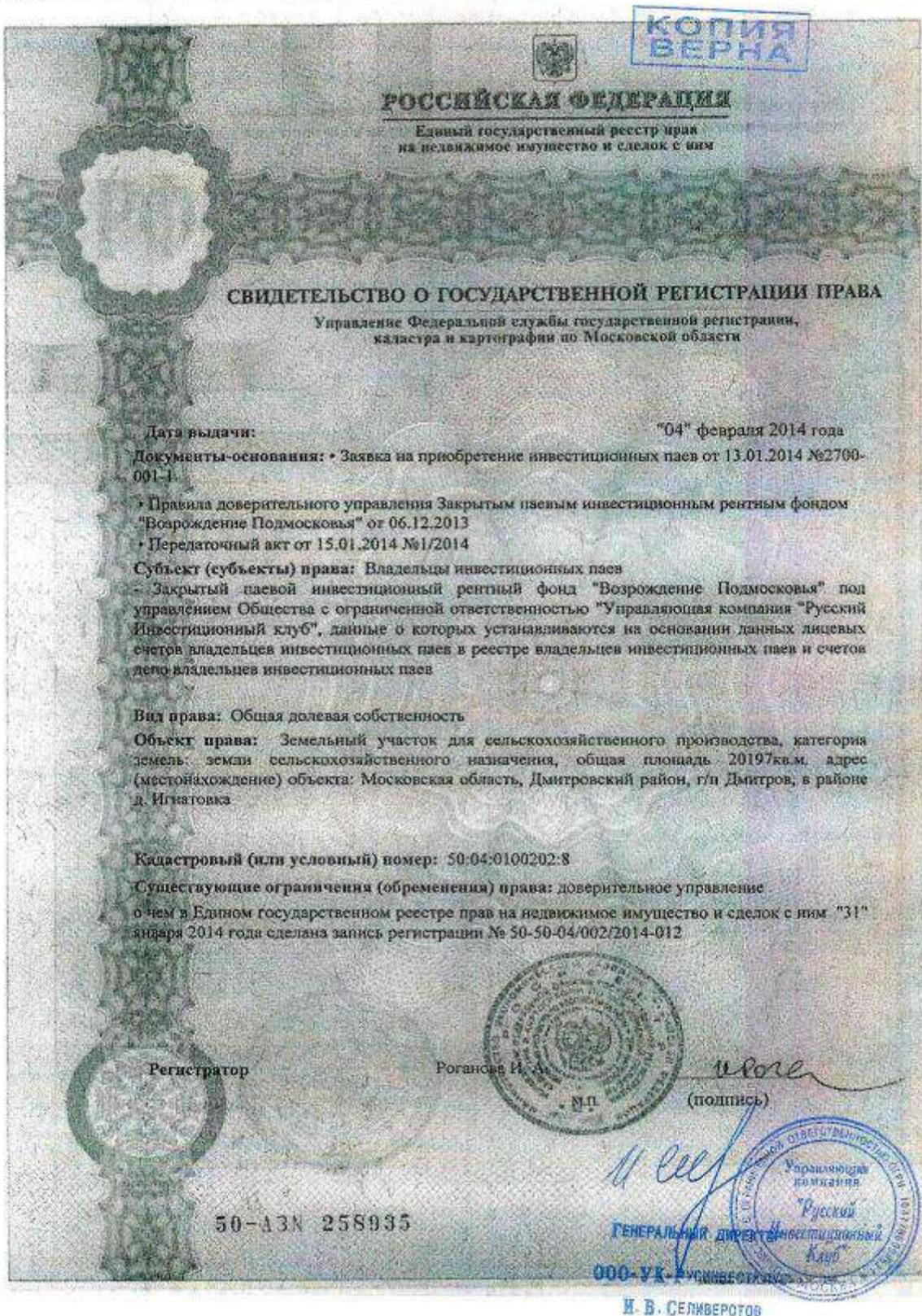
Регистратор:  Рогова И. А.  
М.П.

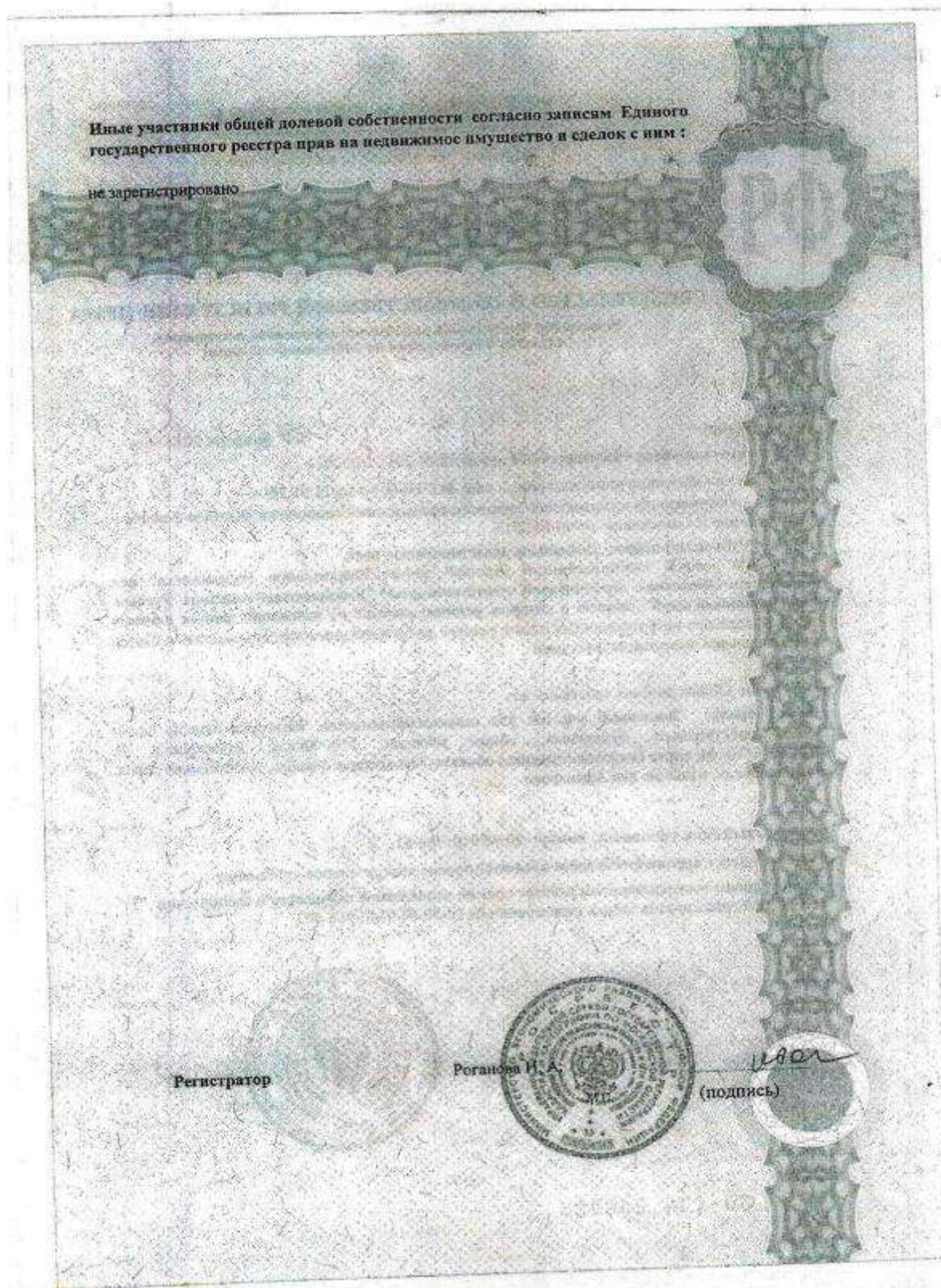
*Ирина*  
(подпись)  


ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
000-УК-РИСИНВЕСТКЛУБ  
И. В. СЕЛИВЕРТОВ

50-А3Н 258934







КОПИЯ  
ВЕРНА

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "04" февраля 2014 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев от 13.01.2014 №2700-001-1  
• Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Возрождение Подмосковья" от 06.12.2013  
• Передаточный акт от 15.01.2014 №1/2014

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 271129 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д.Игнатовка

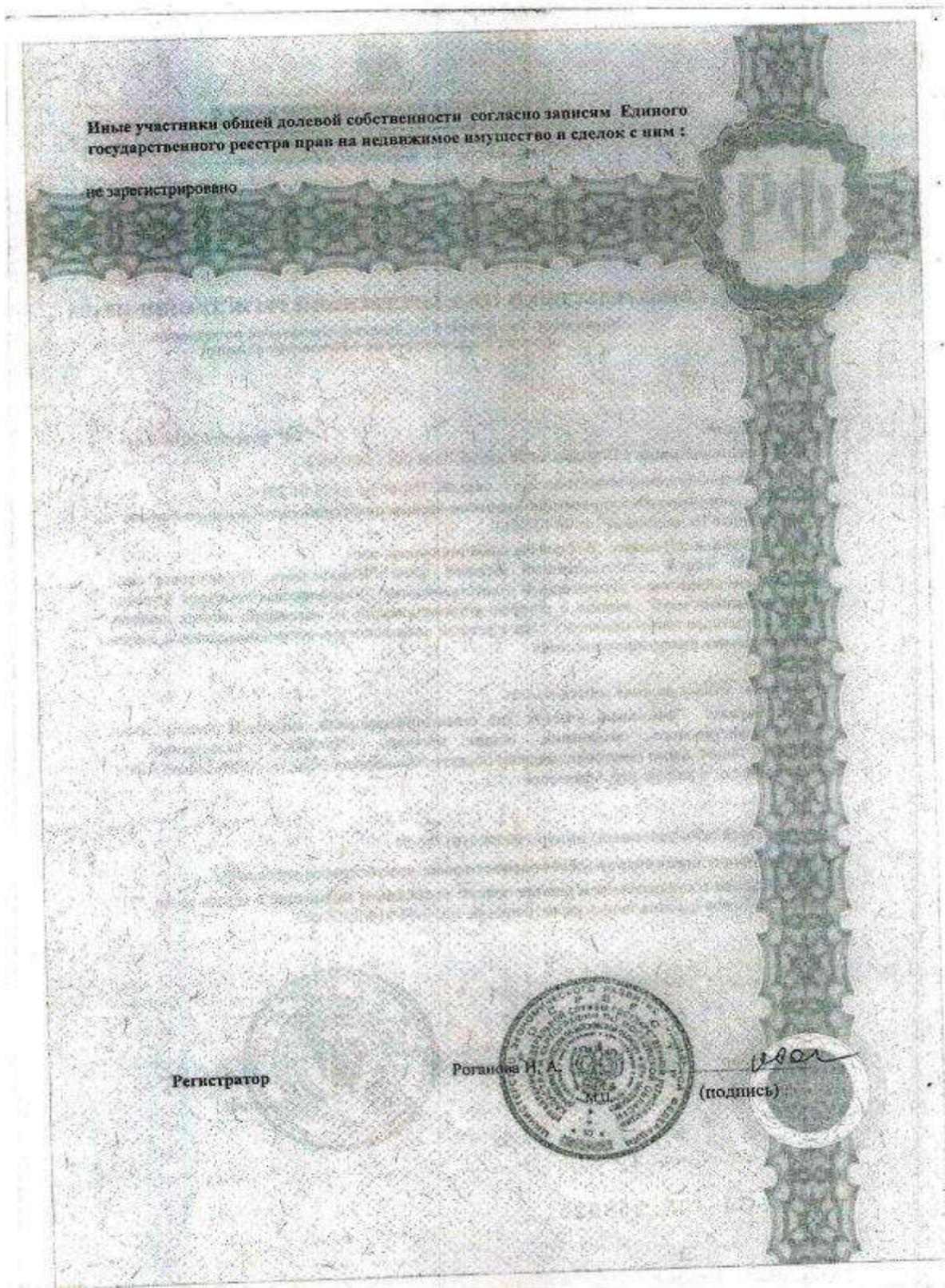
Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0100302:1

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.

50-А3Н 258936

(подпись)  
И.В. Селиверстов  
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
ООО-УИ "РУСИИНВЕСТКЛУБ"  
И.В. СЕЛИВЕРСТОВ



КОПИЯ  
ВЕРНА

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Московской области

"04" февраля 2014 года

Дата выдачи:

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

- Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Возрождение Подмосковья" от 06.12.2013
- Передаточный акт от 15.01.2014 №1/2014

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 218208кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, т/п Дмитров, в районе с. Внуково

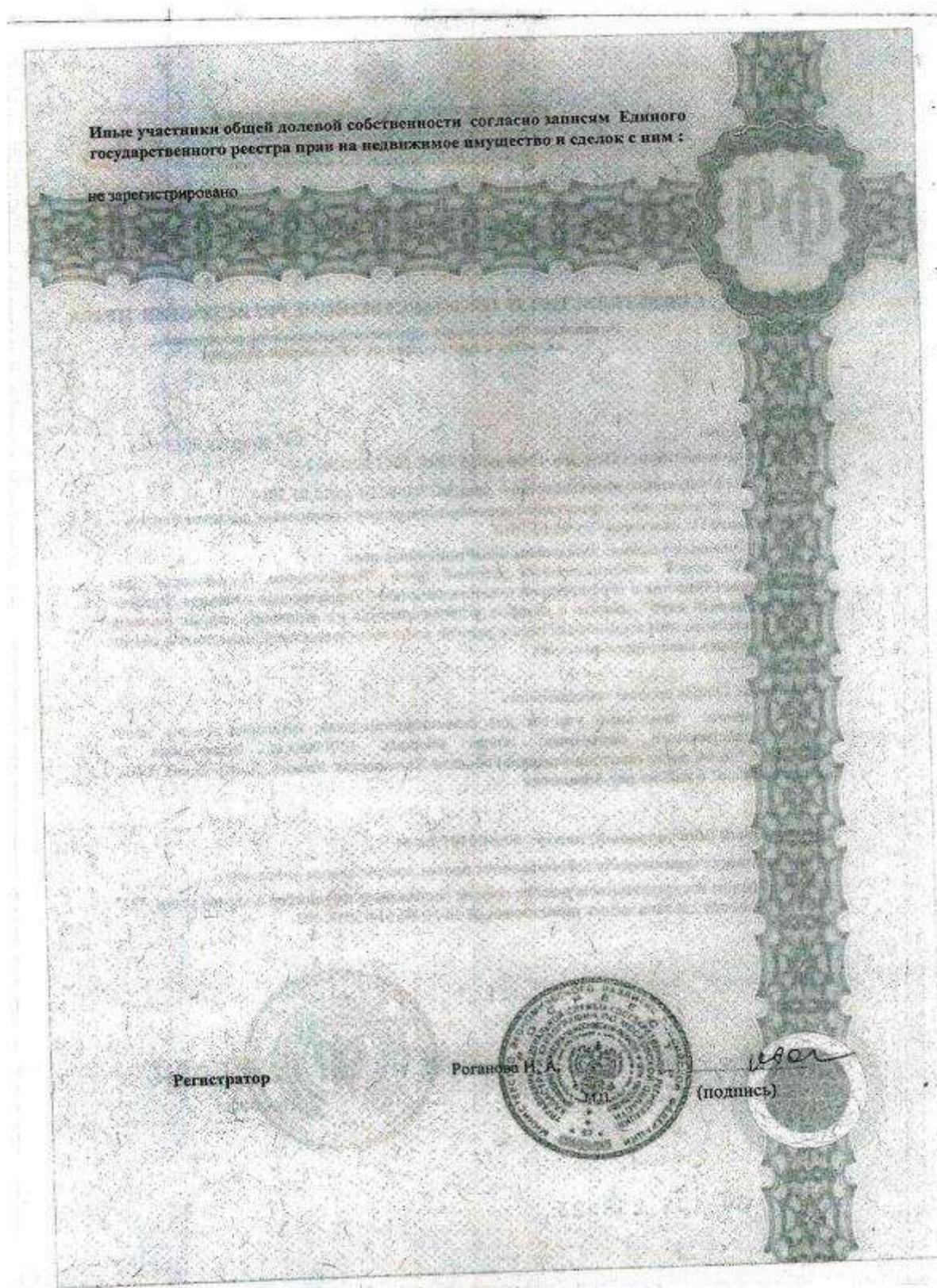
Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0100402:1

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

Регистратор \_\_\_\_\_  
Роганова И.А. \_\_\_\_\_  
МП \_\_\_\_\_ (подпись)

И.С.С. \_\_\_\_\_  
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР Клуба  
000-УК "РУССКИЕ ПАЕВЫ"  
И. В. СЕЛИВЕРСТОВ

50-А3Н 258937



Регистратор

Роганова И. А.

(подпись)

КОПИЯ  
ВЕРНА

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "04" февраля 2014 года

Документы-основания: • 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

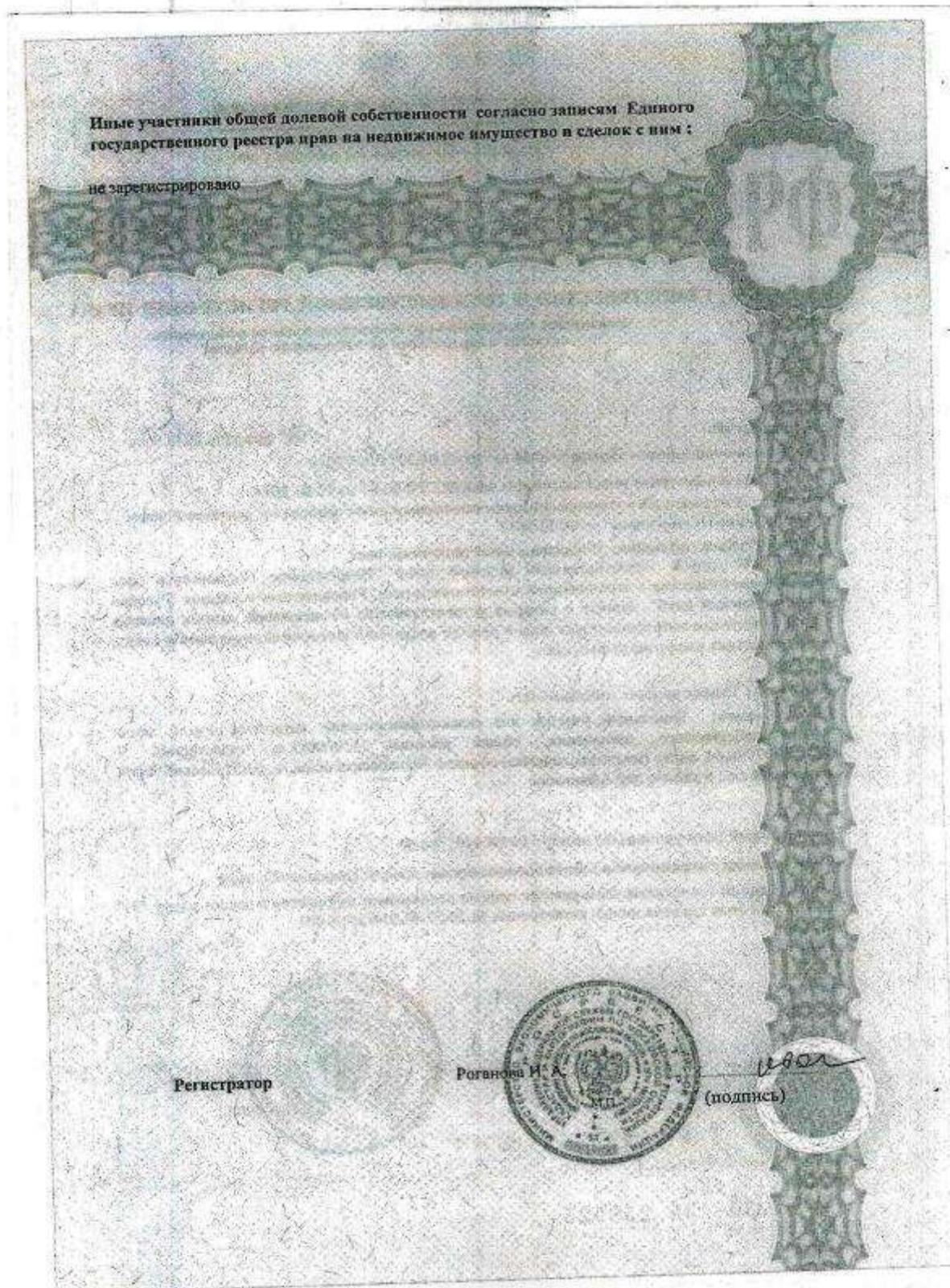
Кадастровый (или условный) номер: 50-04-0100503-5

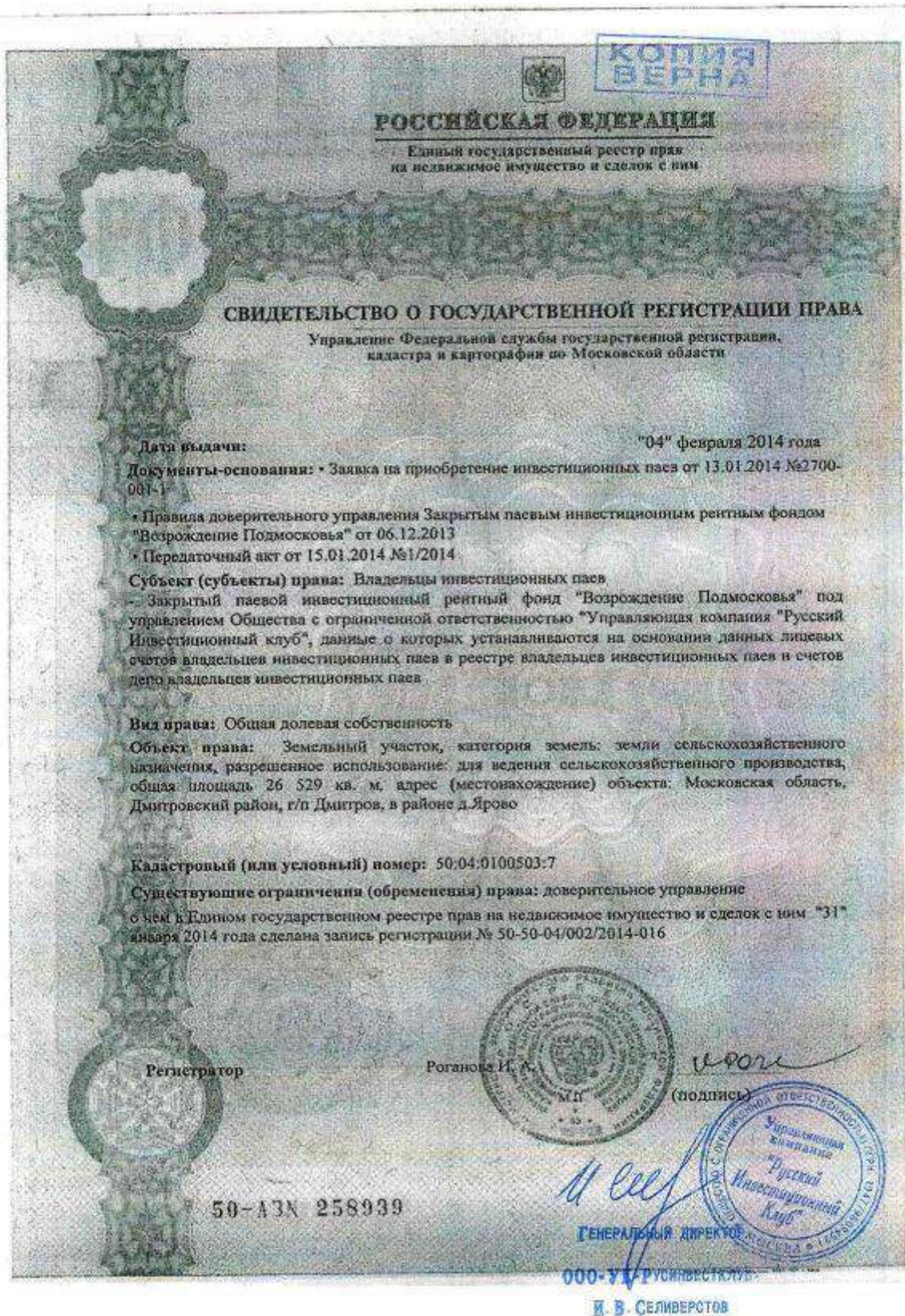
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/002/2014-015

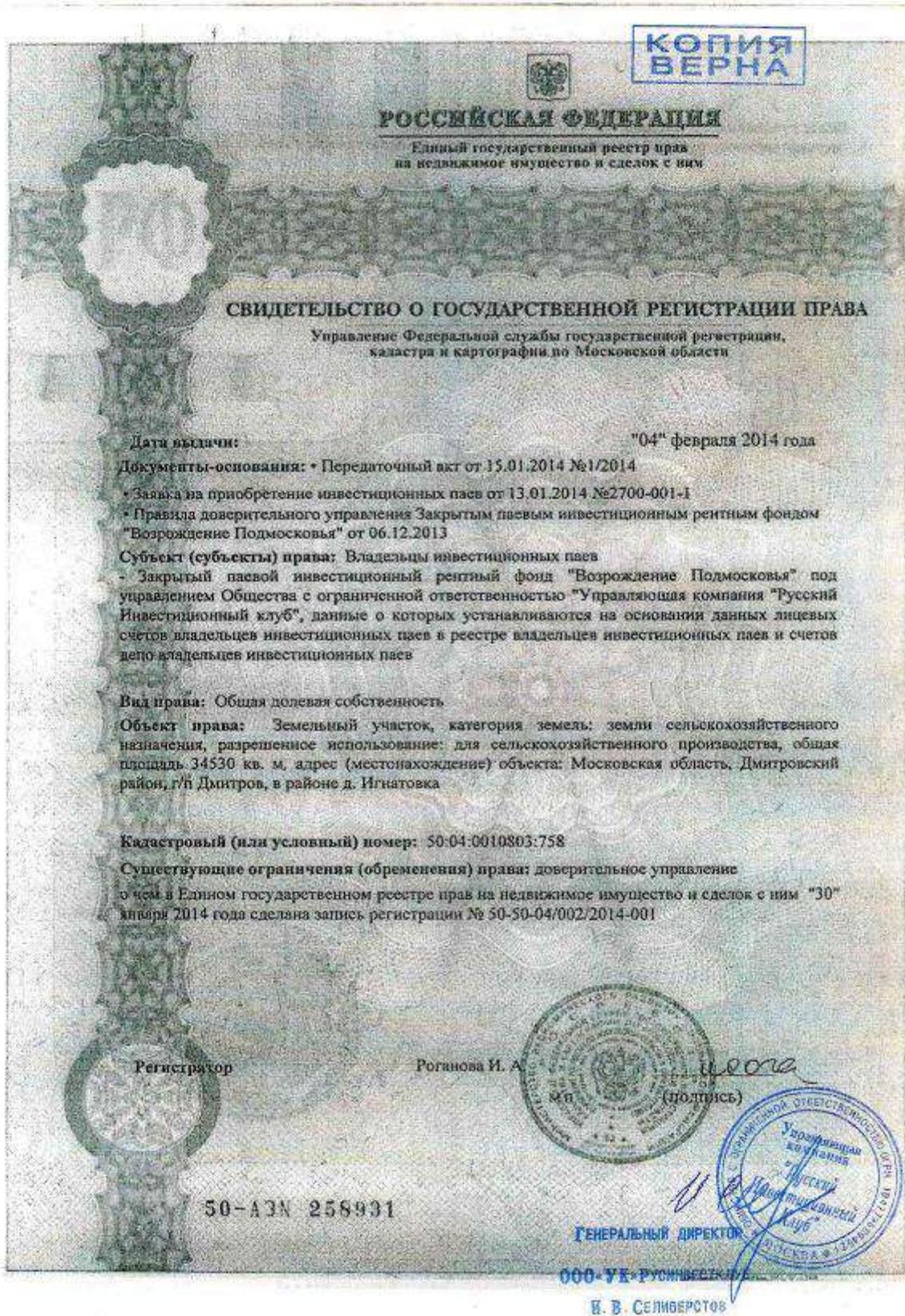
Регистратор: Рогонова И.А. (подпись)

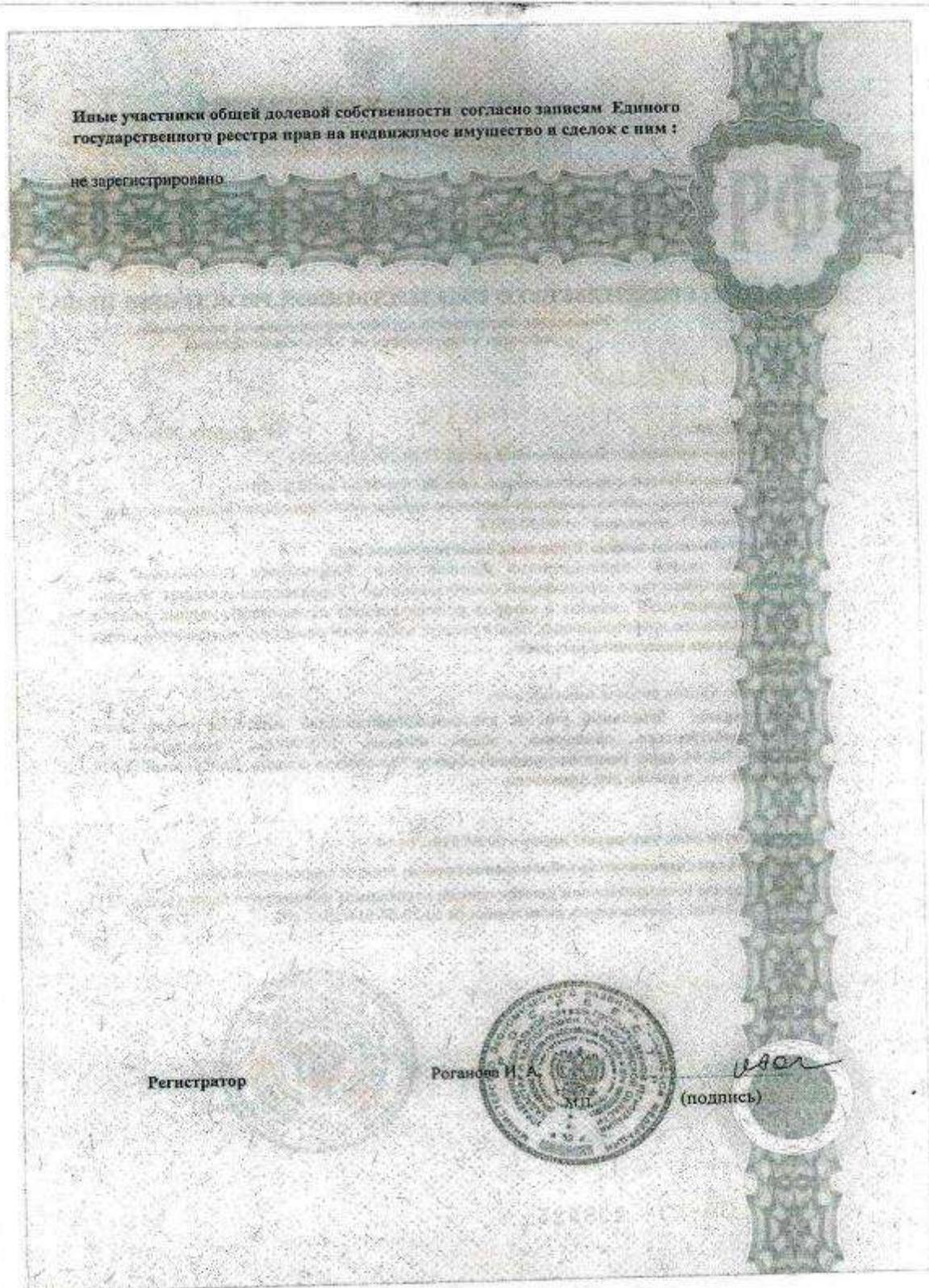
50-13N 255938

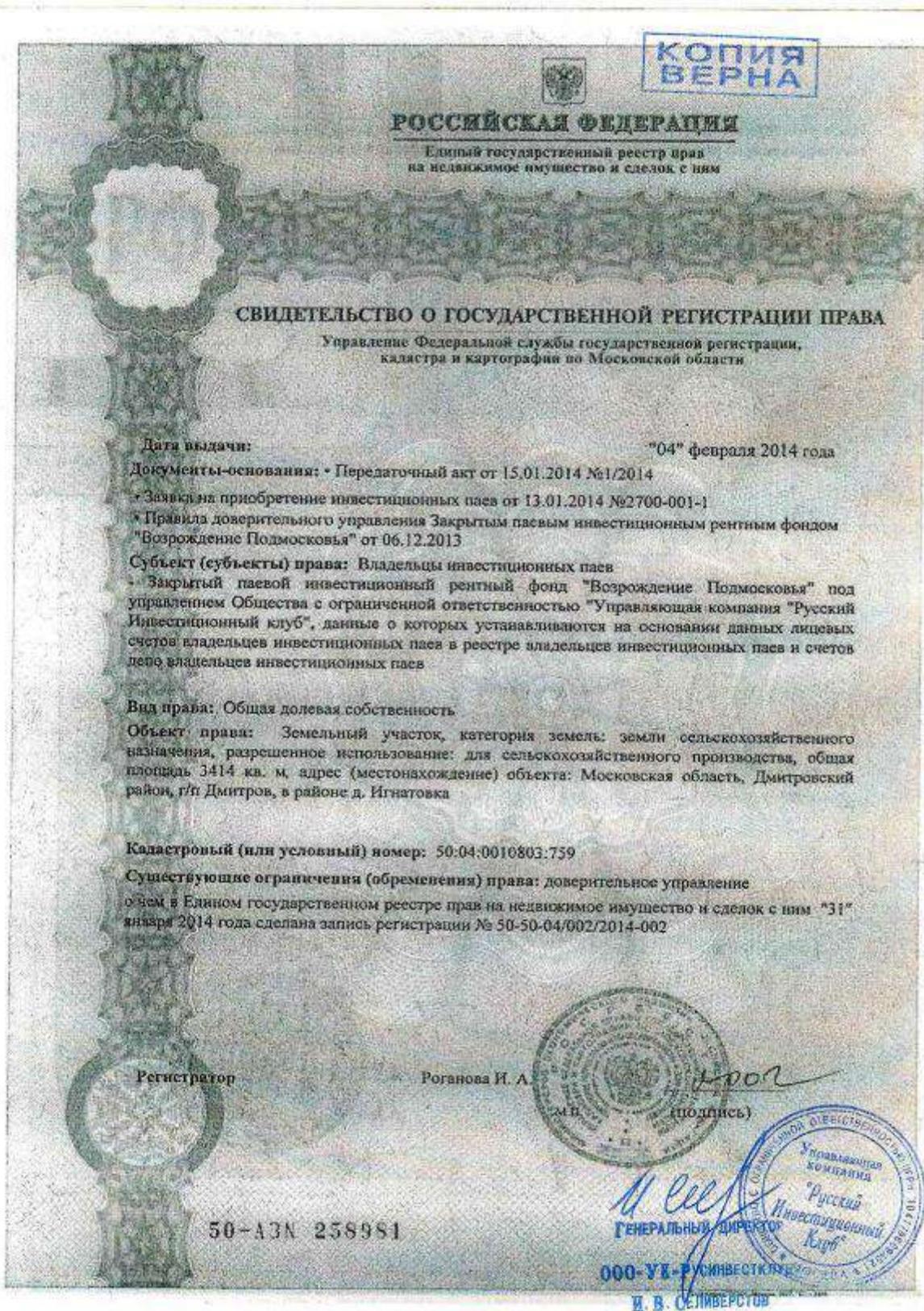
000-11-1-Р/С/И/В/С/1/2014  
И. В. СЕЛИВЕРТОВ

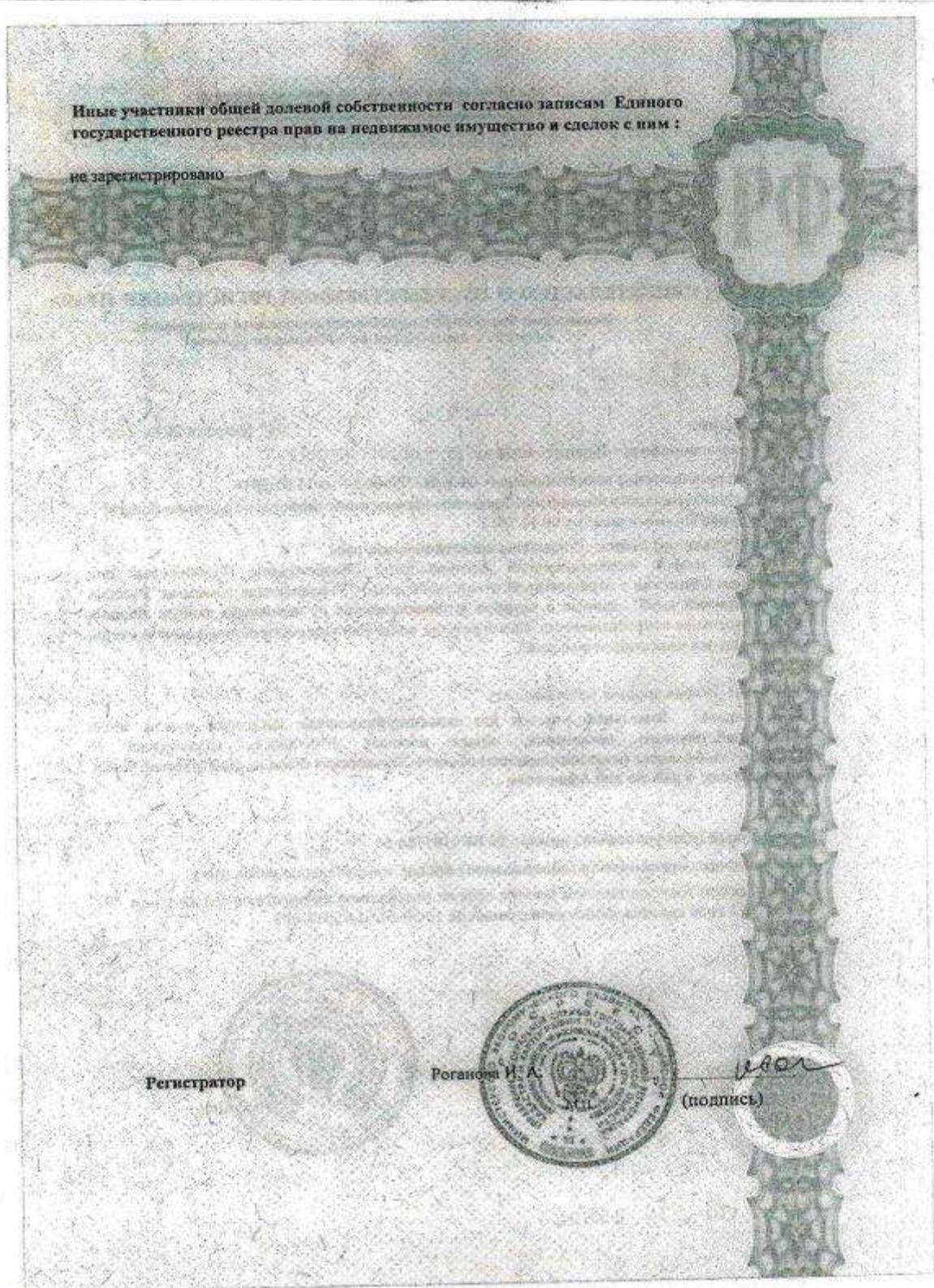












**КОПИЯ  
ВЕРНА**



**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:** • 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

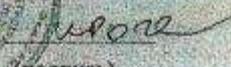
**Кадастровый (или условный) номер:** 50-04-0010803:760

**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.



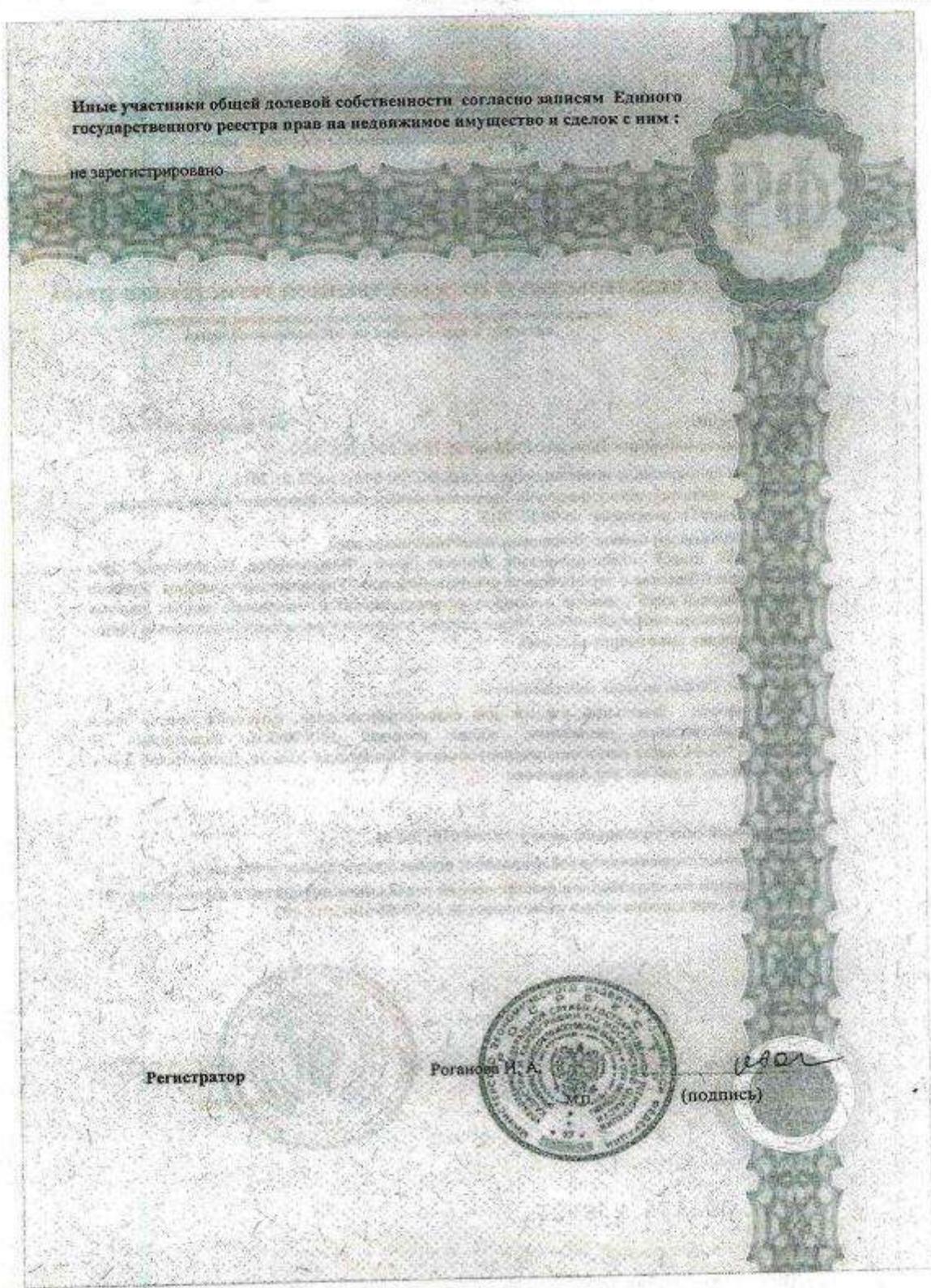
(подпись)

50-13N 258982



**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР**  
 ООО-УК-РУСИНВЕСТКЛУБ  
 И. В. Селивбратов





**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**



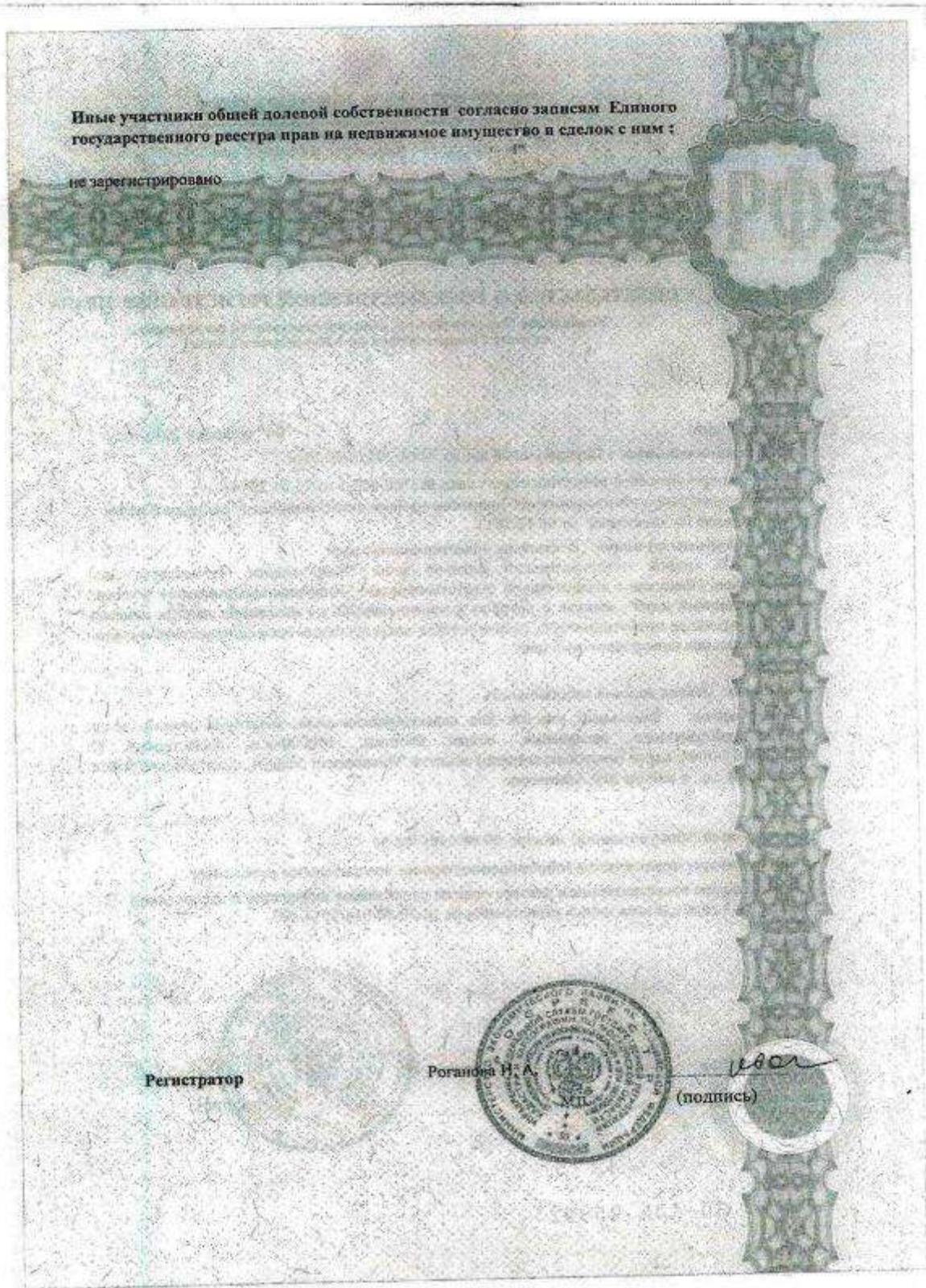
Роголова И. А.  
(подпись)



**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР**  
 ООО «АД-РУСИИВЕСТКЛУБ»  
**И. В. СЕЛИВЕРСТОВ**



50-А/Н 258983



**КОПИЯ  
ВЕРНА**

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "04" февраля 2014 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев от 13.01.2014 №2700-001-1  
• Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Возрождение Подмосковья" от 06.12.2013  
• Передаточный акт от 15.01.2014 №1/2014

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

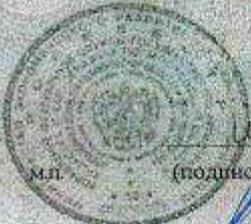
Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 31 285 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, т/п Дмитров, в районе с. Внуково

Кадастровый (или условный) номер: 50-04/0100101:228

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/002/2014-005

Регистратор Роганова И. А.

