АВРОРА
КОНСАЛТИНГ
СЕВЕРО-ЗАПАД

Утвержден
Генеральный директор
М.В. Алейникова

ОТЧЕТ №56-13/2021

об оценке справедливой стоимости объектов недвижимого имущества – земельных участков в количестве 64 (шестидесяти четырех) единиц для целей, предусмотренных 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
26 марта 2021 года

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА
26 марта 2021 года

Санкт-Петербург
2021

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 3
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 6
3. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ 13
3.1. Определение справедливой стоимости 13
3.2. Термины и определения 13
4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ 20
5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ 22
5.1. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки 22
5.2. Особые допущения 23
6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ И ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР 25
6.1. Сведения о Заказчике 25
6.2. Сведения об Оценщике 25
6.3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор 26
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 26
6.6. Независимость Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор 27
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 28
7.1. Общие данные 28
7.1.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки 28
7.1.2. Сведения о собственнике объекта оценки 29
7.1.3. Оцениваемые имущественные права 29
7.1.4. Сведения о балансовой стоимости объекта оценки 30
7.2. Идентификация и описание объекта оценки 30
7.2.1. Идентификация и описание оцениваемых земельных участков 31
7.3. Описание местоположения объекта оценки 55
7.4.1. Краткое описание района расположения объекта оценки 56
7.4.2. Краткая характеристика локального местоположения Объекта оценки 57
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 59
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 62
9.1. Анализ состояния экономического положения в стране, отрасли, регионе и анализ влияния макроэкономических факторов 62
9.1.1. Анализ состояния экономического положения в стране. Российская Федерация 62
9.1.2. Краткий обзор социально-экономического положения Московской области 74
9.2. Анализ рынка Объекта оценки 79
9.2.1. Понятие рынка недвижимости, его структура и функции 79
10. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ 105
10.1. Этапы проведения оценки 105
10.2. Анализ применимости подходов к оценке справедливой стоимости объекта оценки 105
10.3. Методология определения справедливой стоимости земельных участков 108
10.4. Расчет справедливой стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода 112
10.5. Согласование результатов расчетов и вывод о справедливой стоимости объекта оценки 142
11. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ 146
ПРИЛОЖЕНИЯ 150
Приложение 1. Документы Оценщика 150
Приложение 2. Страховой полис Исполнителя 164
Приложение3. Копии документов, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки 165

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

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

Основание для проведения Оценщиком оценки объекта оценки	Дополнительное соглашение №13 от 19 марта 2021 года к Договору №56/2015 на проведение оценки от 06 октября 2015 года
Объект оценки	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Возрождение Подмосковья» на объекты недвижимого имущества – 64 (шестьдесят четыре) земельных участков
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Возрождение Подмосковья»
Дата оценки	26 марта 2021 года
Дата составления отчета	26 марта 2021 года
Порядковый номер отчета	№56-13/2021
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	В соответствии со ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29 ноября 2001 г №156-ФЗ, для целей принятия управленческого решения. Полученная итоговая величина стоимости объекта оценка может быть применена Заказчиком согласно цели и задачи оценки.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
Наименование подхода	**Значение, руб.**	**Вес (при согласовании)**
Затратный подход	Обоснованный отказ	Не применялся
Сравнительный подход	72 405 100	100%
Доходный подход	Обоснованный отказ	Не применялся
Итоговая величина стоимости объекта оценки	***72 405 100 (Семьдесят два миллиона четыреста пять тысяч сто) рублей***	

В том числе:

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб./кв.м	Справедливая стоимость, округленно, руб.
1	50:04:0000000:89653	Московская область, Дмитровский район, городское поселение Дмитров, вблизи села Подчерково	568 241	6,68	3 796 700
2	50:04:0010803:759	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Игнатовка	3 414	7,35	25 100
3	50:04:0010803:760	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Игнатовка	1 644	7,35	12 100
4	50:04:0010803:761	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Игнатовка	425	7,35	3 100
5	50:04:0100102:15	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Игнатовка	34 530	7,19	248 200
6	50:04:0100102:6	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	94 114	7,13	671 100
7	50:04:0100102:7	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе с Внуково	32 108	7,19	230 900
8	50:04:0100104:2	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с\о, в районе с. Внуково	78 542	7,15	561 300
9	50:04:0100201:74	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д. Игнатовка	28 773	7,20	207 000
10	50:04:0100201:75	Московская область, Дмитровский район,	9 439	7,21	68 100