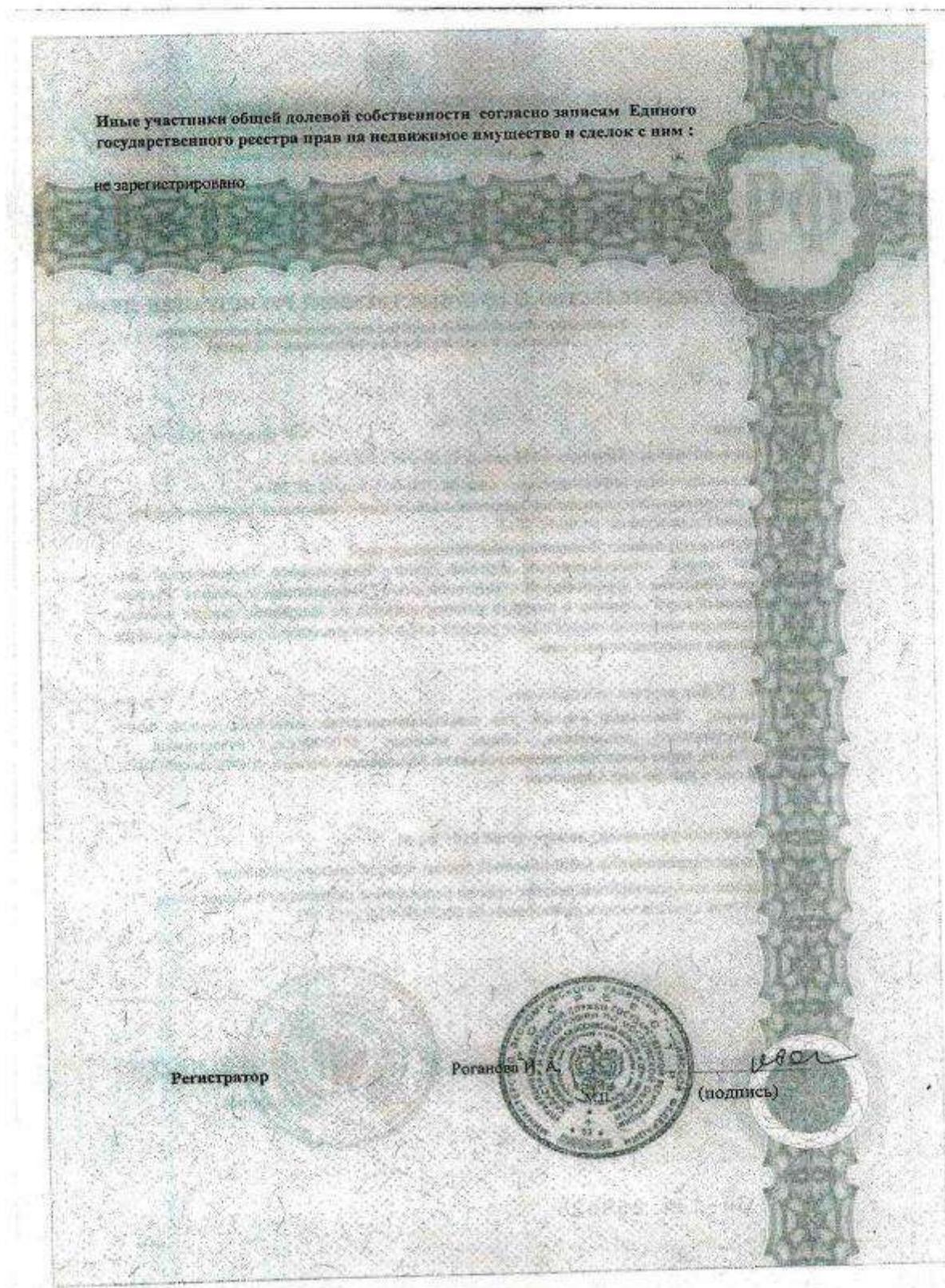
  
(подпись)

  
Управляющая компания  
"Русский  
Инвестиционный  
Клуб"  
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР Клуба

000-УК-Русинвест

И. В. СЕЛИБЕРСТОВ

50-А3Н 258984



КОПИЯ  
ВЕРНА

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
 Единый государственный реестр прав  
 на недвижимое имущество и сделок с ним

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
 Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
 кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "04" февраля 2014 года

Документы-основания: • Передаточный акт от 15.01.2014 №1/2014

- Заявка на приобретение инвестиционных паев от 13.01.2014 №2700-001-1
- Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Возрождение Подмосквья" от 06.12.2013

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 13942кв.м. адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе с.Внуково

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0100101:229

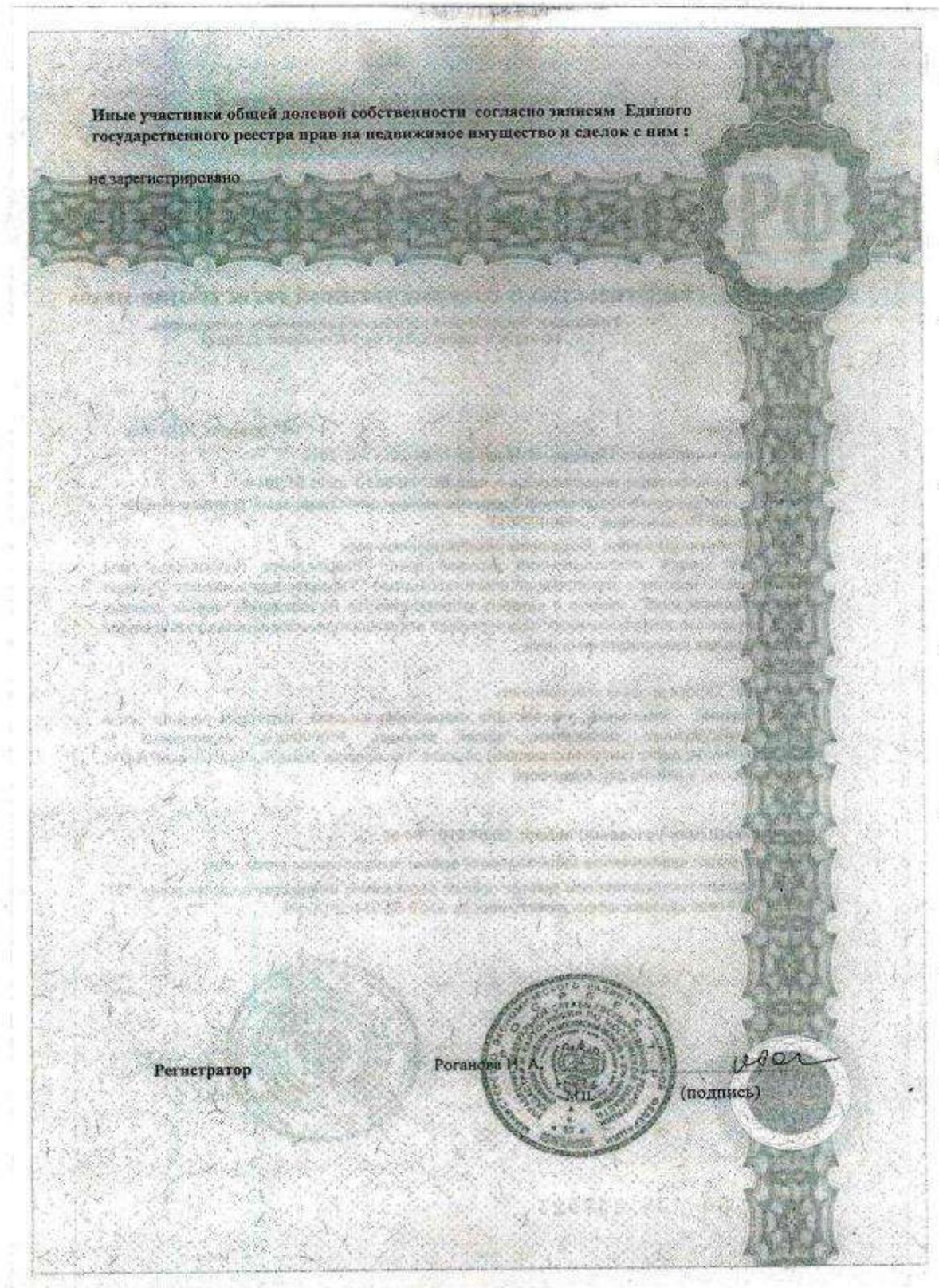
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрация № 50-50-04/002/2014-006

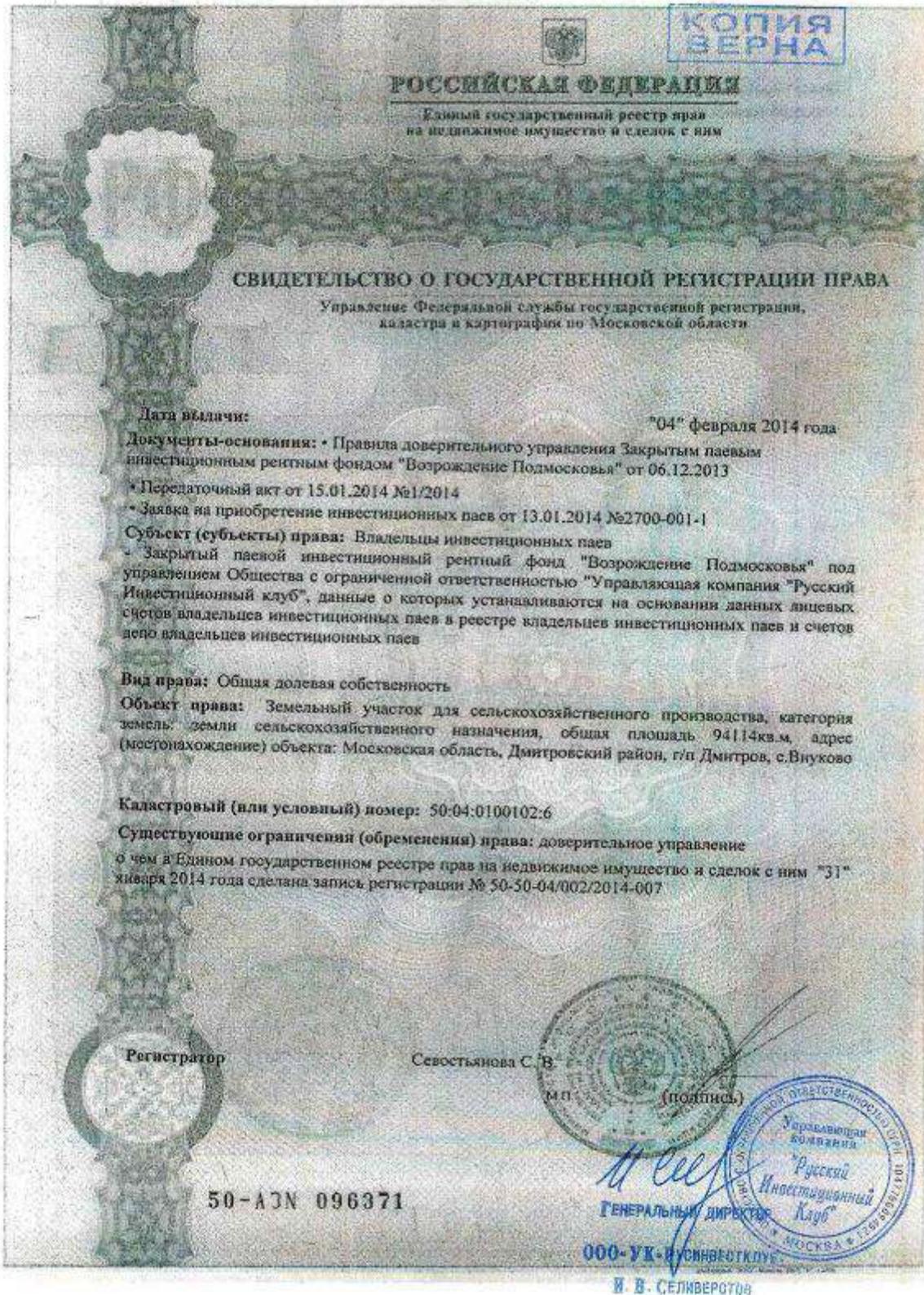
Регистратор Рогонова И. А.

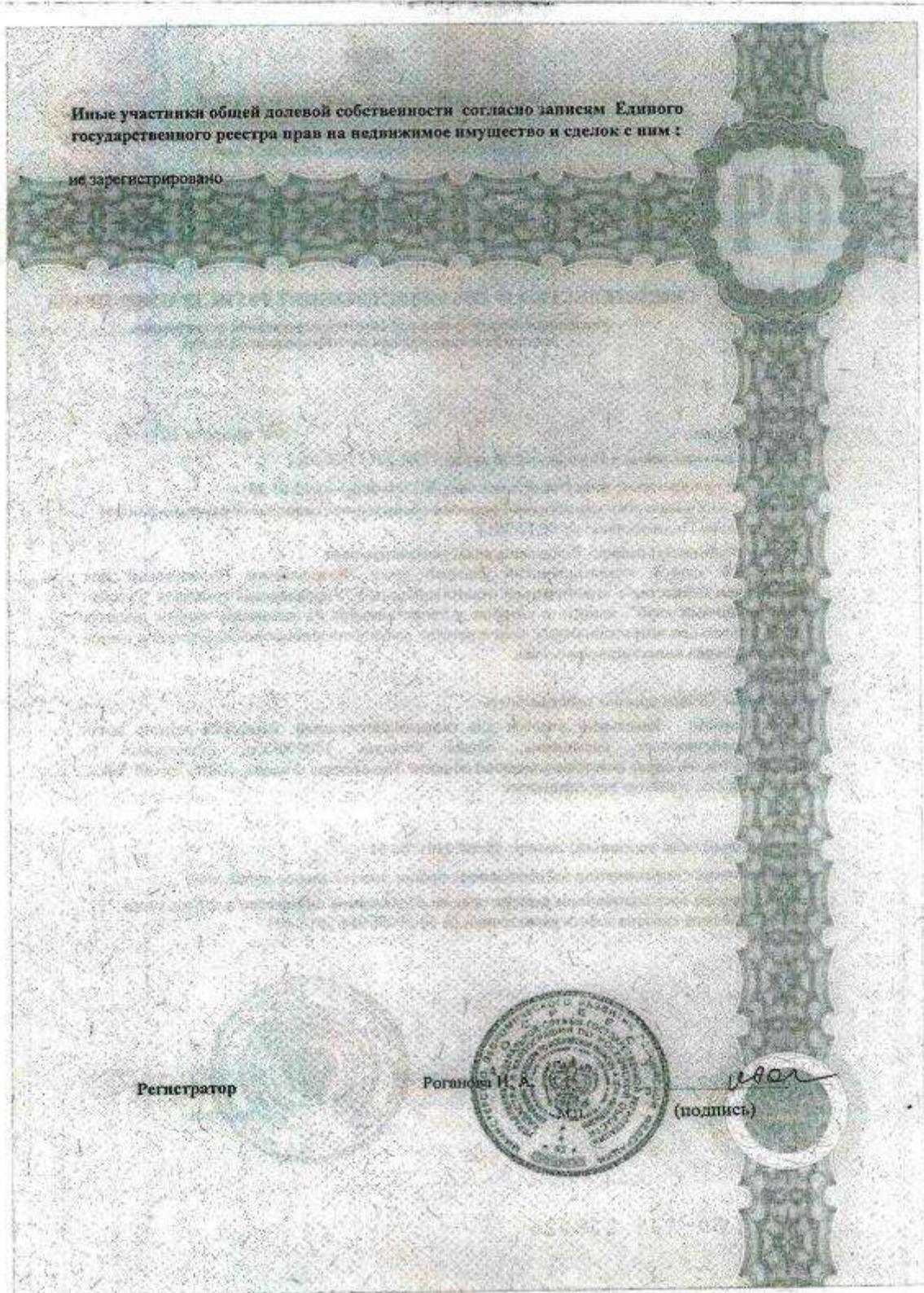
  
 (подпись)

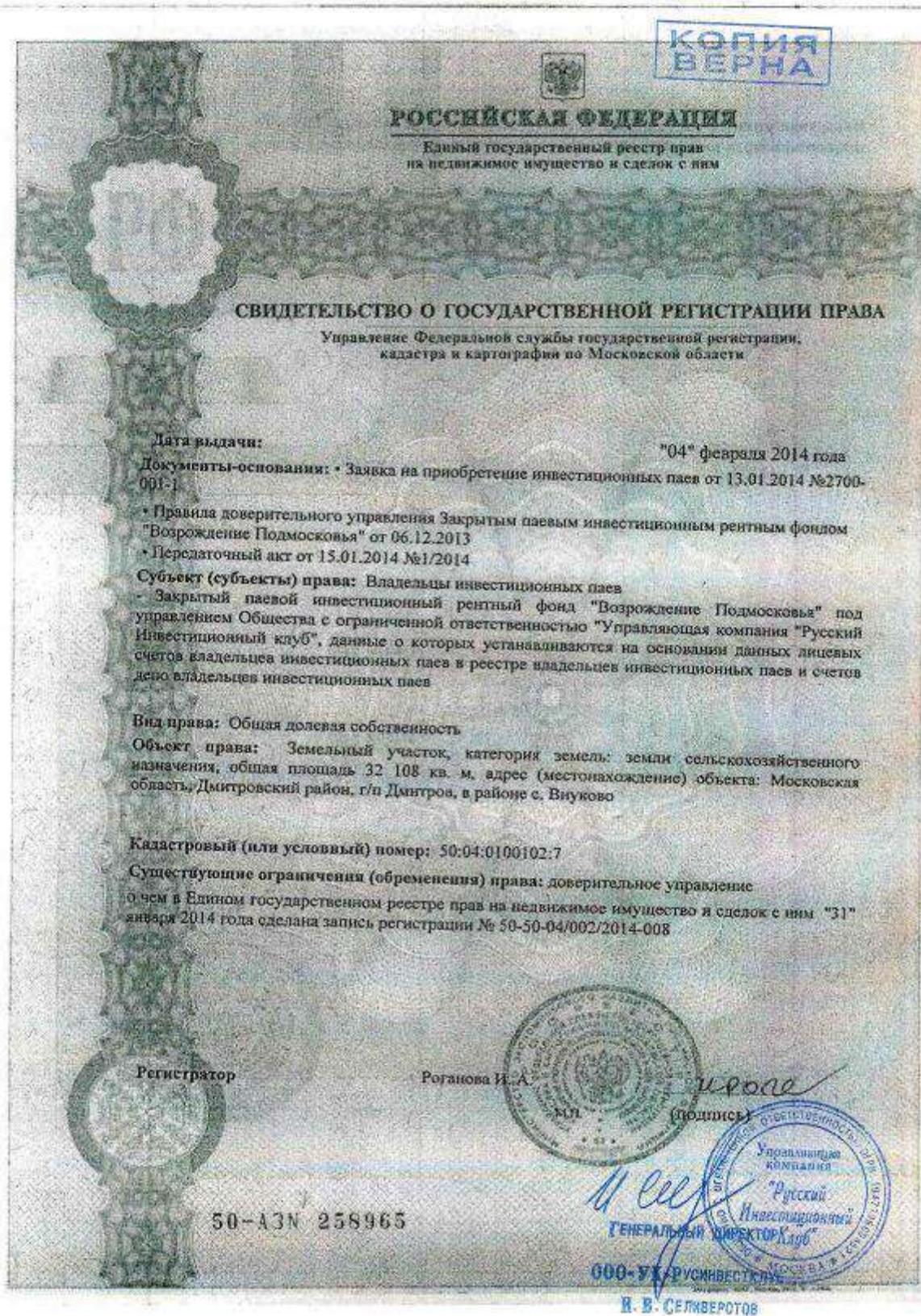
  
 Генеральный директор  
 ООО-УК "РУСИНВЕСТКОМ КЛУБ"  
 И. В. СЕЛИБЕРТОВ

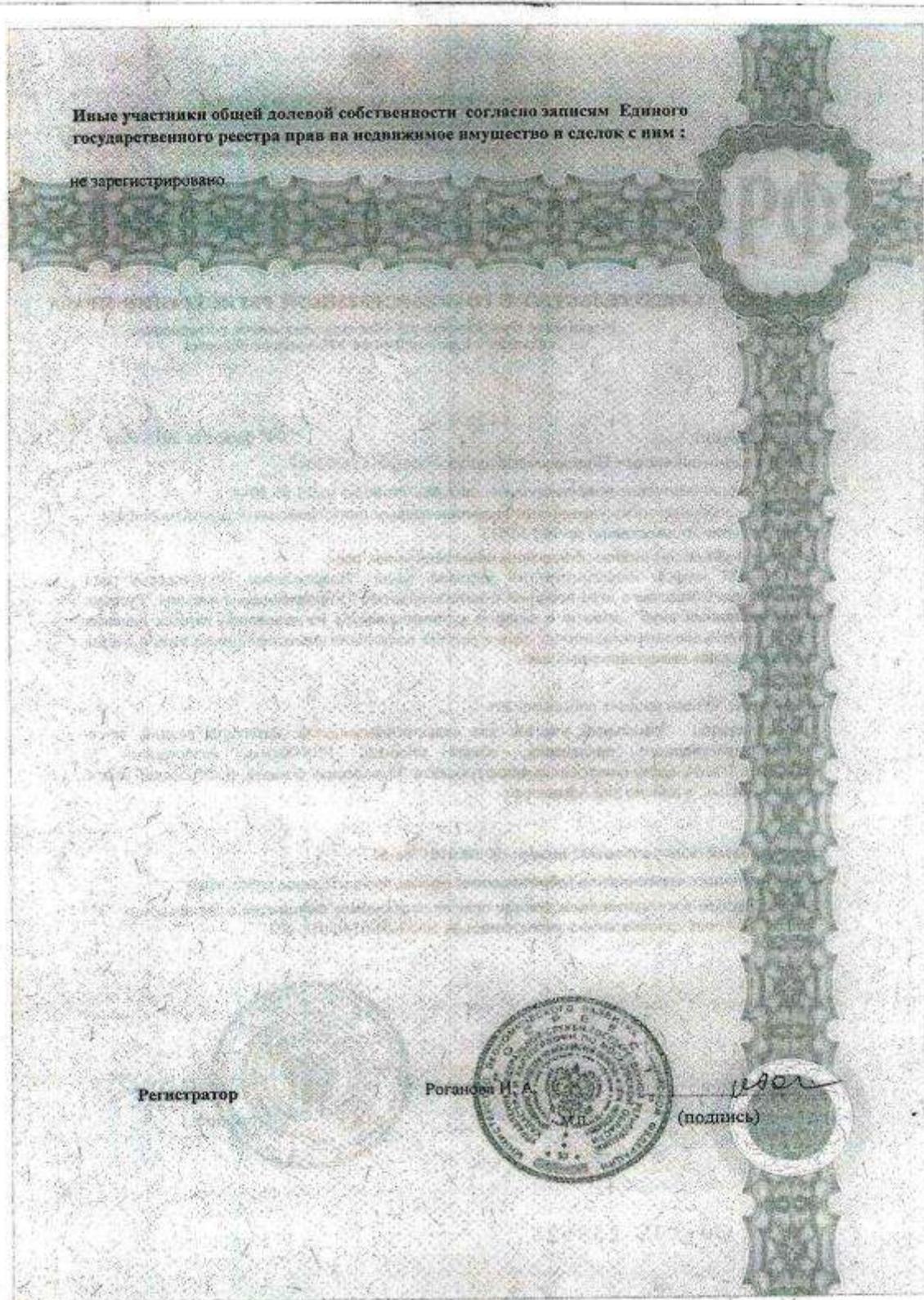
50-А3Н 258985

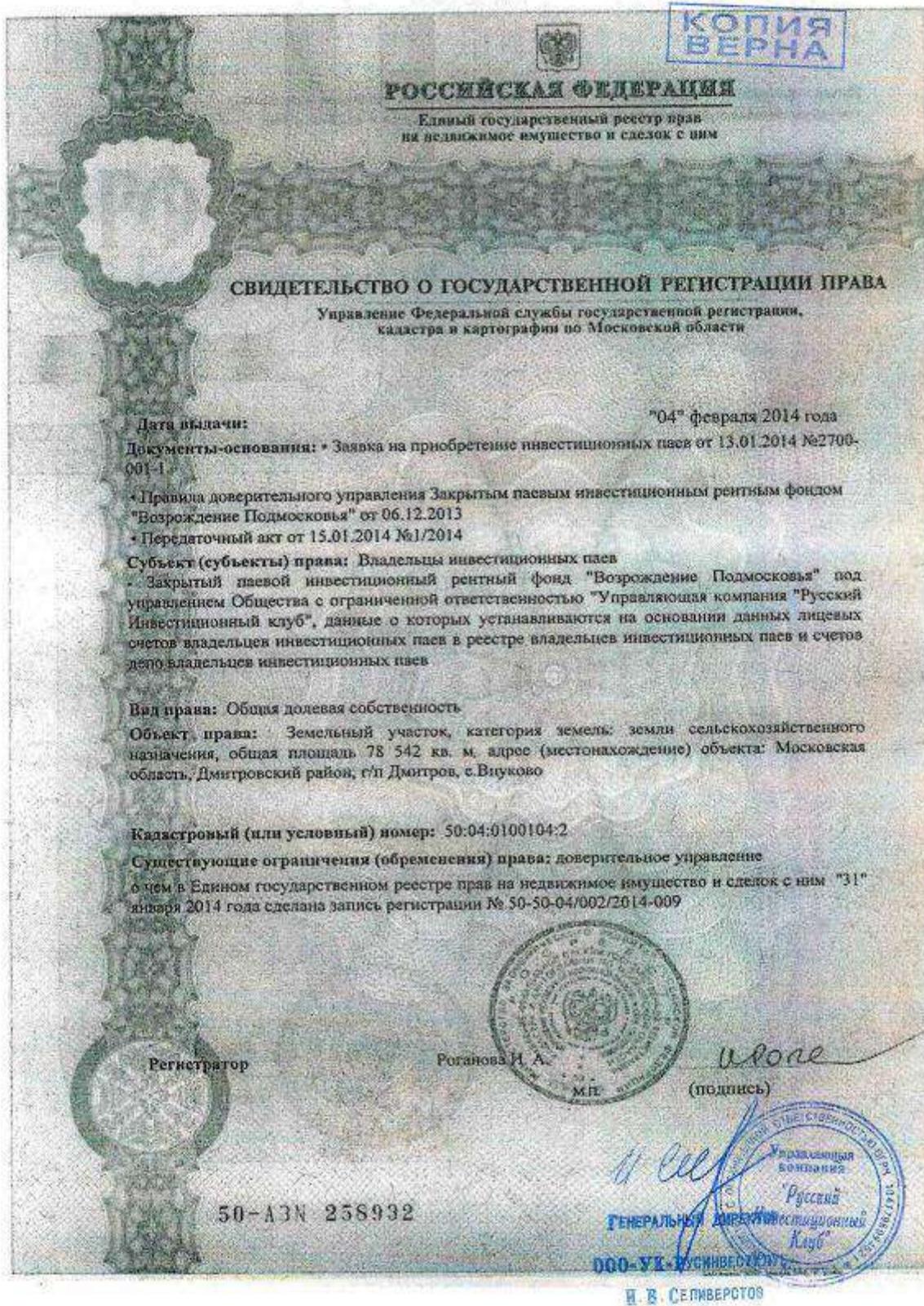












**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
 Единый государственный реестр прав  
 на недвижимое имущество и сделок с ним

**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 Подмоскovie" от 06.12.2013  
 • Передаточный акт от 15.01.2014 №1/2014

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

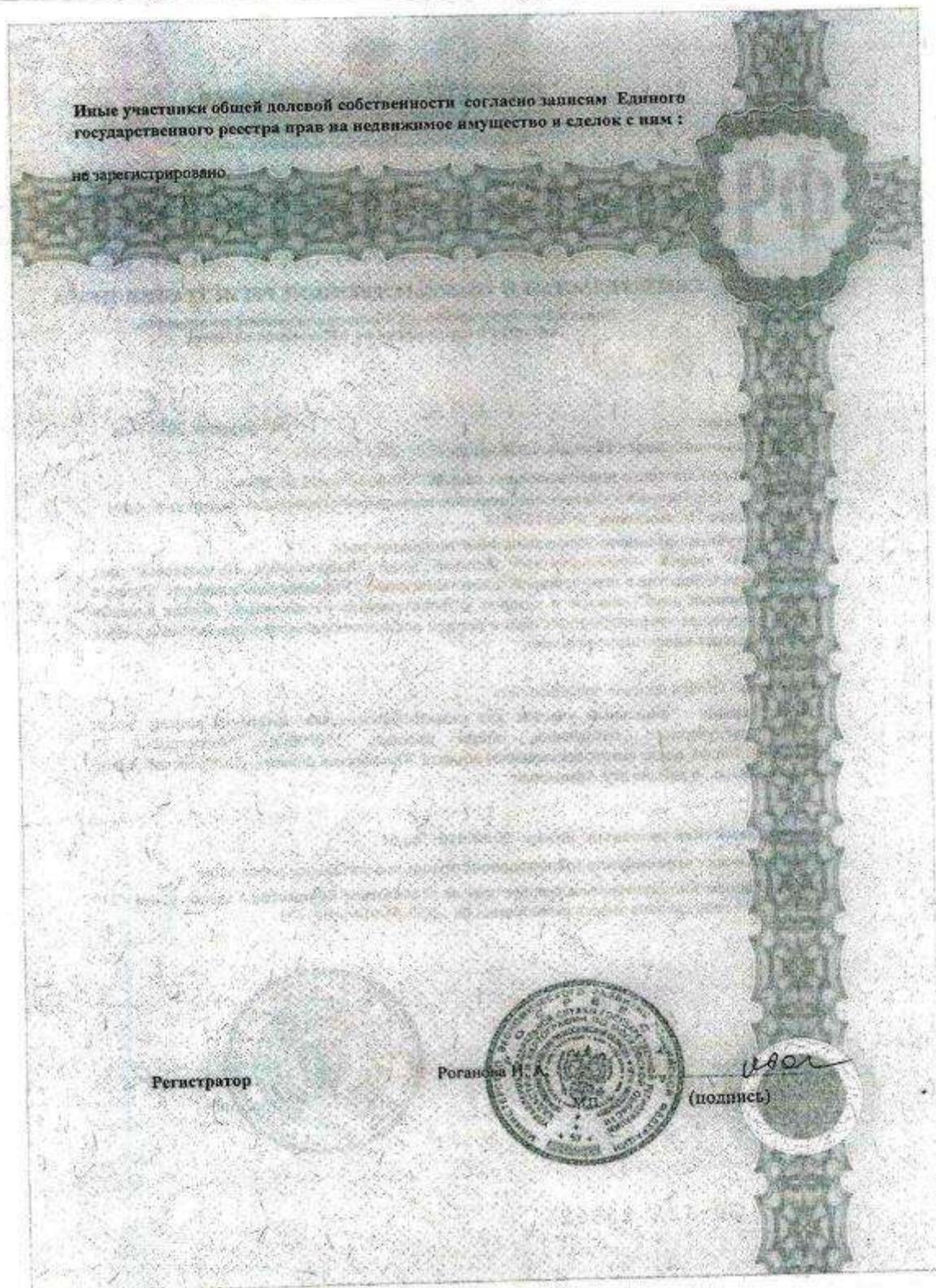
*И. Рогова*  
 (подпись)



50-А3Н 258932



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 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.

50-13N 258933

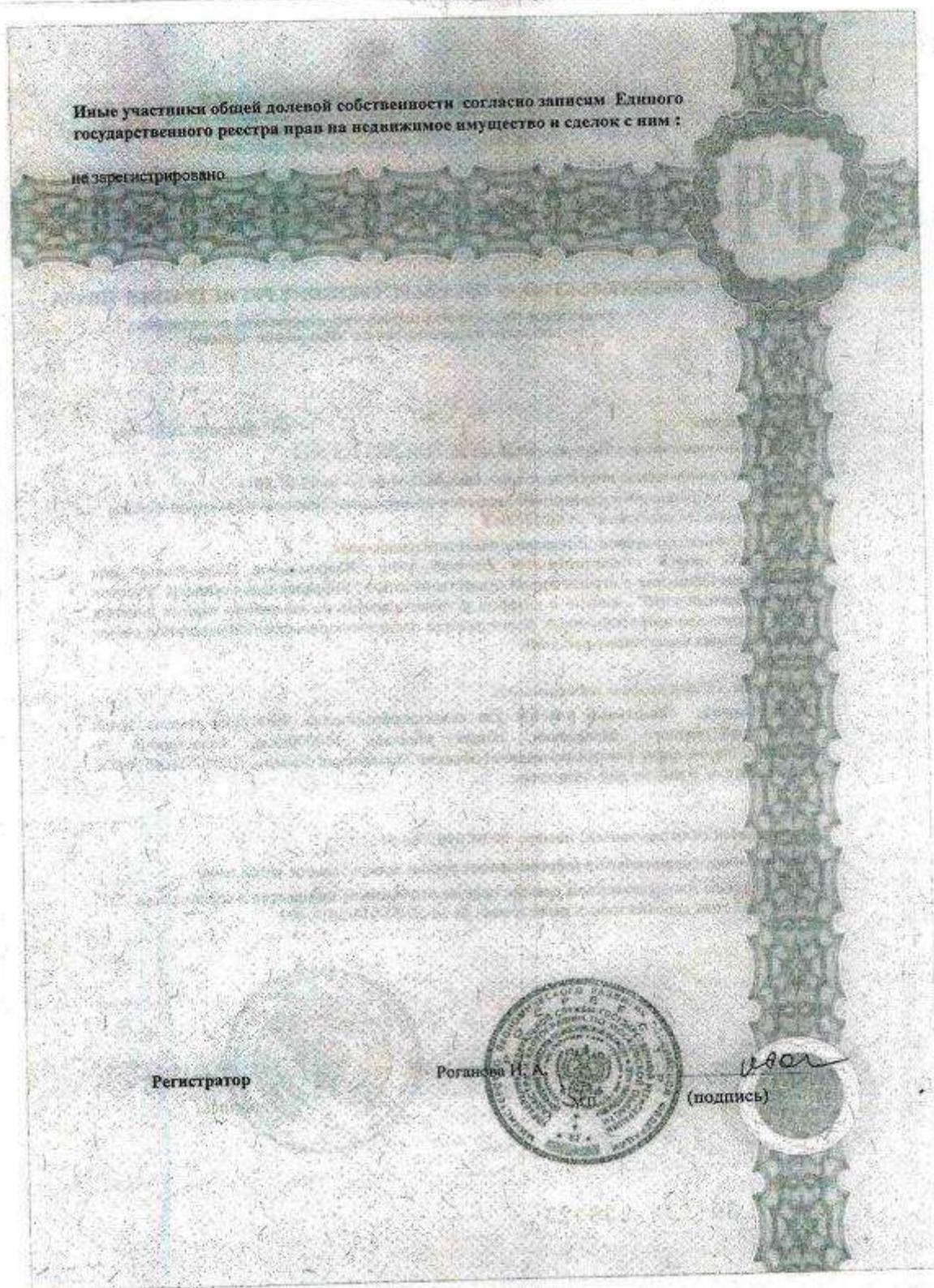
(подпись) *И. А. Роганова*

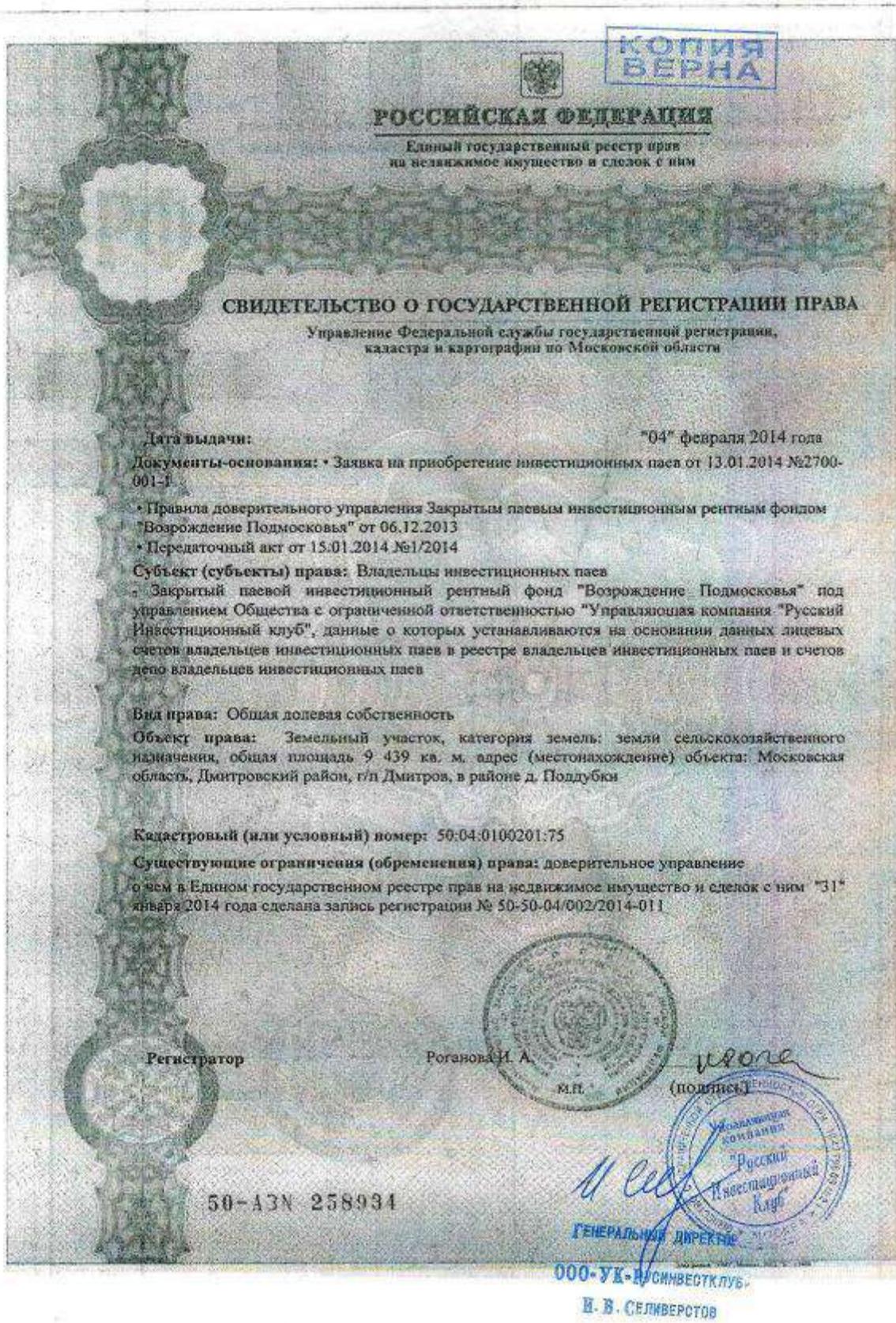
**Управляющая компания  
"Русский  
Инвестиционный  
Клуб"**

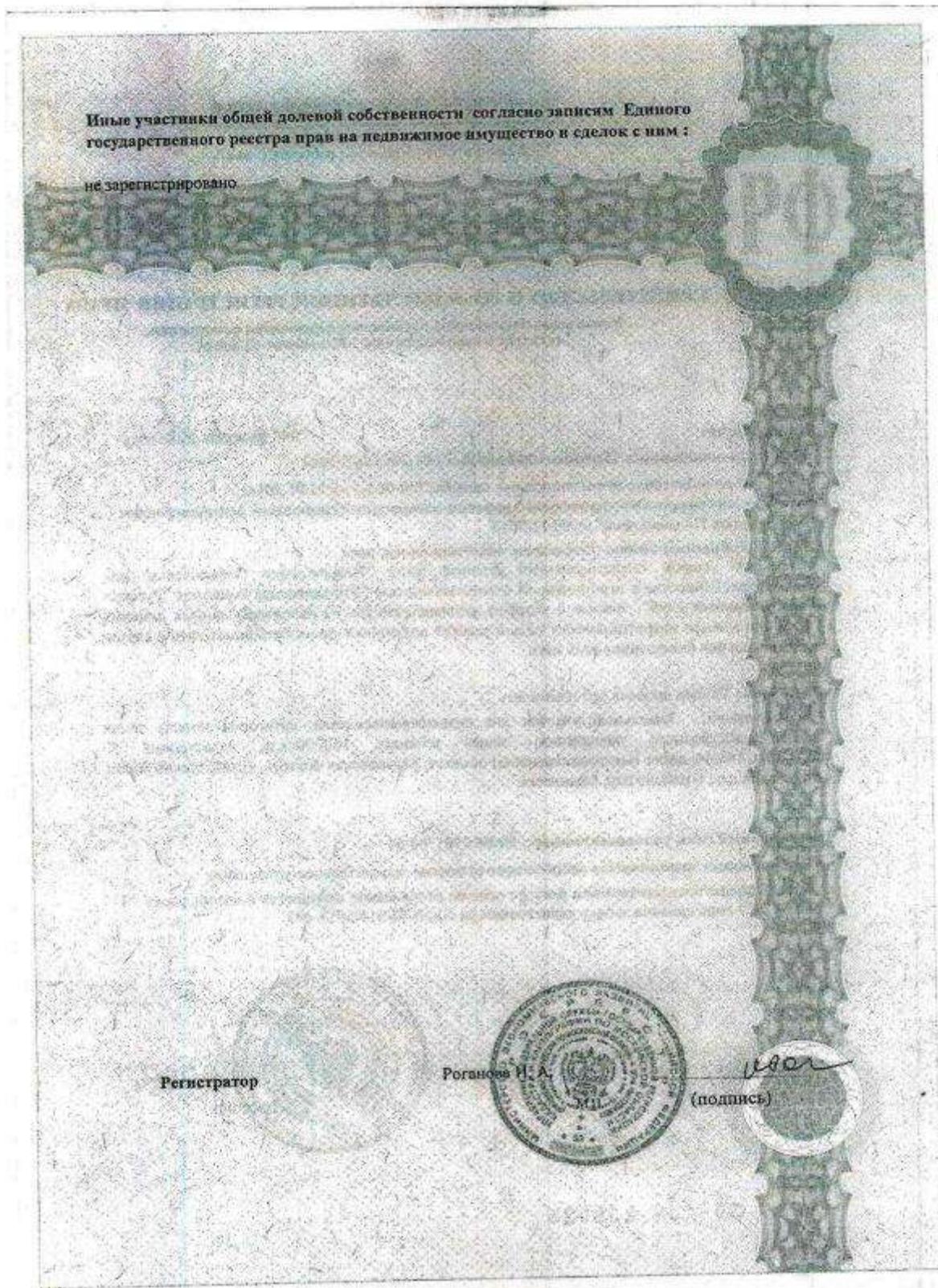
**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР**

**000-УИ-РУСИИВЕСТКЛУБ**

**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 2019 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Игнатовка

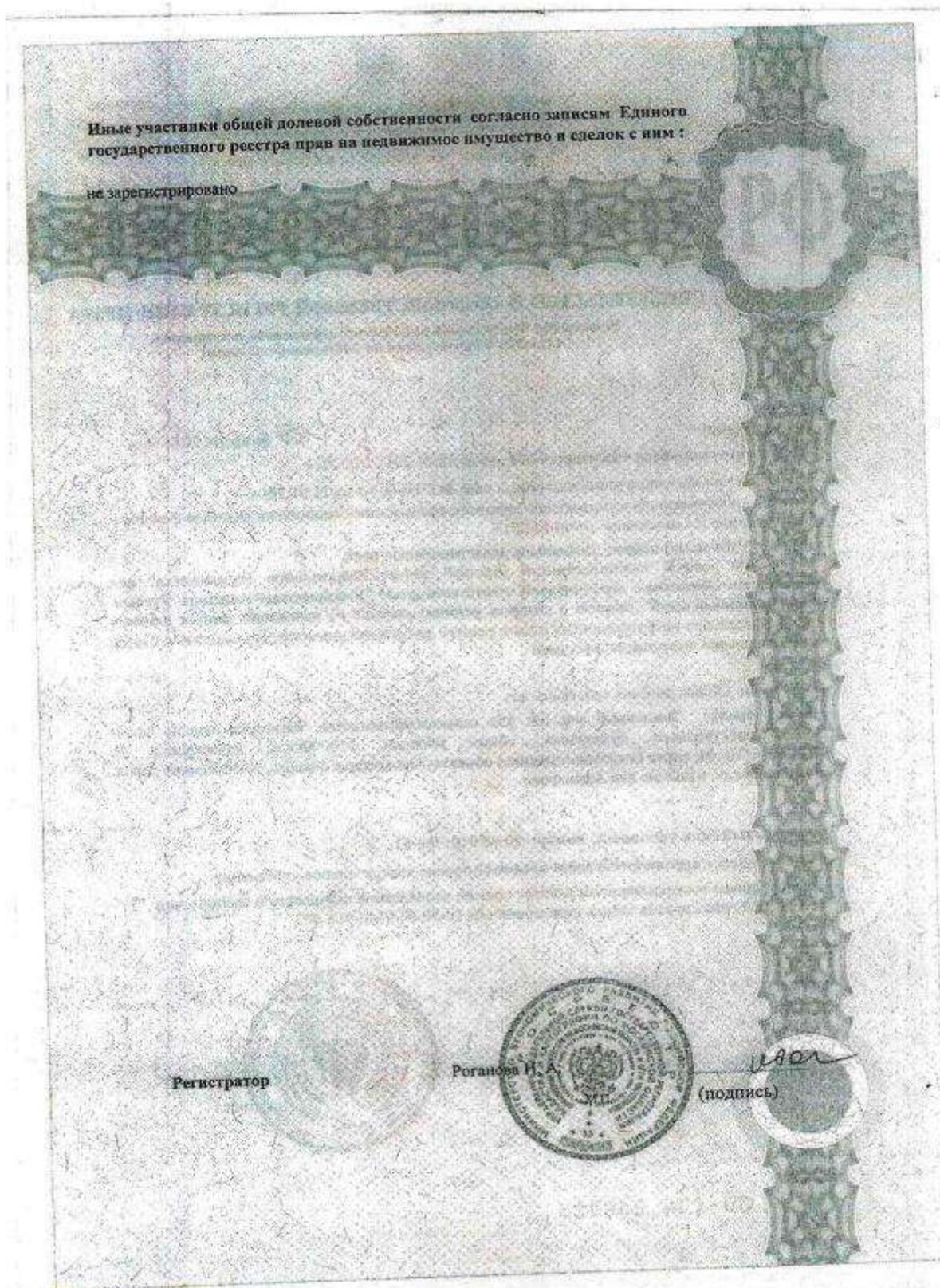
Кадастровый (или условный) номер: 50-04/0100202/8