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб./кв.м	Справедливая стоимость, округленно, руб.
		Внуковский с\о, в районе д. Поддубки			
11	50:04:0100202:8	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д. Игнатовка	20 197	7,20	145 500
12	50:04:0100302:1	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д Игнатовка	271 129	6,96	1 886 900
13	50:04:0100402:1	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	218 208	7,01	1 529 700
14	50:04:0100402:2	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с\о, в районе д. Кузнецово	191 907	7,04	1 350 200
15	50:04:0100503:5	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д. Кузнецово	493 278	6,75	3 329 900
16	50:04:0100503:7	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д.Ярово	26 529	7,20	190 900
17	50:04:0100601:148	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	147 490	7,08	1 044 000
18	50:04:0100601:346	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Кунисниково	29 054	7,19	209 000
19	50:04:0100601:347	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Кунисниково	29 330	7,19	211 000
20	50:04:0100601:348	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Кунисниково	29 715	7,19	213 800
21	50:04:0100601:349	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Кунисниково	29 974	7,19	215 600
22	50:04:0100601:350	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Кунисниково	29 979	7,19	215 700
23	50:04:0100603:1	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	221 987	7,01	1 555 400
24	50:04:0100701:162	обл. Московская, р-н Дмитровский, с/о Внуковский, в районе с Пересветово	43 258	7,18	310 600
25	50:04:0100702:1	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Прудцы	67 047	7,16	479 900
26	50:04:0100702:2	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе с Пересветово	23 364	7,20	168 200
27	50:04:0100802:107	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, районе д. Поддубки	95 786	7,13	682 900
28	50:04:0100802:7	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д. Игнатовка	27 068	7,20	194 800
29	50:04:0100901:248	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с\о, в районе д. Тендиково	13 478	7,21	97 200
30	50:04:0100906:35	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Тендиково	822 171	6,45	5 305 100
31	50:04:0101006:368	Московская область, Дмитровский район, городское поселение Дмитров, в районе деревни Теряево	599 610	6,65	3 989 100
32	50:04:0101202:8	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с\о, в районе с. Борисово	78 334	7,15	559 800
33	50:04:0101202:9	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с\о, в районе с. Борисово	80 002	7,14	571 600
34	50:04:0101403:1	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д.Ярово	23 183	7,20	166 900
35	50:04:0101505:4	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с\о, в районе д. Драчево	72 179	7,15	516 200
36	50:04:0150103:5	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе с Ильинское	79 511	7,15	568 100
37	50:04:0150108:178	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д.Редькино	4 271	7,22	30 800
38	50:04:0150205:1	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д.Драчево	137 512	7,09	974 700
39	50:04:0150205:2	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д.Редькино	78 241	7,15	559 100
40	50:04:0150205:27	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Драчево	237 541	6,99	1 660 800

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб./кв.м	Справедливая стоимость, округленно, руб.
41	50:04:0150205:28	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д. Пуриха	134 195	7,09	951 700
42	50:04:0150205:29	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, вблизи д Пуриха	132 564	7,09	940 300
43	50:04:0150205:3	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д.Редькино	46 605	7,18	334 500
44	50:04:0150205:4	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д.Пуриха	7 410	7,22	53 500
45	50:04:0150205:5	обл. Московская, г/пос Дмитров, в районе д Пуриха	77 085	7,15	551 000
46	50:04:0150205:6	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Пуриха	28 181	7,20	202 800
47	50:04:0150301:16	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Капорки	96 534	7,13	688 100
48	50:04:0150301:17	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Кромино	15 941	7,21	114 900
49	50:04:0150302:176	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, д. Кромино, северо-западная часть кадастрового квартала 50:04:0150302	24 903	7,20	179 300
50	50:04:0150302:177	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, д. Кромино, северо-западная часть кадастрового квартала 50:04:0150302	13 347	7,21	96 200
51	50:04:0220501:14	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Прудцы	85 565	7,14	610 900
52	50:04:0280119:1	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д. Кузнецово	409 404	6,83	2 795 700
53	50:04:0280216:3	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	38 929	7,18	279 700
54	50:04:0280216:4	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	265 069	6,97	1 846 300
55	50:04:0280216:5	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	985 955	6,31	6 220 500
56	50:04:0290306:17	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров	53 248	7,17	381 800
57	50:04:0290406:32	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о	7 222	7,22	52 100
58	50:04:0290406:71	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино	221 659	7,01	1 553 200
59	50:04:0101706:329	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино	61 579	7,16	441 100
60	50:04:0101706:330	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино	500 000	6,74	3 372 200
61	50:04:0101706:331	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино	755 985	6,51	4 922 600
62	50:04:0101706:64	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с.о., в р-не дер. Афанасово	150 000	7,08	1 061 400
63	50:04:0150301:128	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино	759 765	6,51	4 944 600
64	50:04:0290406:72	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино	778 534	6,49	5 053 700
				ИТОГО	**72 405 100**