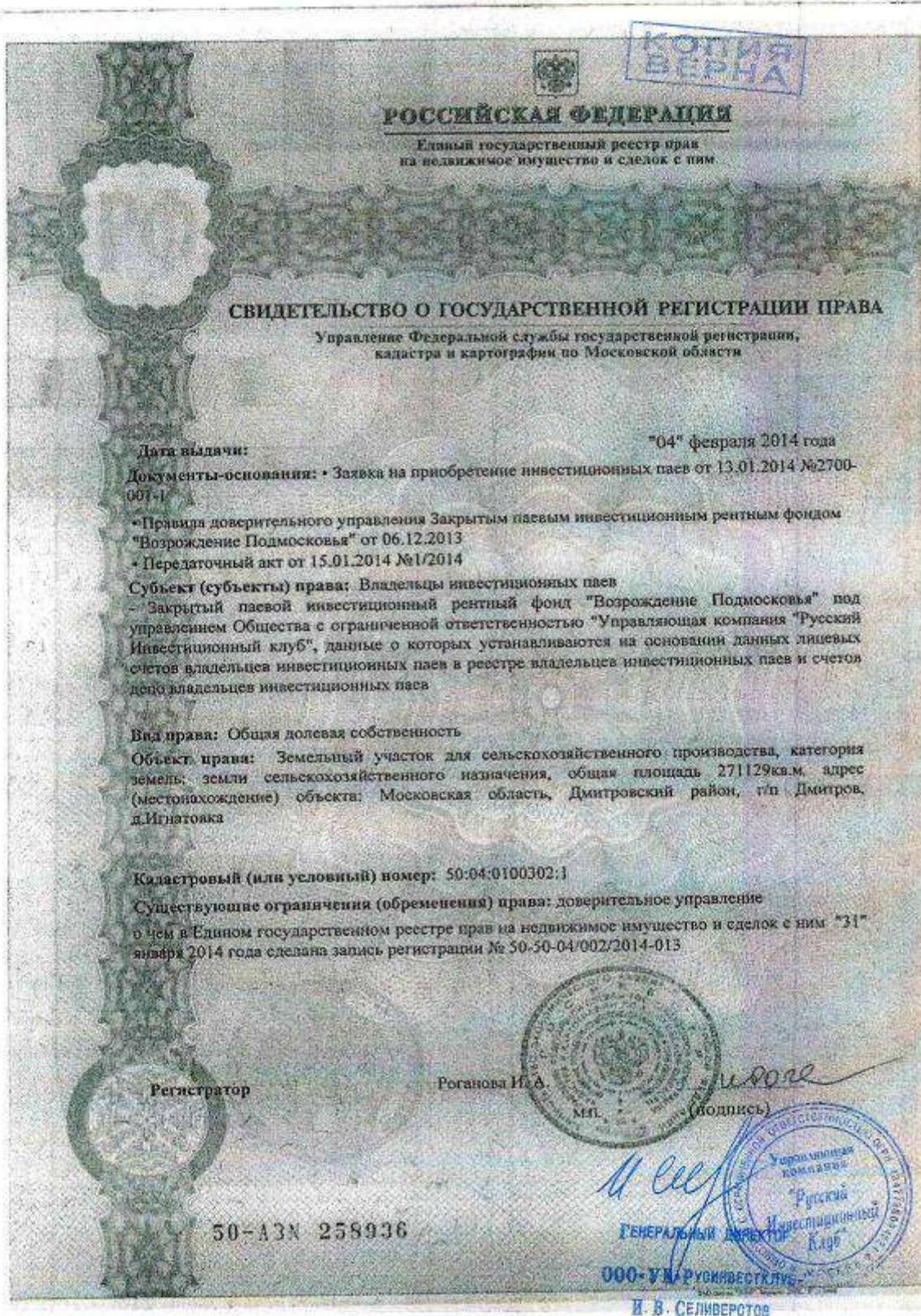
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/002/2014-012

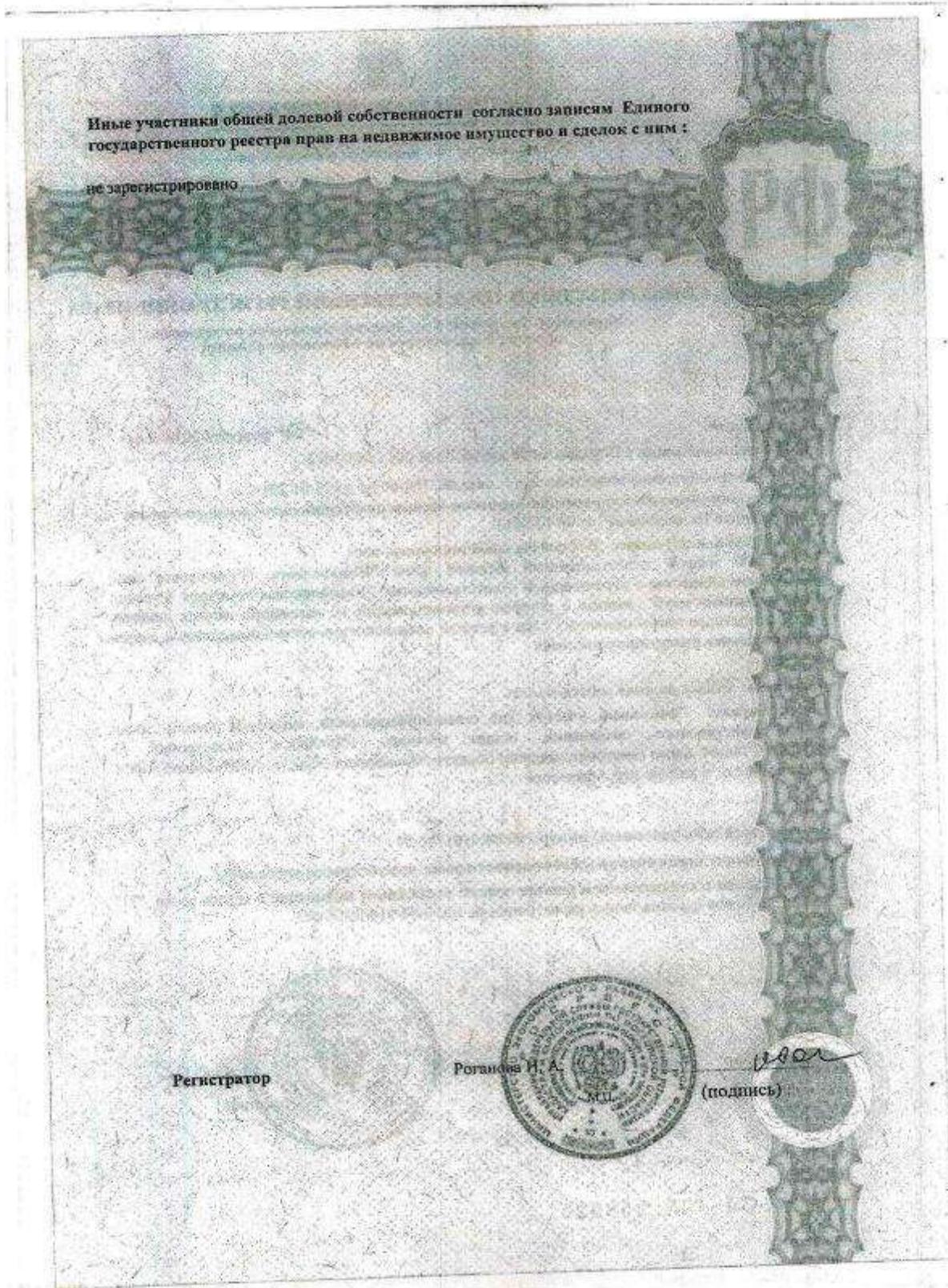
Регистратор:  Роганова И.И. (подпись)

50-13N 258035

  
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

"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

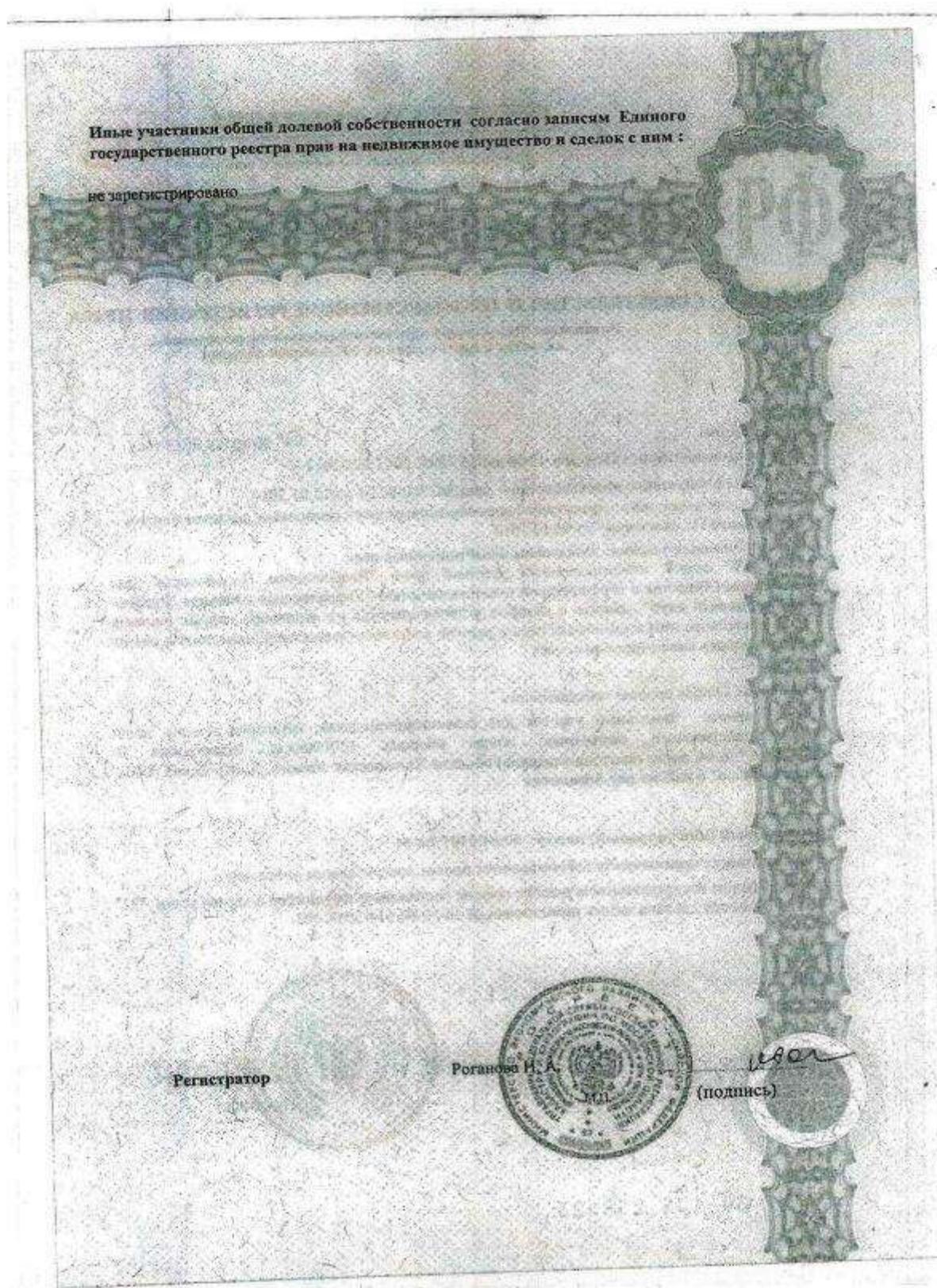
Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0100402:1

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. м.п. \_\_\_\_\_ (подпись)

50-А3Н 258937

  
 ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР Клуб  
 000-УХ "РУССКИЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ КЛУБ"  
**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 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

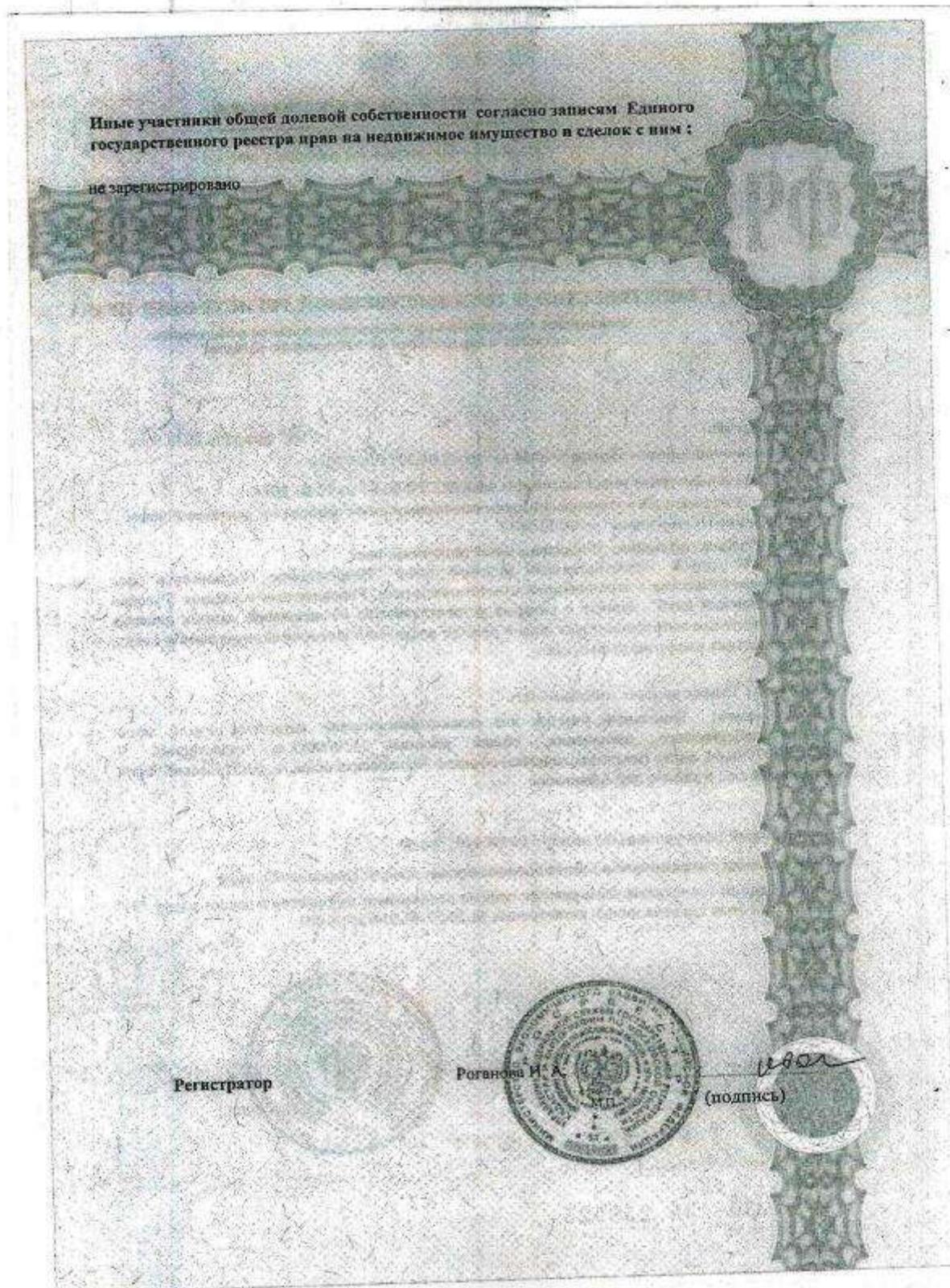
Кадастровый (или условный) номер: 50-04-0100503-5

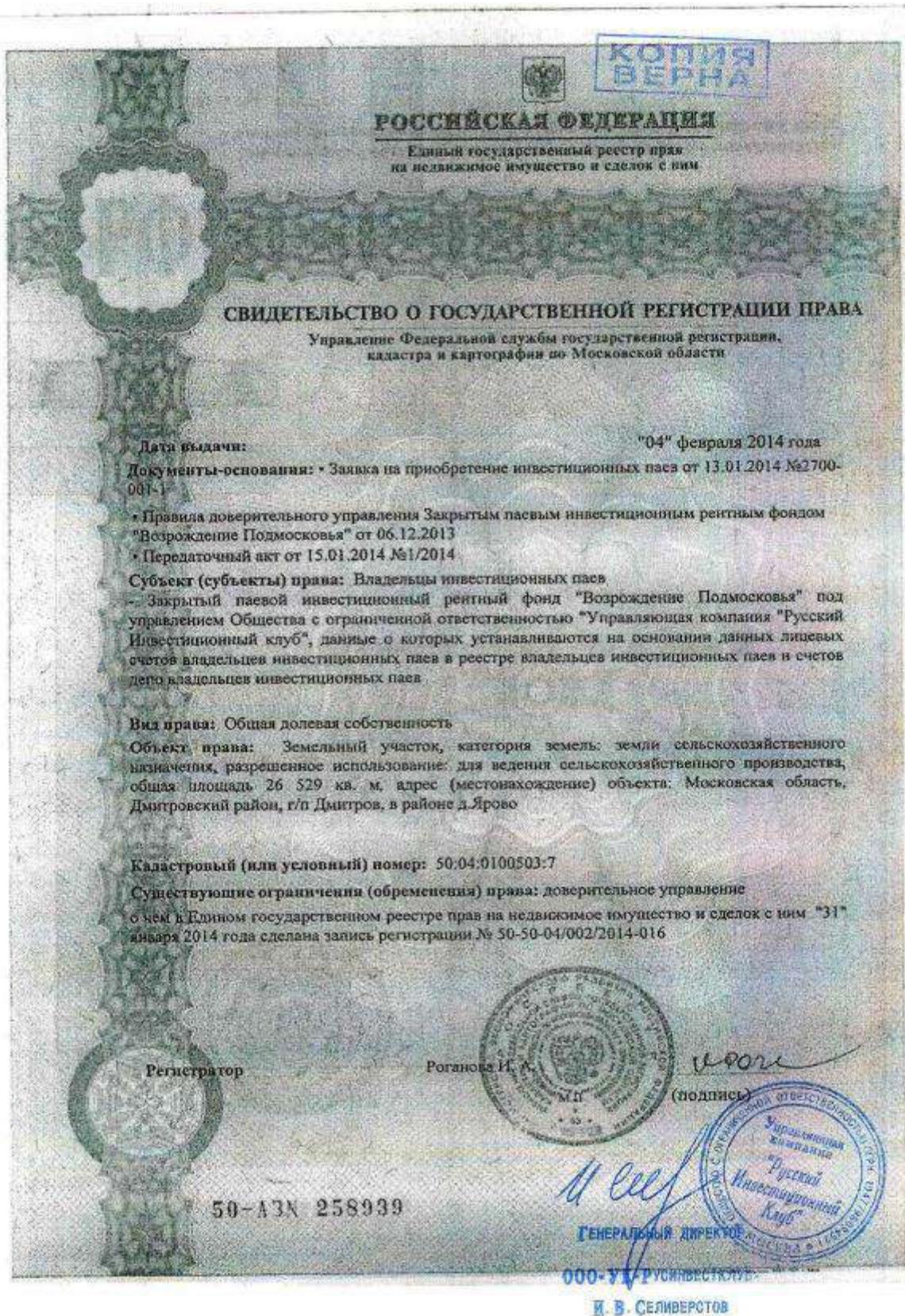
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление в соответствии с Единым государственным реестром прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/002/2014-015

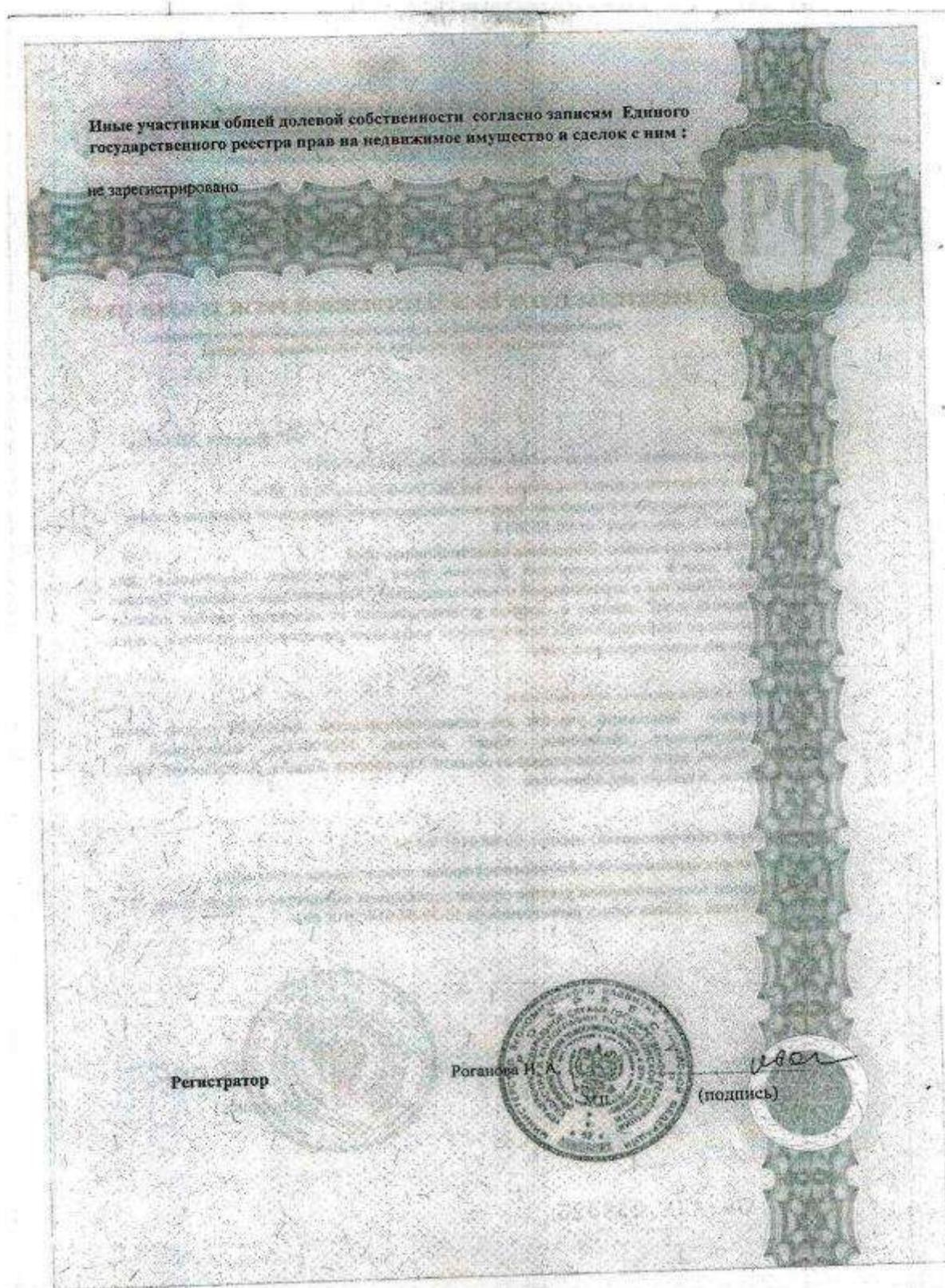
Регистратор: Рогонова И.А. (подпись)

50-13Н 255938

И. В. Селивертов  
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
ООО «УК-РУСИНВЕСТ»











**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

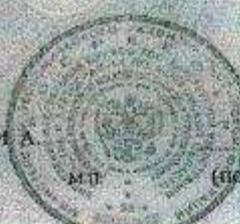
Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0160601:148

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.

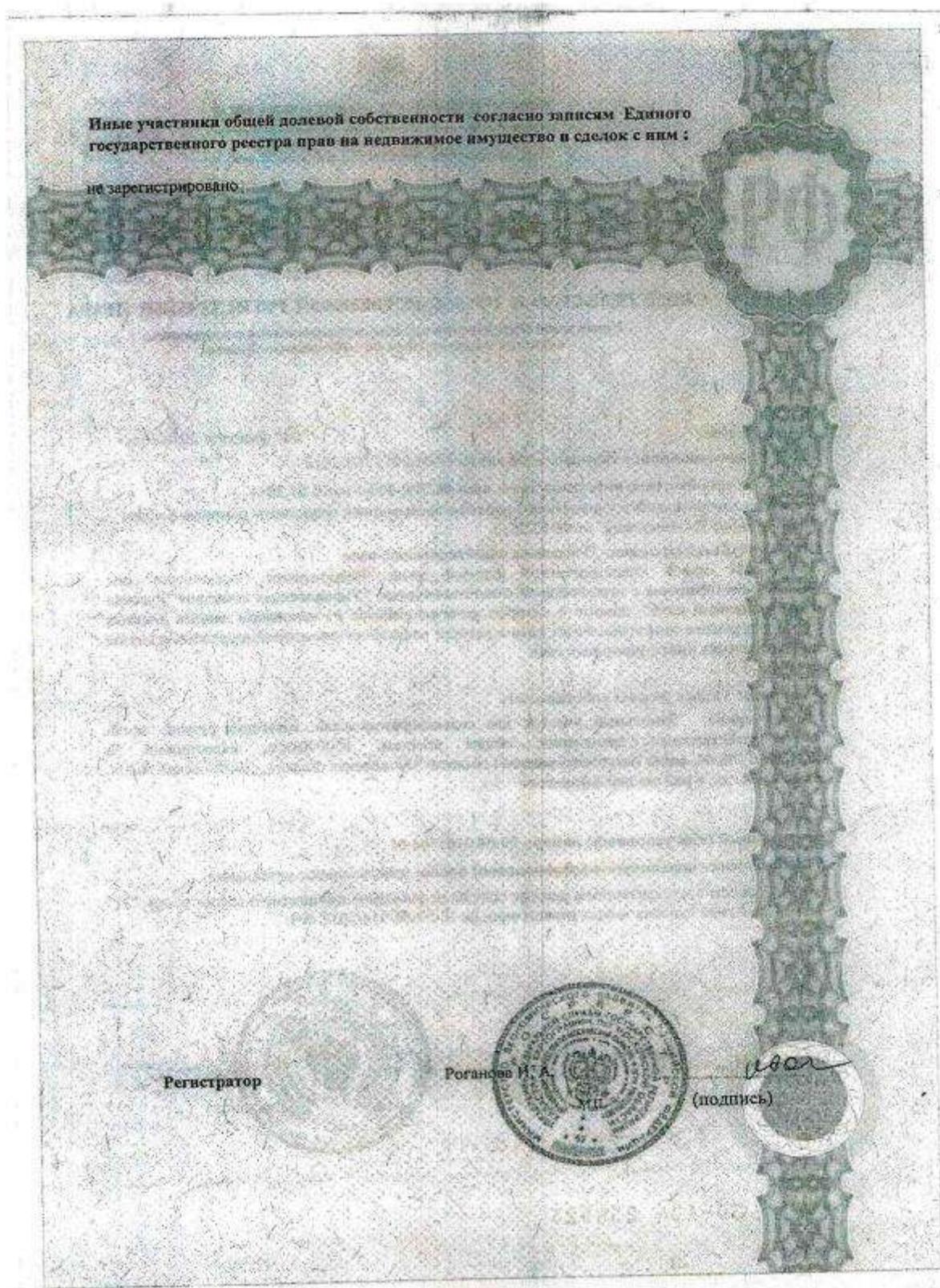


(подпись)



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
 ООО-УК "РУСИНВЕСТКЛУБ"  
 И. В. СЕЛЖЕРСТОВ

50-А3Н 258940



КОПИЯ  
ВЕРНА



**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "04" февраля 2014 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев от 13.01.2014 №2700-0011

- 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: земля 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.

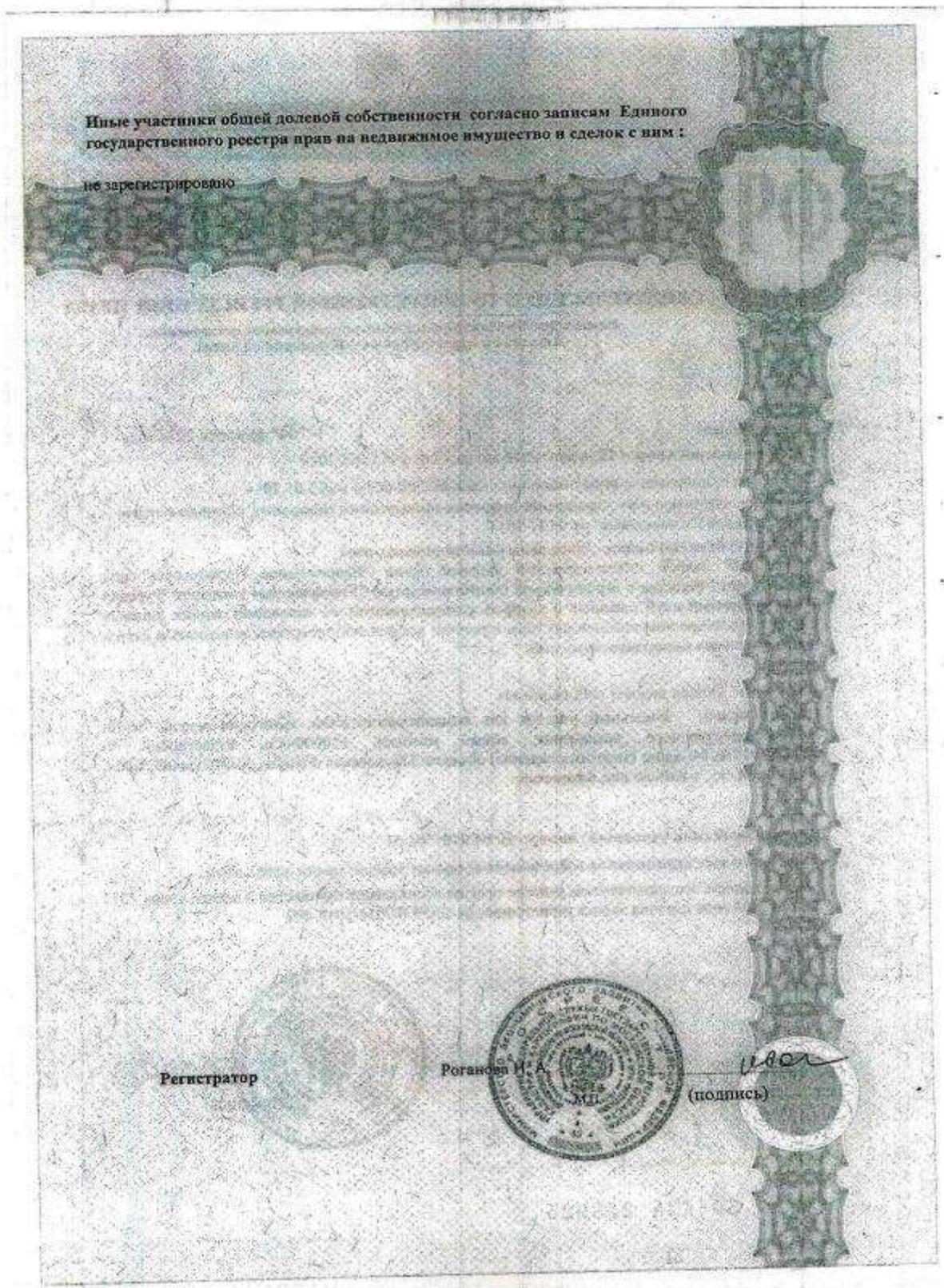
*Иванова*

(подпись)

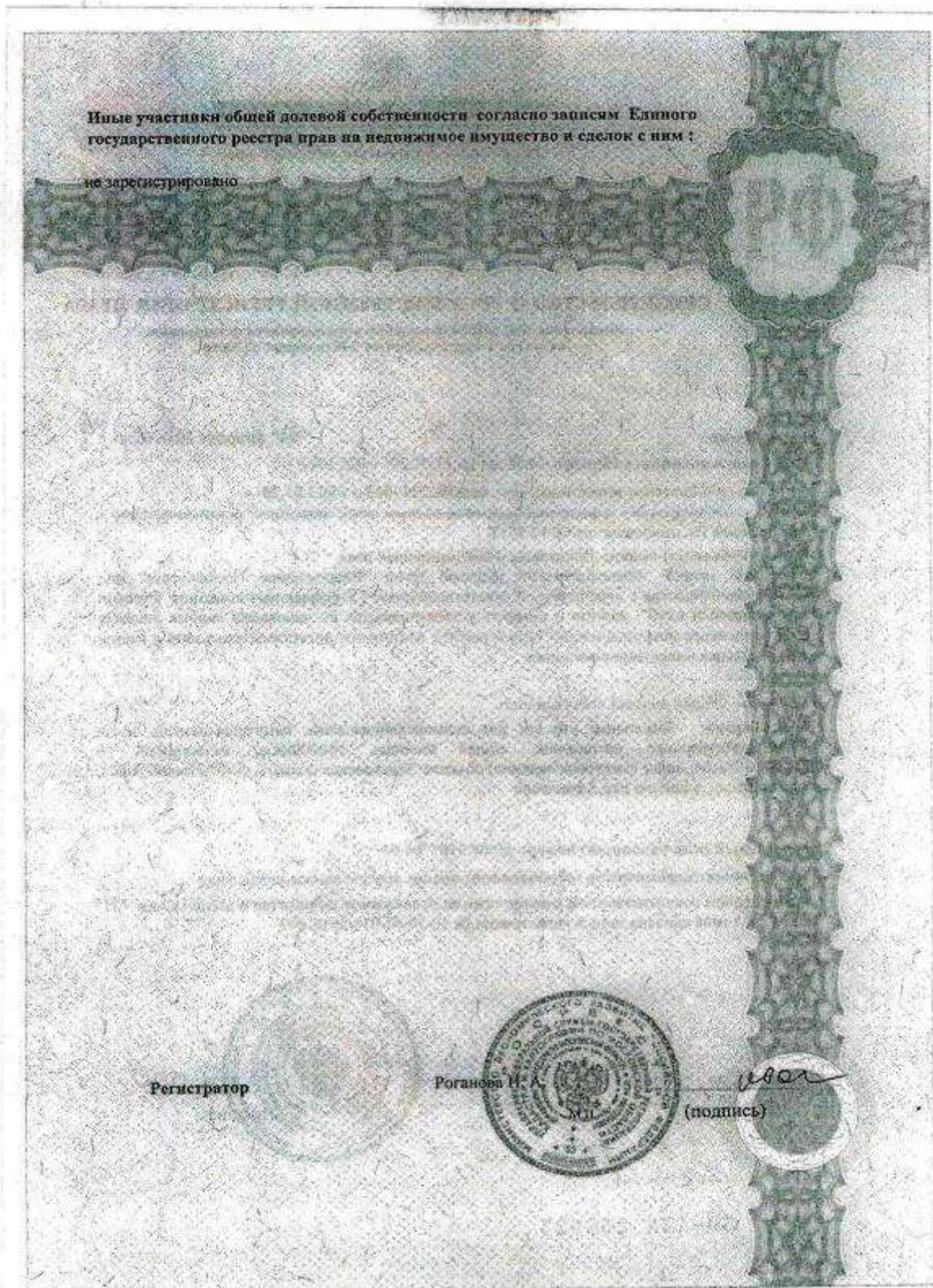


ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
ООО УК «РУССКИЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ КЛУБ»  
И.В. СЕДЫХОВИЧ

50-А/3Н 258941







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

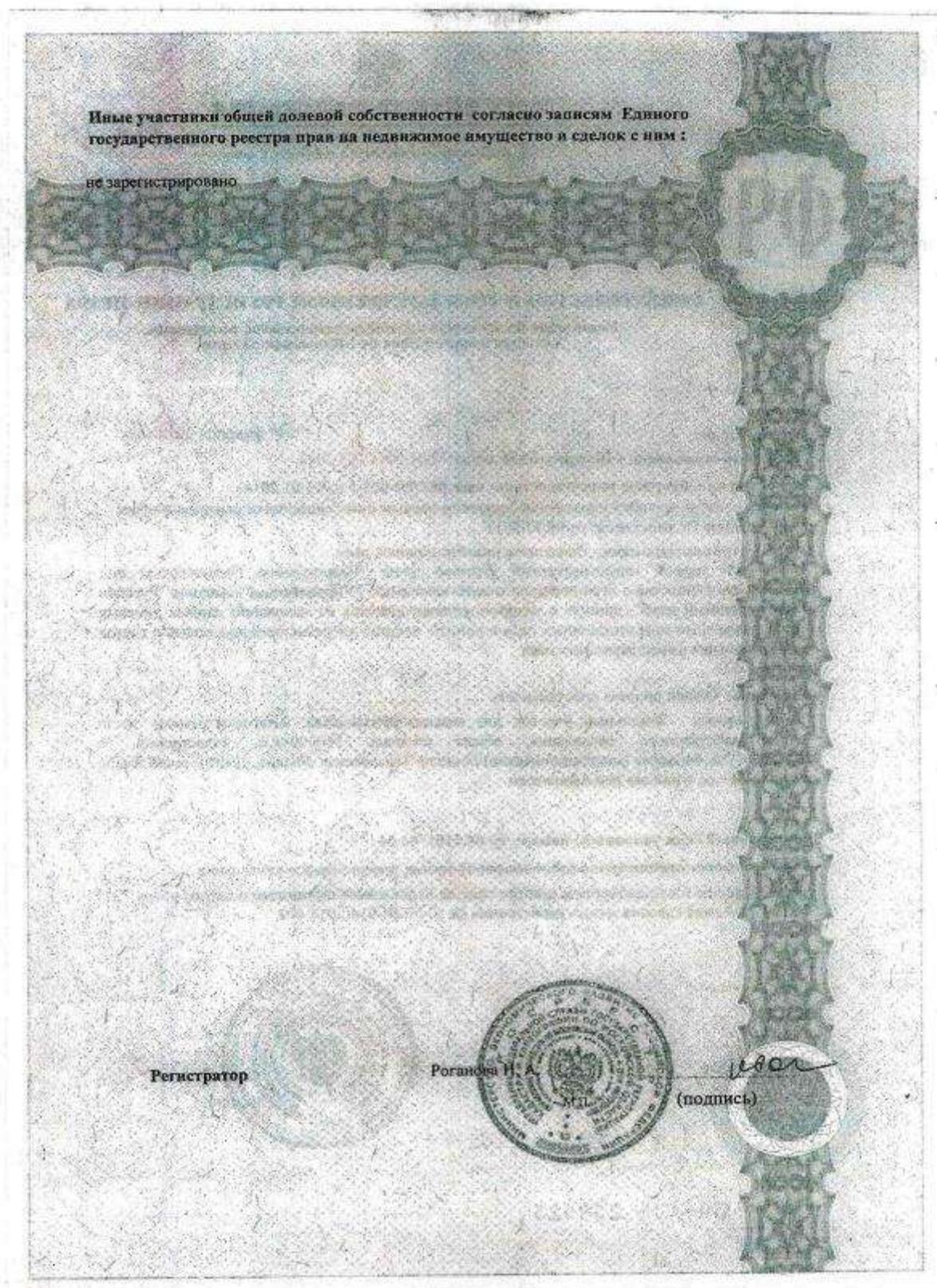
Регистратор

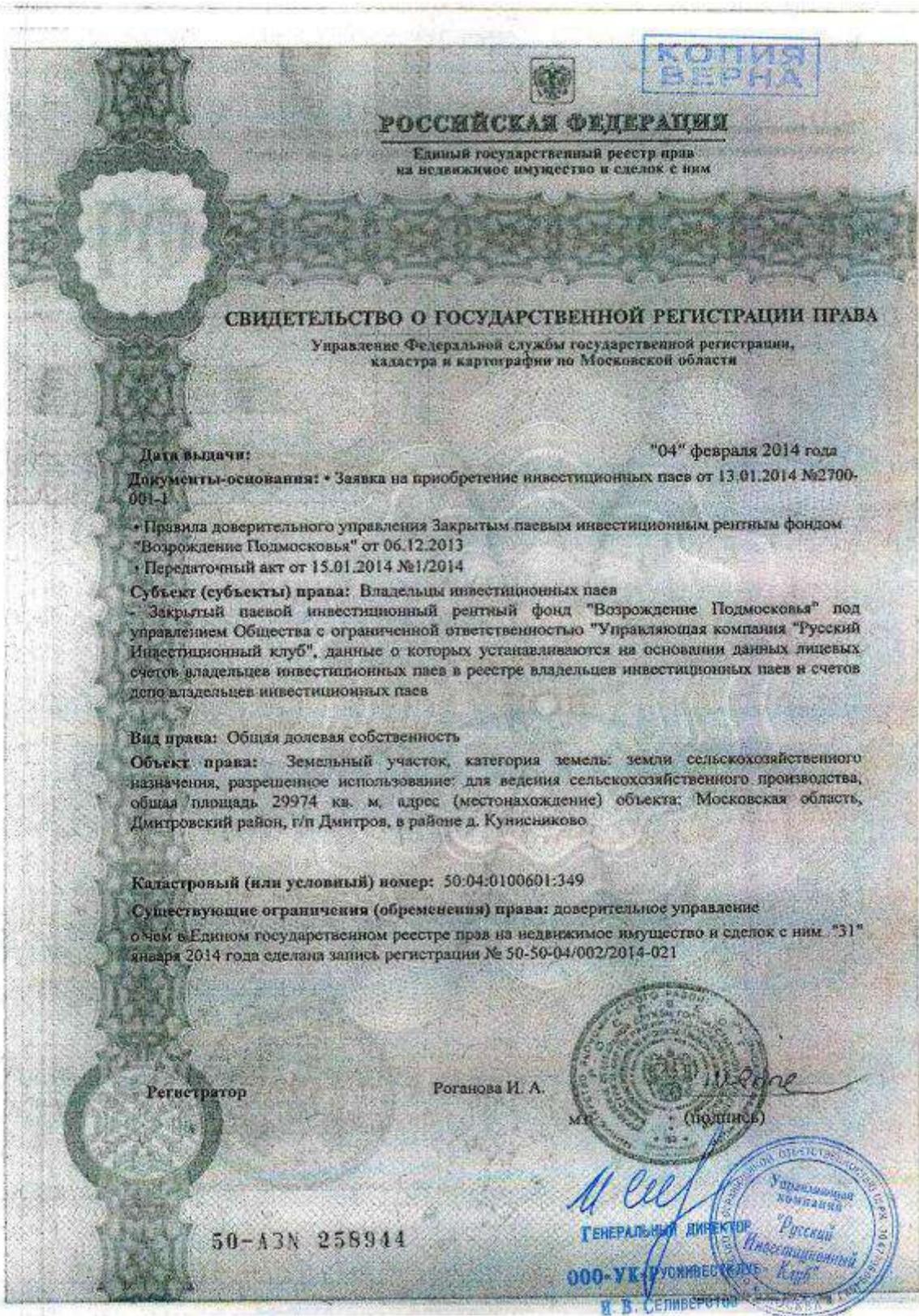
Роганова И. А.