Согласно Налоговому кодексу РФ (часть II, гл. 21, ст. 146, п.2, пп.6), операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом обложения по налогу на добавленную стоимость.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

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

2

Приложение №13
к Договору № 56/2015 оказания услуг по оценке от «06» октября 2015 года
к Дополнительному соглашению №13 от «19» марта 2021 года

Задание по оценке

Объект оценки	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Возрождение Подмосковья» на объекты недвижимого имущества – 64 (шестьдесят четыре) земельных участка
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии). Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Возрождение Подмосковья» на объекты недвижимого имущества – 64 (шестьдесят четыре) земельных участка, перечень и данные по объектам приведены в Приложении №13.1. «Перечень объектов, подлежащих оценке» к настоящему Дополнительному соглашению Сведения по документам, ограничениям, обременениям будет приведено в Отчете об оценке
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» Правообладатель - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Возрождение Подмосковья», доверительное управление которым осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Русский Инвестиционный Клуб», ОГРН 1047796094521, дата присвоения 18 февраля 2004 года Ограничения (обременения) прав – доверительное управление При выявлении ограничений (обременений) не указанных на стадии составления задания на оценку - будет приведено в Отчете об оценке.
Оцениваемые права	Право общей долевой собственности
Цель оценки	Определение справедливой стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29 ноября 2001 г №156-ФЗ. Результаты расчета могут применяться исключительно в указанных целях. Эффективный срок оценки – в течение шести месяцев от даты составления отчета
Вид стоимости	Справедливая стоимость Справедливая стоимость – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.
Дата оценки	26 марта 2021 года
Допущения и ограничения, на которых должно основываться оценка	➢ При оценке объектов оценки учитывается право собственности на объекты оценки, скидки за фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объекты считаются свободными от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободными от обременений в виде залога, ипотеки и долгосрочных договоров аренды; ➢ Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности; ➢ Сведения, приведенные в документации, полученной от Заказчика, считаются достоверными; ➢ Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения кем-либо в будущем) подобных факторов; ➢ Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно

Дополнительное соглашение №13 к Договору №56/2015 на проведение оценки от 06 октября 2015 года

3

	только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества; ➢ Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый объект будет проден на рынке по цене, равной указанной в отчете стоимости.
Сведения об оценщике	Алейникова Мария Викторовна, Оценщик 1 категории. Стаж работы в оценочной деятельности с 03 июня 2002 года. Трудовой договор №11 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 Является членом Саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» ((ИНН 9701159733, ОГРН 1207700240513) и включена в реестр Оценщиков за регистрационным №001601 от 28 ноября 2007 года
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №006370-1 от 26 марта 2018 года по направлению оценочной деятельности «оценка недвижимости», выдан на основании решения №56 от 26 марта 2018 года федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров». Квалификационный аттестат выдан сроком на три года и действует до 26 марта 2021 года. В соответствии с Постановлением № 109 от 04.02.2021 г. «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 г. № 440», срок действия квалификационного аттестата продлен до 26 июля 2021 года
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Гражданская ответственность Оценщика застрахована ➢ АО «АльфаСтрахование». Полис обязательного страхования ответственности оценщика №7811R/776/00216/19 от 10 марта 2020 года выдан сроком действия от 27 марта 2020 года по 26 марта 2021 года включительно, страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей ➢ СПАО «Ингострах» и ОАО «Альфа Страхование». Полис обязательного страхования ответственности оценщика №433-121121/20/0325R/776/00001/20-001601 от 04 июня 2020 года выдан сроком с 01 июля 2020 года по 31 декабря 2021 года, страховая сумма 300 000 (триста тысяч) рублей
Сведения о страховании ответственности Исполнителя	Ответственность Исполнителя застрахована в АО «АльфаСтрахование». Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности №7811R/776/00249/20 от 27 октября 2020 года. Срок действия с 07 декабря 2020 года по 06 декабря 2021 года. Страховая сумма 100 000 000 руб.
Дополнительные сведения	Исполнитель гарантирует, что в отношении него и его работников (оценщиков по настоящему договору) со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, не имеется снятых или неснятых 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.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	➢ На объект оценки имеются все права собственности в соответствии с действующим законодательством; Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности; ➢ Сведения, приведенные в документации, полученной от Заказчика, считаются достоверными; ➢ Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов,