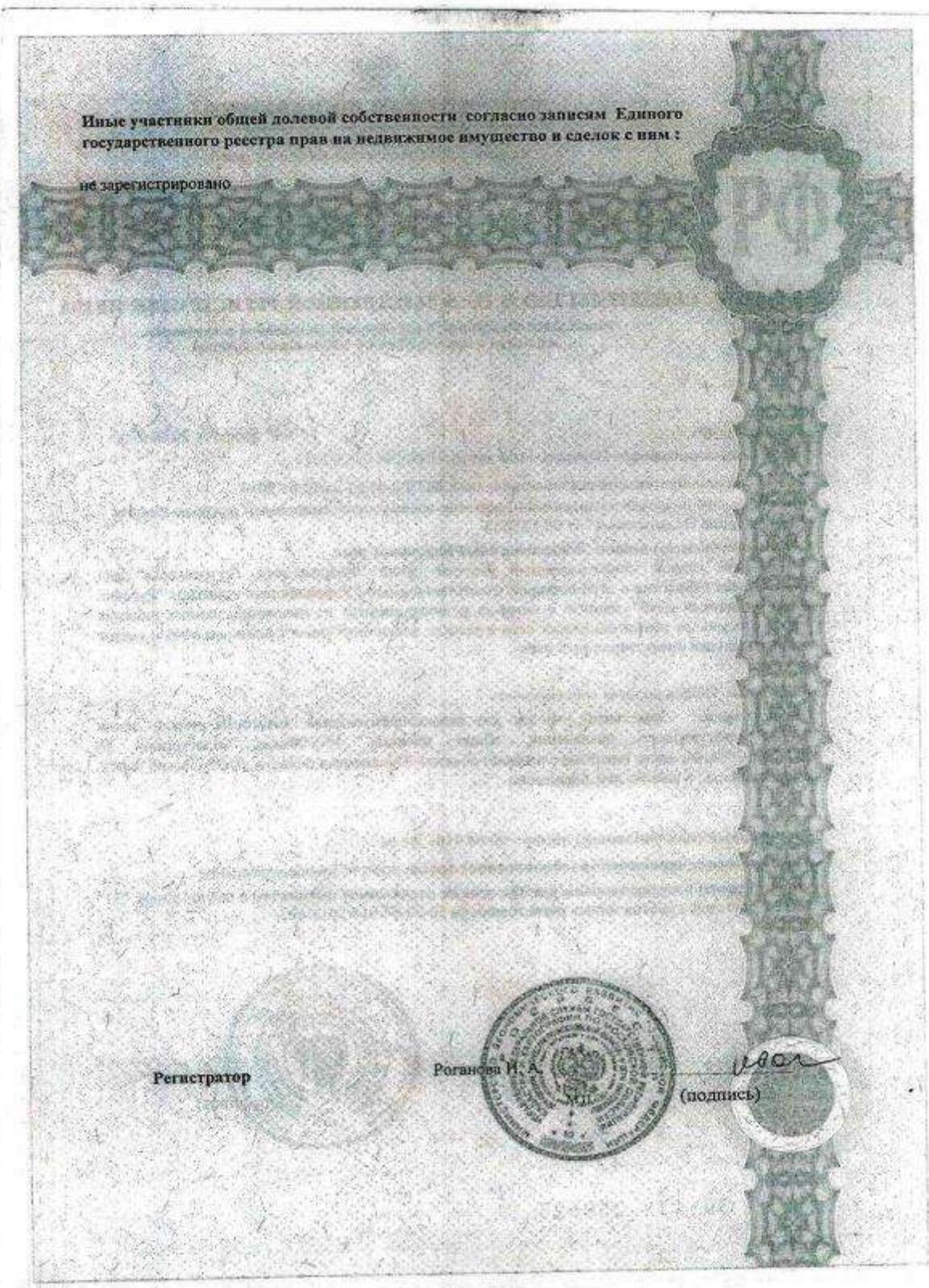
МП (подпись)

50-А3Н 258943

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
ООО-УК-РУССКИЙ  
И. В. СЕЛИВЕРСТОВ







КОПИЯ  
БЕРНА

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "04" февраля 2014 года

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

- Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Возрождение Подмосковья" от 06.12.2013
- Передаточный акт от 15.01.2014 №1/2014

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

• Закрытый паевой инвестиционный реитный фонд "Возрождение Подмосковья" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Русский Инвестиционный клуб", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь: 29979 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Куписниково

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

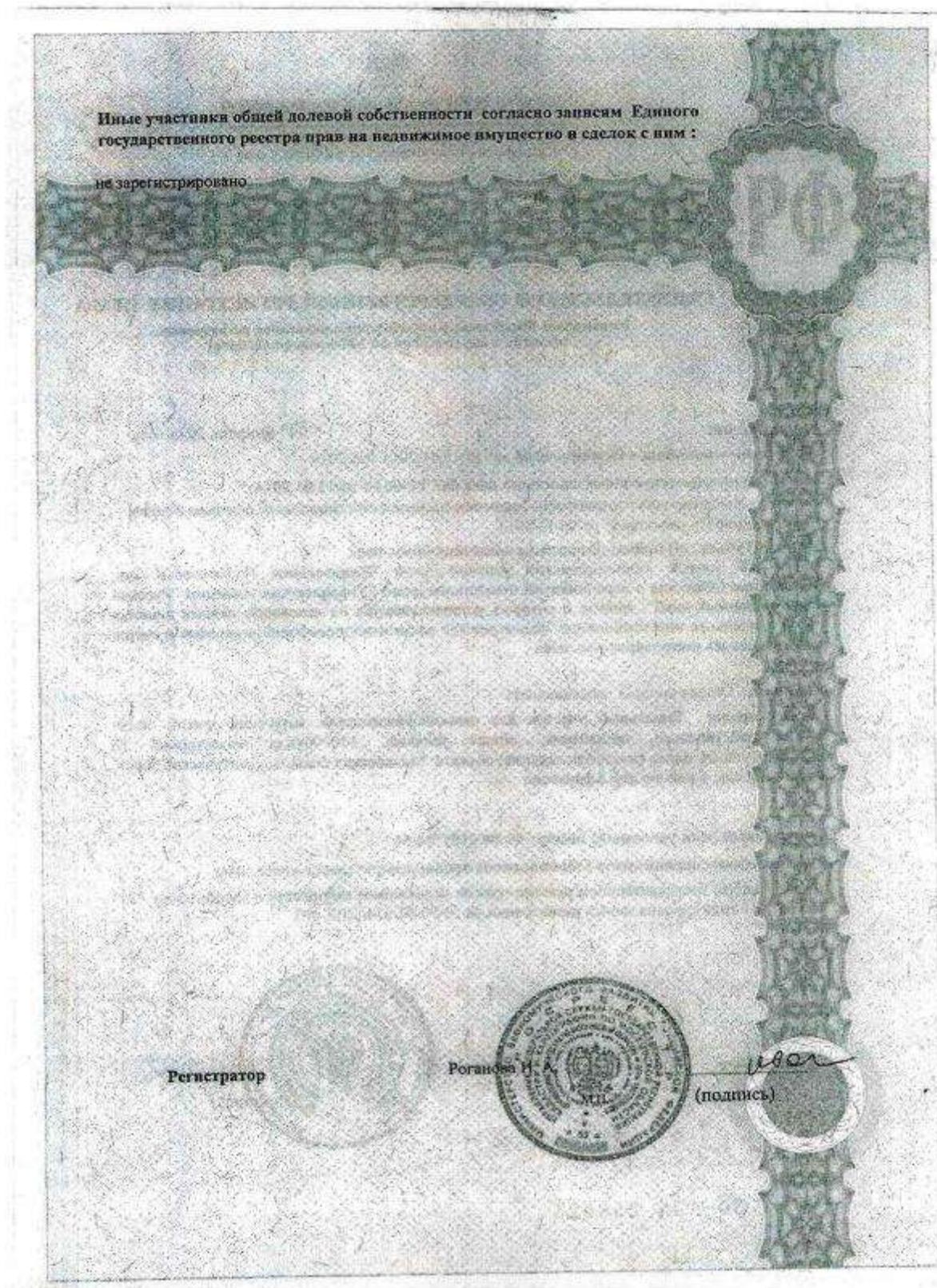
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/002/2014-022

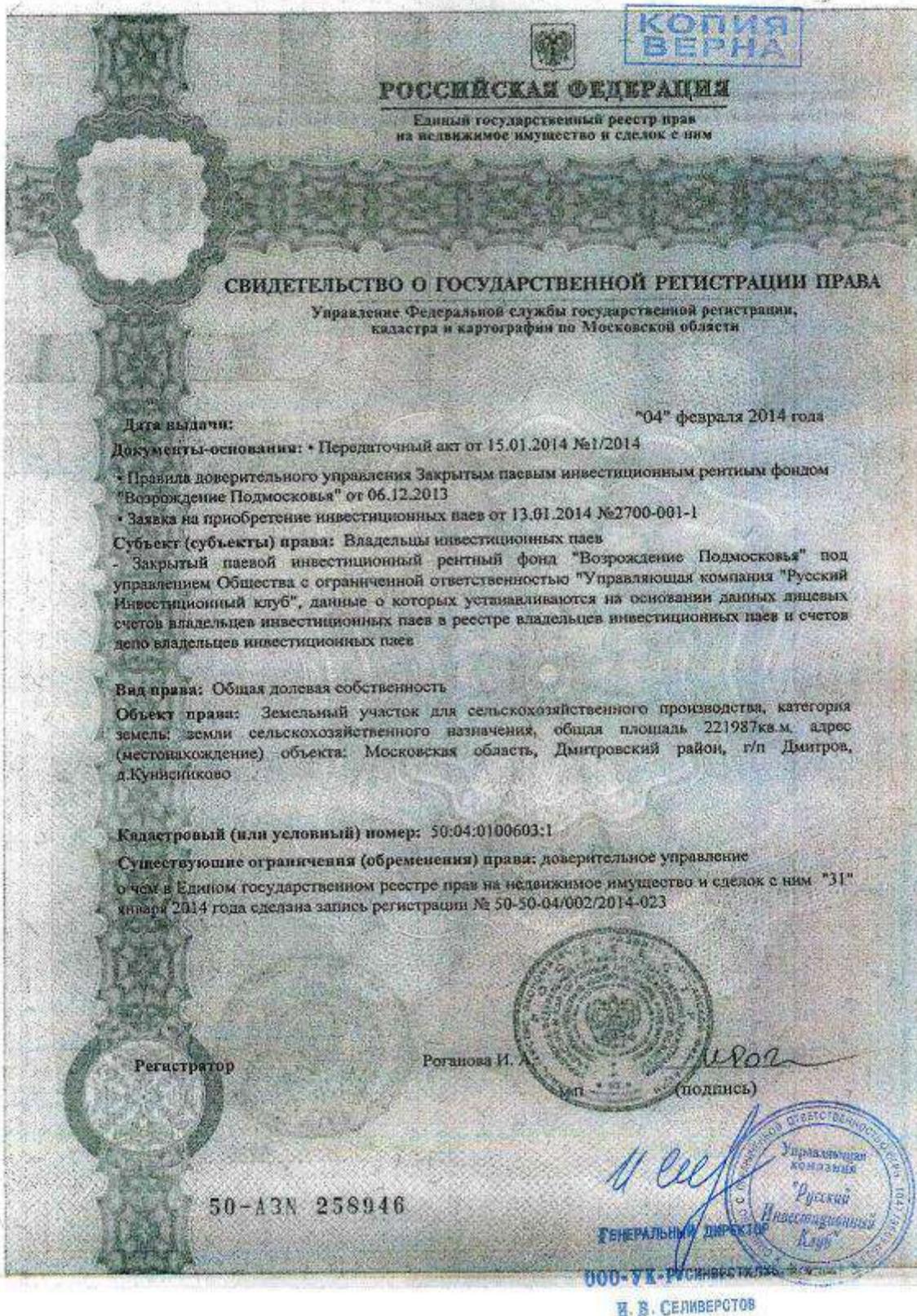
Регистратор Роганова И. А.

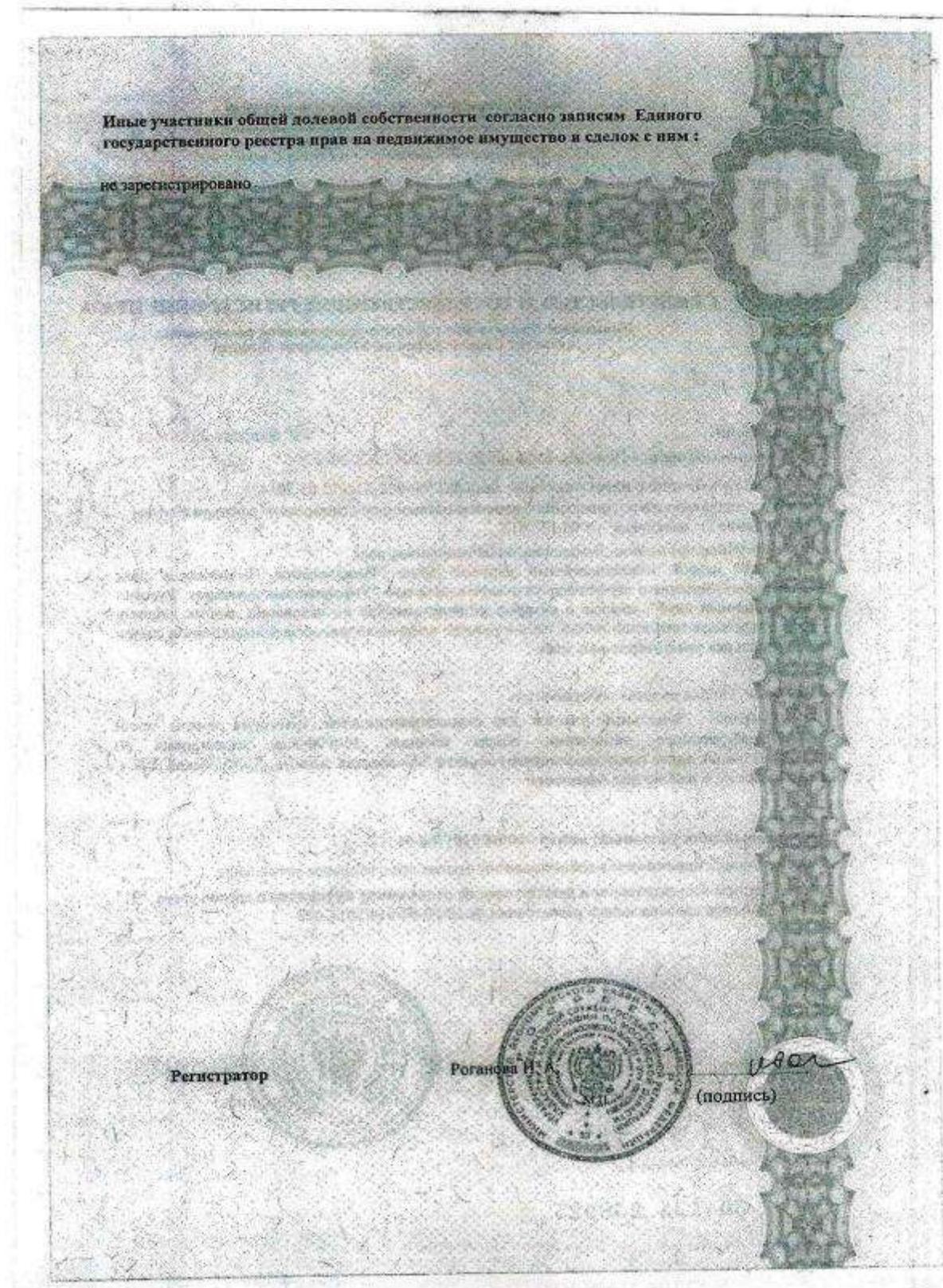
*И. Рогова*  
(подпись)

50-13N 258945

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
000-011-РУСИНВЕСТ  
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

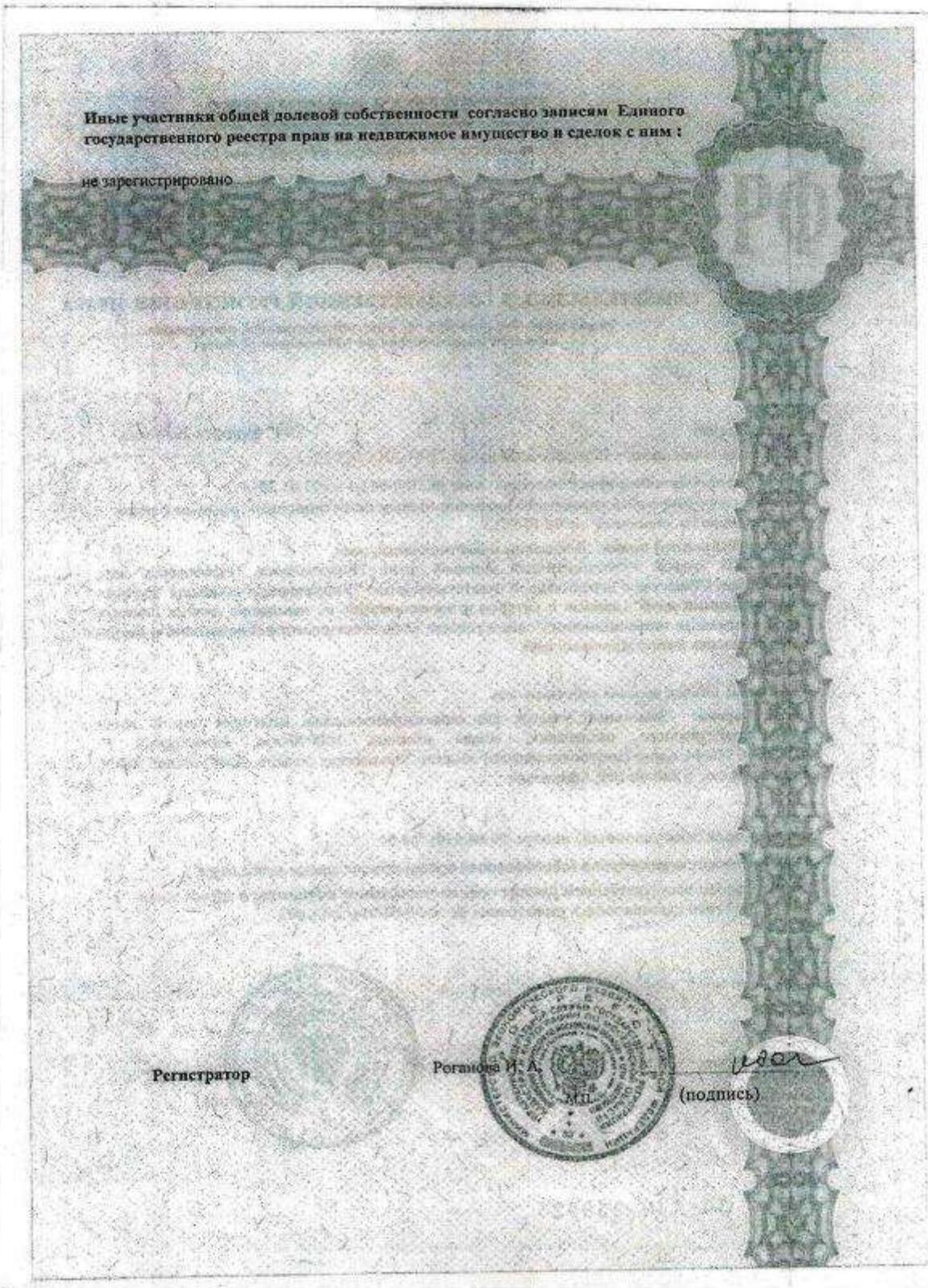
Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0100701:162

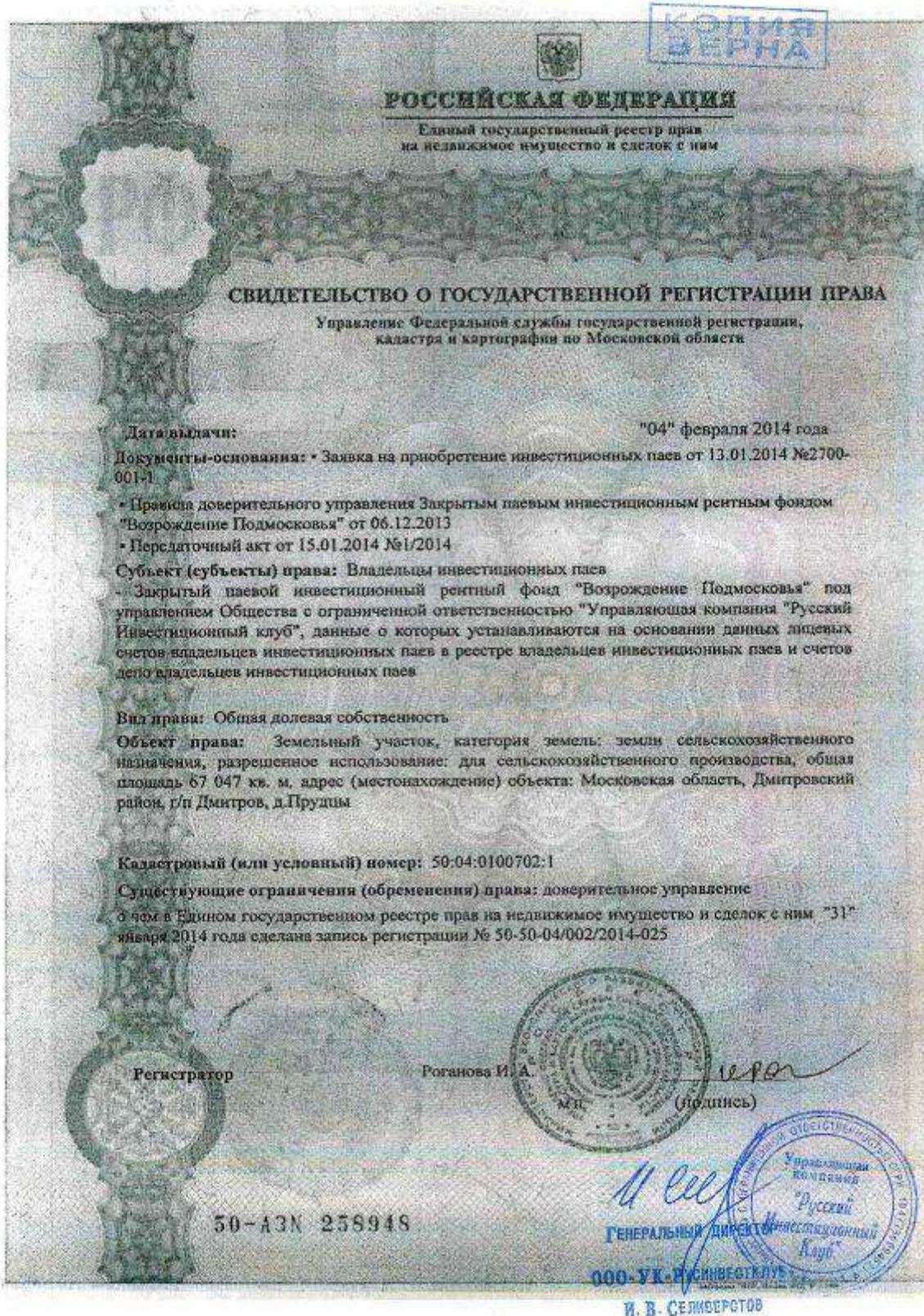
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление  
 о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/002/2014-024

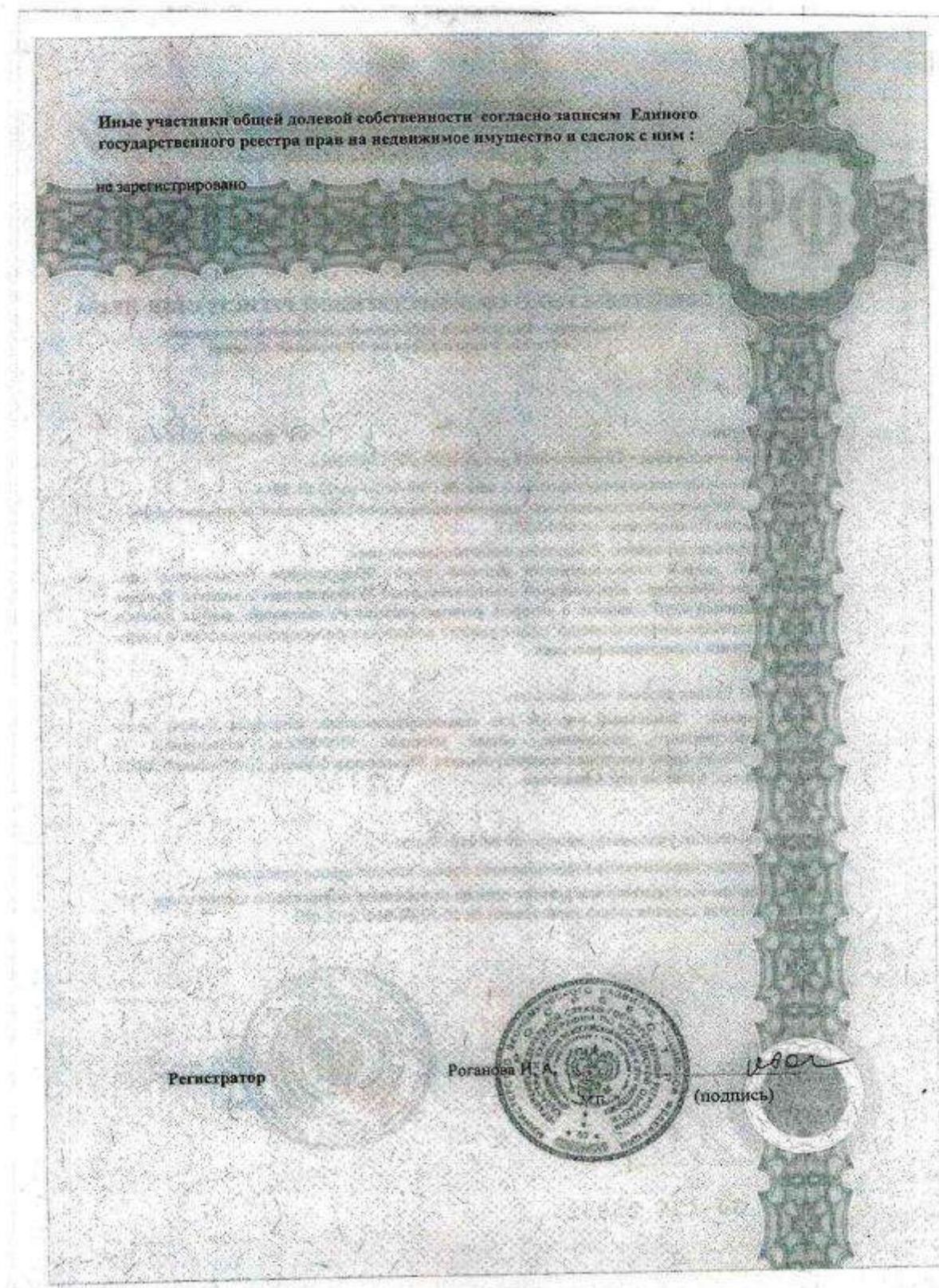
Регистратор:  Роганова И. А. (подпись)

50-А3Н 258947

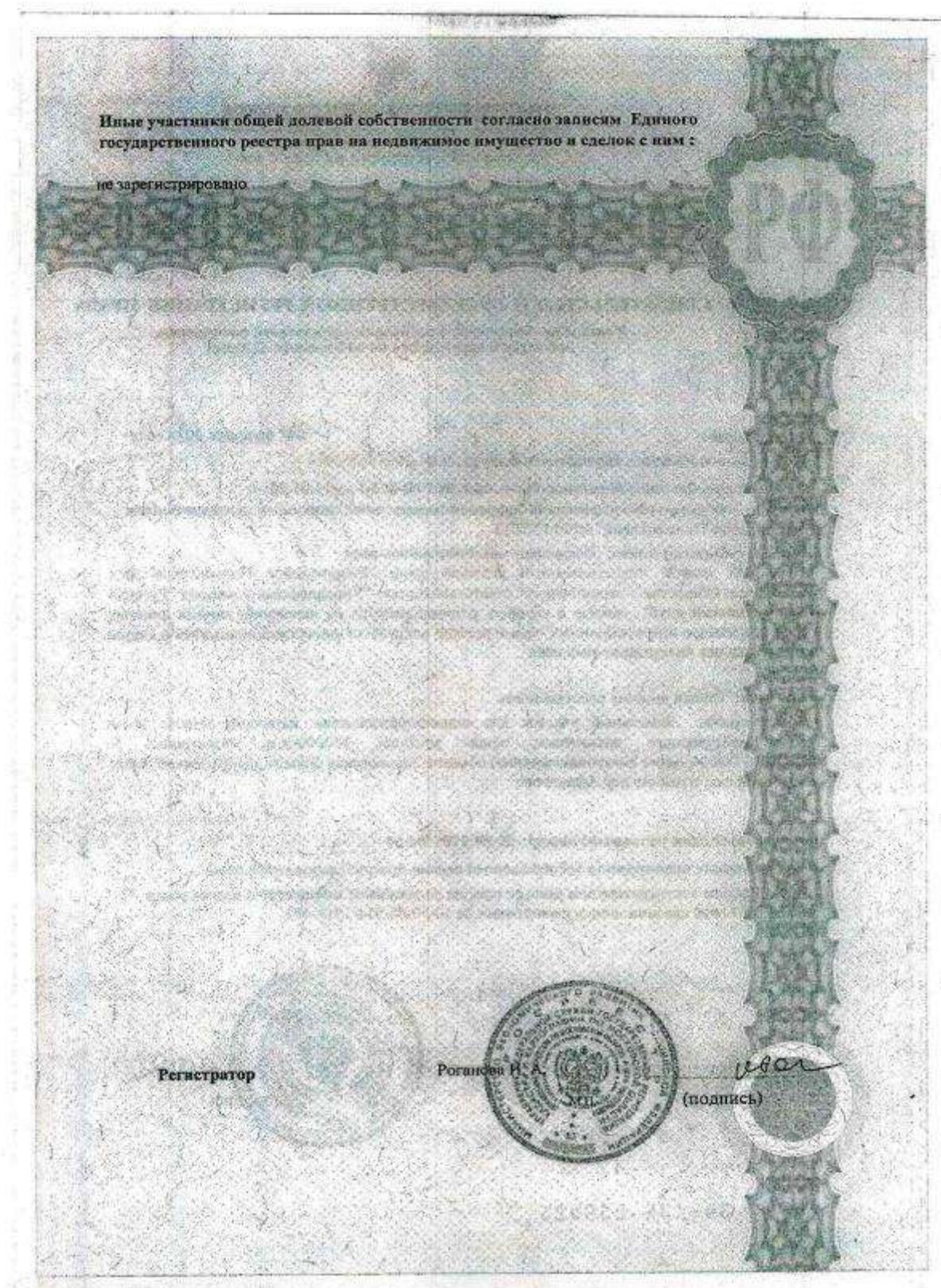
 И. В. Селивертов  
 ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
 ООО УК "РУССКИЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ КЛУБ"  
 МОСКВА











  
 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

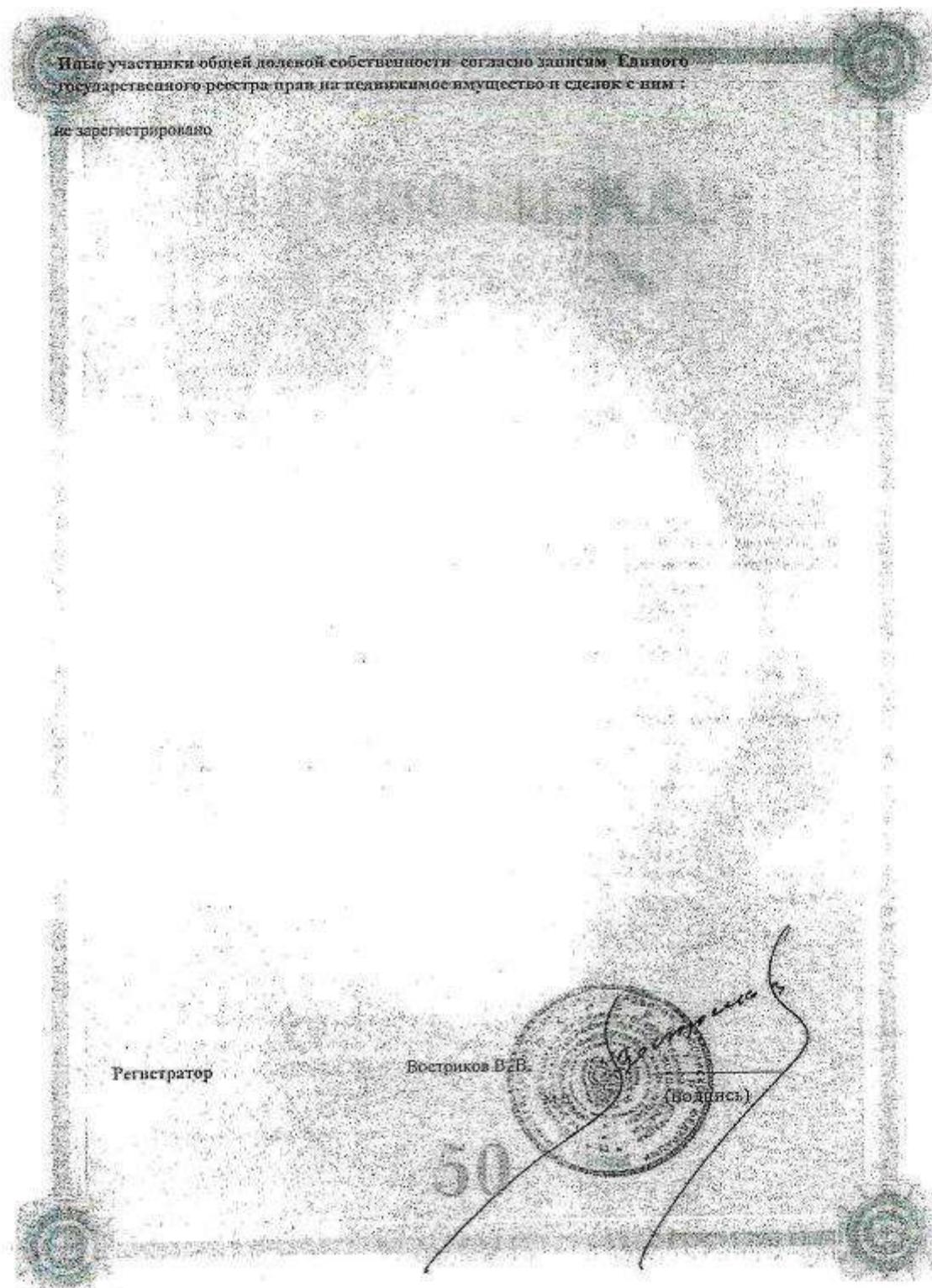
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "03" декабря 2014 года сделана запись регистрации № 50-50:04/107/2014-746

Регистратор Васстриков В.В.

  
 (подпись)

50-АК 099038


  
 И. В. СЕЛМЕРСТОВ



**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
 Единый государственный реестр прав  
 на недвижимое имущество и сделок с ним

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
 Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
 кадастра и картографии по Московской области

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 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, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь: 95 786 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, с/п Дмитров, в районе д. Поддубки

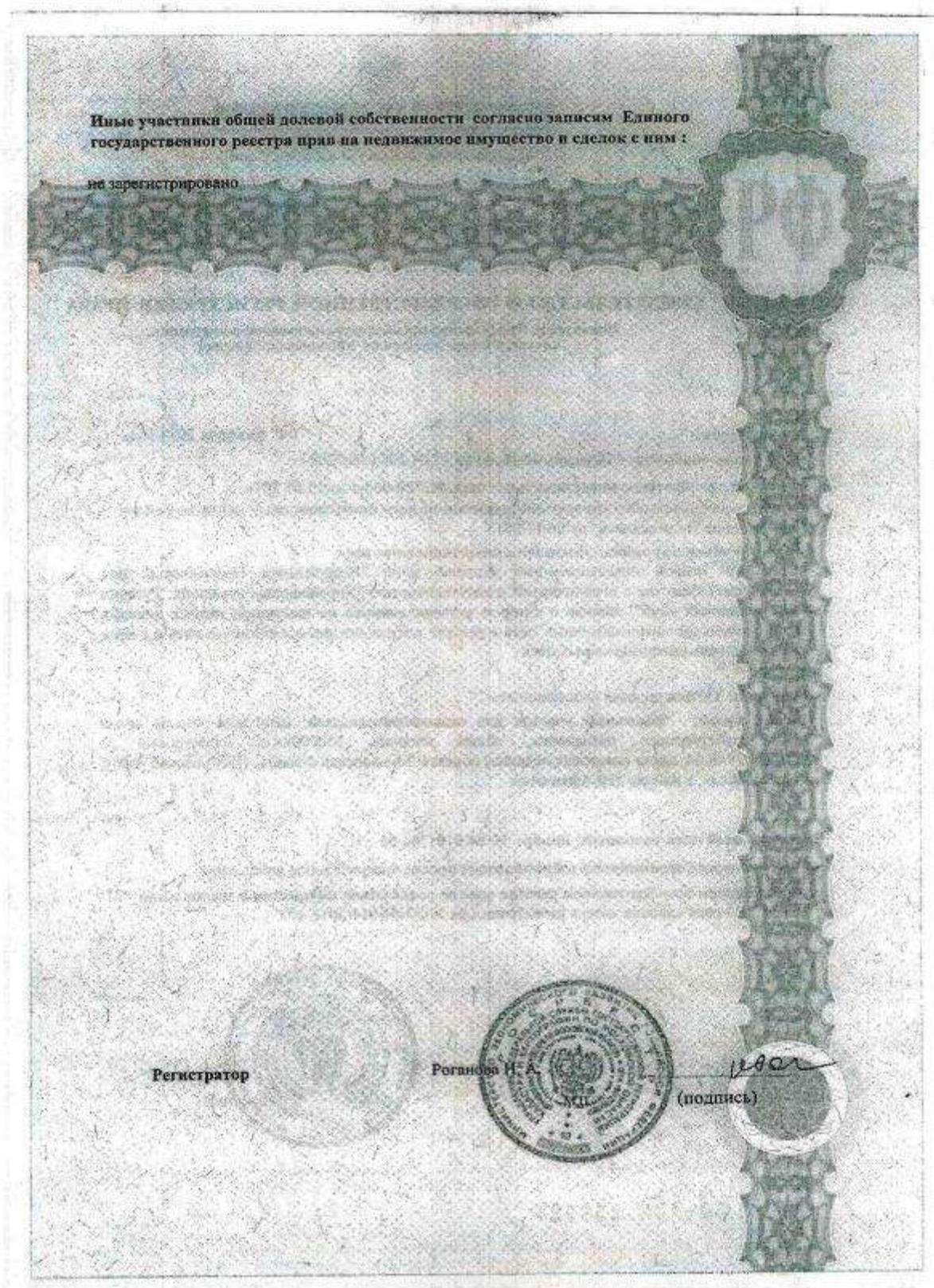
Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0100802:107

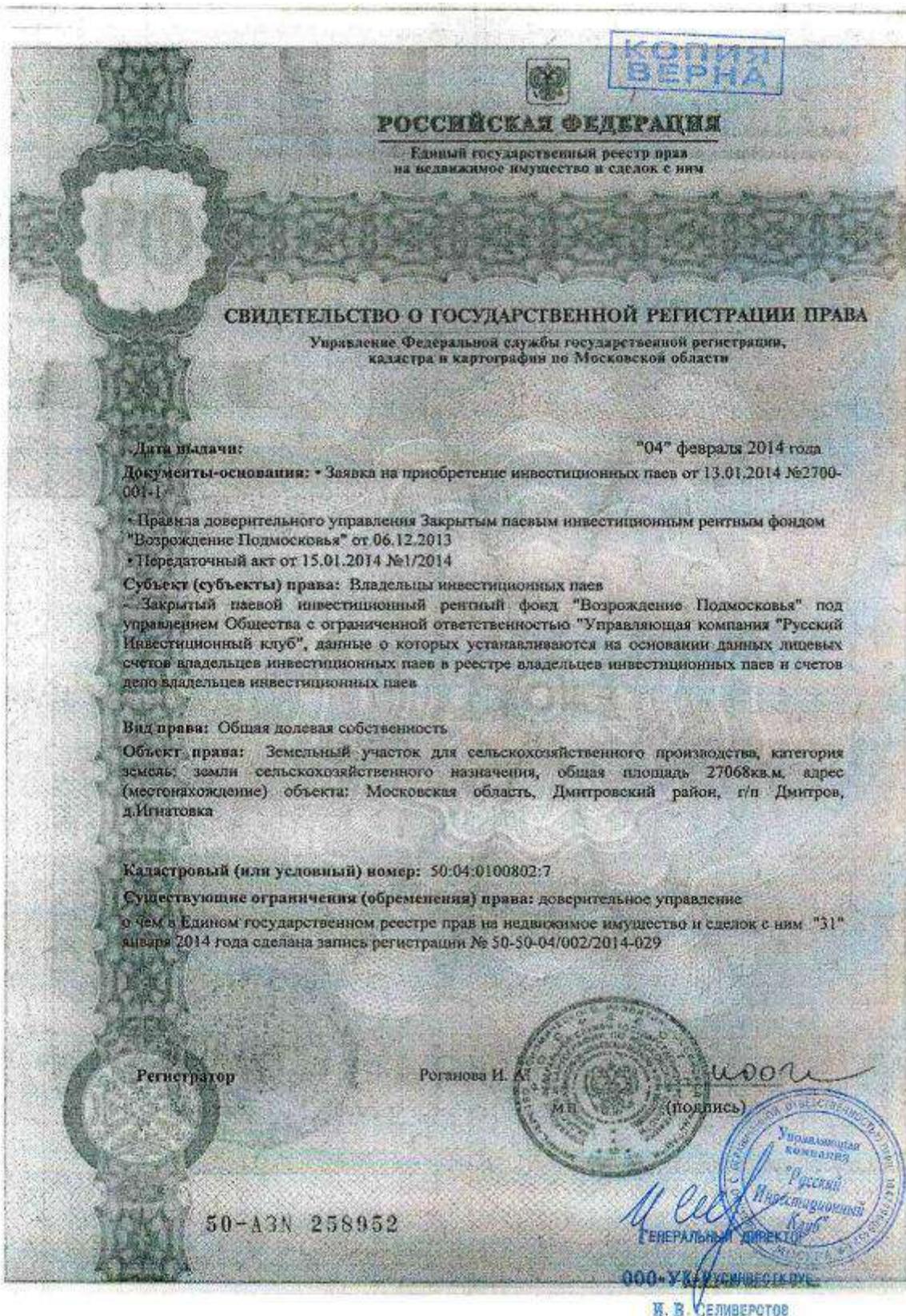
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/002/2014-028

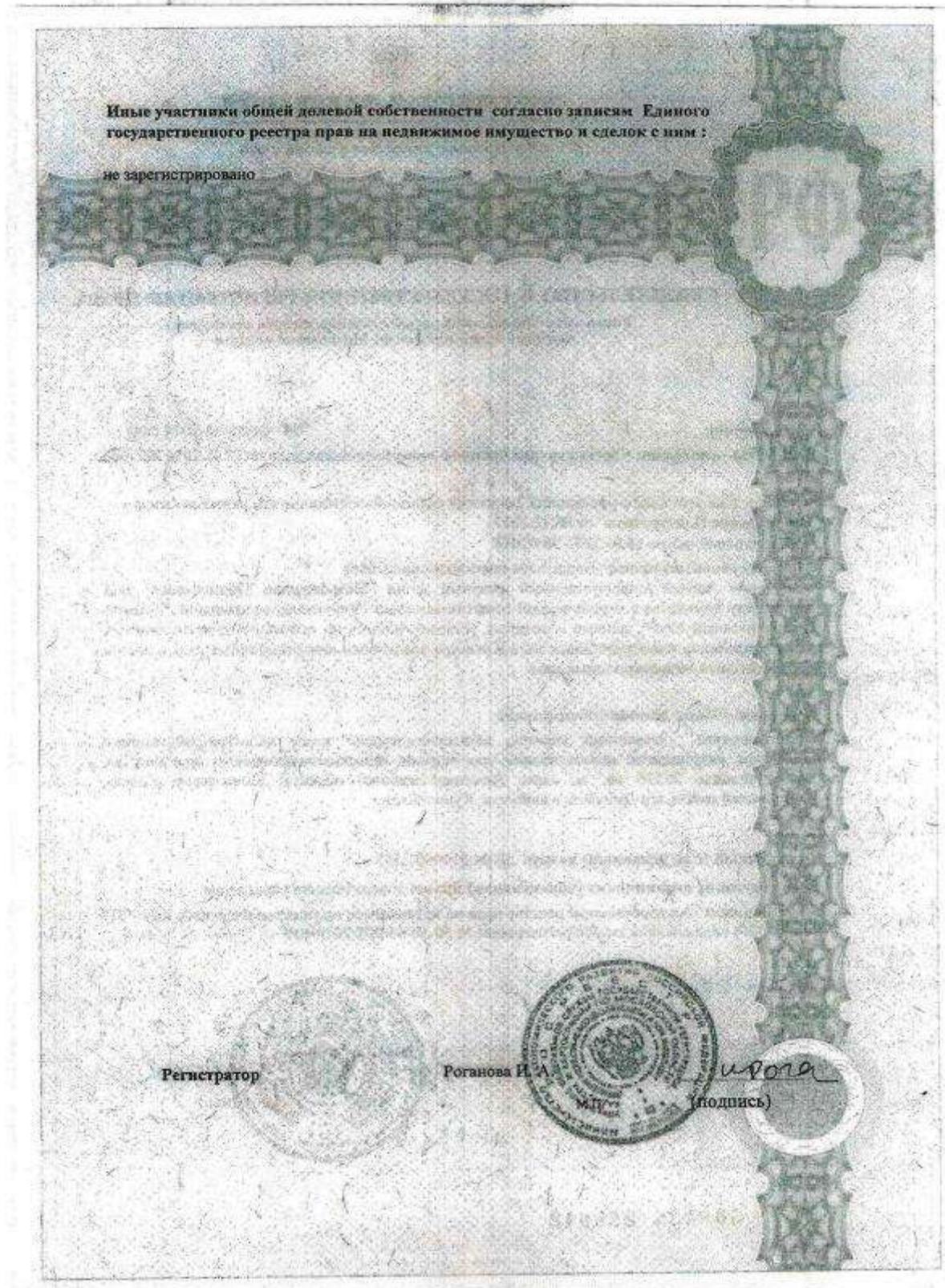
Регистратор \_\_\_\_\_ Роганова И. А. \_\_\_\_\_

50-А/Н 258951

(подпись)  
 м.п. \_\_\_\_\_  
 Управляющая компания  
 "Русский Инвестиционный Клуб"  
 ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
 000414-РУСИНВЕСТИКС  
 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: • 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 для сельскохозяйственного производства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 13478кв.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



Роганова И. А.