Дополнительное соглашение №13 к Договору №56/2015 на проведение оценки от 06 октября 2015 года

4

	влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения кем-либо в будущем) подобных факторов; ➢ Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества; ➢ Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый объект будет продан на рынке по цене, равной указанной в отчете стоимости.
Требования к проведению оценки	Оценка должна быть произведена в соответствии с требованиями: ➢ Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон); ➢ Федеральных стандартов оценки, ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, утвержденных приказами Минэкономразвития России ➢ Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» - СПОД РОО 2020, утверждены Советом РОО 29 декабря 2020 года; ➢ Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
Требования к отчету об оценке	➢ Результаты оценки должны быть представлены Заказчику в электронном виде в формате PDF и в виде письменного отчета в двух экземплярах ➢ Отчет должен соответствовать требованиям Федерального закона от 29.07.98. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» ➢ Итоговая стоимость объекта должна быть представлена без стоимостного диапазона ➢ Стоимость объекта оценки определяется в российских рублях, без учета налога на добавленную стоимость
Заключительные положения	Любые дополнения, изменения и приложения к Заданию на оценку действительны лишь при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон

Исполнитель:

ООО «Аврора Консалтинг Северо-Запад»

Генеральный директор

/Алейникова М.В./

Заказчик:

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

Генеральный директор

/ Селиверстов И.В. /

Дополнительное соглашение №13 к Договору №56/2015 на проведение оценки от 06 октября 2015 года

Приложение №13.1
к Договору № 56/2015 оказания услуг по оценке от «06» октября 2015 года
и Дополнительному соглашению №13 от «13» марта 2021 года

Перечень объектов, подлежащих оценке

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Адрес	Категория земель	Разрешенное использование	ВРИ по документу
1	50:04:0000000:69653	568 241,00	Московская область, Дмитровский район, городское поселение Дмитров, область села Подверково	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
2	50:04:0010803:759	3 414,00	обл. Московская, р-н Дмитровский, п/пос Дмитров, в районе д Ивантеевка	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
3	50:04:0010809:760	1 644,00	обл. Московская, р-н Дмитровский, п/пос Дмитров, в районе д Ивантеевка	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
4	50:04:0010803:761	425,00	обл. Московская, р-н Дмитровский, п/пос Дмитров, в районе д Ивантеевка	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
5	50:04:0100102:15	34 530,00	обл. Московская, р-н Дмитровский, п/пос Дмитров, в районе д Ивантеевка	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
6	50:04:0100102:6	94 114,00	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
7	50:04:0100102:7	32 108,00	обл. Московская, р-н Дмитровский, п/пос Дмитров, в районе с Внуково	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
8	50:04:0100104:2	78 542,00	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с\о, в районе с. Внуково	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
9	50:04:0100201:74	28 773,00	обл. Московская, р-н Дмитровский, п/п Дмитров, в районе д. Ивановка	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
10	50:04:0100201:75	9 639,00	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с\о, в районе д. Поддубье	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
11	50:04:0100202:8	20 197,00	обл. Московская, р-н Дмитровский, п/п Дмитров, в районе д. Ивановка	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
12	50:04:0100202:1	271 129,00	обл. Московская, р-н Дмитровский, п/п Дмитров, в районе д Ивановка	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
13	50:04:0100402:1	218 208,00	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
14	50:04:0100402:2	191 907,00	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с\о, в районе д. Кузнецово	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
15	50:04:0100503:5	493 278,00	обл. Московская, р-н Дмитровский, п/п Дмитров, в районе д. Кузнецово	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
16	50:04:0100503:7	26 529,00	обл. Московская, р-н Дмитровский, п/п Дмитров, в районе д.Ярово	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
17	50:04:0100601:148	147 490,00	обл. Московская, р-н Дмитровский, п/п Дмитров, в районе д. Куликово	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
18	50:04:0100601:346	29 054,00	обл. Московская, р-н Дмитровский, п/пос Дмитров, в	земли сельскохозяйственного	Для сельскохозяйственного	Для сельскохозяйственного

191002, г. Санкт-Петербург, ул. Разъезжая, 5, лит. А, офис 142
Тел.: (812) 454-60-34, e-mail: spb@aurora-consult.ru
www.aurora-consult.ru

6

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Адрес	Категория земель	Разрешенное использование	ВРИ по документу
			районе д.Куликово	назначения	производства	производства
19	50:04:0100601:347	29 330,00	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д.Куликово	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
20	50:04:0100601:348	29 715,00	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д.Куликово	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
21	50:04:0100601:349	29 976,00	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д.Куликово	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
22	50:04:0100601:350	29 979,00	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д.Куликово	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
23	50:04:0100602:1	221 987,00	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д. Куликово	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
24	50:04:0100701:162	43 258,00	обл. Московская, р-н Дмитровский, с/о Внуковский, в районе с.Пересветово	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
25	50:04:0100702:1	67 047,00	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Прудцы	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
26	50:04:0100702:2	23 366,00	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе с.Пересветово	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
27	50:04:0100802:127	55 786,00	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, районе д. Поддубки	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
28	50:04:0100802:7	27 068,00	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д. Ивонтовка	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
29	50:04:0100901:248	13 478,00	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Тишково	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
30	50:04:0100906:35	622 171,00	Московская область, Дмитровский район, с/п Дмитров, в районе д. Тельяково	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
31	50:04:0101006:968	599 610,00	Московская область, Дмитровский район, городское поселение Дмитров, в районе деревни Терново	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
32	50:04:0101202:8	78 334,00	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Борисово	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
33	50:04:0101202:9	80 002,00	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Борисово	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
34	50:04:0101403:1	23 183,00	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д.Ярово	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
35	50:04:0101970:4	72 179,00	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Драчево	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
36	50:04:0150103:5	79 511,00	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе с.Ильинское	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
37	50:04:0150108:178	4 271,00	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д.Редькино	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
38	50:04:0150205:1	137 512,00	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д.Драчево	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства

191002, г. Санкт-Петербург, ул. Разъезжая, 5, лит. А, офис 142
Тел.: (812) 454-60-34, e-mail: spb@aurora-consult.ru
www.aurora-consult.ru

7

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Адрес	Категория земель	Разрешенное использование	ВРИ по документу
39	50:04:0150205:1	78 241,00	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д.Редькино	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
40	50:04:0150205:27	237 541,00	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д.Драчево	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
41	50:04:0150205:28	134 195,00	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д. Пуриха	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
42	50:04:0150205:29	132 564,00	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, вблизи д.Пуриха	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
43	50:04:0150205:3	46 605,00	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д.Редькино	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
44	50:04:0150205:4	7 410,00	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д.Пуриха	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
45	50:04:0150205:5	77 085,00	обл. Московская, г/пос Дмитров, в районе д.Пуриха	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
46	50:04:0150205:6	28 181,00	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д.Пуриха	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
47	50:04:0150301:16	96 534,00	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д.Каверки	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
48	50:04:0150301:17	18 214,00	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Кропино	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
49	50:04:0150302:176	24 903,00	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, д. Кропино, северо-западная часть кадастрового квартала 50:04:0150302	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
50	50:04:0150302:177	13 567,00	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, д. Кропино, северо-западная часть кадастрового квартала 50:04:0150302	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
51	50:04:0220501:14	85 565,00	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д.Прудцы	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
52	50:04:0280119:1	409 404,00	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д. Кузнецово	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
53	50:04:0280216:3	58 929,00	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
54	50:04:0280216:4	265 069,00	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	не указано
55	50:04:0280216:5	988 935,00	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	не указано
56	50:04:0290304:17	53 248	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	СНЯТ С КАДАСТРОВОГО УЧЕТА
57	50:04:0290406:32	7 222,00	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
58	50:04:0290406:71	221 659,00	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, д.	земли сельскохозяйственного	Для сельскохозяйственного	для сельхозпроизводства

191002, г. Санкт-Петербург, ул. Разъезжая, 5, лит. А, офис 142
Тел.: (812) 454-60-34, e-mail: spb@aurora-consult.ru
www.aurora-consult.ru

8

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Адрес	Категория земель	Разрешенное использование	ВРИ по документу
			Кромино, дом 9	назначения	производства	
59	50:04:0101706:209	61 575,00	обл. Московская, р-н Дмитровский, п/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	для сельхозпроизводства
60	50:04:0101706:330	500 000,00	обл. Московская, р-н Дмитровский, п/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производство	для сельхозпроизводства
61	50:04:0101706:201	755 983,00	обл. Московская, р-н Дмитровский, п/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	не указано
62	50:04:0101706:64	150 000,00	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Афанасово	земли сельскохозяйственного назначения	Для иных видов сельскохозяйственного использования	Земли сельскохозяйственного использования
63	50:04:0150101:128	799 765,00	обл. Московская, р-н Дмитровский, п/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
64	50:04:0290806:72	778 534,00	обл. Московская, р-н Дмитровский, п/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства	Для сельскохозяйственного производства