МП



(подпись)



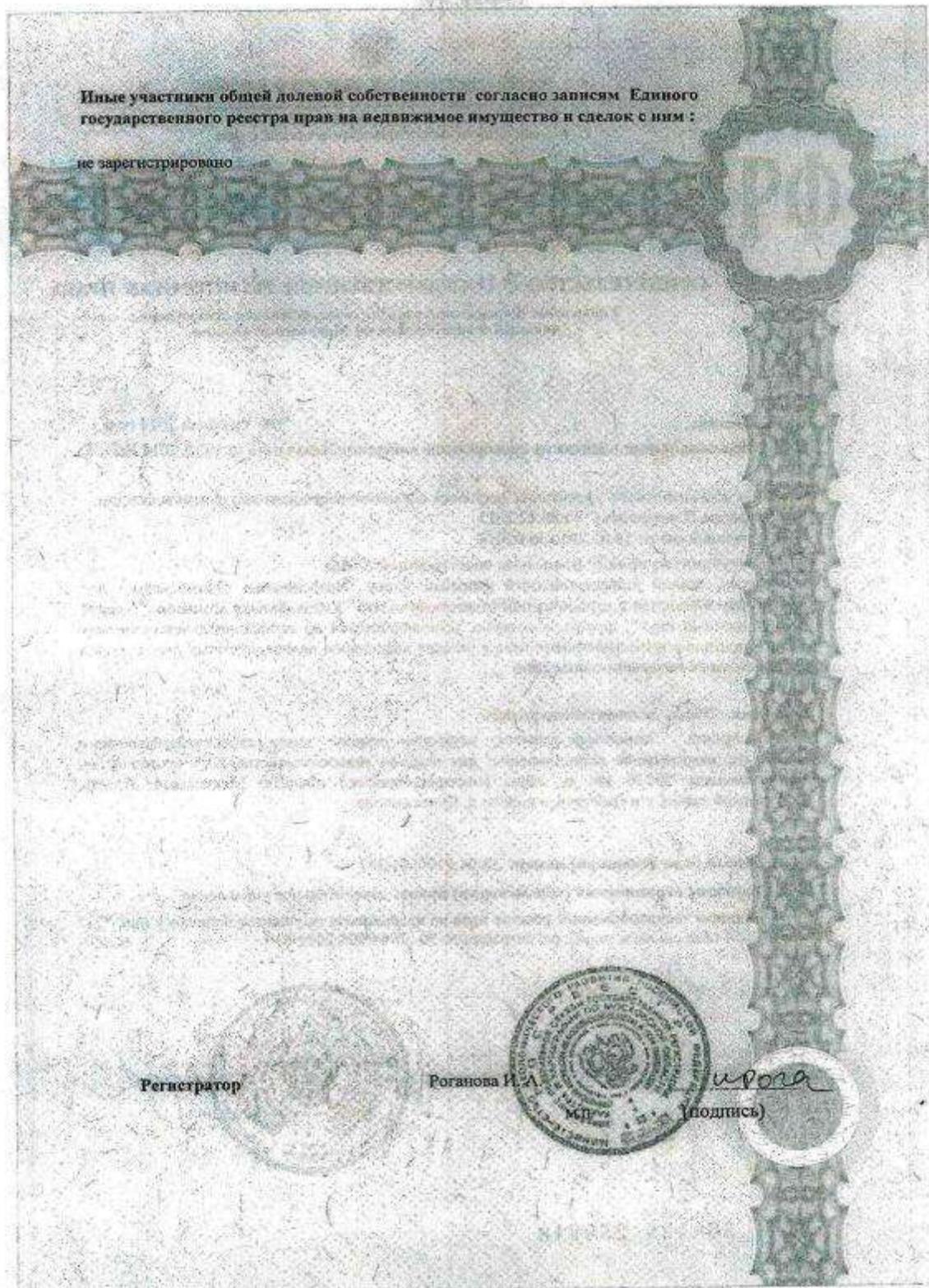
Управляющая компания  
Русский  
Инвестиционный  
клуб

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР

ООО «УК-РУСИНВЕСТКЛУБ»

И. В. СЕЛЫВЕРСТОВ

50-А3Н 258953



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

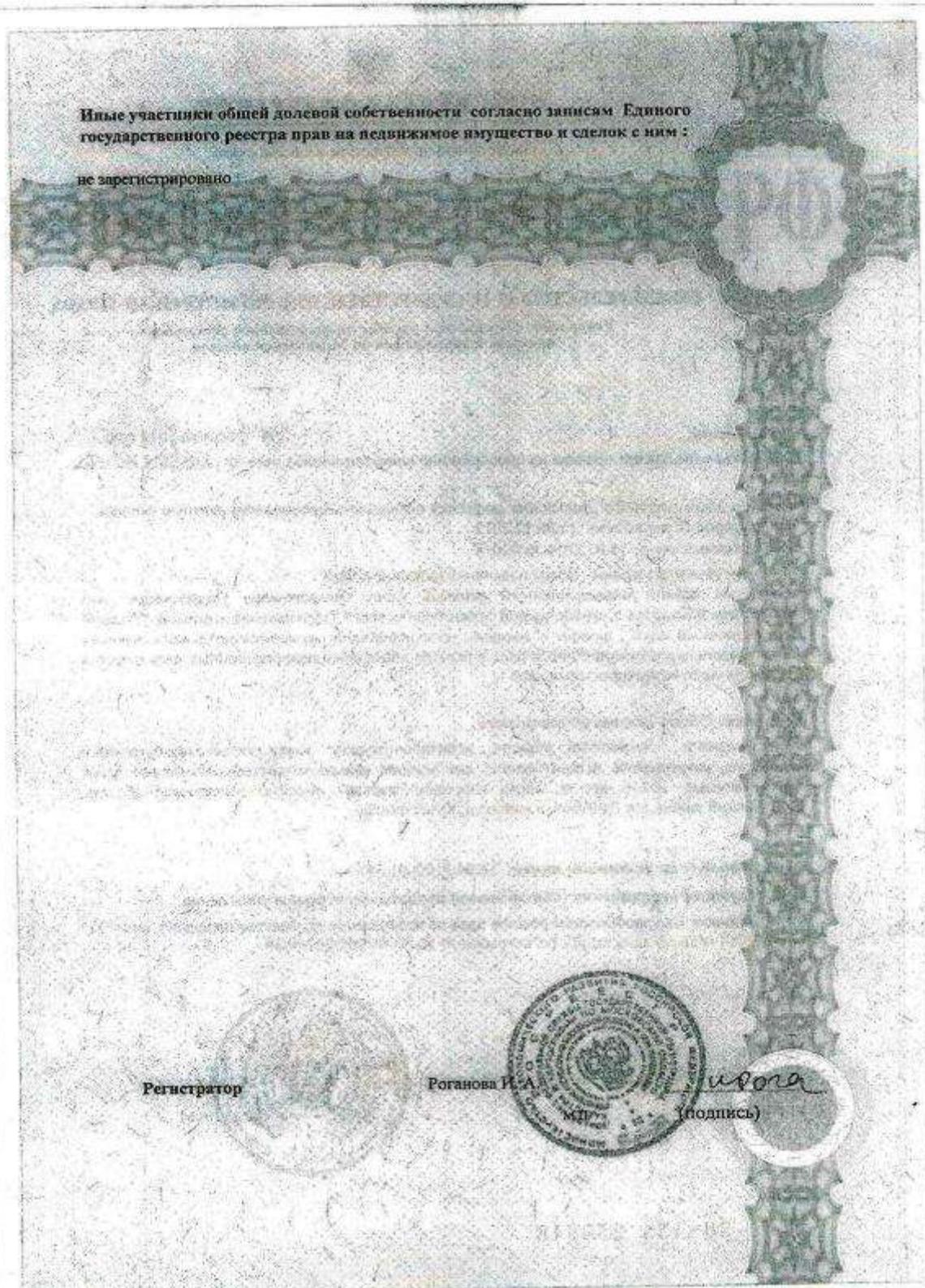
Регистратор

Роганова И.А. (подпись)

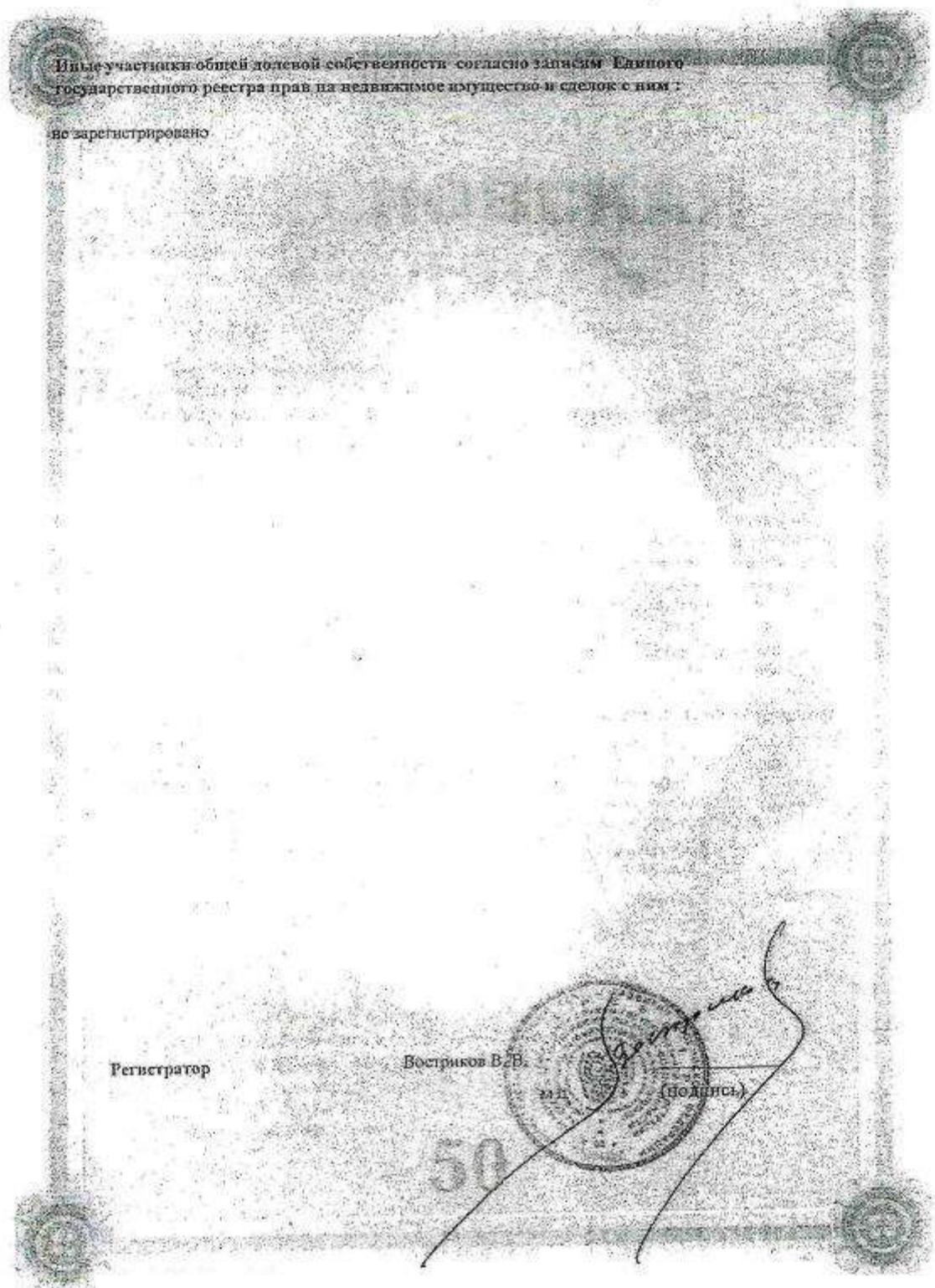
50-А3N 258954

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
ООО-УК-РУССКИЙ  
И.В. СЕМИВЕРТОВ

Управляющая компания  
Русский  
Инвестиционный  
Клуб  
МОСКВА







КОПИЯ  
ВЕРНА

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "04" февраля 2014 года

Документы-основания: • Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Возрождение Подмосковья" от 06.12.2013  
• Передаточный акт от 15.01.2014 №1/2014  
• Заявка на приобретение инвестиционных паев от 13.01.2014 №2700-001-1

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория земель, земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 78334 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе с. Борисово

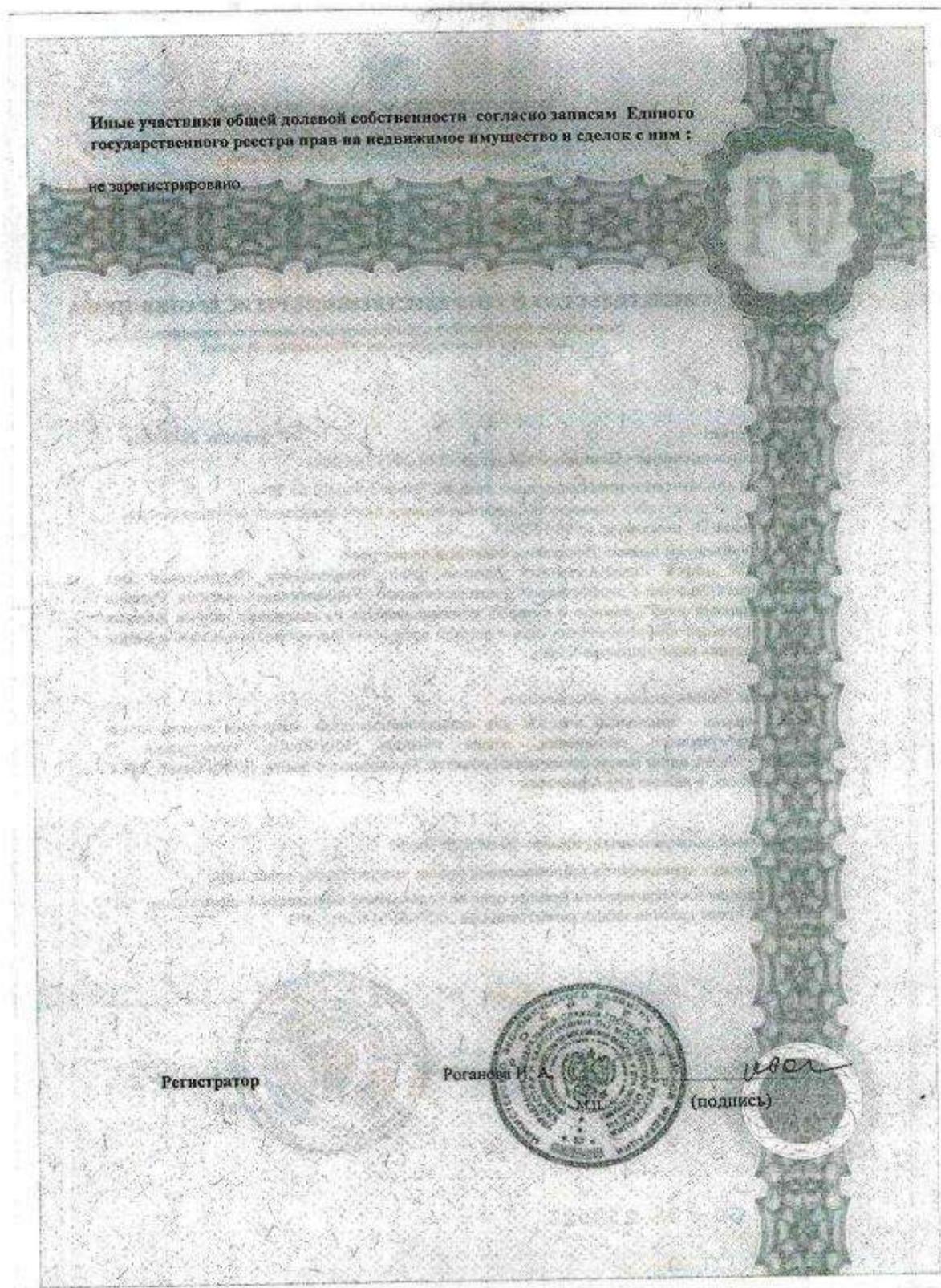
Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0101202:8

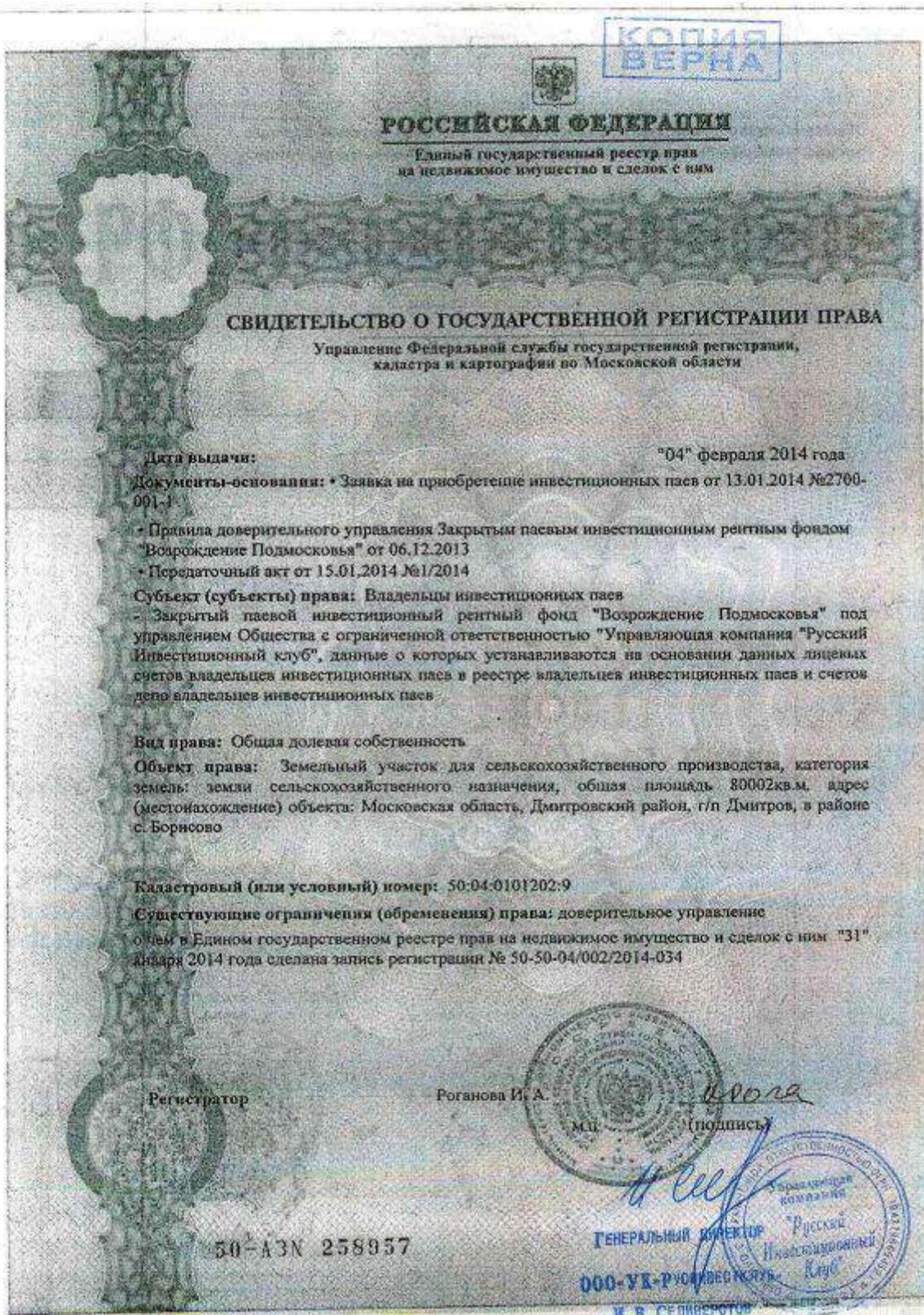
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление в чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/002/2014-033

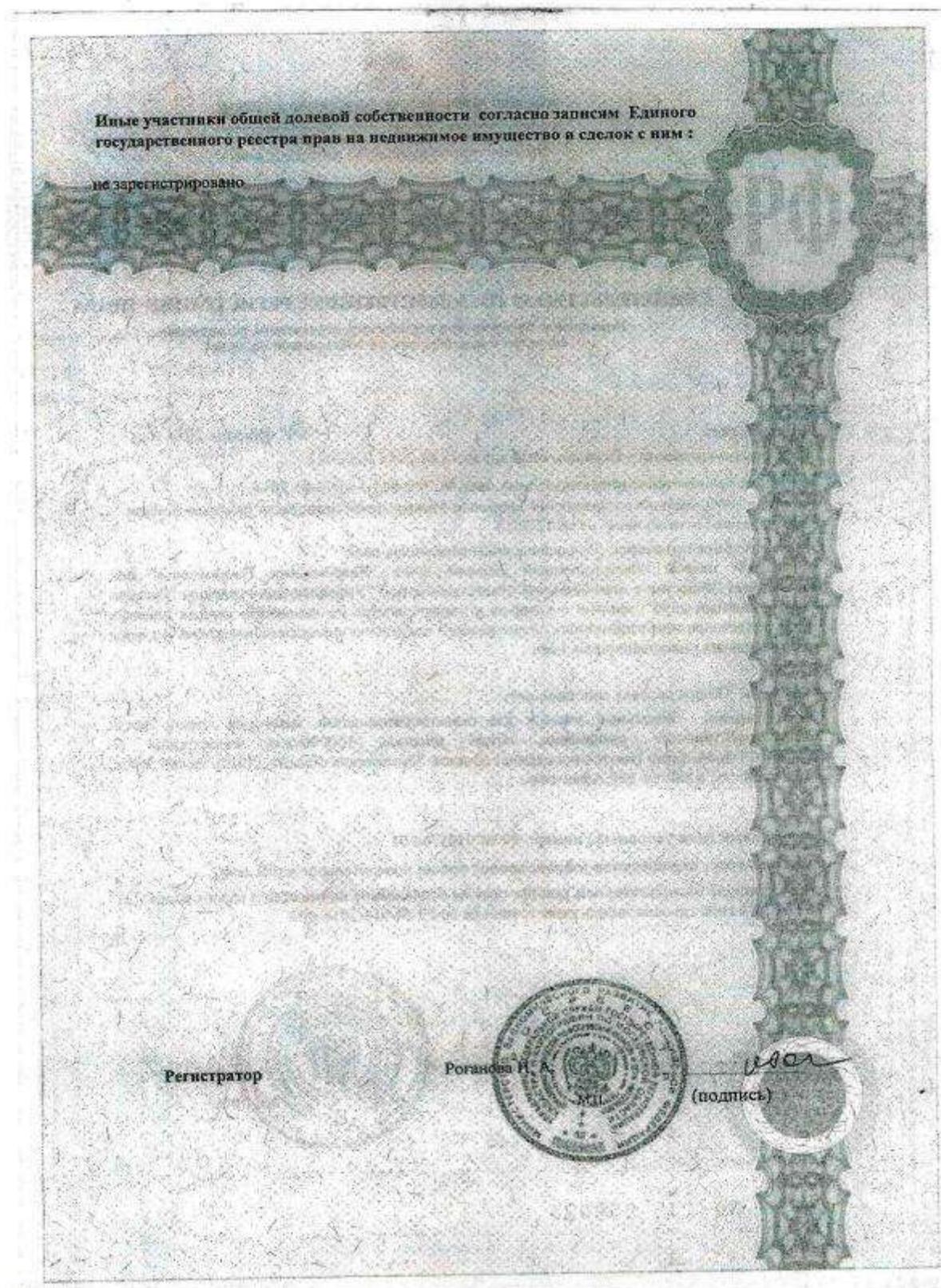
Регистратор  
Роганова И.А. *И.А. Роганова*  
(подпись)

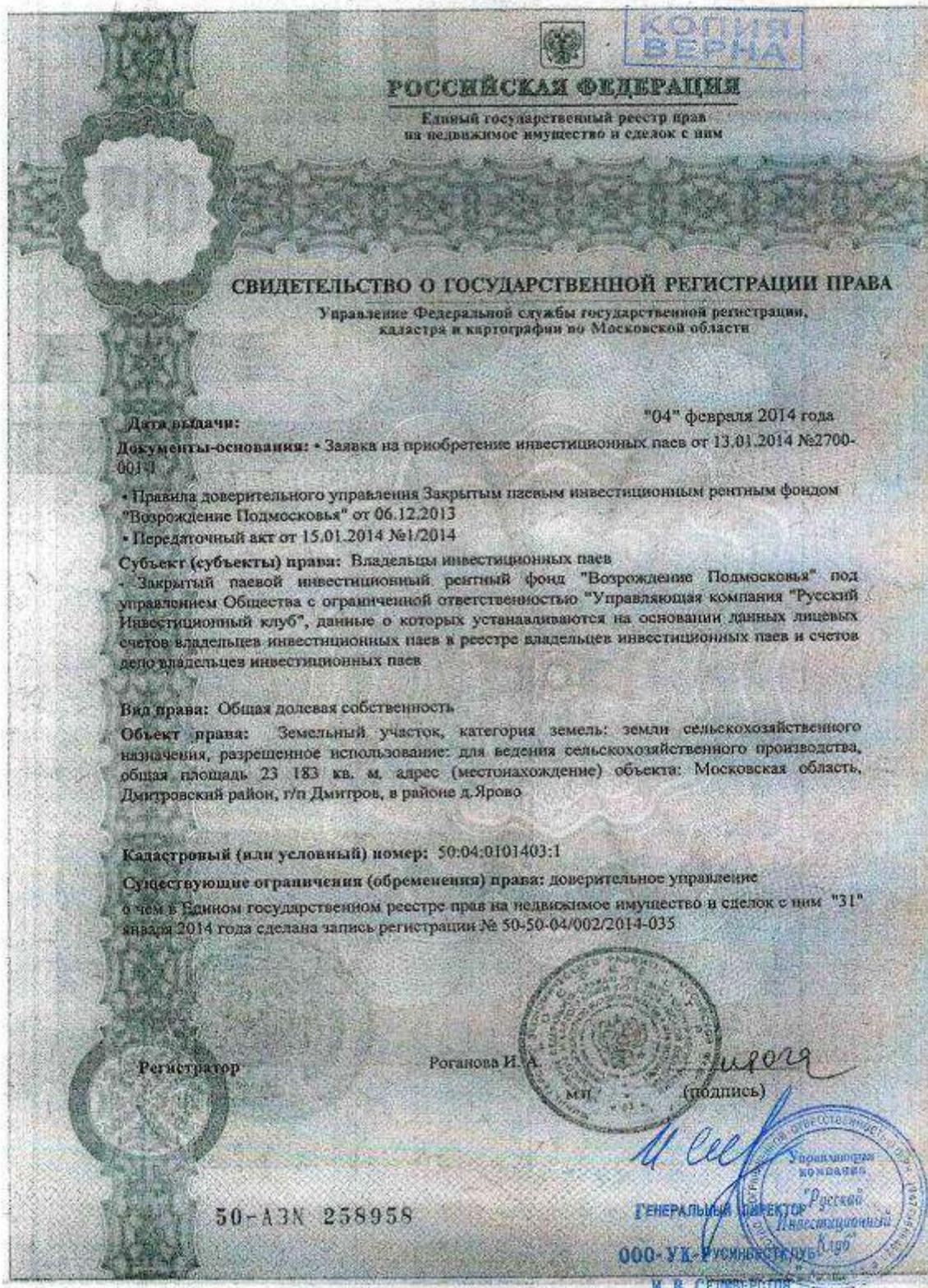
50-А3Н 258956

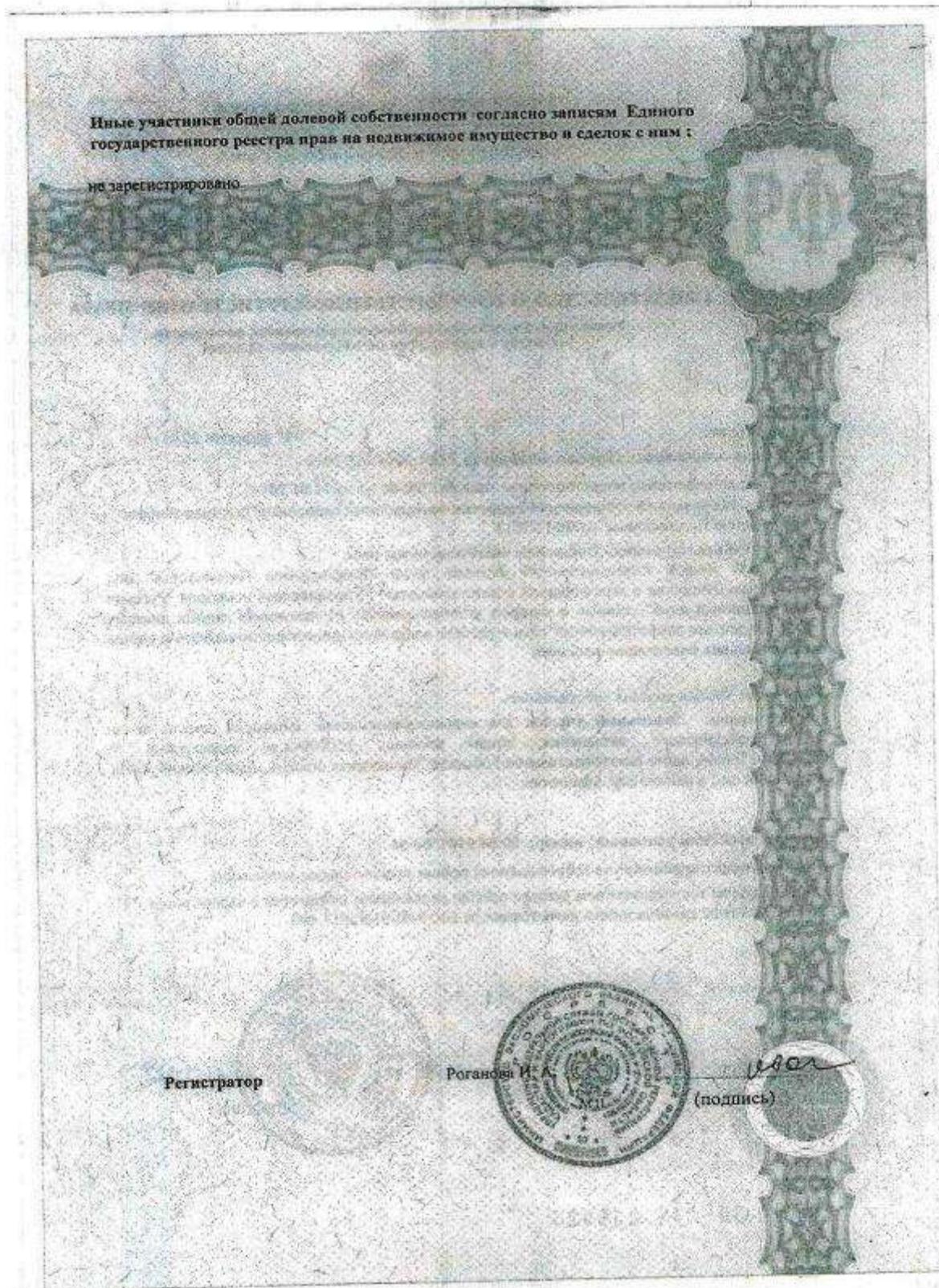
*И.С.С.*  
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
ООО УЭ "РУССКИЙ КЛУБ"  
Е. В. СЕИМВЕРГОВ













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: • 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 72179кв.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.

*Илова*

(подпись)



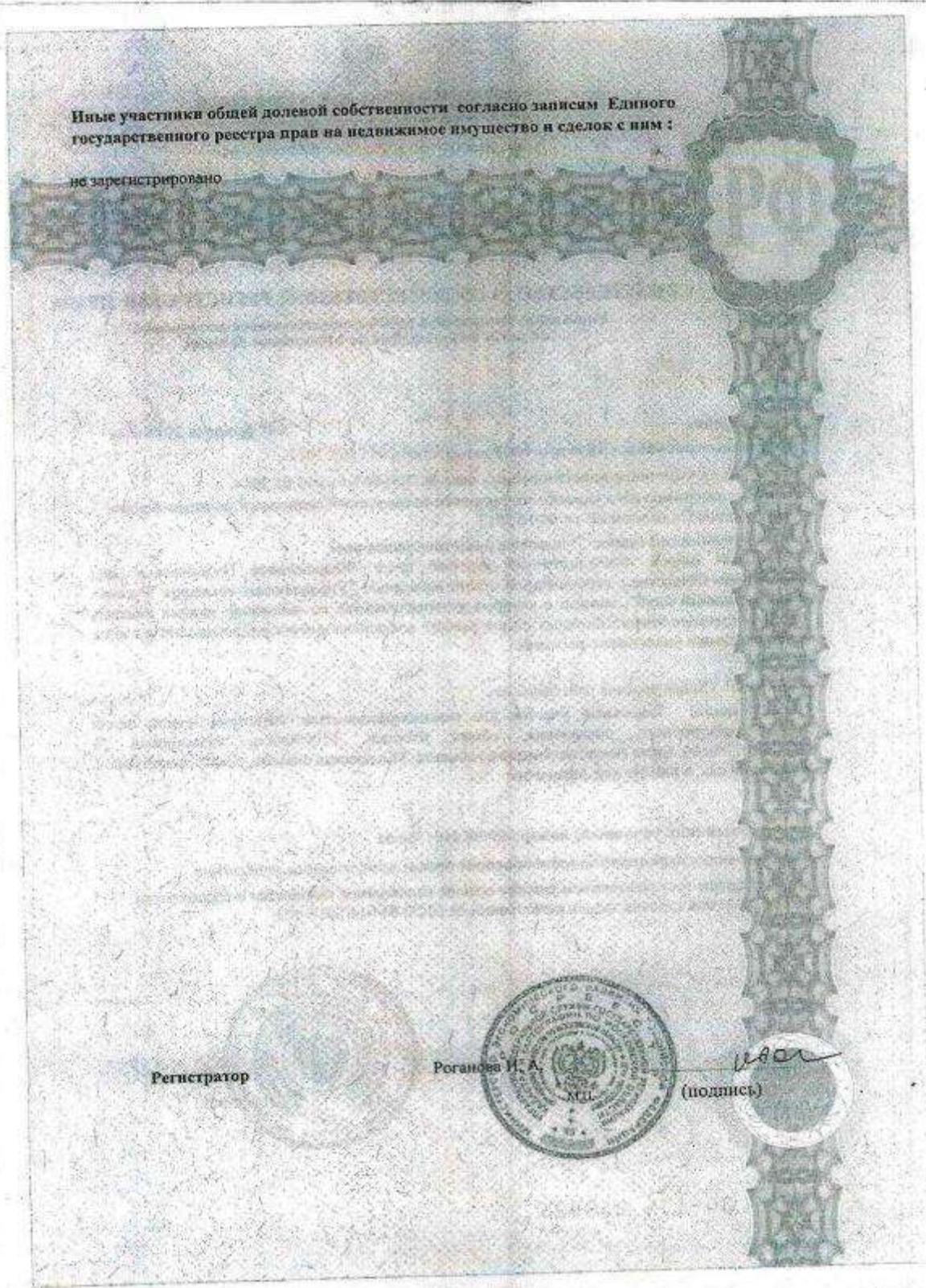
Уполномоченная  
коллеция  
"Русский  
Инвестиционный  
Клуб"

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР

ООО - У.К. - РУССКИЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ КЛУБ

И. В. СЕЛЫВЕРСТОВ

50-А3N 258959



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

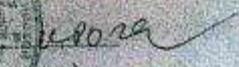
Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0150103:5

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

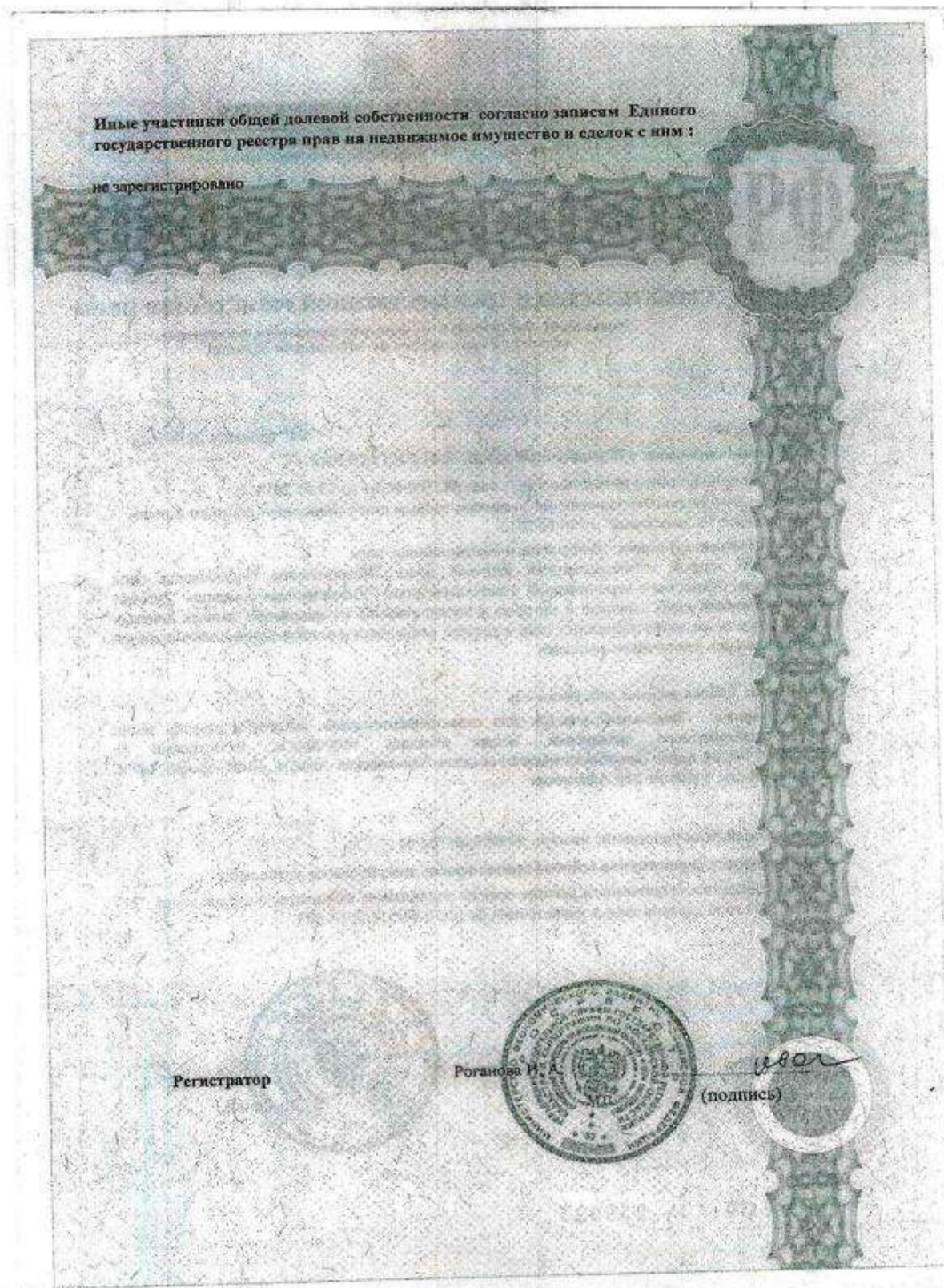


Рогонова И. А.  
(подпись)




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

50-А3К 258960



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

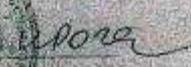
Кадастровый (или условный) номер: 50-04-0150108:178

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.

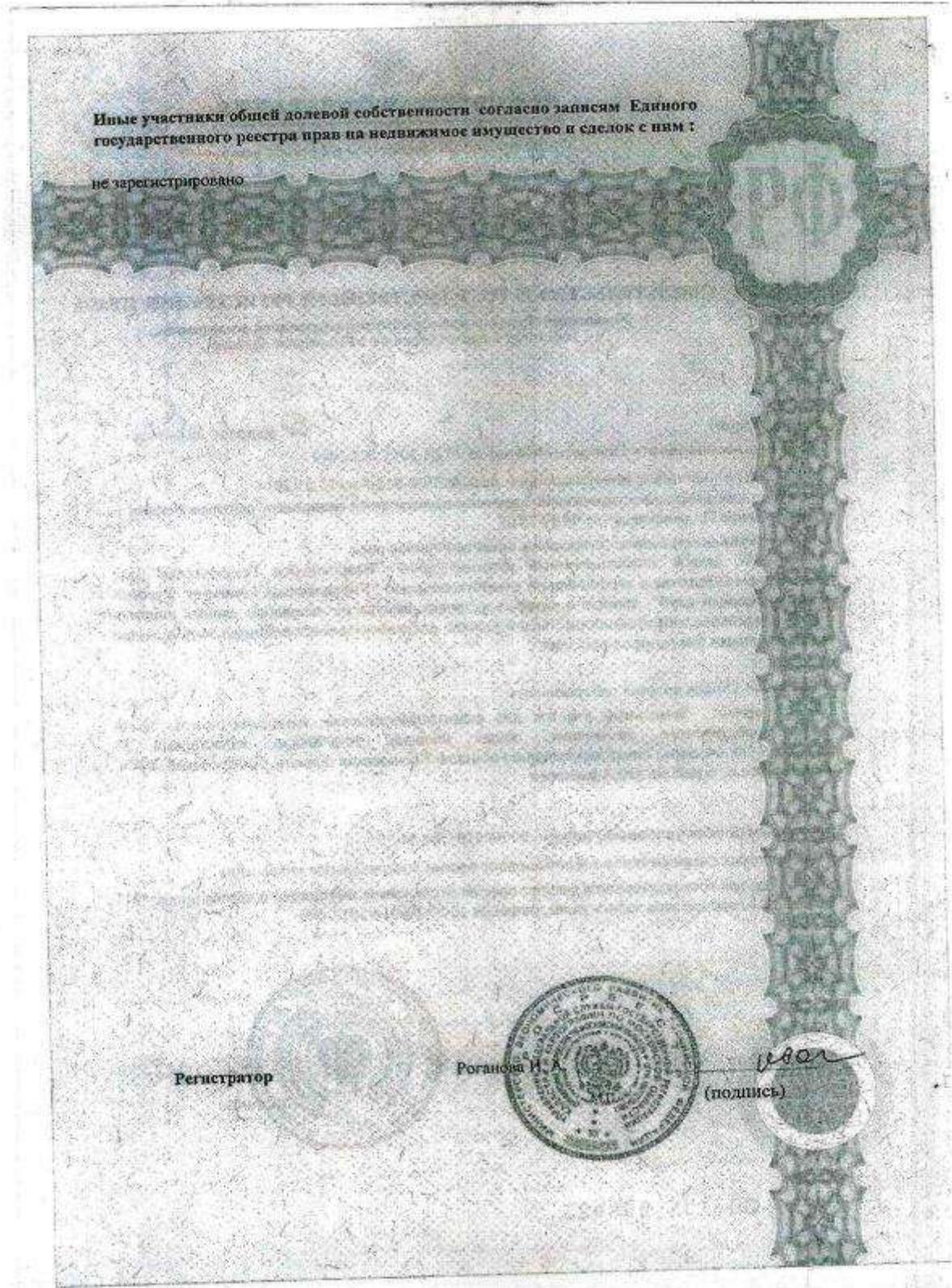


(подпись)

000-УК-РУСНИИЕСТИМУР/Русский  
 И. В. БЕЛИВЕРТОВ  
 Инвестиционный клуб



50-А3Н 258961



**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

• Протокол 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, п/п Дмитров, в районе д. Драчево

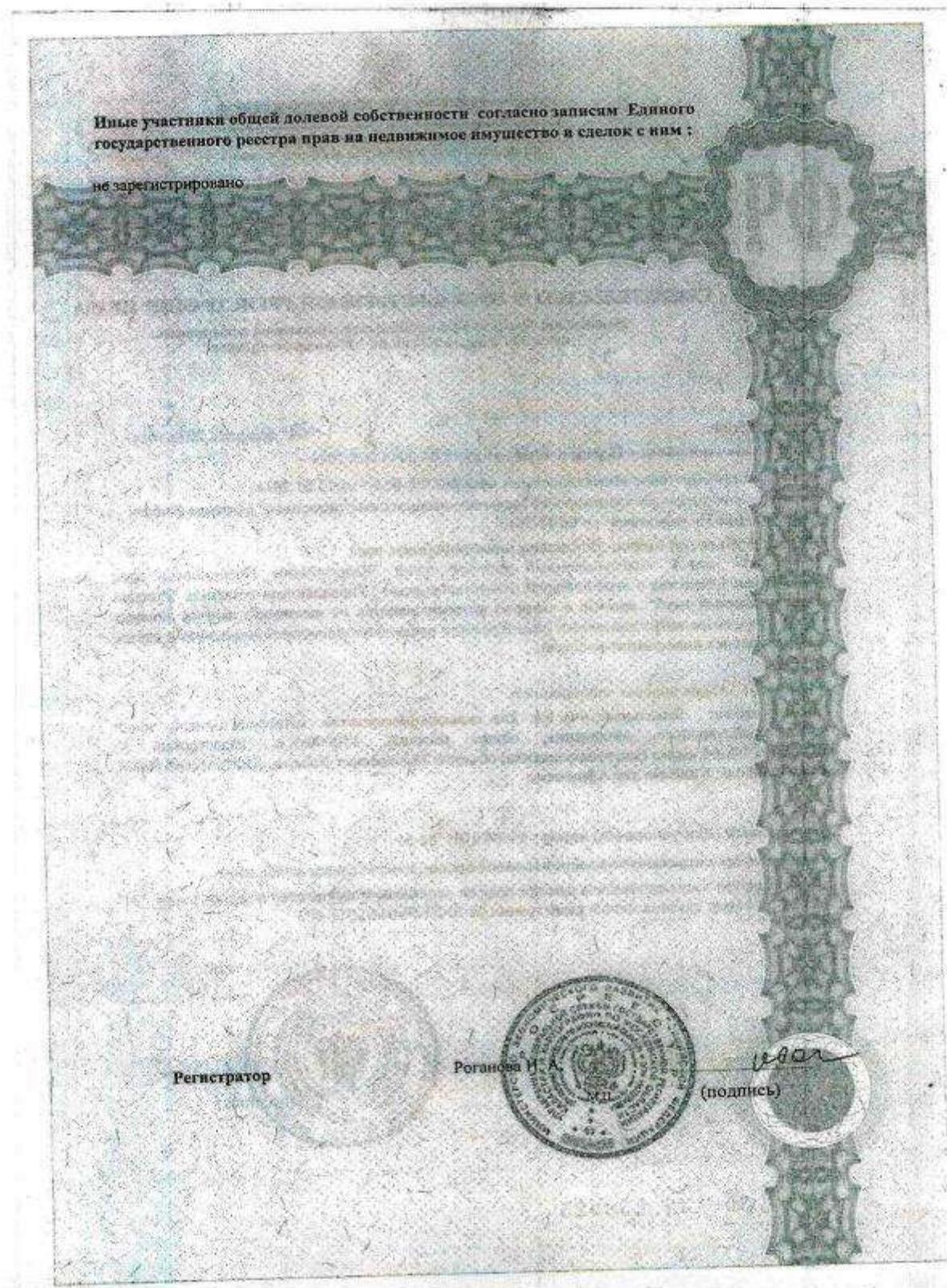
Кадастровый (или условный) номер: 50-04/0150205:1

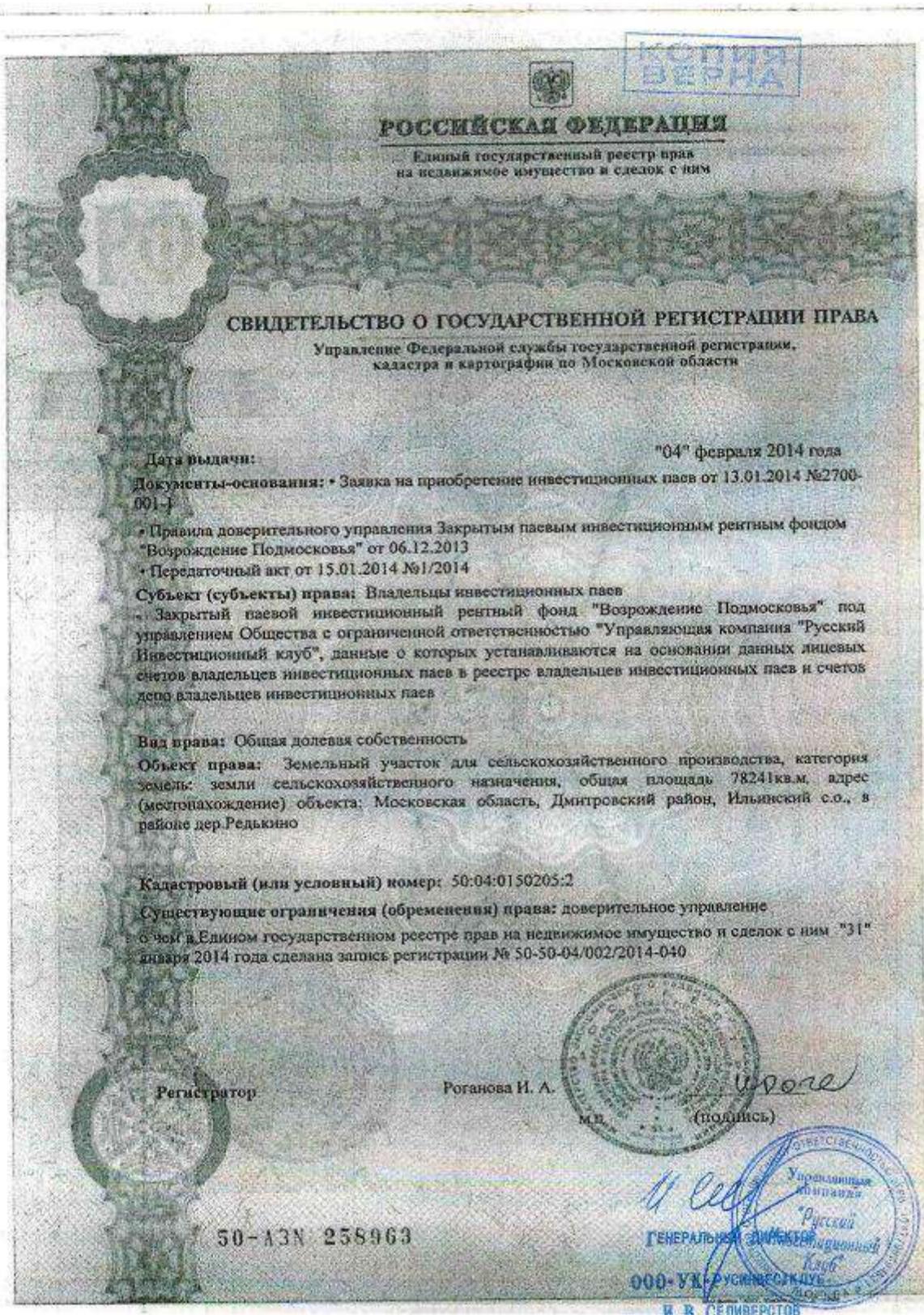
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/002/2014-039

Регистратор:  Роганова М. А. (подпись)

50-13N 258962

  
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
000-У1-РУСРЕГИСТРАЦИЯ  
И. В. СЕМИБЕРДОВ





**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 реитным фондом "Возрождение Подмоскovie" от 06.12.2013
- Передаточный акт от 15.01.2014 №1/2014

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

Вид права: Общая долевая собственность  
Объект права: Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 78241кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, Ильинский с.о., в районе дер.Редькино

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0150205:2  
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/002/2014-040

Регистратор

Роганова И. А.

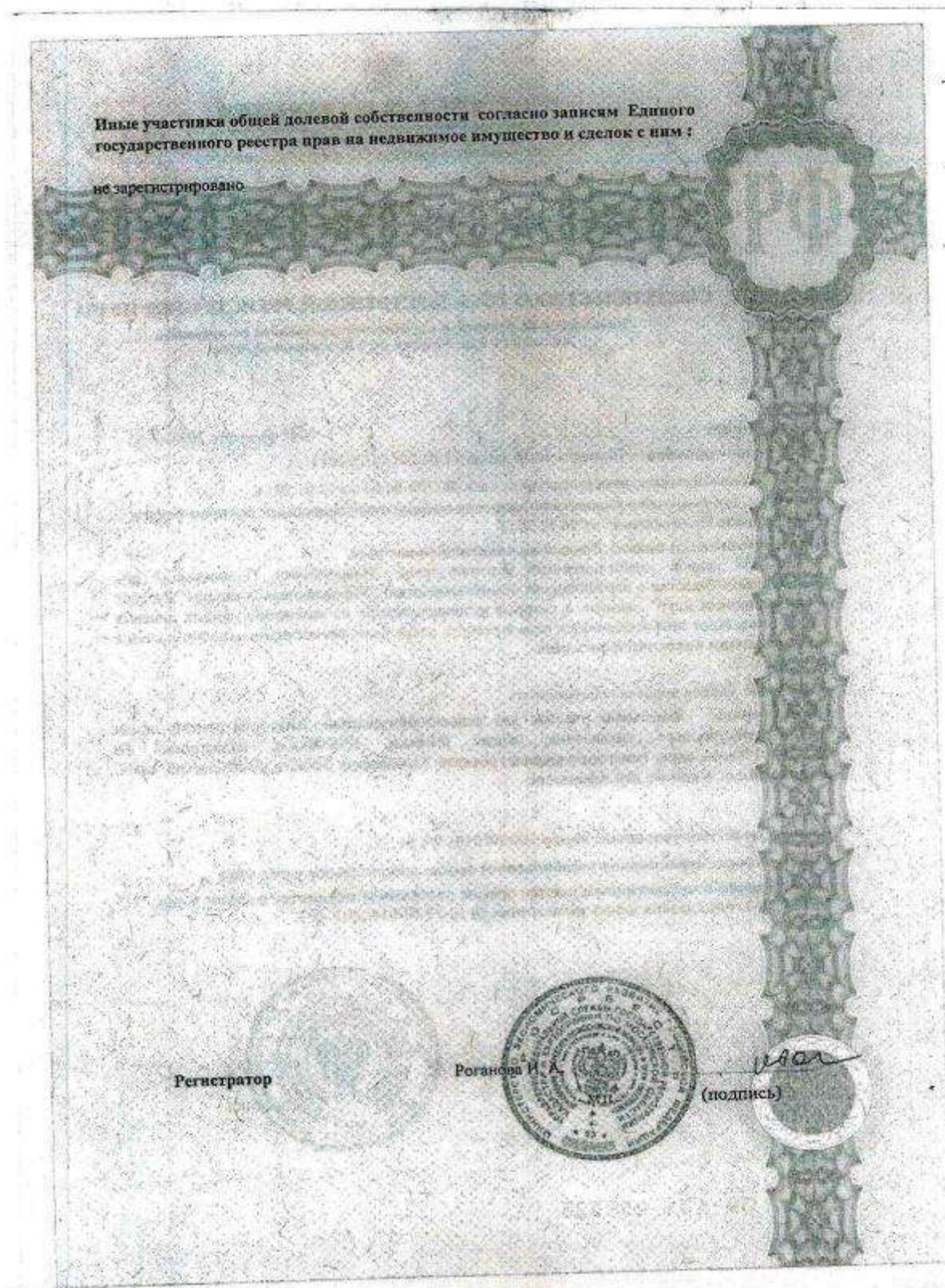


*И. А. Роганова*  
(подпись)

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

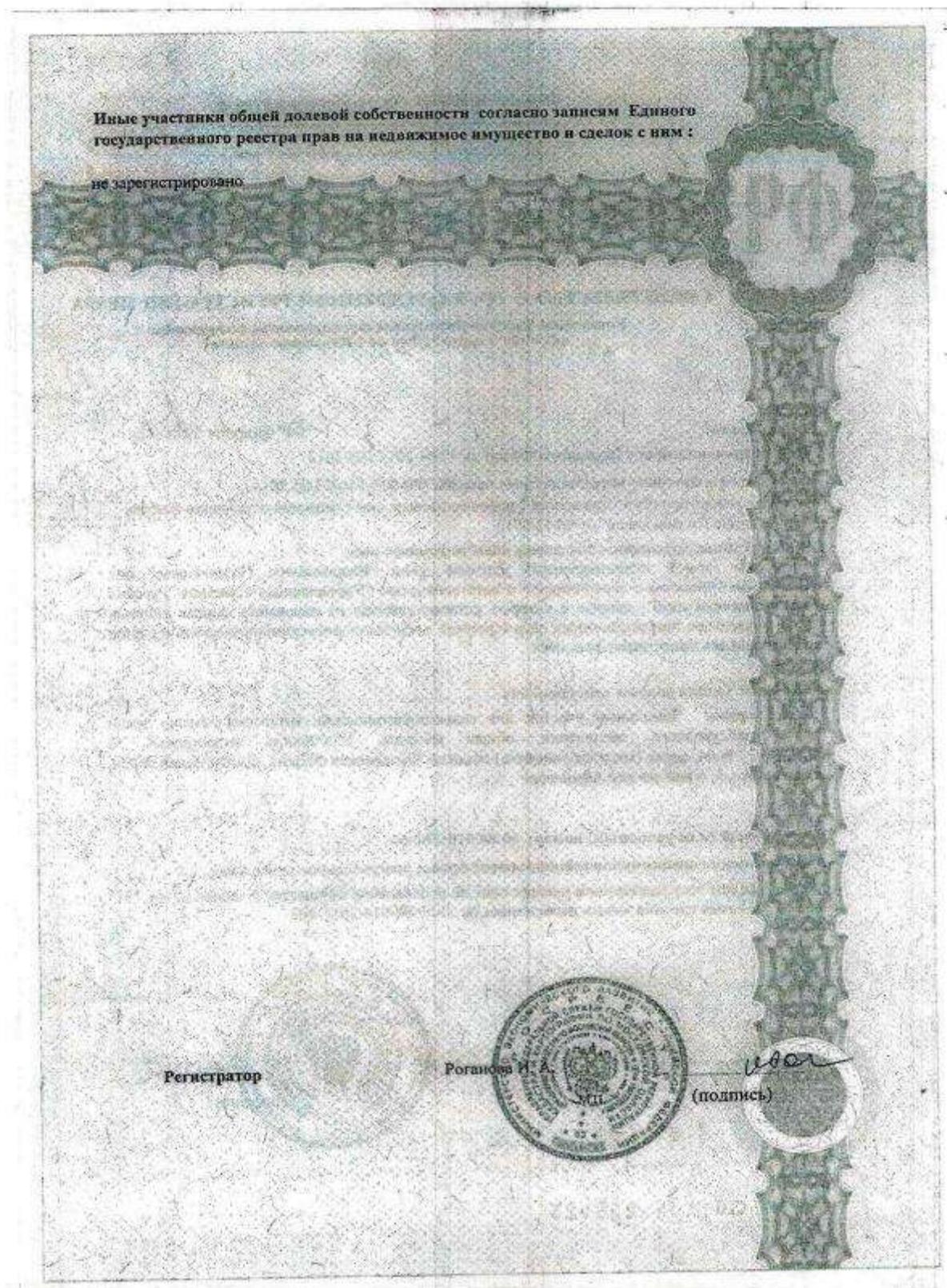
Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0150205:27

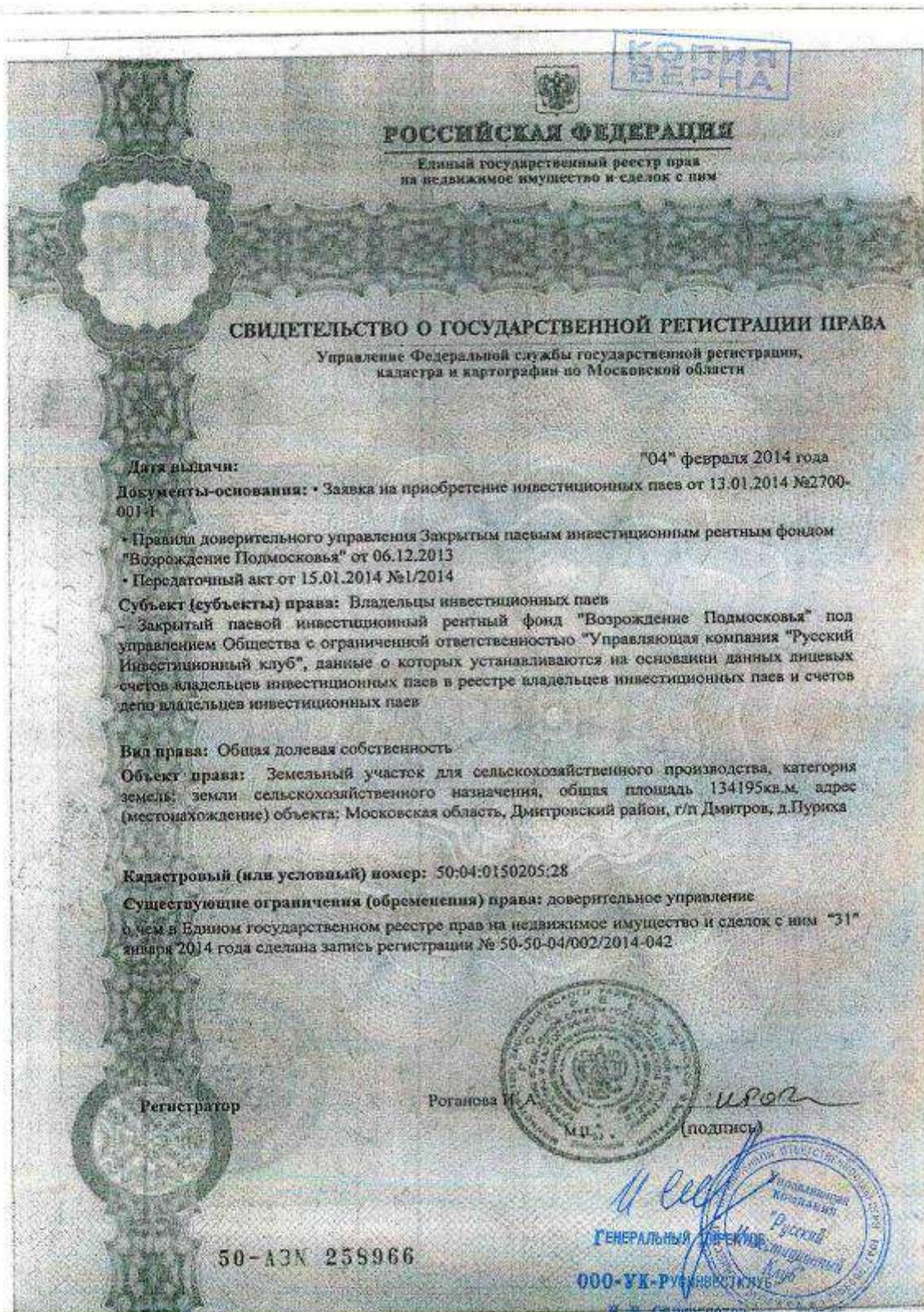
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50:50-04/002/2014-041

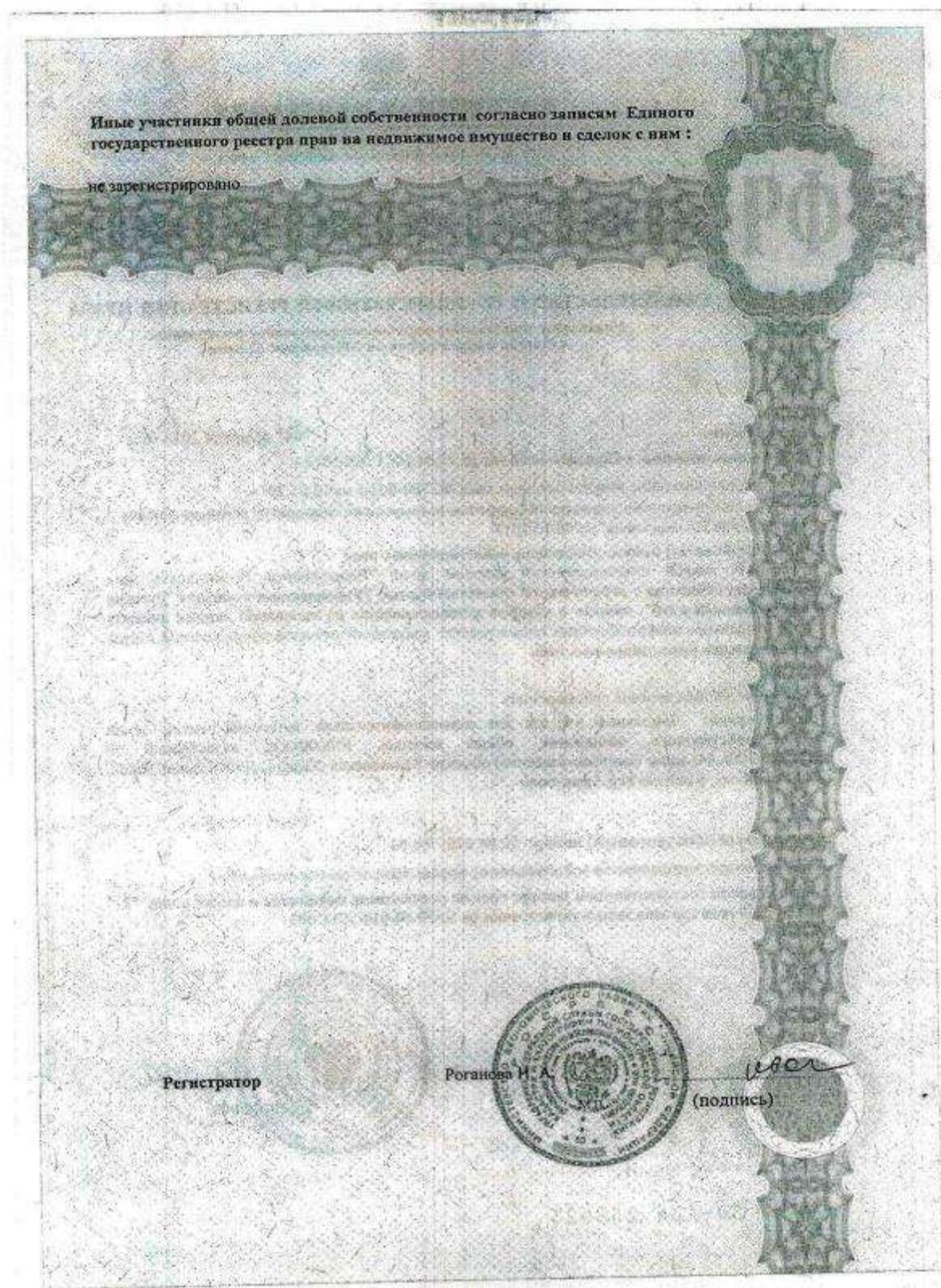
Регистратор: Роганова И. А. (подпись)

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

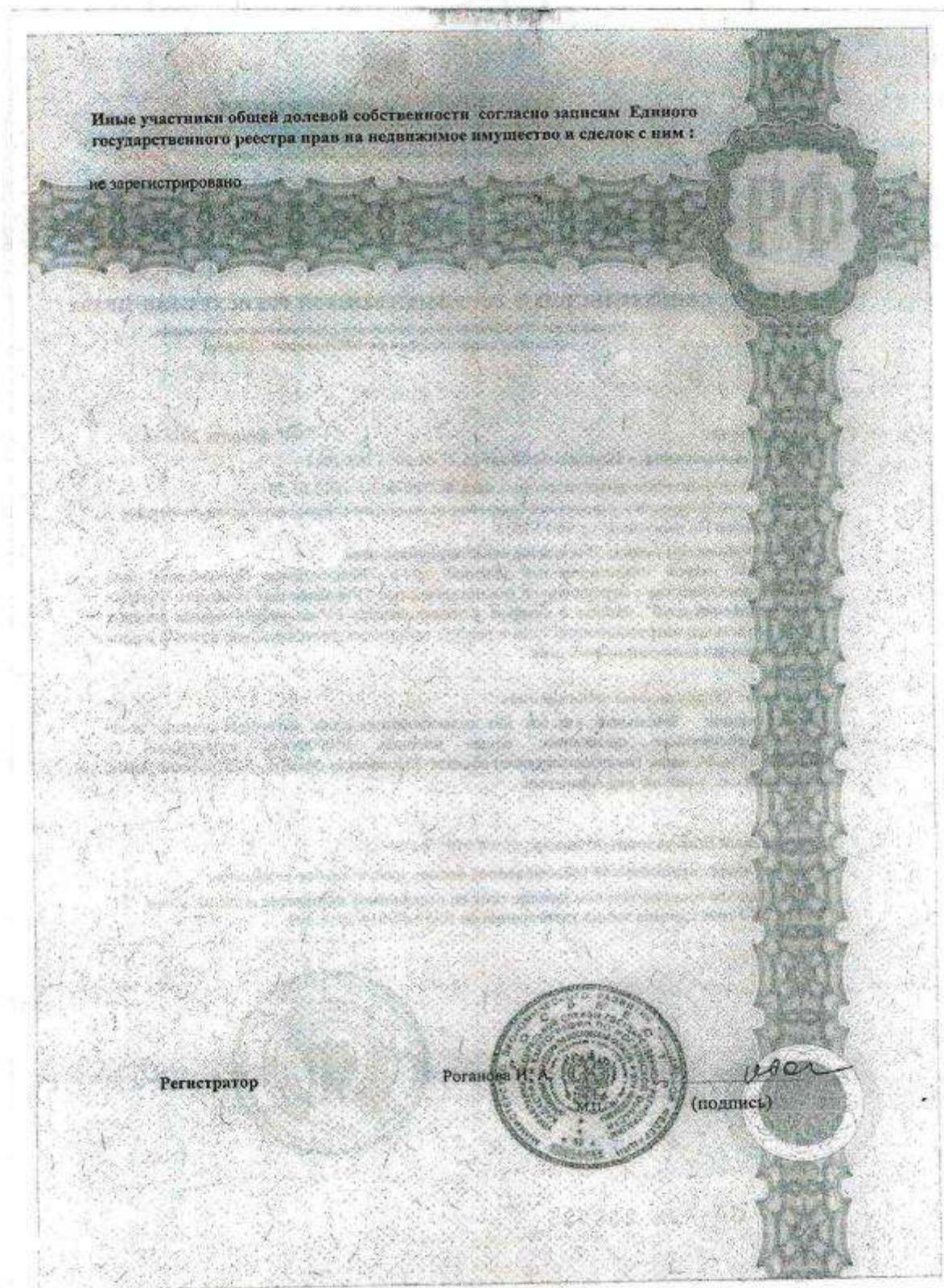
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/014/2014-023

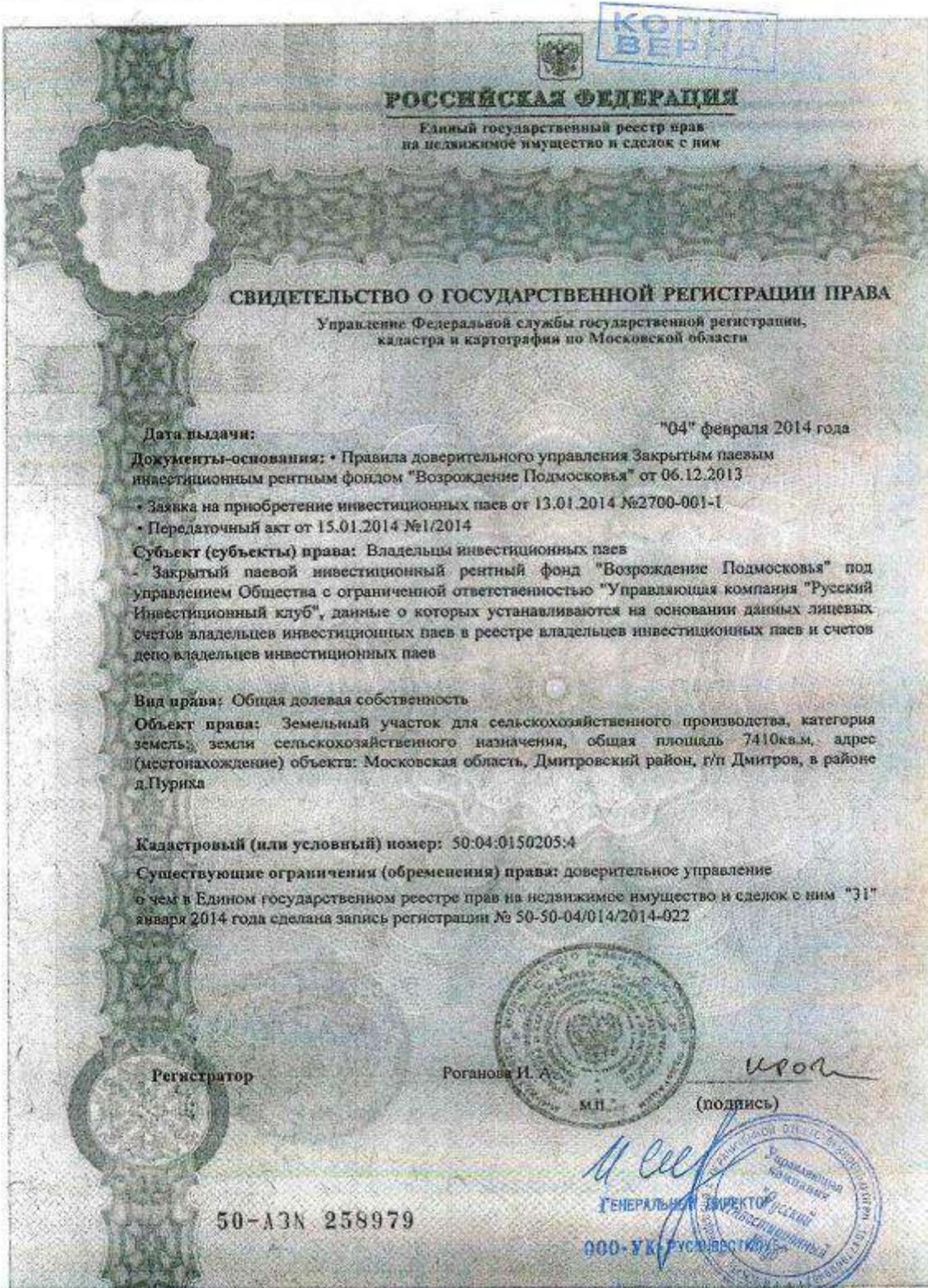
Регистратор

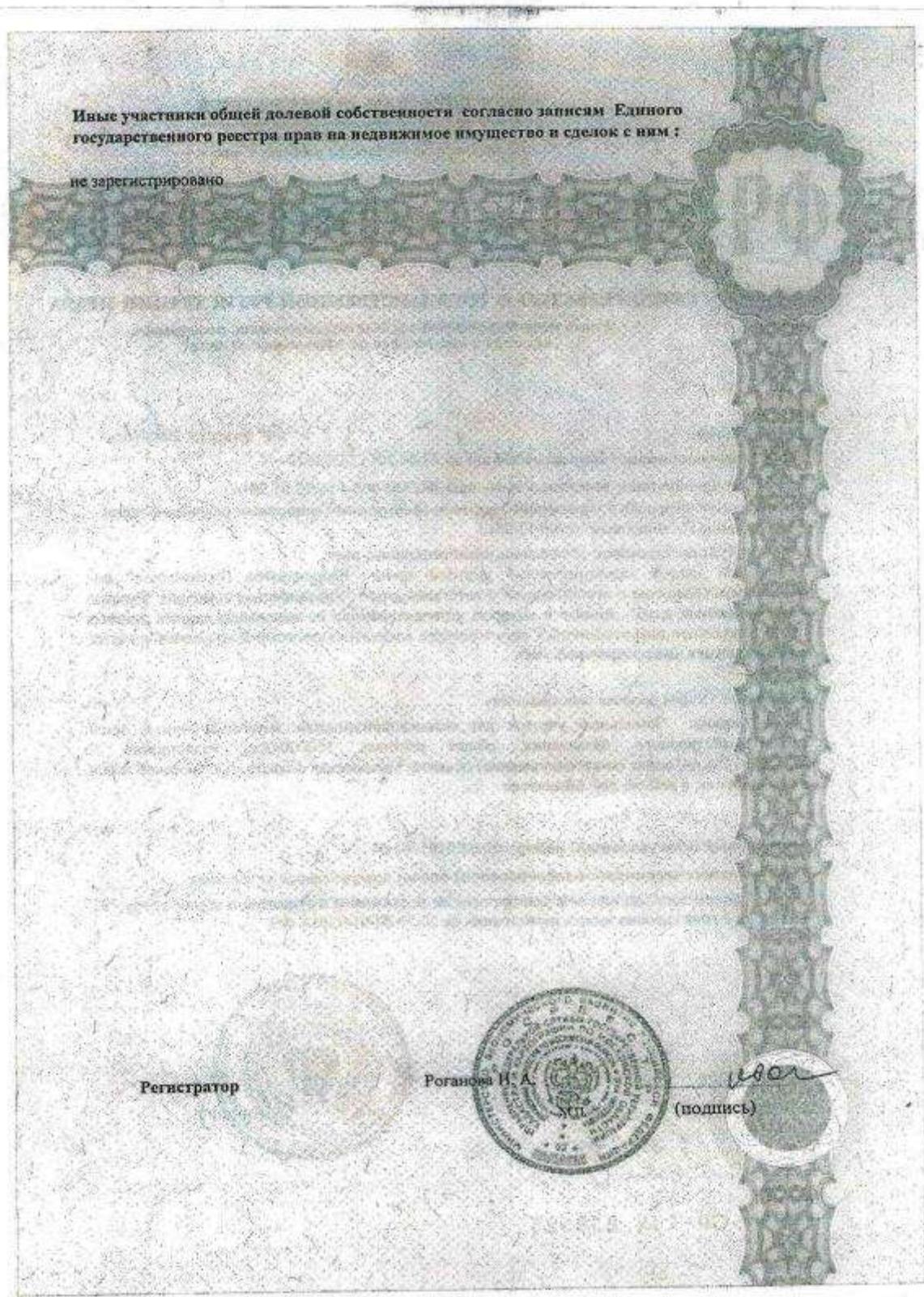
Роганова И. А. (подпись)

50-А3К 258980

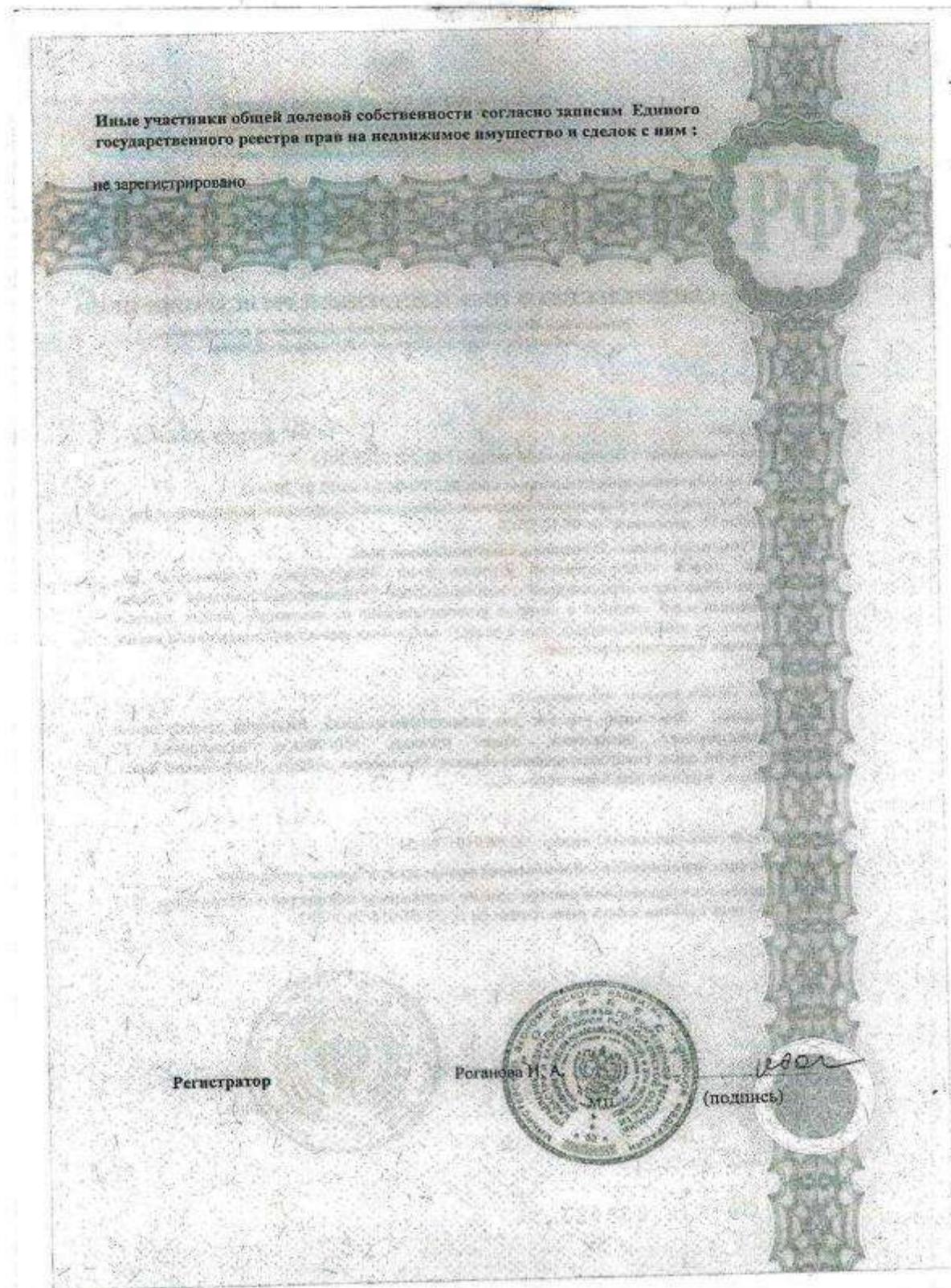
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
ООО-УК "РУССКОИНСКЛУБ"  
И. В. СЕРГЕЕВ