Исполнитель:
ООО «Аврора Консалтинг Северо-Запад»

Генеральный директор

/Клейникова М.В./

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

Генеральный директор

/Селиверстов И.В. /

191002, г. Санкт-Петербург, ул. Разъезжая, 5, лит. А, офис 142
Тел.: (812) 454-60-34, e-mail: spb@aurora-consult.ru
www.aurora-consult.ru

3. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

3.1. Определение справедливой стоимости

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

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

Согласно IFRS 13 «Оценка справедливой стоимости»:

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

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

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

3.2. Термины и определения

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

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

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых, законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласовано требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости ФСО №2)» и Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Совершение сделки с объектами оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

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

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода

информации определять стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки Оценщиком в процессе оценки.

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

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

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

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Остаточная стоимость - стоимость имущества с учетом износа.

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

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

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

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

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

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

Риск - неопределенность, связанная с возможностью возникновения в ходе осуществления проекта неблагоприятных ситуаций и последствий. В отличии от неопределенности понятие «риск» более субъективно - последствия реализации проекта неблагоприятные 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

Данный раздел приводится в соответствии с пунктом 8б раздела III Федерального стандарта оценки № 3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), обязательного применению, утверждённого Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 299. Оценка проводилась в соответствии с положениями и требованиями следующих нормативных актов:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Согласно пункту 2 указанного стандарта, объектами оценки могут выступать объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству, а также объектами оценки могут выступать доли в праве на объект недвижимости. Принимая во внимание, что объектом оценки выступает 64 земельных участка, применение данного стандарта является обязательным.

- Стандартов и правил осуществления оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» - СПОД РОО 2020», Протокол Совета РОО от 29 декабря 2020 года.

Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» - СПОД РОО 2020, утверждены Советом РОО 29 декабря 2020 года и вступил в силу с 11 января 2021 года и обязательны к применению участниками РОО при проведении работ по оценке применяются в рамках настоящего отчета так как Оценщик, подписавший данный отчет, Алейникова А.И. является членом Ассоциации «Русское общество оценщиков».

Федеральные стандарты оценки, утвержденные приказами Минэкономразвития России обязательны к применению

субъектами оценочной деятельности, осуществляющими деятельность на территории Российской Федерации, наиболее полно описывают термины, определения, понятия и методы оценки, применяемые при проведении работ, по оценке рассматриваемого объекта.

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

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

5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

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

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

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

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

входящее в задачу данного отчета.