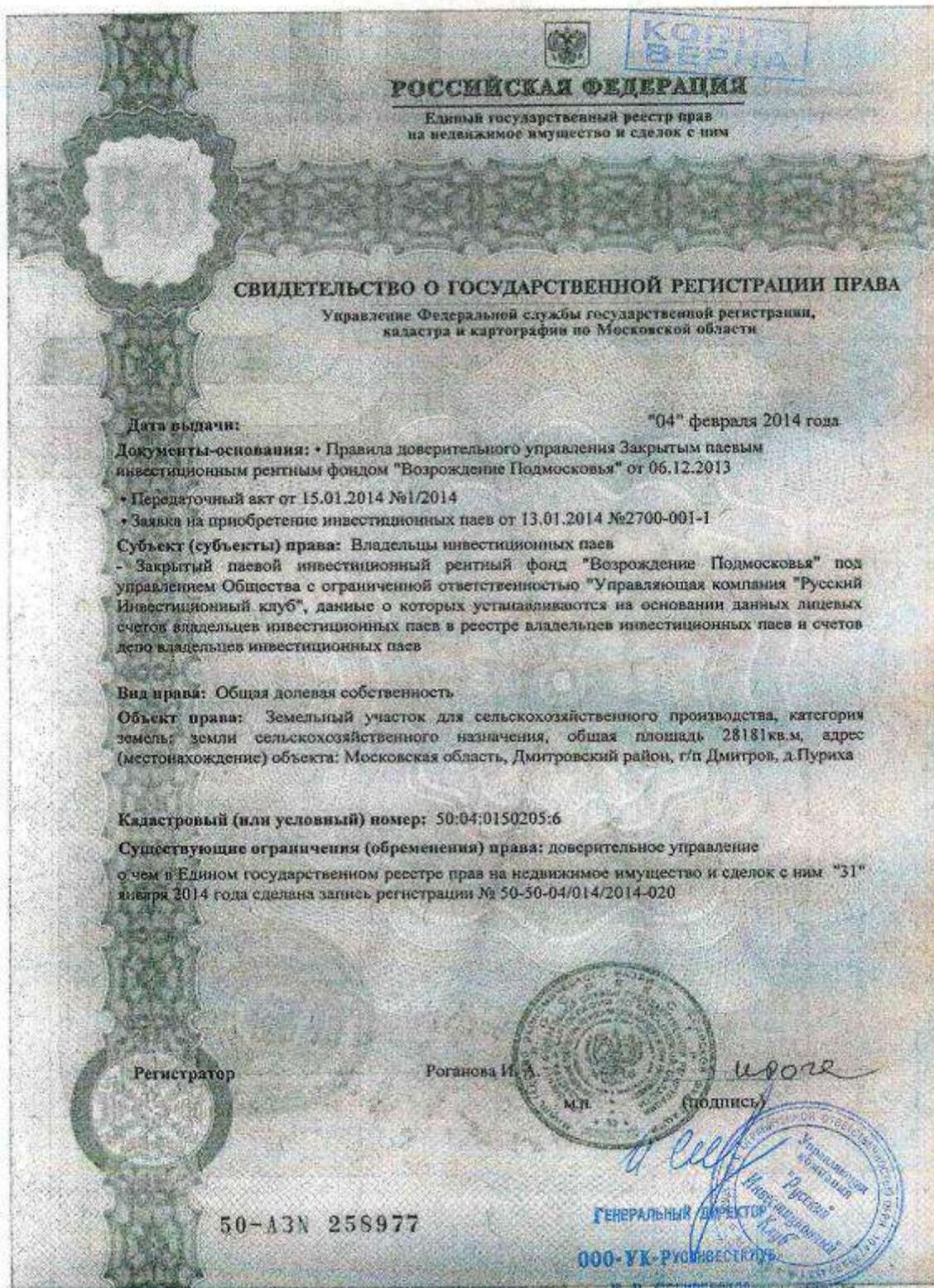


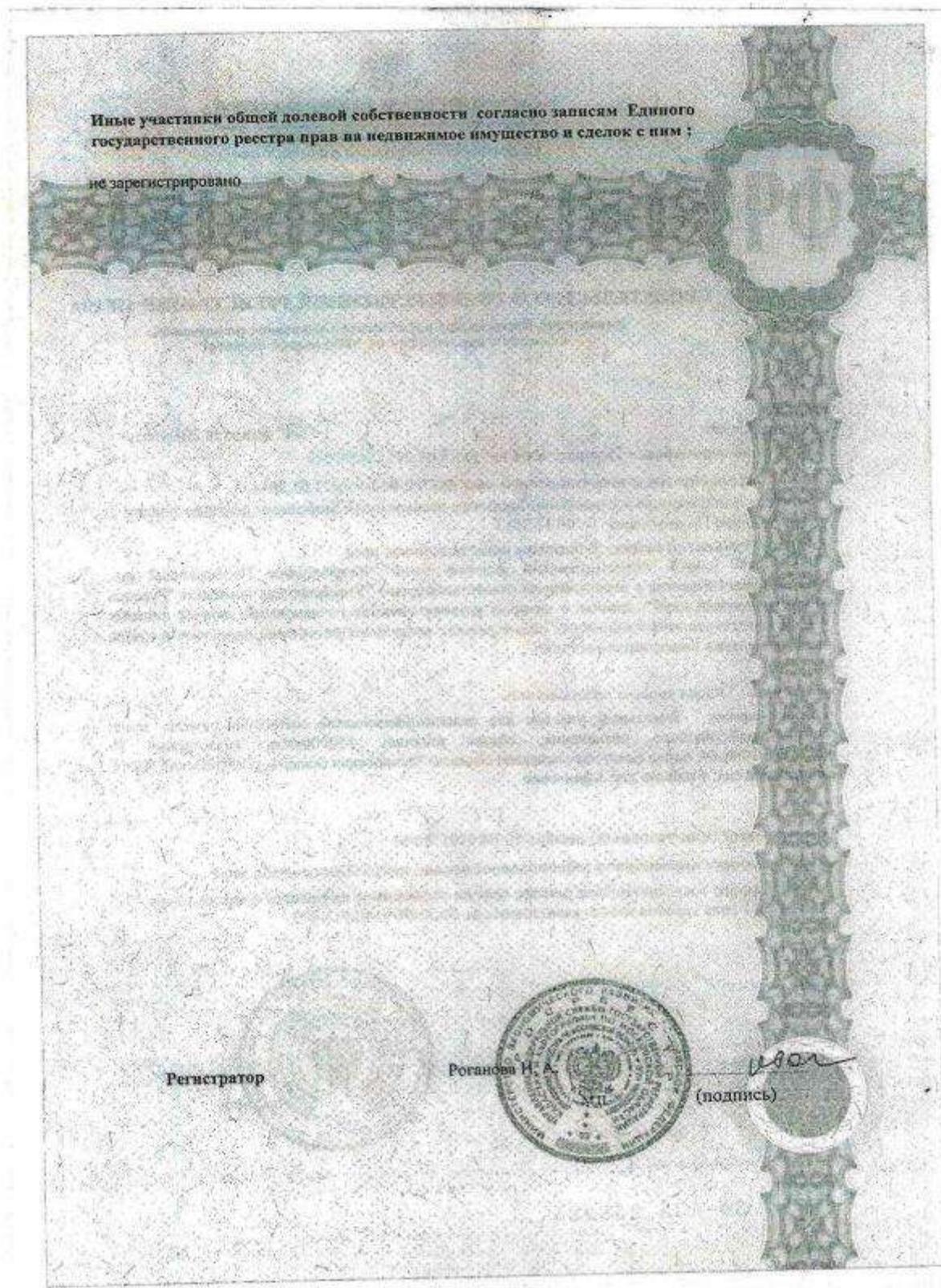


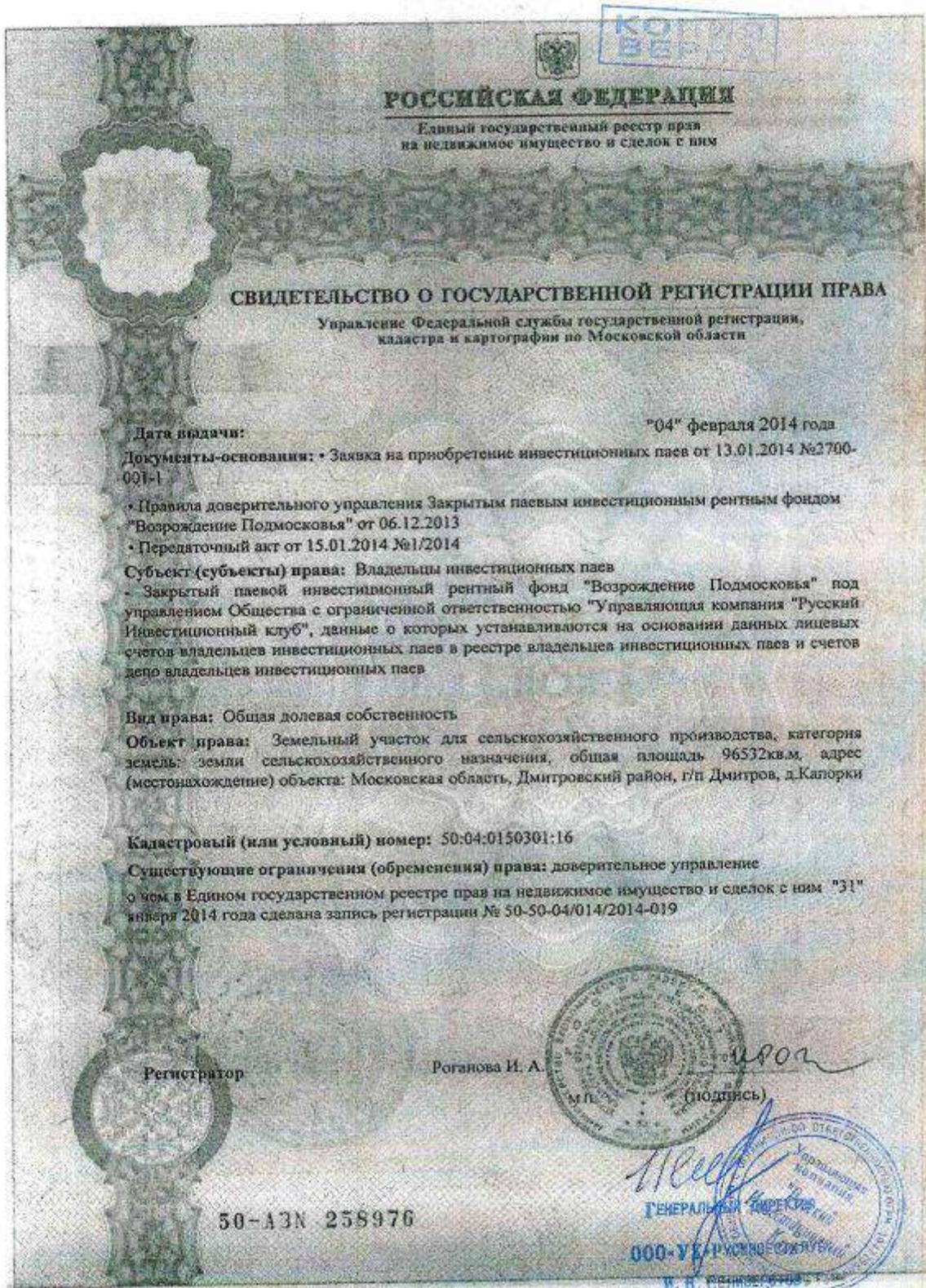


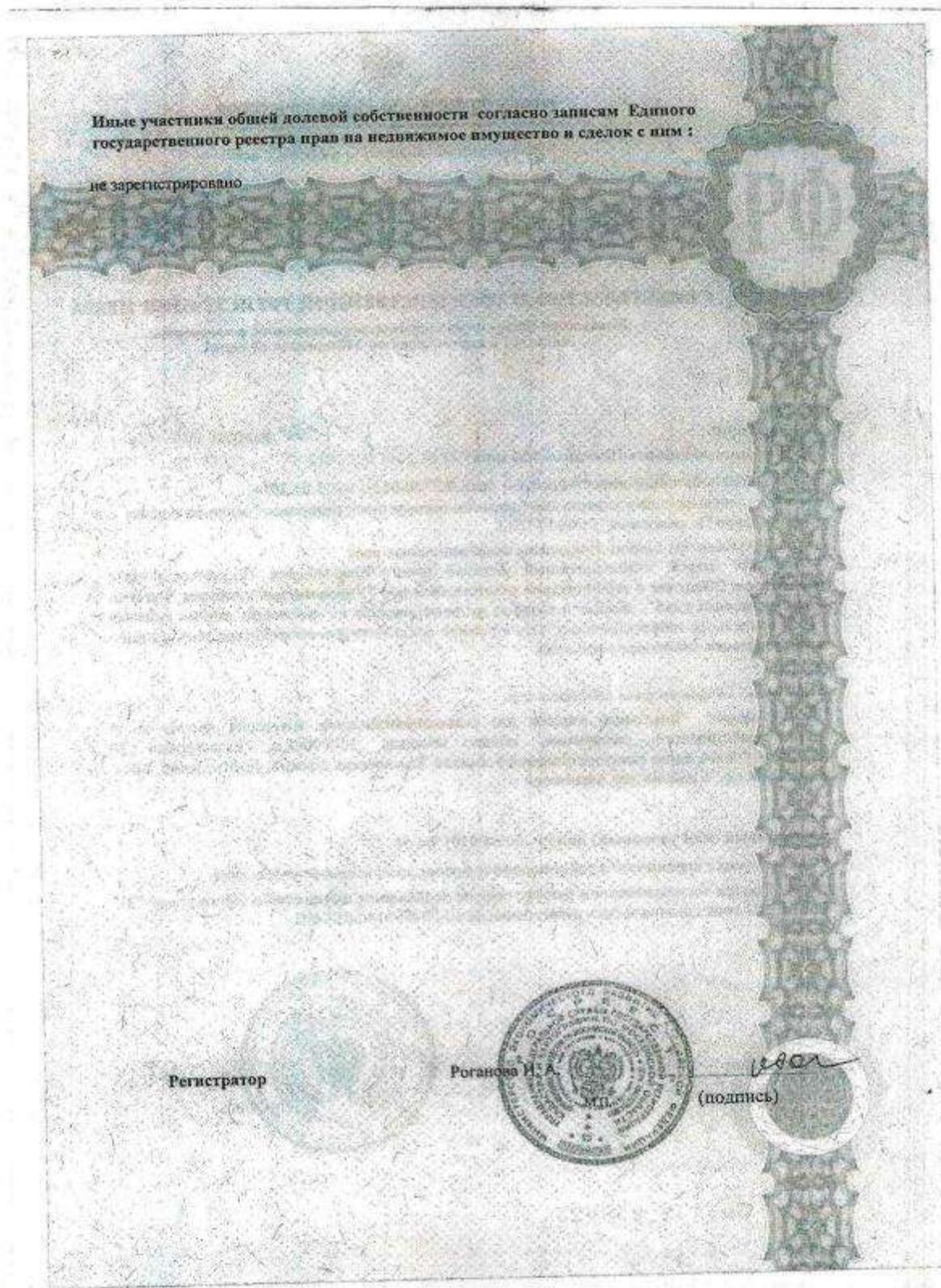


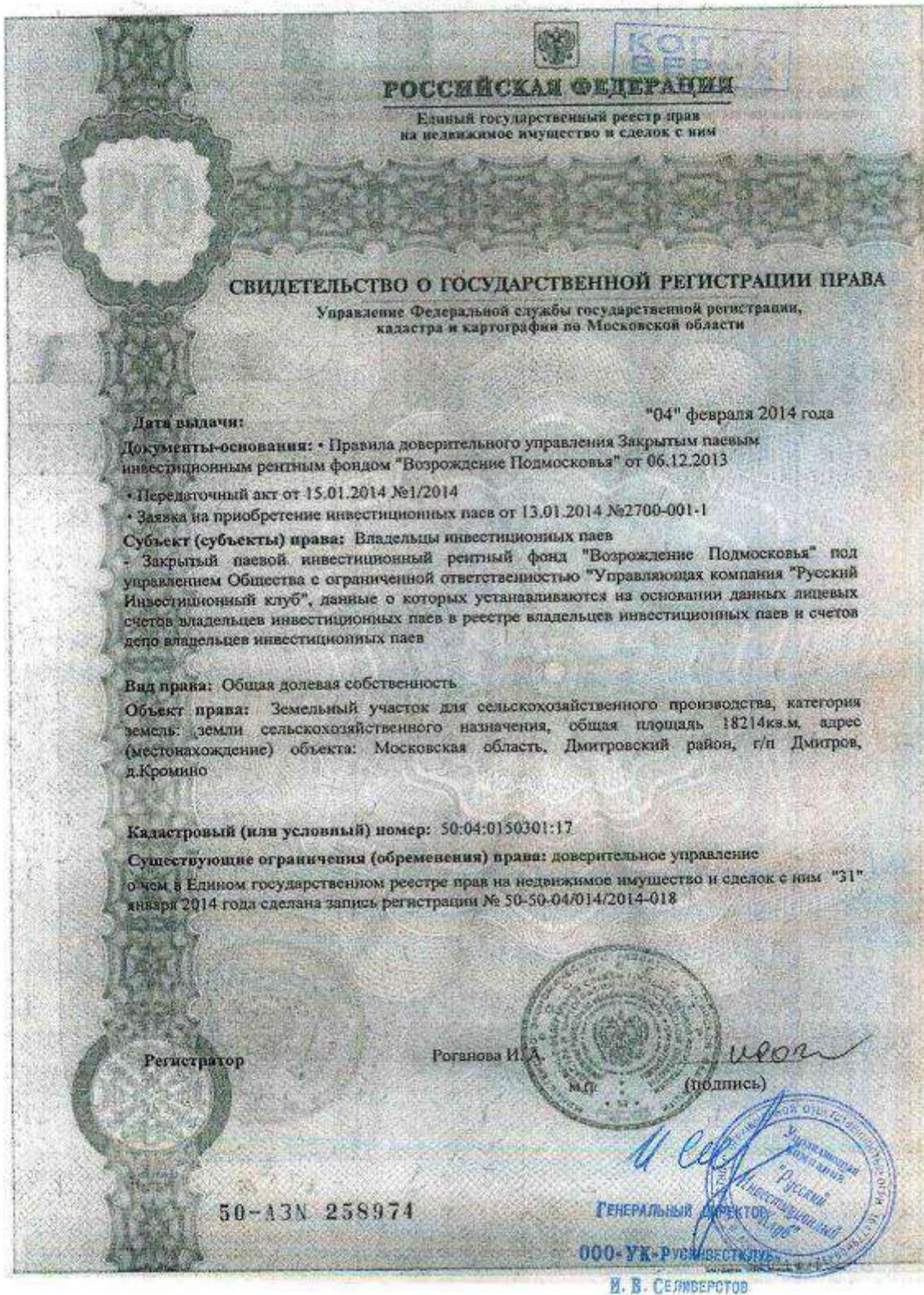


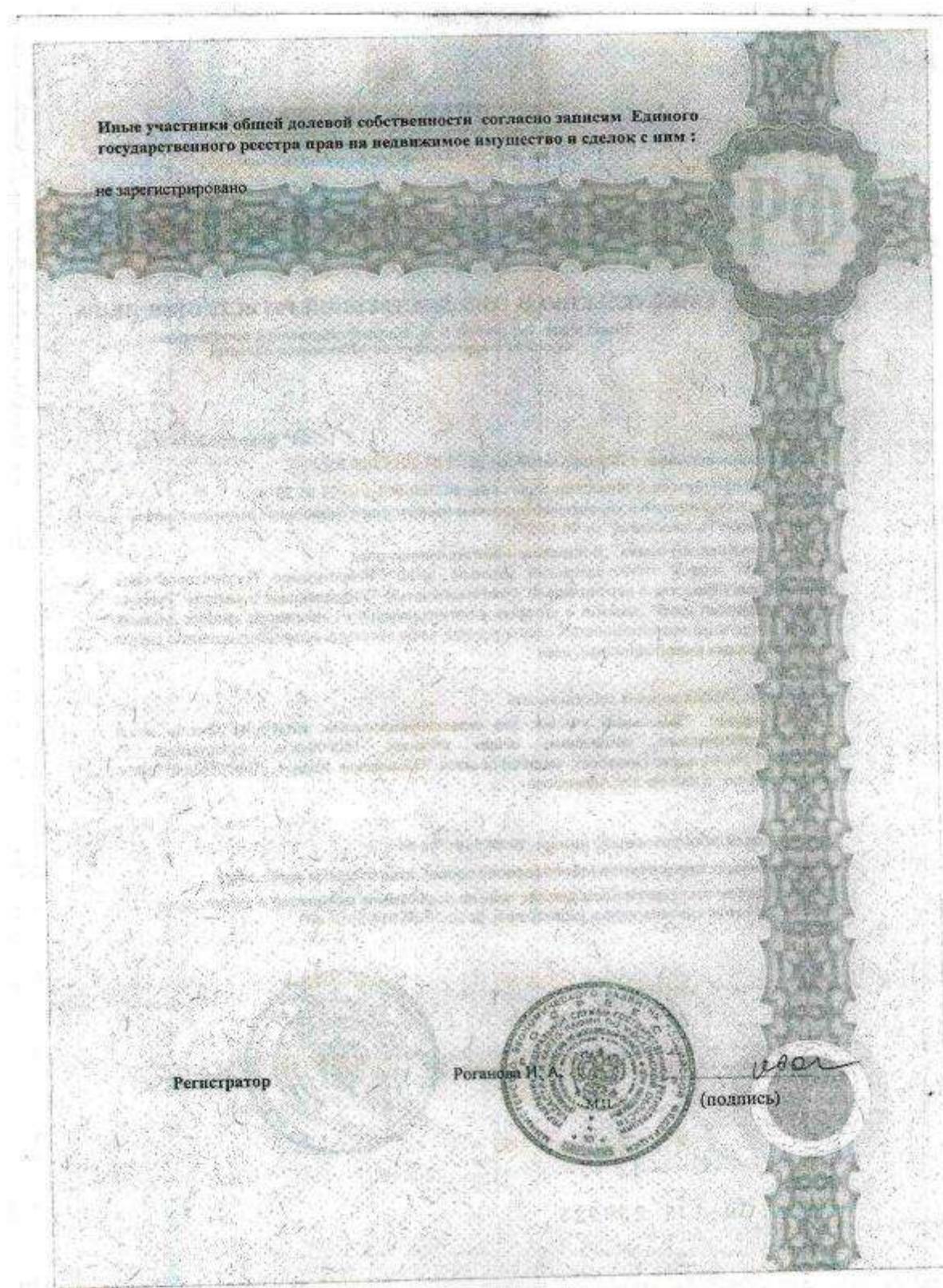


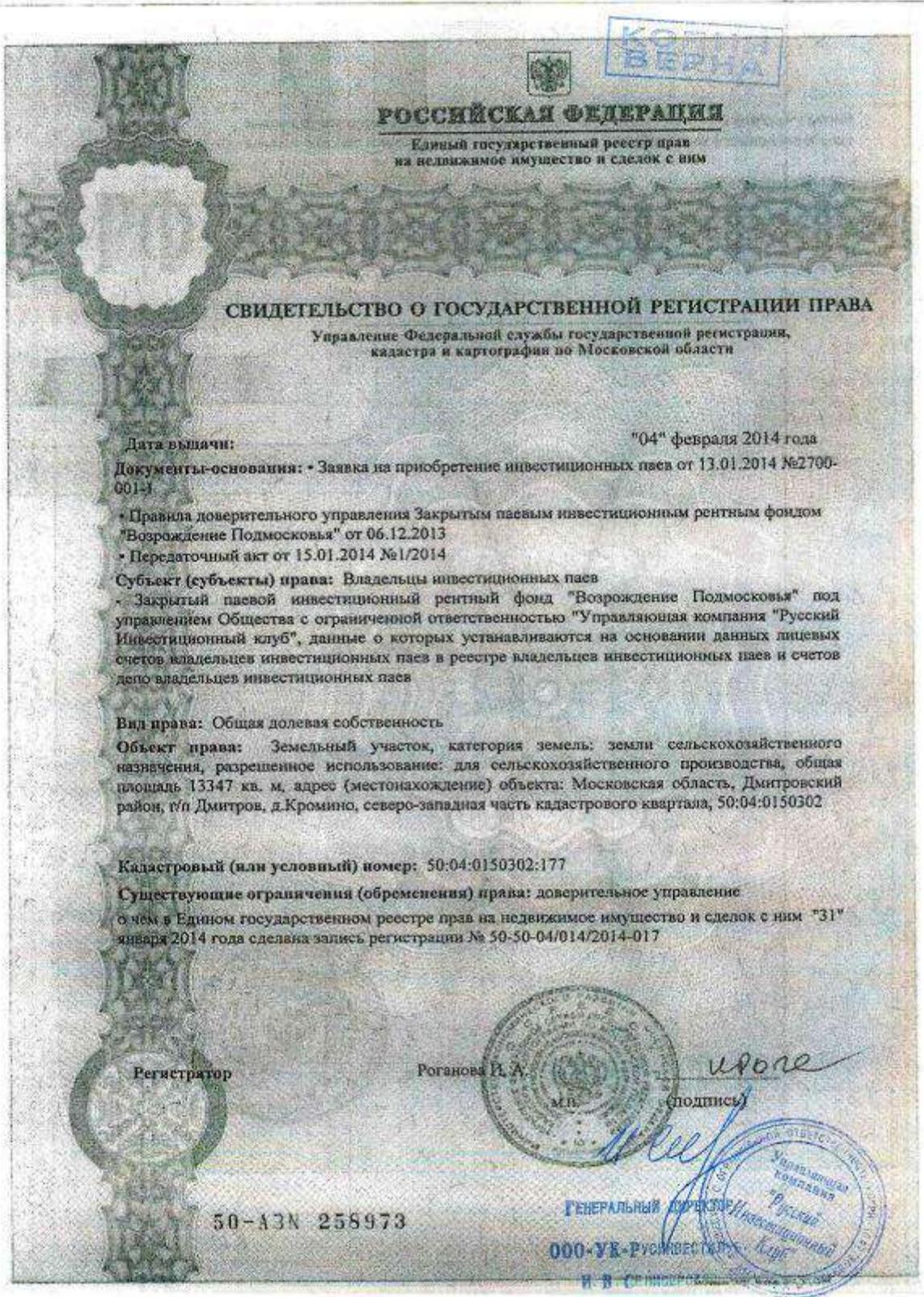


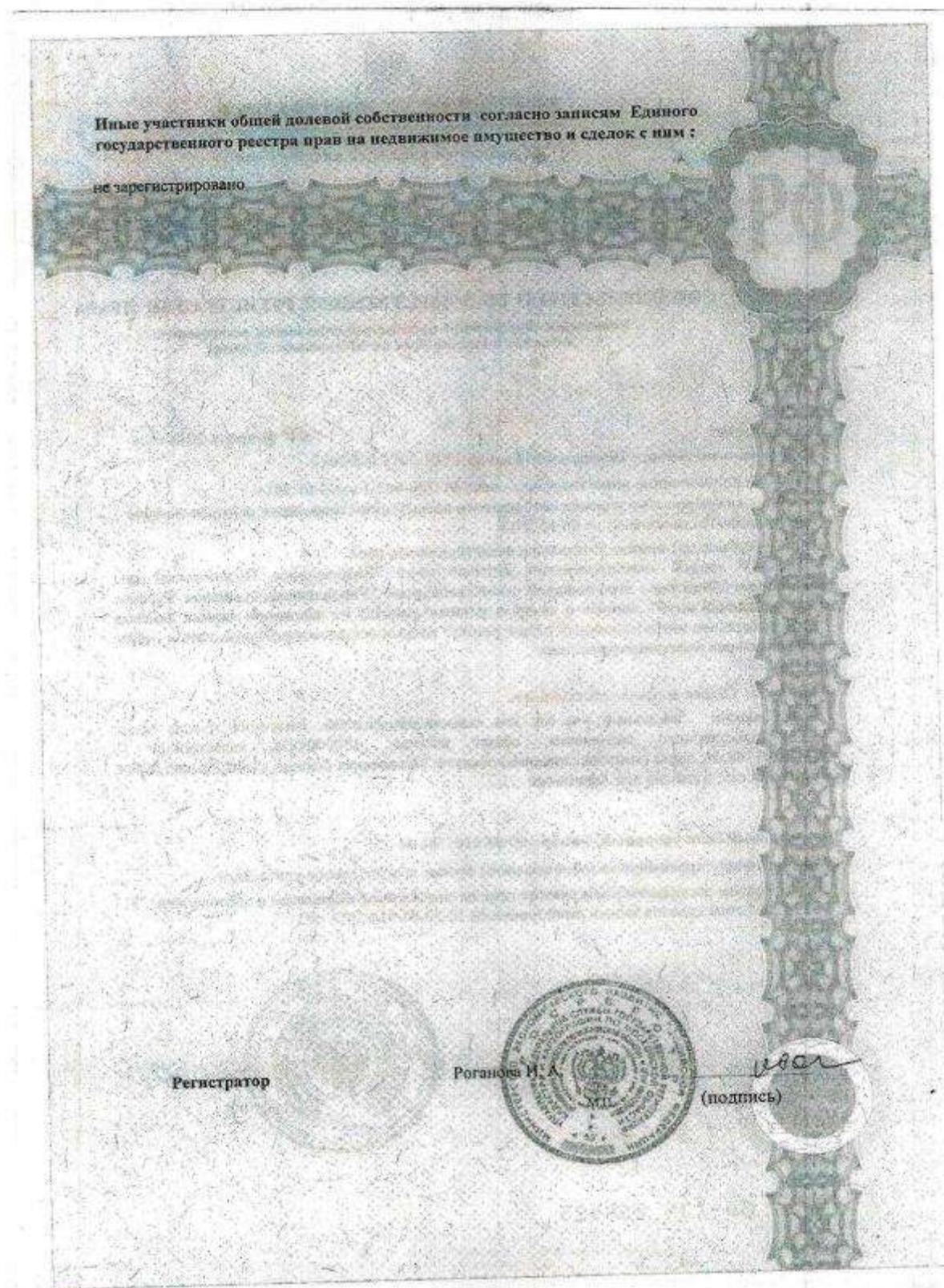


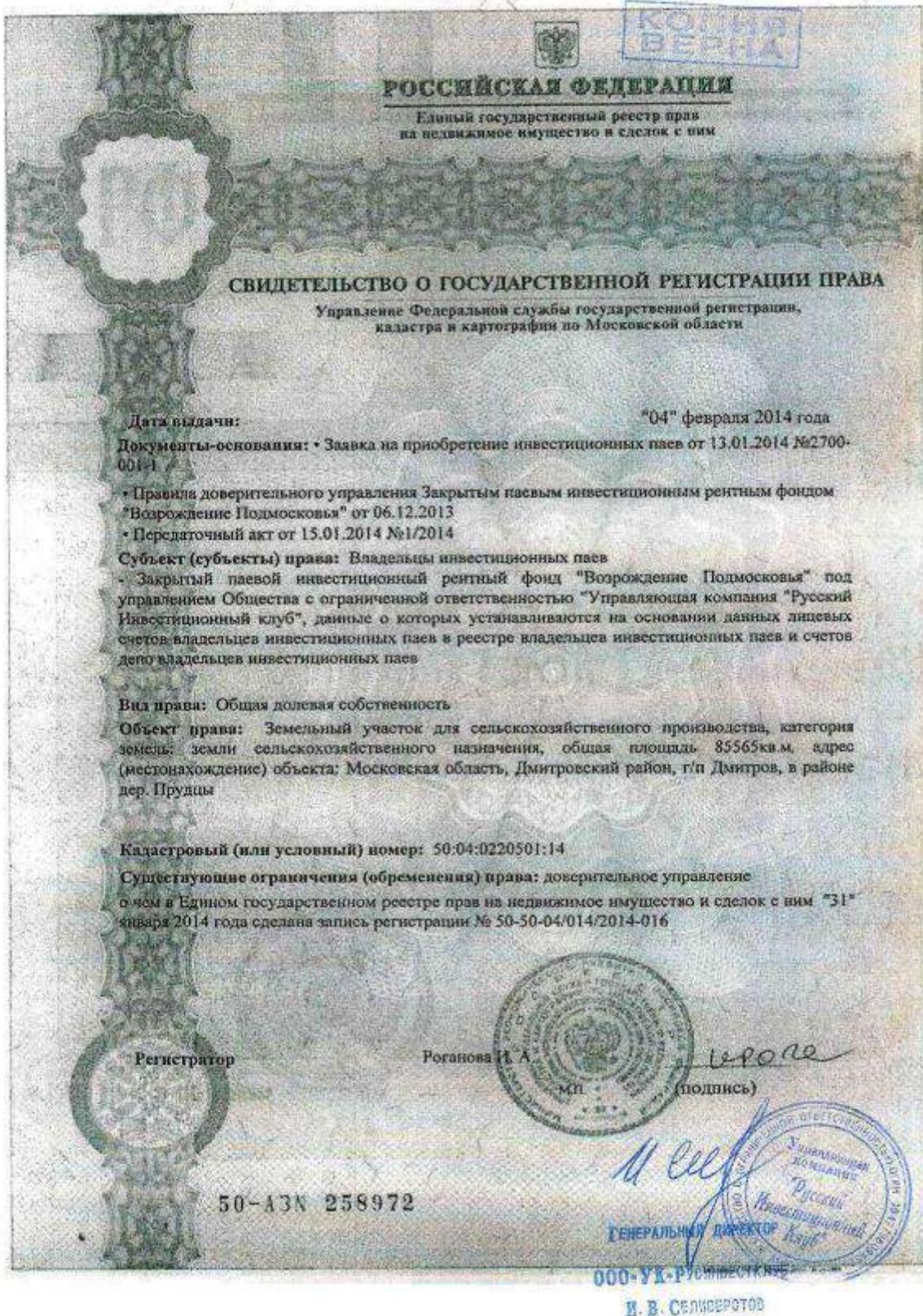


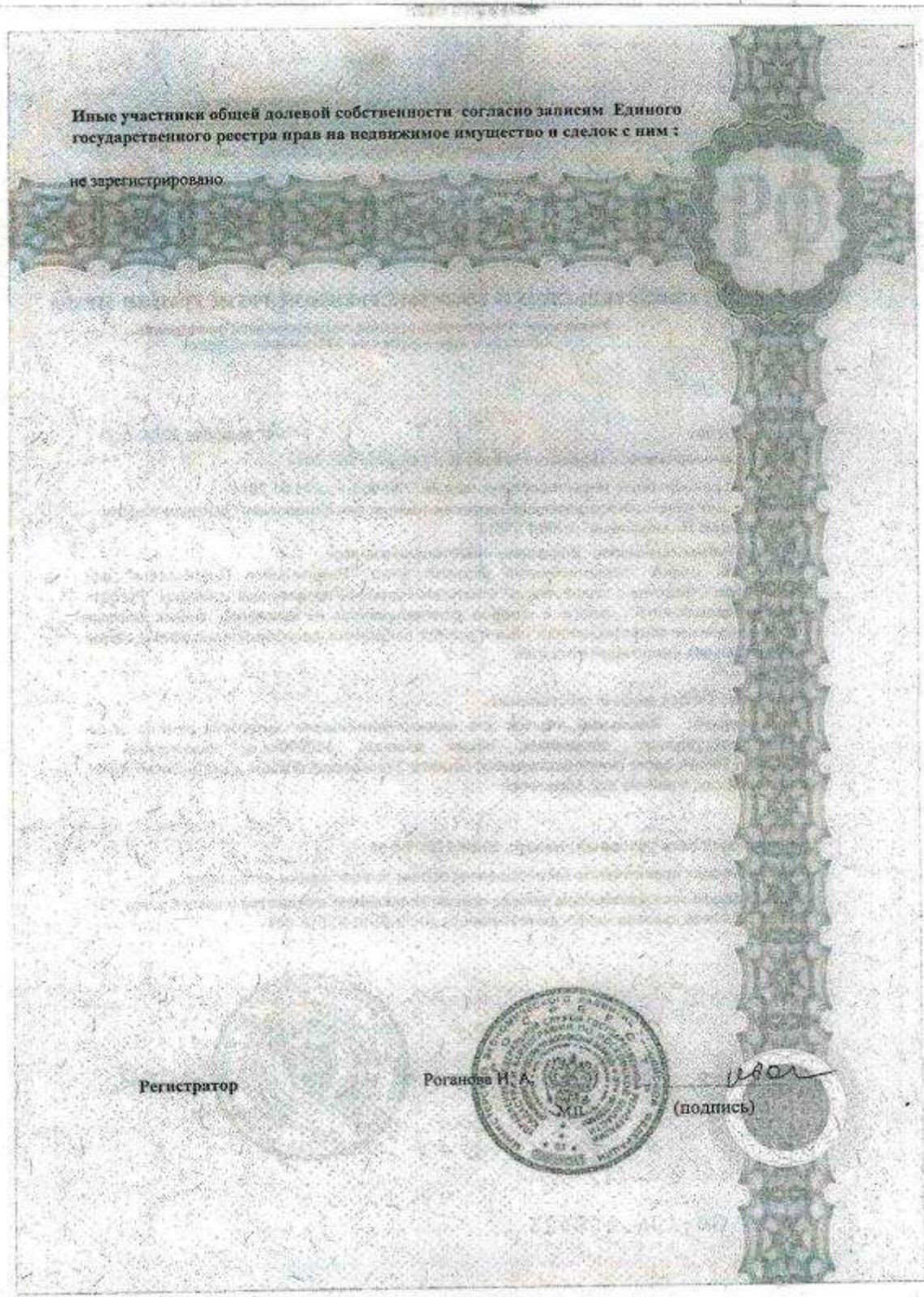




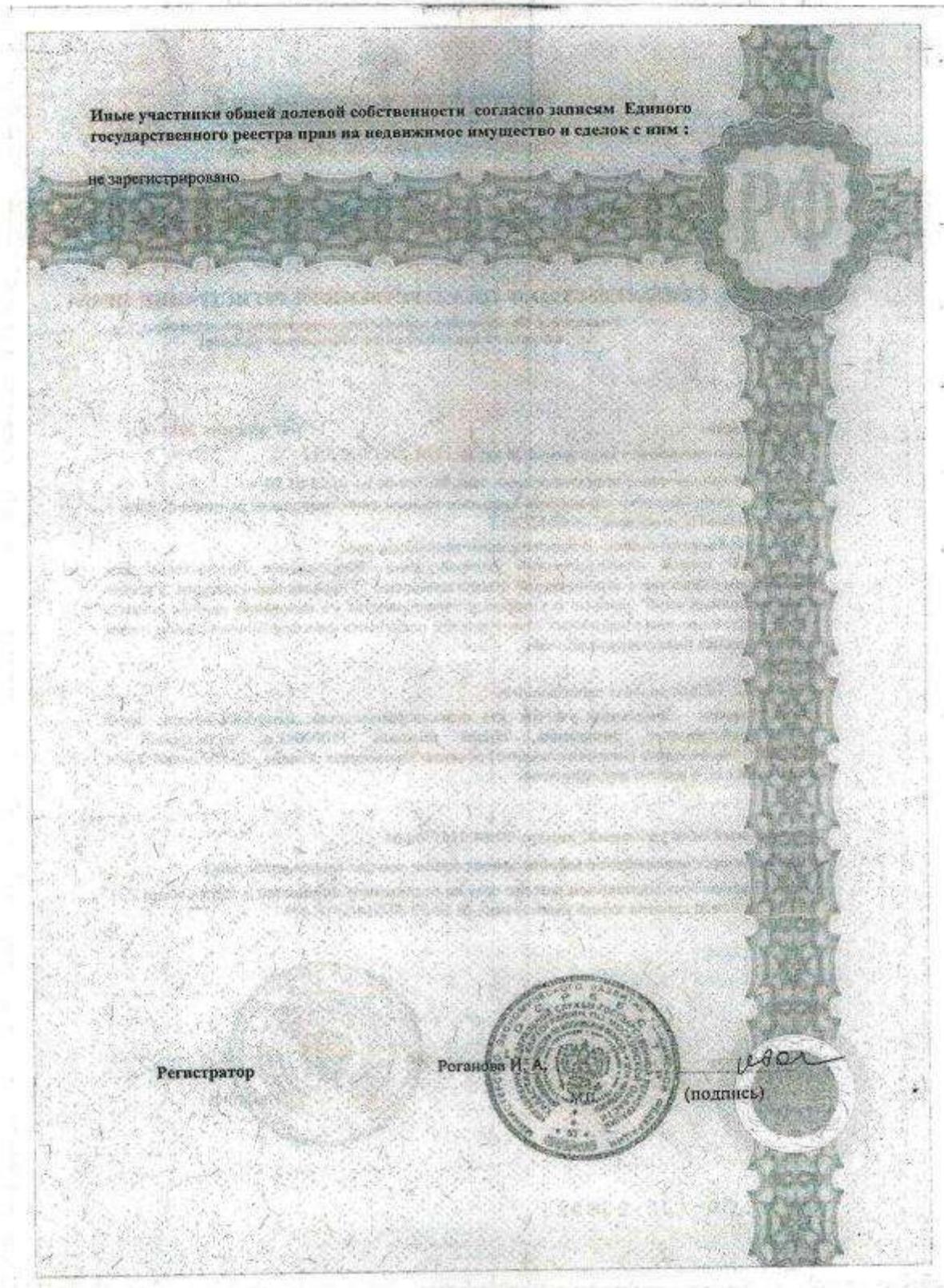












**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

**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 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

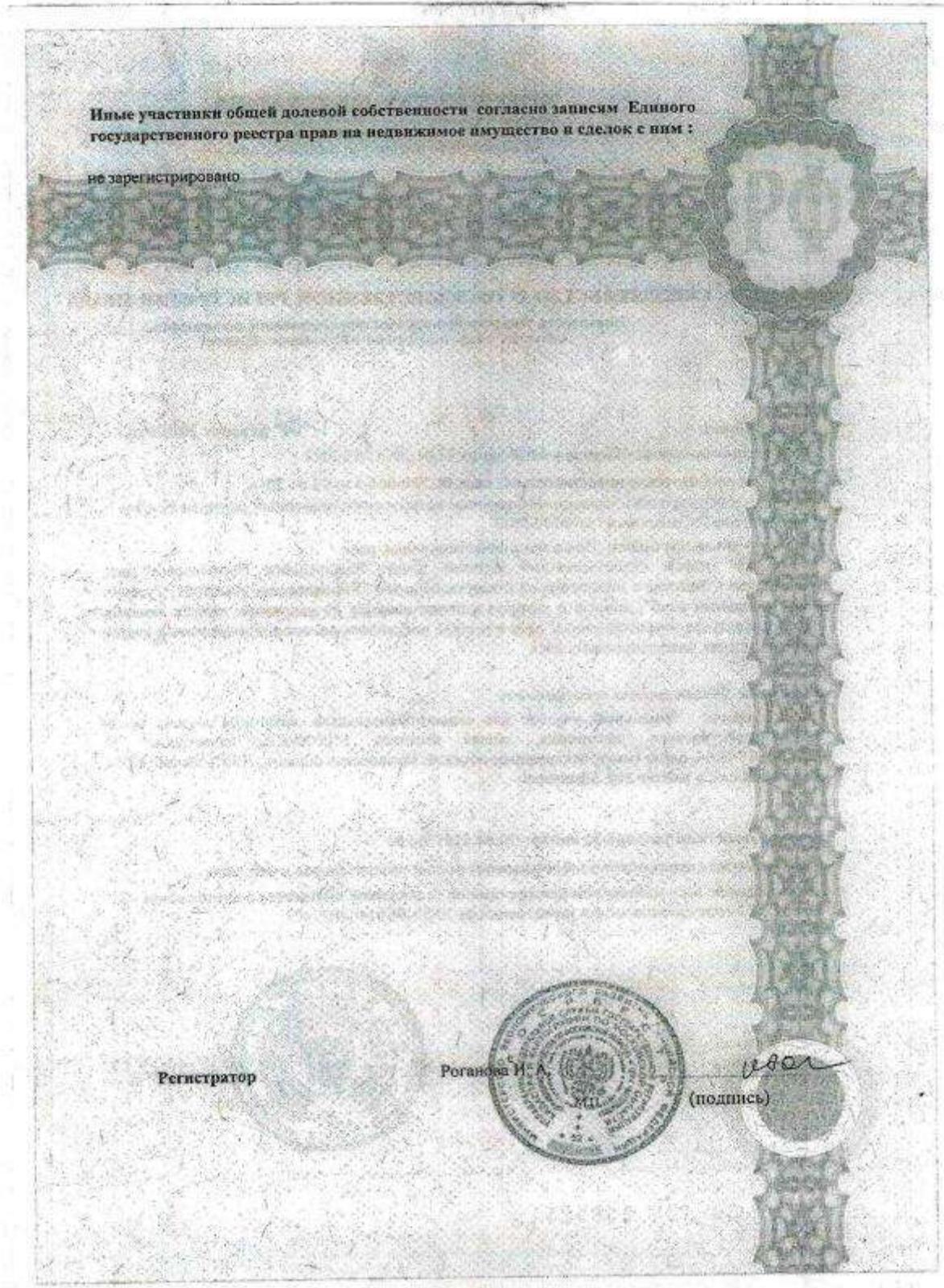
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/014/2014-014

Регистратор

Рогонова И. А. (подпись)

50-А3Н 258970

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
ООО УЭ-РУСИНВЕСТКЛУБ  
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 рентным фондом "Возрождение Подмоскovie" 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 Подмоскovie" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Русский Инвестиционный клуб", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов 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

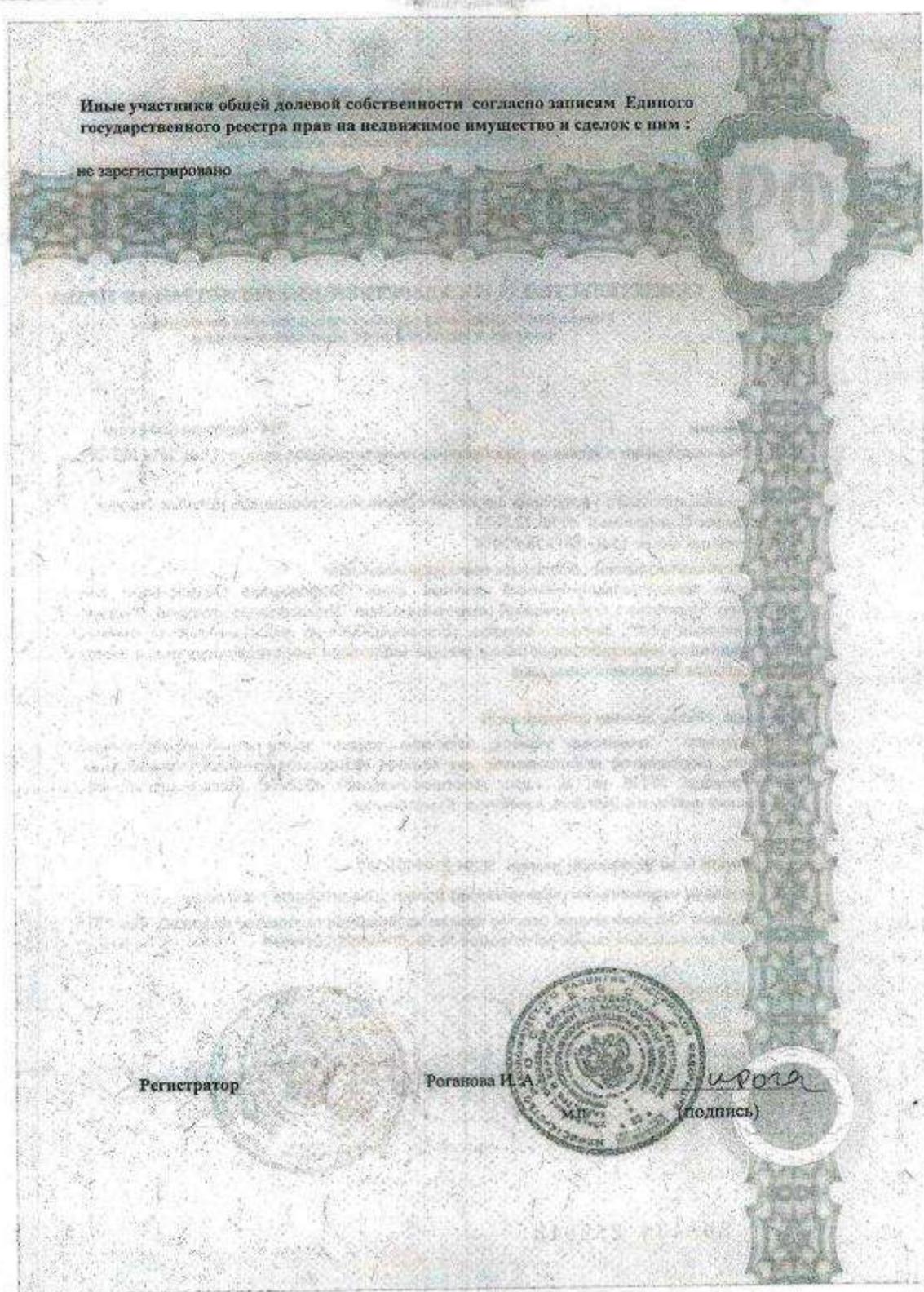
Кадастровый (или условный) номер: 50-04-0280216-5

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

И. В. СЕЛИБЕРГОВ  
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
ООО-УК-РУСИНВЕСТКЛУБ  
"Русский Инвестиционный Клуб"



**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

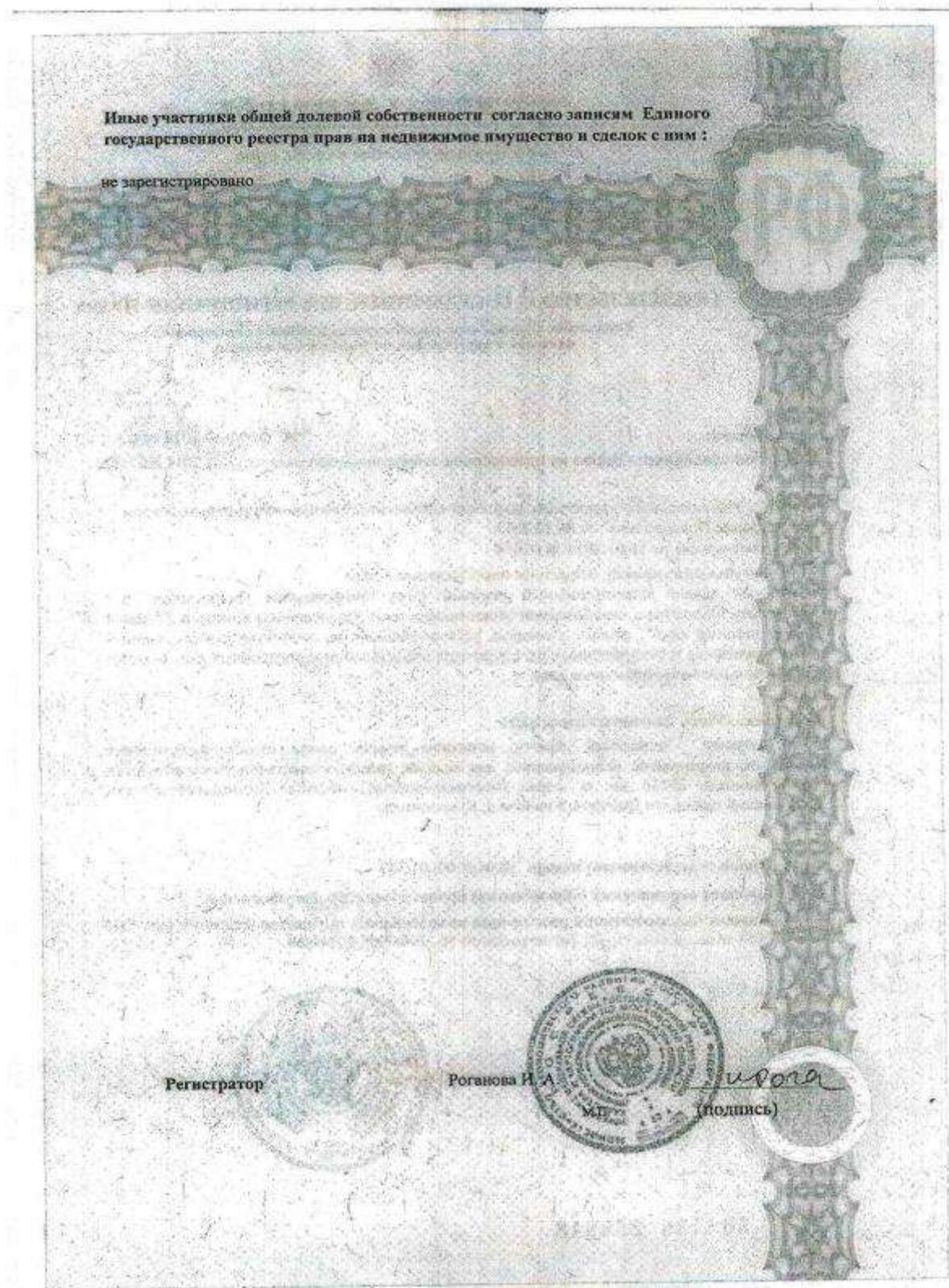
Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0290306:17

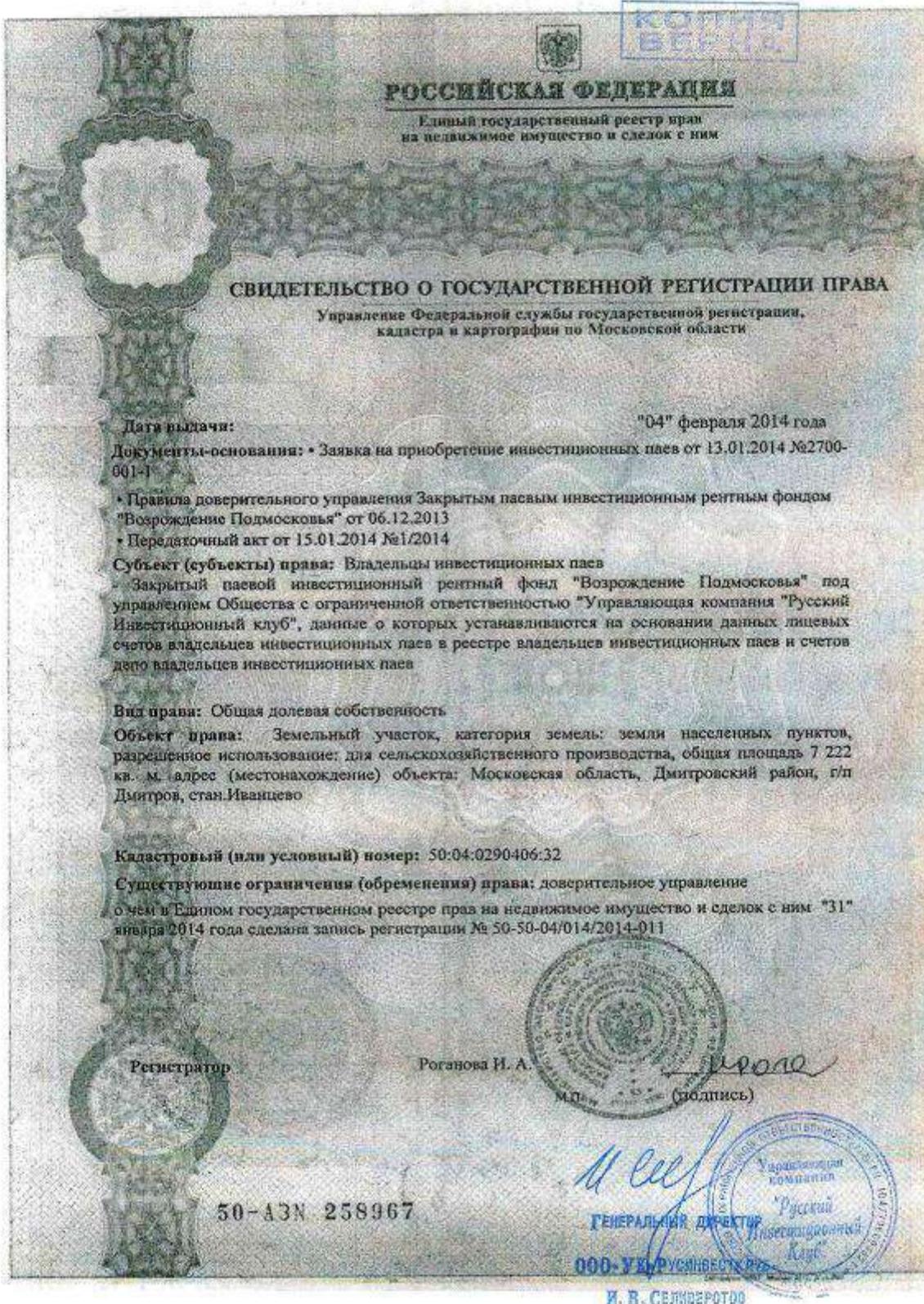
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление  
 о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним: "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/014/2014-012

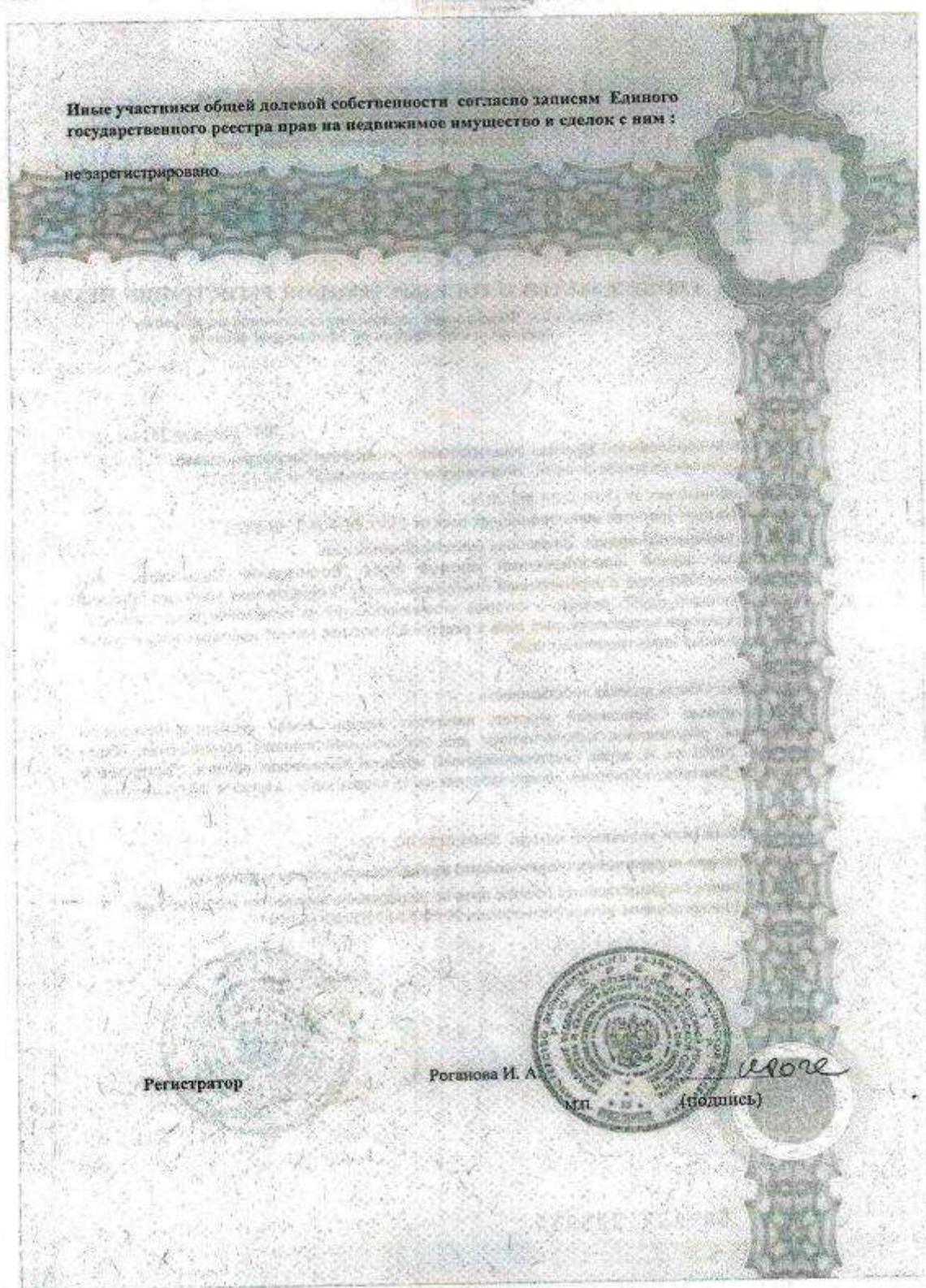
Регистратор  
 Роганова И. А.  
 м.п. (подпись)

50-13N 258968

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
 ООО УБ "ИНВЕСТИКЛУБ"  
 г. В. СЕРВЕРСКОЙ, 10







**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

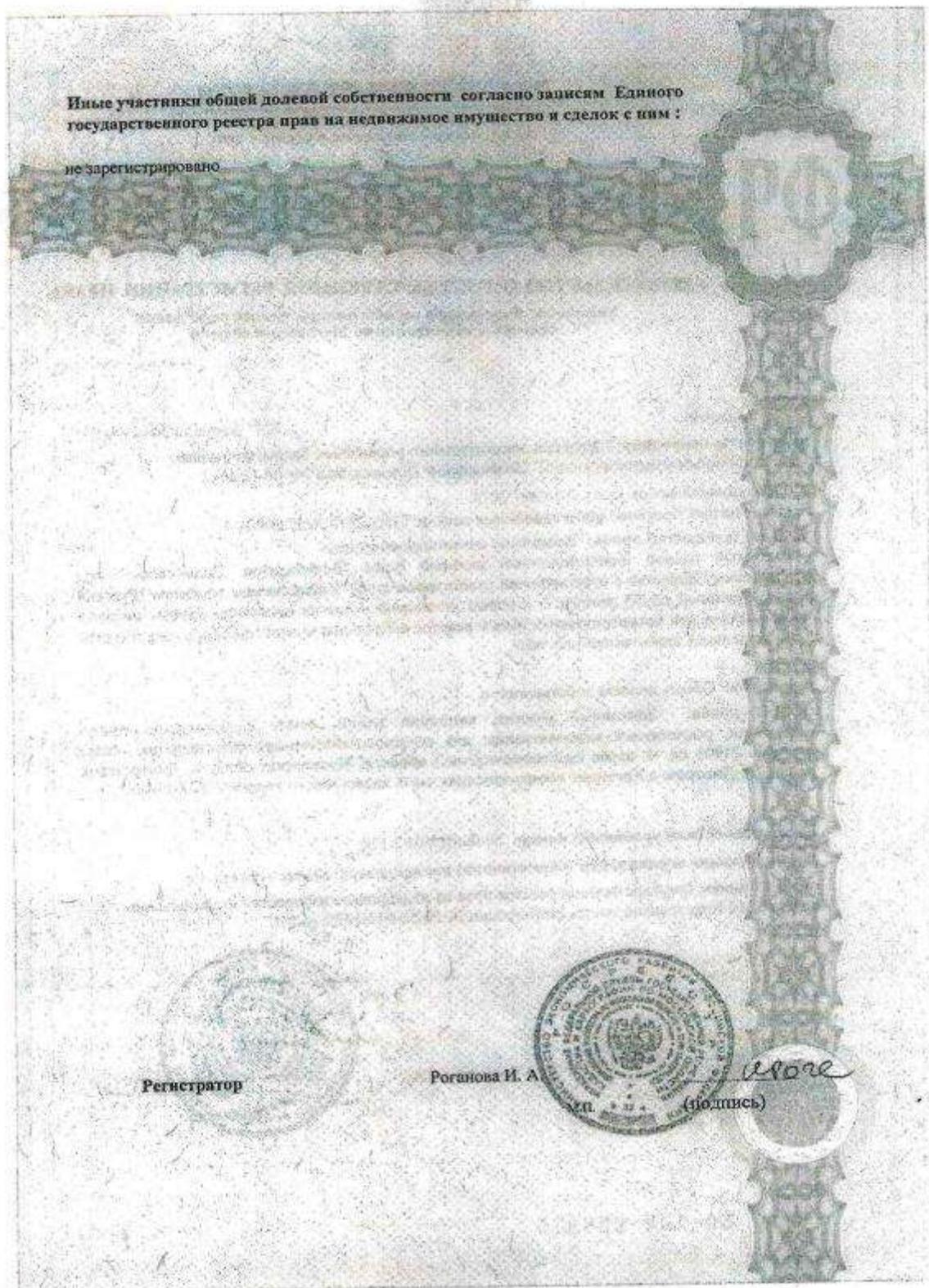
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/014/2014-010

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

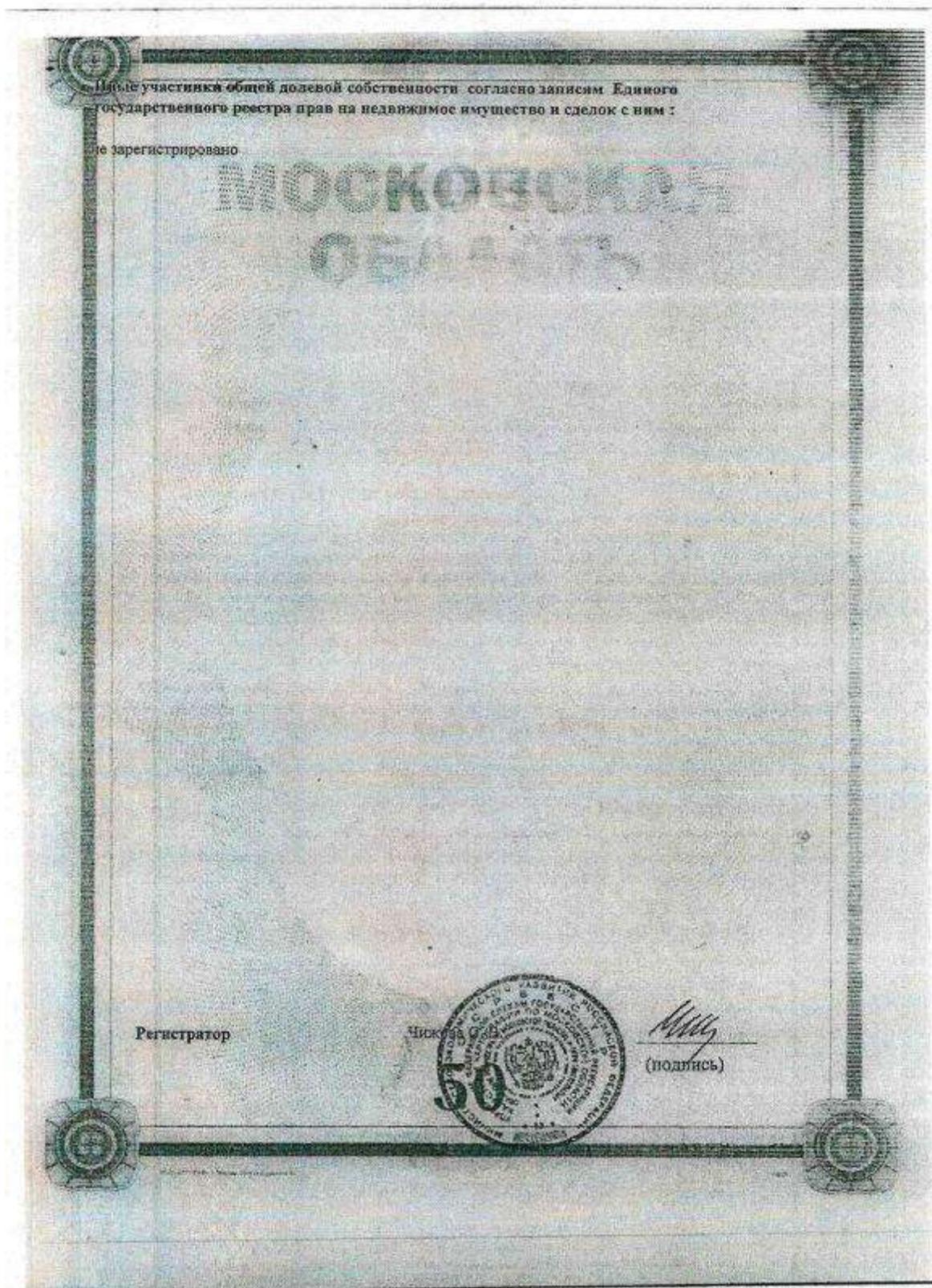
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "04" декабря 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/107/2014-765

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

Регистратор Чижова С.А. (подпись)

50-АК 099235

  
 ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
 000-УК-РУСИНВЕСТ  
 И. В. СЕЛЕНЕРОВ







**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

**ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Московской области

**КОПИЯ  
ВЕРНА**

Дата выдачи: "04" декабря 2014 года

Документы-основания: • Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Возрождение Подмосковья" от 06.12.2013  
• Передаточный акт от 30.10.2014 №1/2014  
• Заявка на приобретение инвестиционных паев от 13.01.2014 №2700-001-1

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 409 404 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, т/п Дмитров, д. Кузнецово

Кадастровый (или условный) номер: 50-04-0280119:1

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "04" декабря 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/107/2014-767

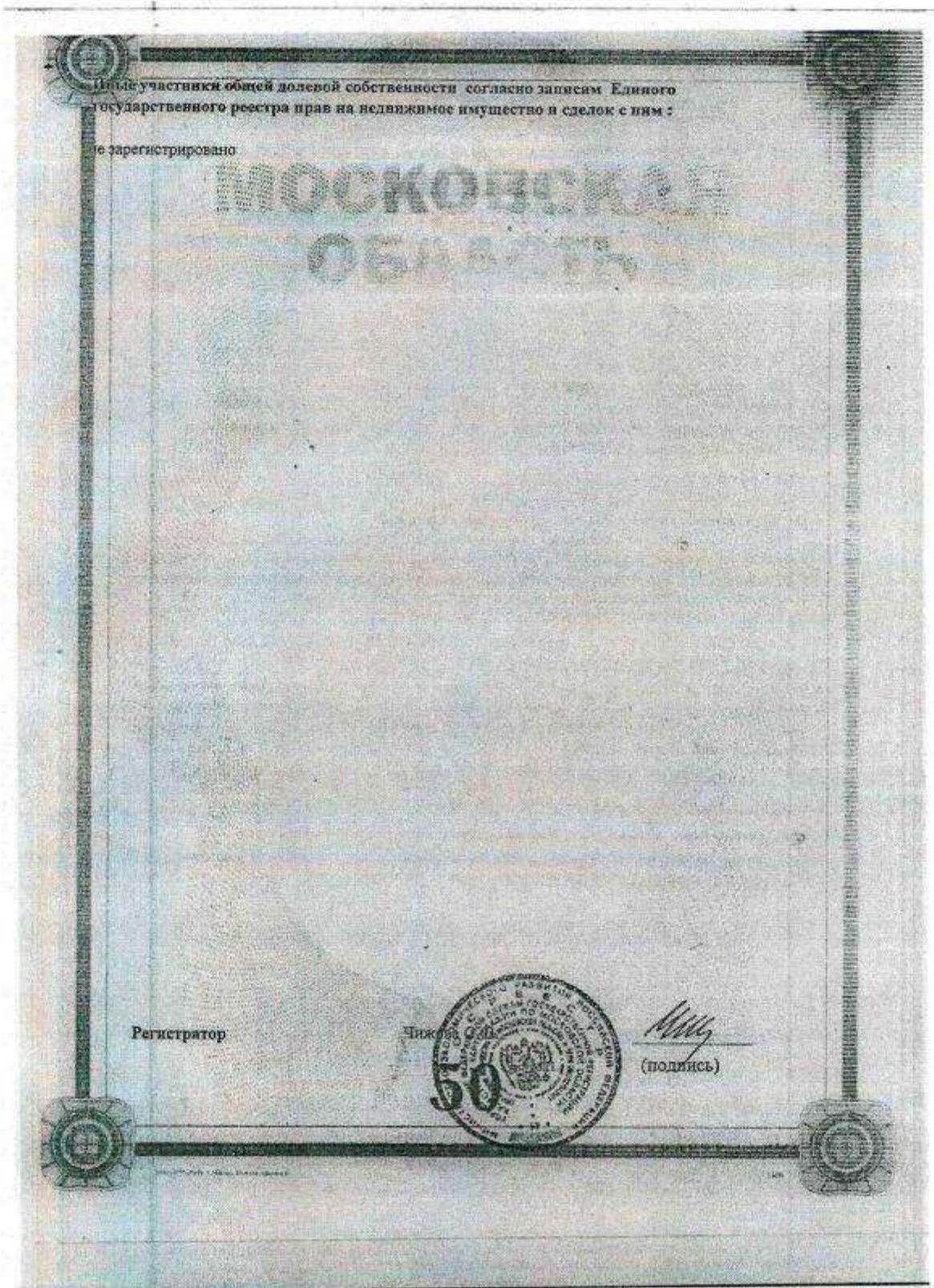
**МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ**

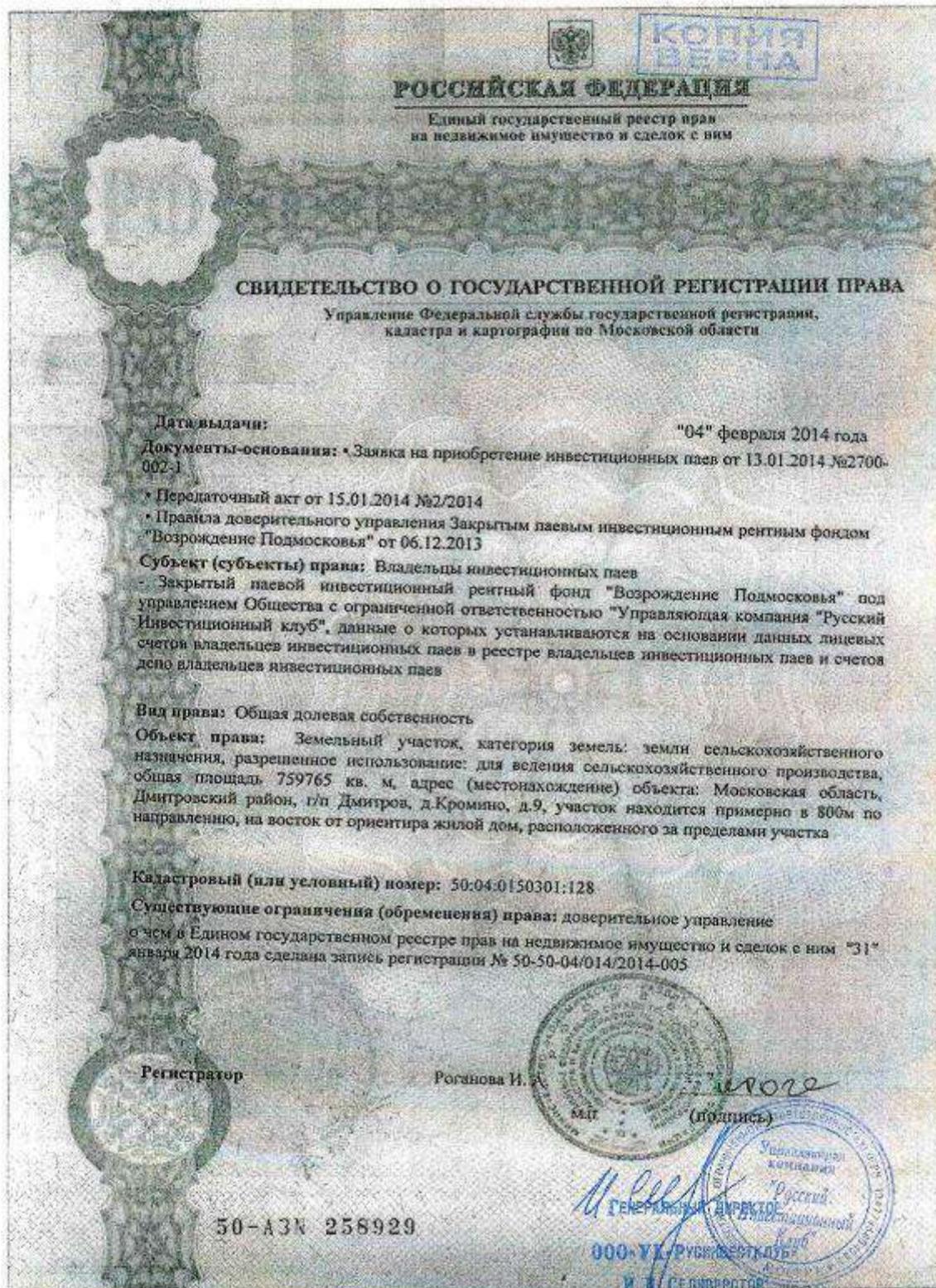
Регистратор Чижов (подпись)

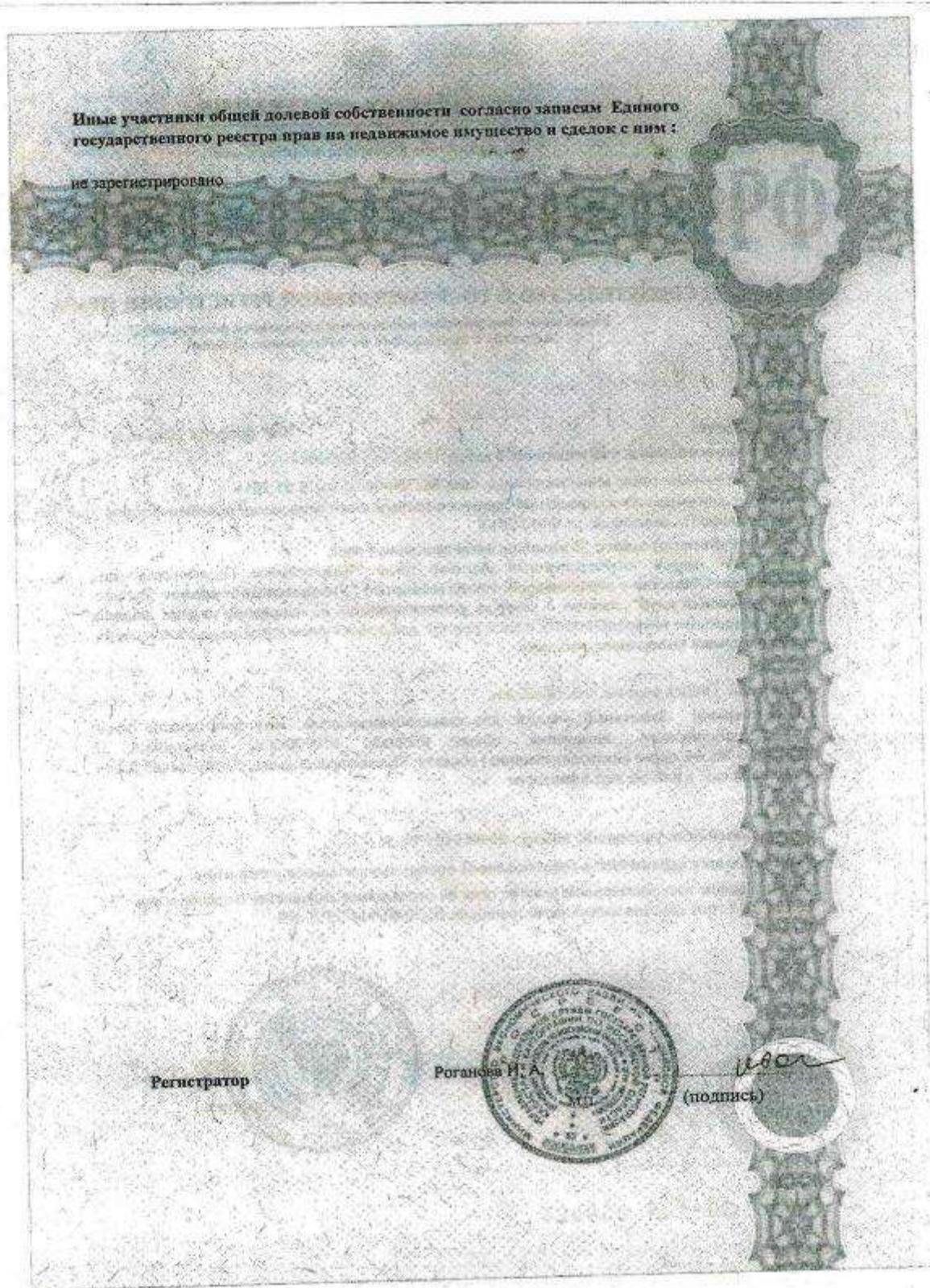
50-АК 099234

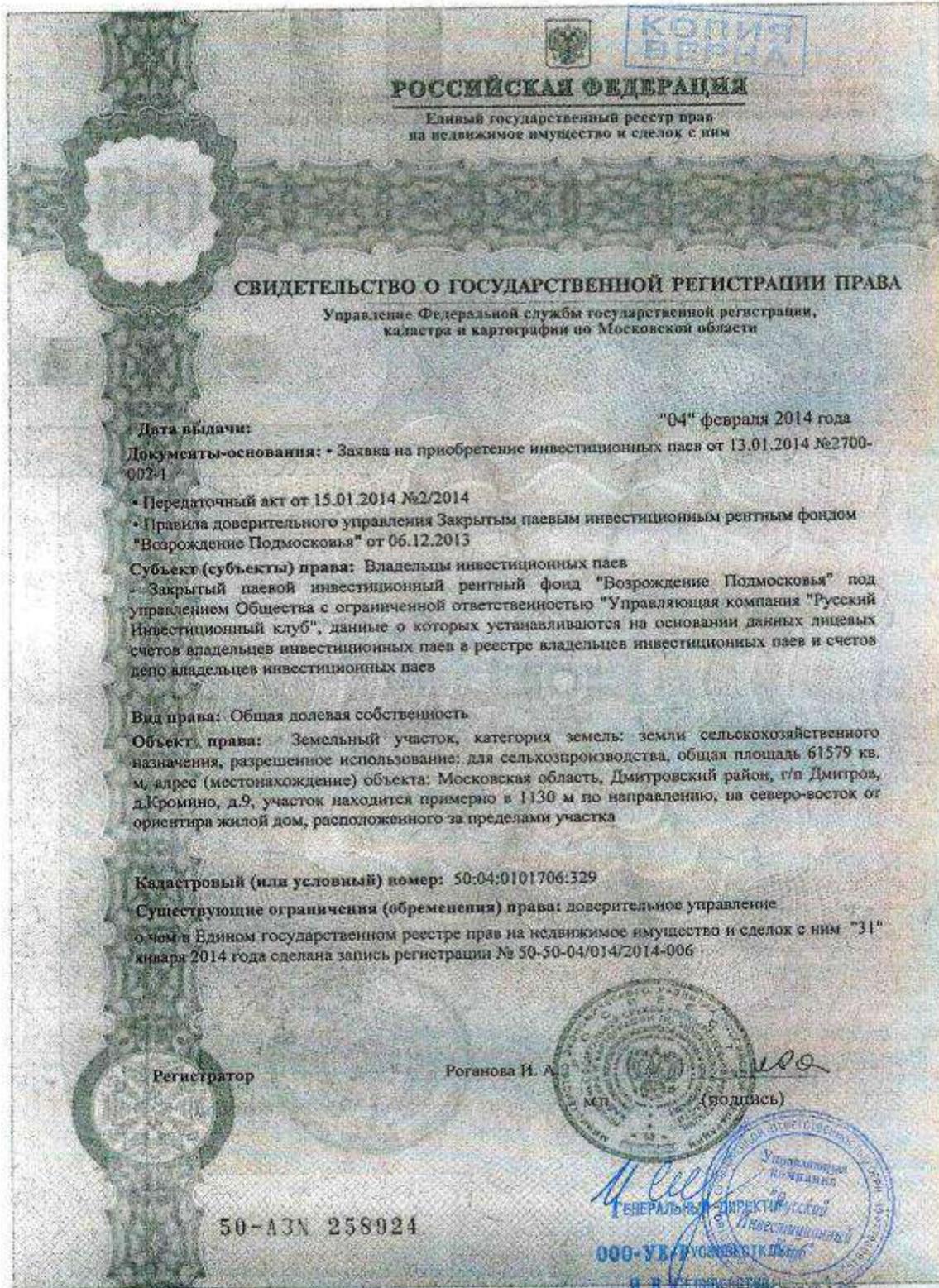
**РО**

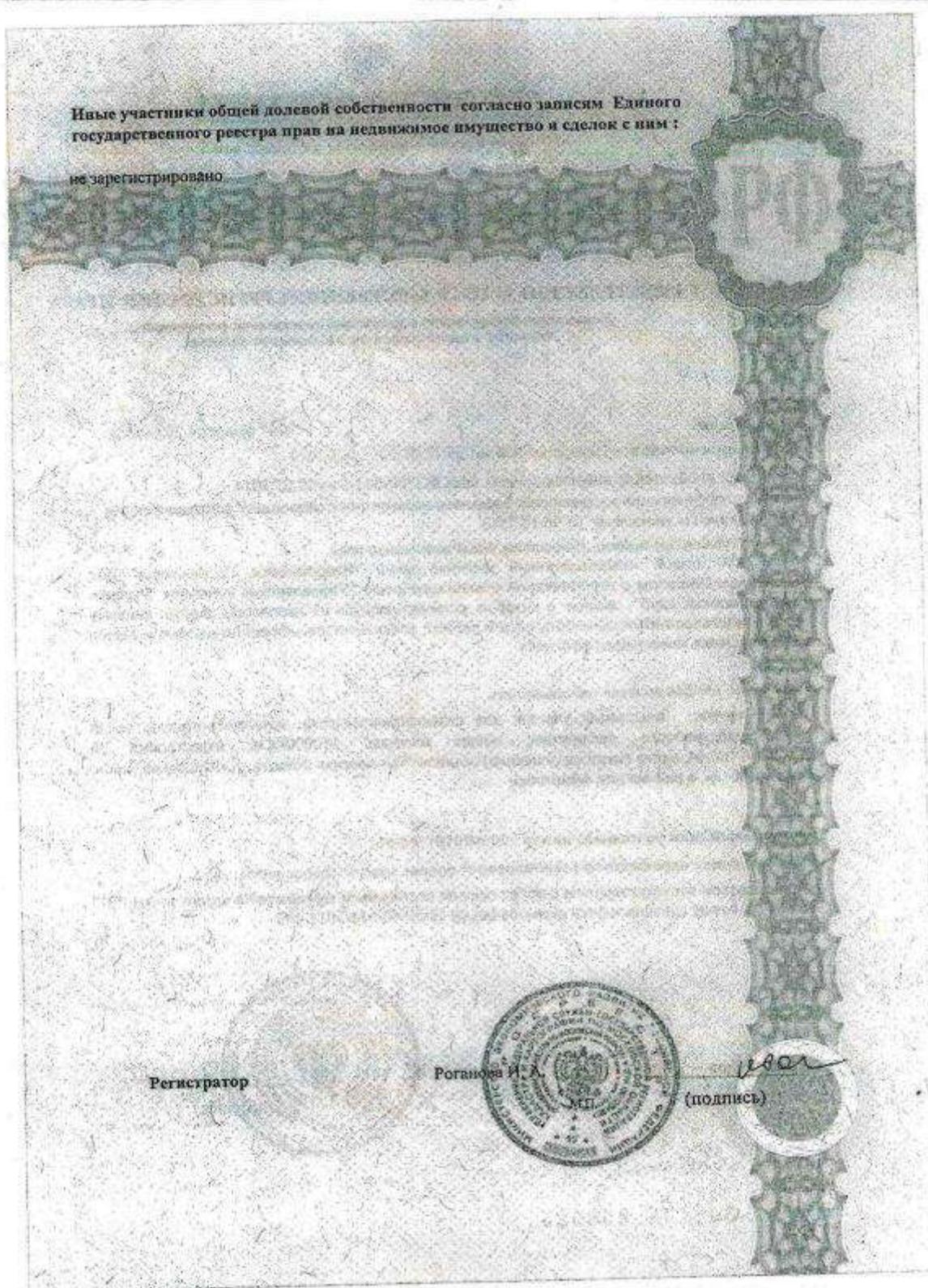
Управляющая компания  
ООО-УК-РУССКОЕ  
И. В. Сидорова

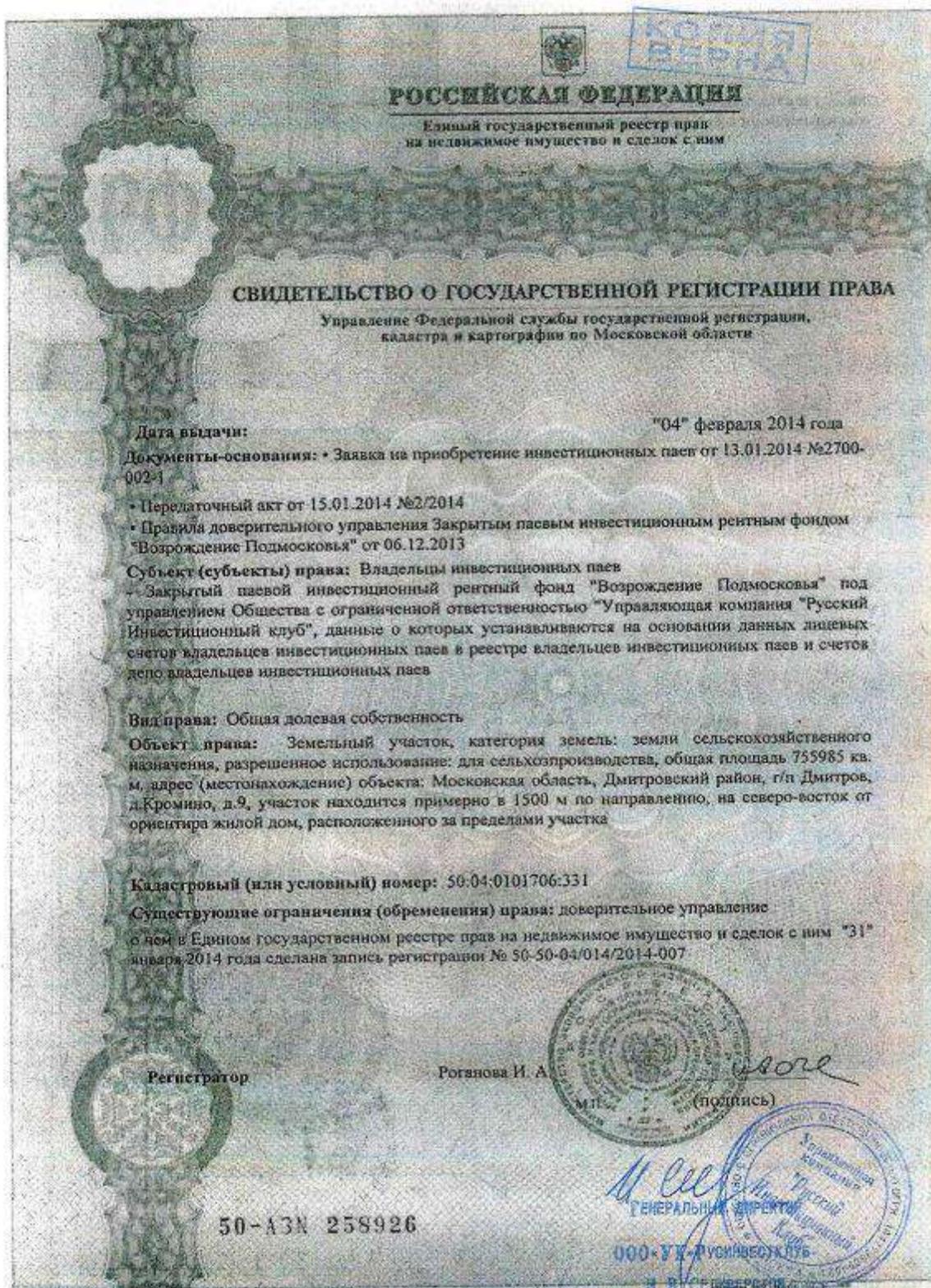


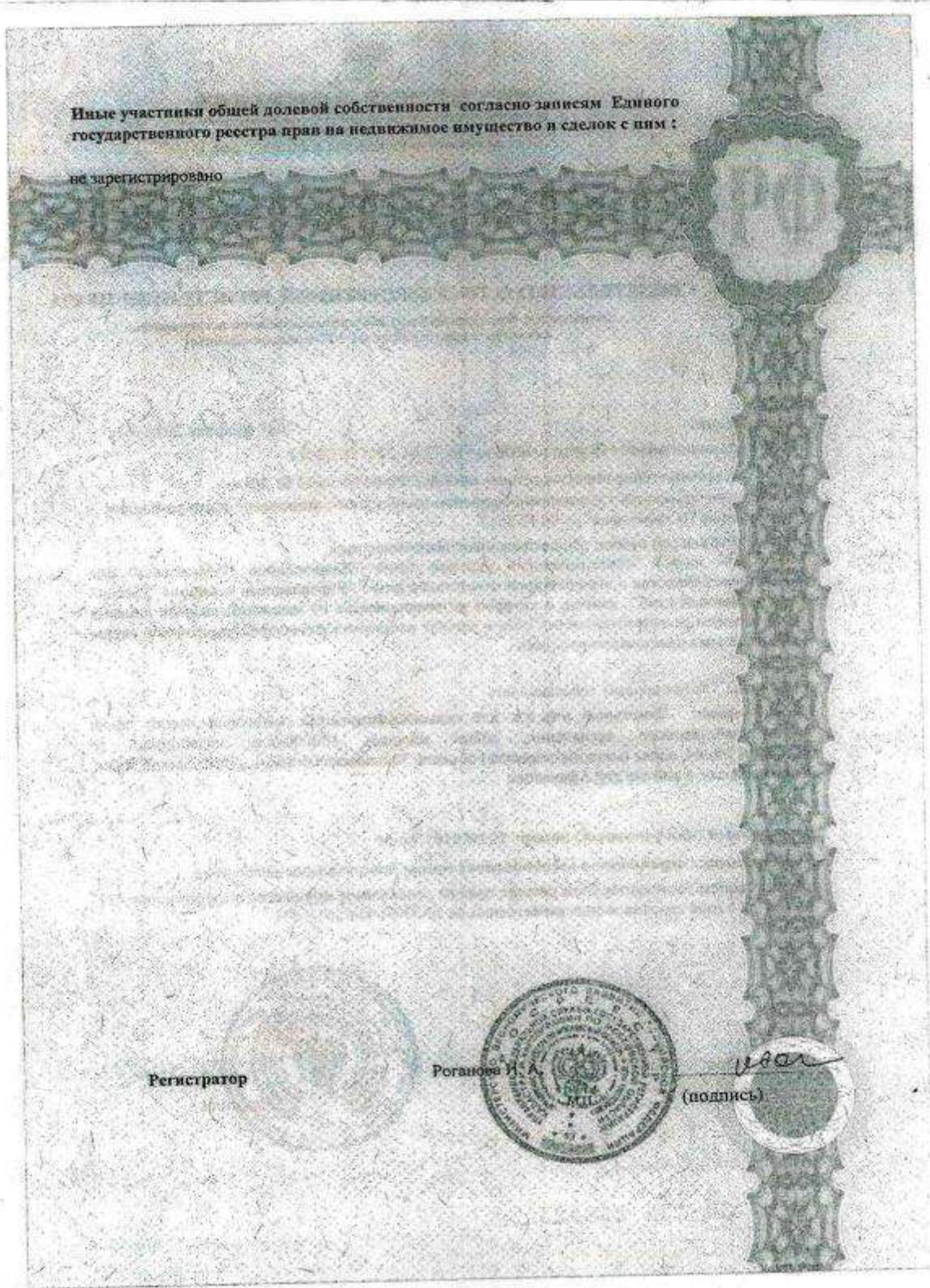












**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

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

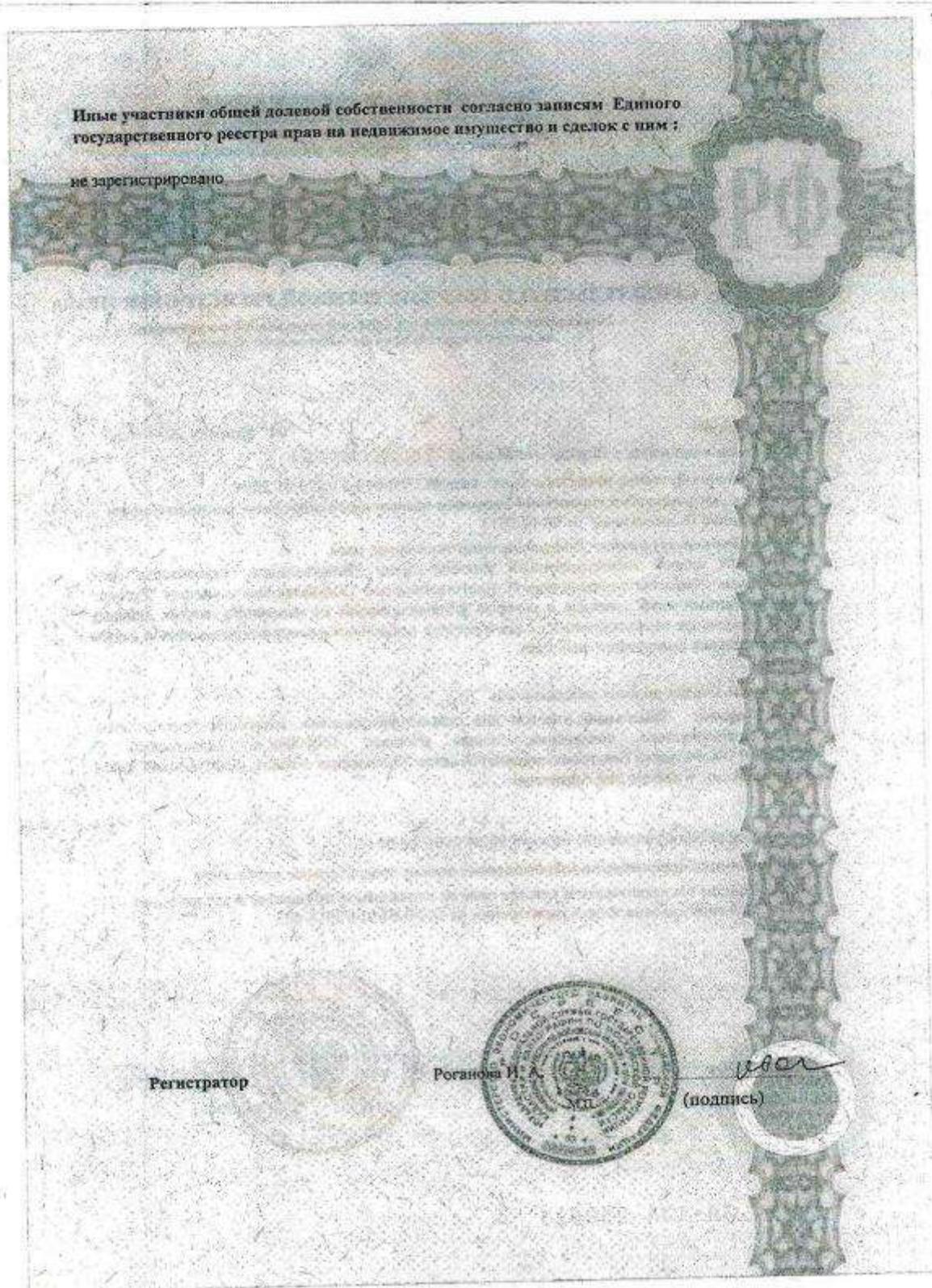
Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0290406.71

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

  
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
000-УК-РУССКИЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ КЛУБ  
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: • 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

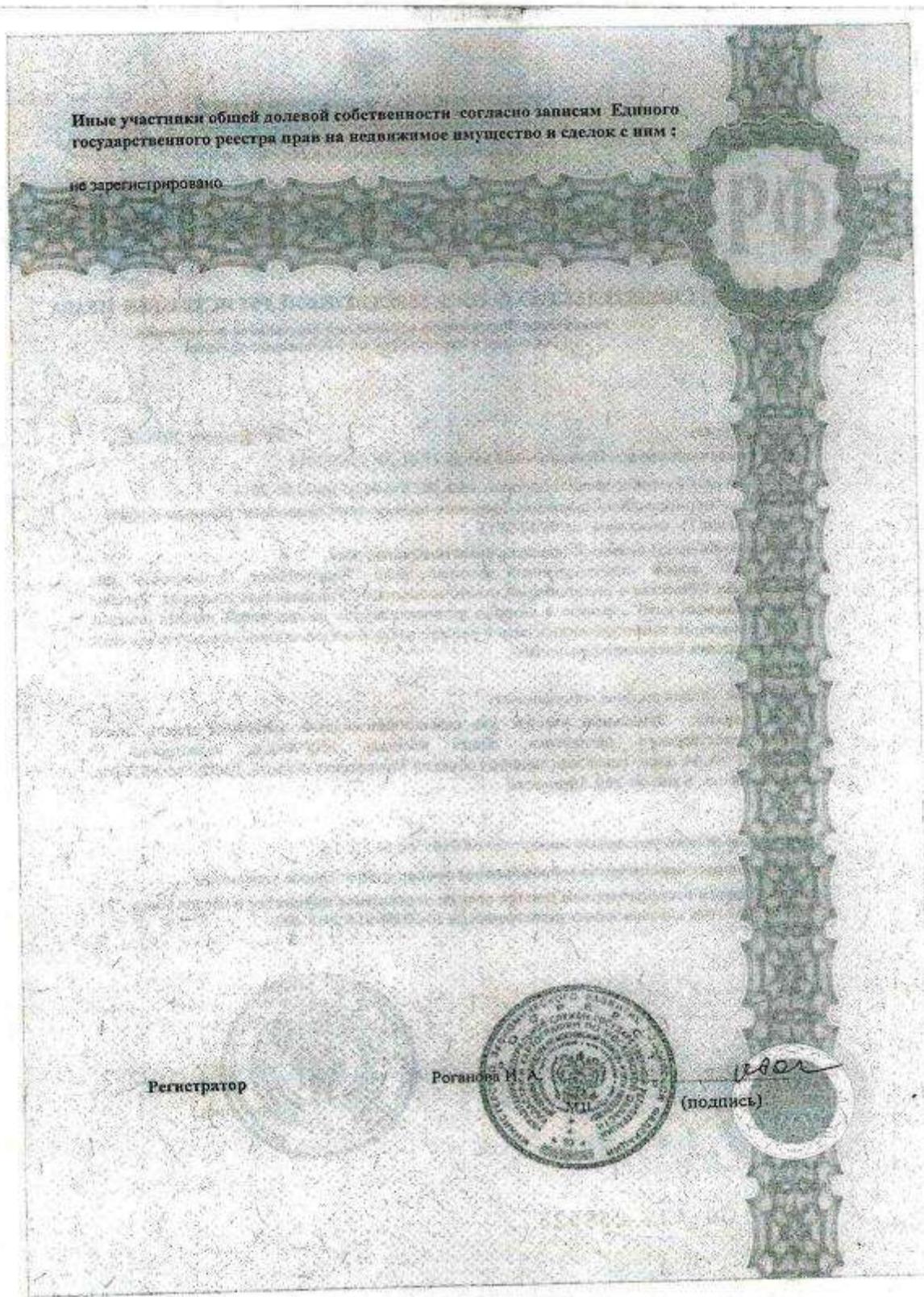
Кадастровый (или условный) номер: 50-04-0290406:72

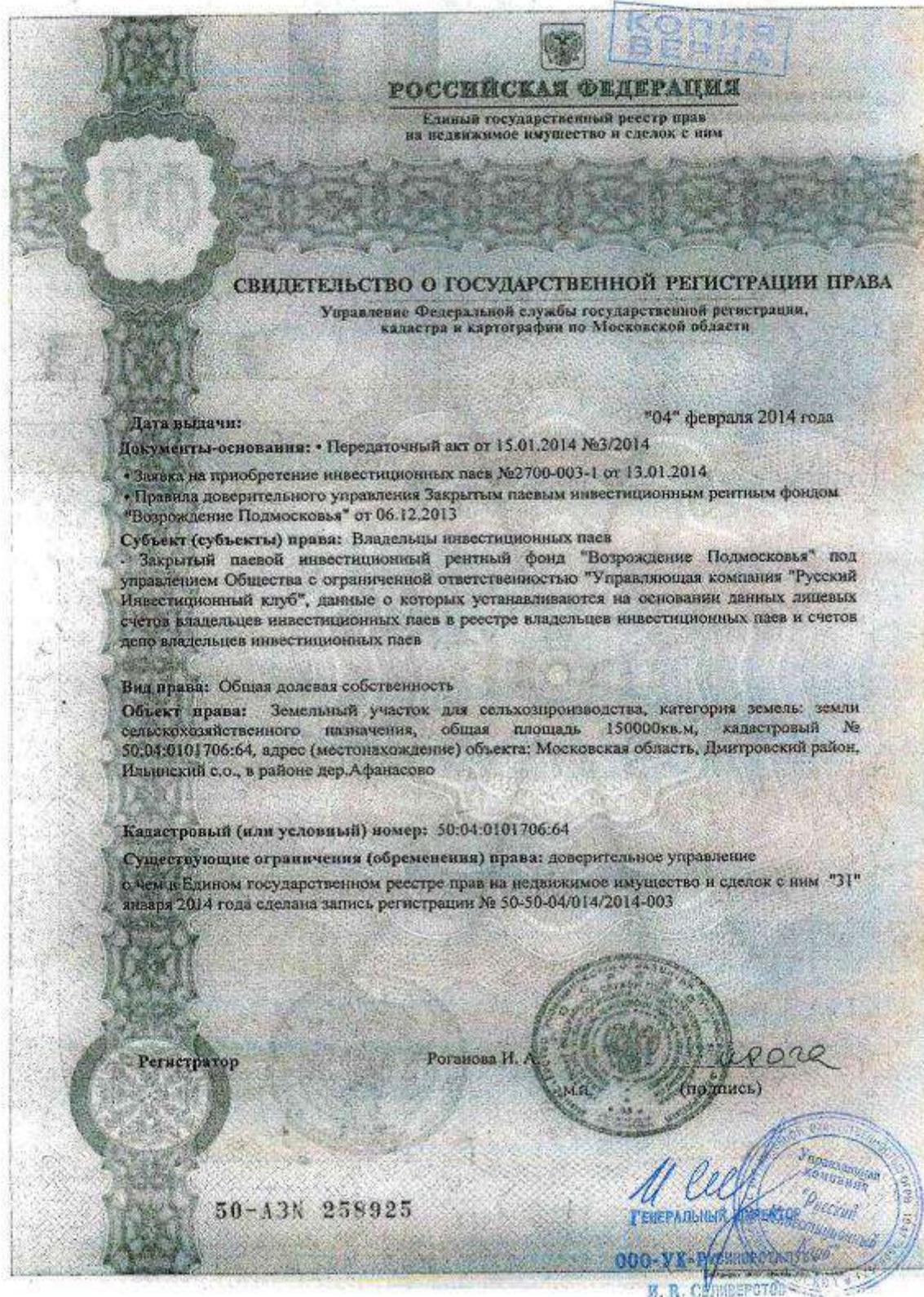
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление  
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/014/2014-009

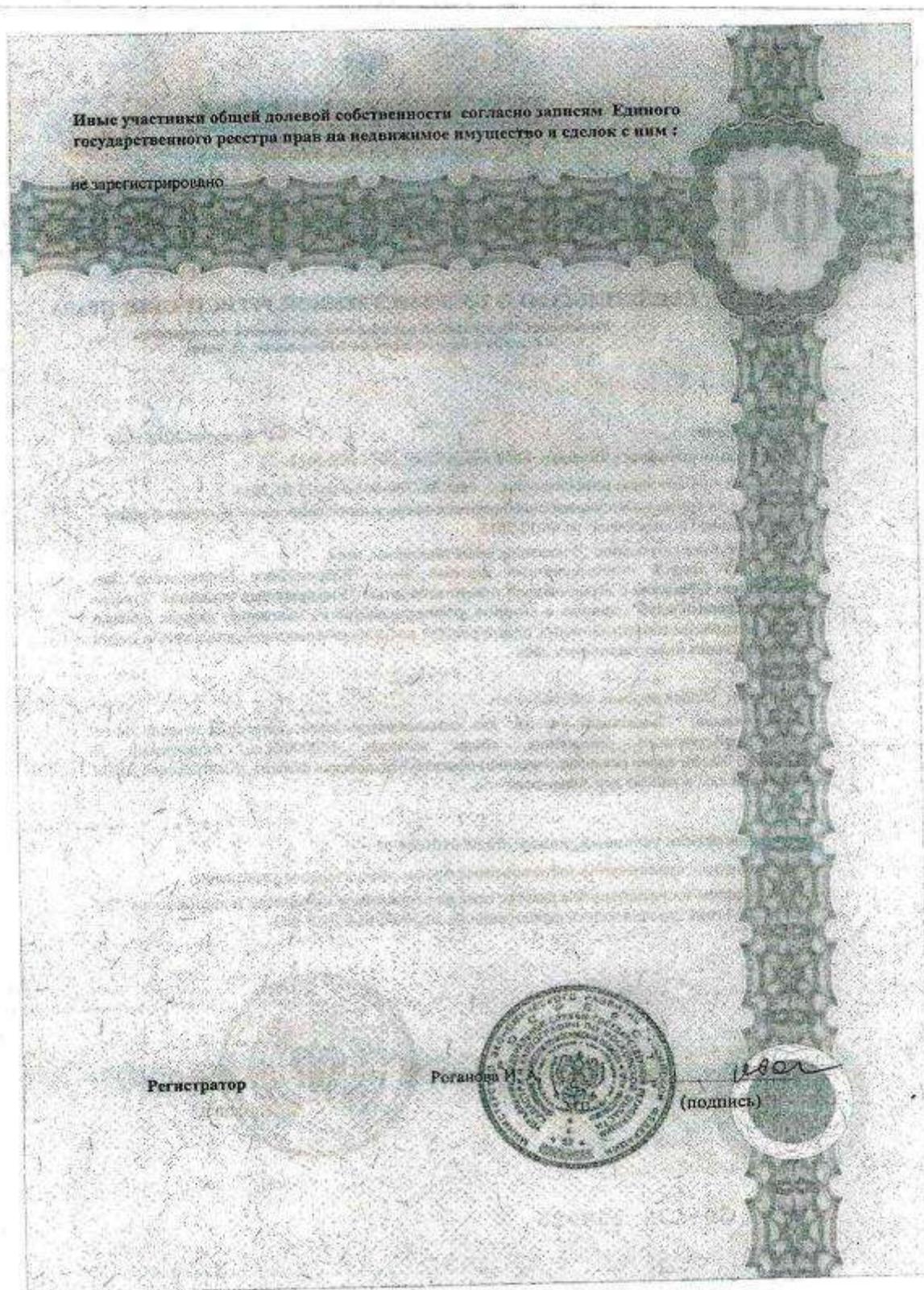
Регистратор: Роганова И. А. (подпись)

50-А3Х 258928

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
000-УК-РУССКОЕ ИМУЩЕСТВО  
И. В. СМЕРДИНОВ







**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  
 ООО «УК-Р»  
 И. В. Смирнов