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

5.2. Особые допущения

1. На основании проведенного сравнительного анализа определений «Справедливой стоимости» по МСФО-13 и «Рыночной стоимости» по ФСО №2 (Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от «20» мая 2015 г. № 298, введен в действие с 29 сентября 2015 года на основании опубликованного Приказа от 18 сентября 2015 года Министерства экономического развития Российской Федерации от 10.07.2015 № 467 «О признании утратившими силу некоторых актов Министерства экономического развития Российской Федерации» (зарегистрирован в Минюсте России 16.09.2015 № 38894), в определениях нет существенных расхождений (определения приведены выше);
2. Требования, предъявляемые к определению рыночной стоимости и справедливой стоимости в соответствии с ФСО и МСФО, не имеют значительных различий в подходах, методах определения, и использования для этого материалов, информации и источников, вследствие чего расчет справедливой стоимости Объекта оценки Оценщиком проводится в соответствии с методологией определения рыночной стоимости.
3. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности, включая сервитуты и иные обременения. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
4. Оценщик считает, что все данные, предоставленные Заказчиком, истинны и достоверны. Ответственность за искажение информации лежит на Заказчике.
5. Предполагается, что собственник оцениваемого объекта рационально и компетентно управляет принадлежащей ему собственностью.
6. Оценка проводится в соответствии с описанием, представленным в Задании на оценку (Приложение №13 к Дополнительному соглашению №13 от 19 марта 2021 года и Договору №56/2015 на проведение оценки от 06 октября 2015 года, а также в соответствии с имеющейся в открытом доступе информацией, в соответствии с данными, предоставленными Заказчиком. Предполагается, что физические характеристики объекта и его использование соответствуют федеральным и местным законам и нормативам.
7. Анализ открытых данных Росреестра выявил, что участок с кадастровым номером 50:04:0290306:17 имеет статус «снят с кадастрового учета». В рамках настоящего отчета Оценщик произвел оценку справедливой собственности данного земельного участка, поскольку он, согласно информации Заказчика, входит в перечень имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Возрождение Подмосковья», что подтверждено Заданием на оценку (Приложение №13 к Дополнительному соглашению №13 от 19 марта 2021 года) и письмом ООО «УК «Русинвестклуб» №25-03-2021/20 от 25.03.2021.
8. Общим собранием членов Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (РОО) 03 октября 2019 года было принято решение о реорганизации РОО в форме преобразования в Ассоциацию, 26 марта 2020 года Общее собрание утвердило наименование Ассоциации - «Русское общество оценщиков». Саморегулируемая организация оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО) 22 июля 2020 года была зарегистрирована Главным управлением Министерства юстиции Российской Федерации по Москве. С 22 июля 2020 года Ассоциация «Русское общество оценщиков» (ИНН 9701159733, ОГРН 1207700240813) является полным правопреемником имущественных и неимущественных прав, обязанностей и обязательств по ним реорганизованной Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ИНН 7708022445, ОГРН 1027700149146). Новые уставные документы Ассоциации «Русское общество оценщиков» размещены на сайте РОО в разделе «Раскрытие информации».
9. Коронавирусная пандемия вызывает значительную степень неопределенности на рынках капитала и может оказать влияние на стоимость недвижимости в зависимости от продолжительности и тяжести кризиса. В настоящее время пока еще слишком рано предсказывать, каким образом это может сказаться на стоимости, однако вполне вероятно, что в краткосрочной перспективе это негативно скажется на рыночном спросе.

Степень влияния пандемии COVID-19 на данный момент неизвестна, поэтому это событие представляет собой рыночную неопределенность.

10. Основные допущения при проведении оценки связаны со следующими моментами:
    - вспышка нового коронавируса (COVID -19) была объявлена "глобальной пандемией" Всемирной организацией здравоохранения 11 марта 2020 года;
    - рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной вспышкой COVID -19. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. На дату оценки мы считаем, что на рынке существует значительная неопределенность;
    - данная оценка актуальна только на дату проведения оценки;
    - стоимость, оцениваемая здесь, может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки);
    - мы не принимаем на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости;
    - учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователю (пользователям) данного отчета периодически пересматривать оценку стоимости.
11. В отчете не приводить суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находится итоговая стоимость Объекта оценки.
12. Прочие частные не приведенные в данной части отчета особые допущения, будут приведены по тексту отчета.

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

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

6.1. Сведения о Заказчике

Сведения о Заказчике	
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 772801001
Адрес (местонахождения)	117246, г. Москва, Научный проезд, д.17, этаж 7, пом.IV
Банковские реквизиты	р/с 40701810100000000483 в ПАО «Промсвязьбанк», г. Москва, к/с 30101810400000000555, БИК 044525555

6.2. Сведения об Оценщике

Сведения об Оценщике	
Оценщик	***Алейникова Мария Викторовна*** Оценщик 1 категории, Генеральный директор spb@aurora-consult.ru, 8-812-454-60-34
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 Саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (Ассоциация «Русское общество оценщиков» (ИНН 9701159733, ОГРН 1207700240813) является полным правопреемником имущественных и неимущественных прав, обязанностей и обязательств по ним реорганизованной Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ИНН 7708022445, ОГРН 1027700149146)) и включена в реестр оценщиков за регистрационным №001601 от 28 ноября 2007 года
Наименование саморегулируемой организации оценщиков	Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Местонахождение СРО	105066, г. Москва, 1-й Басманный переулок, дом 2А, офис 5
Сведения о получении профессионального образования в области оценочной деятельности	Высшая школа приватизации и предпринимательства - институт, специальность «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» диплом ПП №106329 от 28 марта 2003 года
Повышение квалификации в области оценочной деятельности	➢ *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* ➢ *Частное образовательное учреждение дополнительного профессионального образования*

Сведения об Оценщике	
	«Институт непрерывного образования», по программе «Оценочная деятельность», удостоверение о повышении квалификации №372409654426, регистрационный номер 1042-2019, дата выдачи 14 июня 2019 года
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №006370-1 от 26 марта 2018 года по направлению оценочной деятельности «оценка недвижимости», выдан на основании решения №56 от 26 марта 2018 года федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров». Квалификационный аттестат выдан сроком на три года и действует до 26 марта 2021 года.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность Оценщика застрахована АО «АльфаСтрахование». ➢ Полис обязательного страхования ответственности оценщика №7811R/776/00216/19 от 10 марта 2020 года выдан сроком действия от 27 марта 2020 года по 26 марта 2021 года включительно, страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей ➢ Полис обязательного страхования ответственности оценщика №7811R/776/0000099/21 от 18 февраля 2021 года выдан сроком действия от 27 марта 2021 года по 26 марта 2022 года включительно, страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	С 03 июня 2002 года.
Местонахождение Оценщика	Оценщик осуществляет свою деятельность в офисе юридического лица, с котором заключил трудовой договор - Санкт-Петербург, улица Разъезжая, дом 5, лит. А, оф. 142

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

Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Аврора Консалтинг Северо-Запад»
ОГРН	1026602350576
Дата присвоения ОГРН	23 декабря 2002 года
ИНН/КПП	6658158164/784001001
Банковские реквизиты	р/с 40702810500610000178 в ПАО «БАНК УРАЛСИБ» г. Москва к/с 30101810100000000787, БИК 044525787
Адрес местонахождения	Россия, Санкт-Петербург, улица Разъезжая, дом 5, лит. А, офис 142
Сведения о дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским законодательством	Ответственность Исполнителя застрахована в АО «АльфаСтрахование». Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности №7811R/776/0000249/20 от 27 октября 2020 года. Срок действия с 07 декабря 2020 года по 06 декабря 2021 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

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

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

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

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

7.1. Общие данные

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

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

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

Оценка проводится в соответствии с описанием, представленным в Задании на оценку (Приложение №13 к Дополнительному соглашению №13 от 19 марта 2021 года и Договору №56/2015 на проведение оценки от 06 октября 2015 года), в соответствии с имеющейся в открытом доступе информацией.

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

Копии перечисленных ниже документов представлены в Приложении к настоящему Отчету.

- Задание на оценку;

Данные предоставленные Заказчиком

1. Свидетельства о государственной регистрации прав собственности на оцениваемые земельные участки;
2. Выписки из ЕГРН на некоторые оцениваеемые участки;
3. Письмо ООО «УК «Русинвестклуб» №25-03-2021/20 от 25.03.2021 по снятому с кадастрового учета участку.

Оценщик оставляет за собой право включать в состав Приложения «Копии документов, предоставленных Заказчиком», не все документы, предоставленные Заказчиком, и использованные в работе, а только те, которые представляются наиболее существенными для понимания содержания отчета. Копии всех использованных материалов хранятся в архиве Оценщика и могут быть предоставлены по запросу.

Источники информации

Ссылки по тексту Отчета

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

Нормативная и методическая литература

1. Гражданский кодекс РФ, части 1,2,3,4
2. Федеральный закон «об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года, в редакции Федеральных законов, действующих на дату проведения оценки;
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №297;
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №298;
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №299; Приказ Минэкономразвития России от 06 декабря 2016 года №785;
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», Приказ Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611;
7. Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» - СПОД РОО 2020», Протокол Совета РОО от 29 декабря 2020 года;
8. Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»;

9. Правовое регулирование оценочной деятельности/Составитель А.В. Верхозина; - М.: «Российское общество оценщиков», 2002;

Техническая, справочная и специальная литература

1. Елисеева И.И., Юзбашев М.М. Общая теория статистики. М.: «Финансы и статистики», 1998;
2. Гмурман В.Е. Теория вероятности и математическая статистика. М.: «Высшая школа», 1997;
3. Клейнер Г.Б., Смоляк С.А. Эконометрические зависимости. Принципы и методы построения. М.: «Наука», 2001.
4. Дамодаран Асвет. Инвестиционная оценка. Инструменты и техника оценки любых активов.
5. Саати Т., Кернс К. Аналитическое планирование. Организация систем. М.: "Радио и связь", 1992;
6. Саати Т. Принятие решений. Метод анализа иерархий. М.: "Радио и связь", 1993;
7. Кузнецов Д.Д. Техника метода сравнения продаж: от качественных корректировок к квалиметрической модели. Научный электронный журнал «Проблемы недвижимости». СПб.: Р-Клуб, 1999. Вып. 4.

Сайты интернет

Сайты интернет - ссылки по тексту отчета

7.1.2. Сведения о собственнике объекта оценки

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

7.1.3. Оцениваемые имущественные права

Оцениваемые имущественные права

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

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

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

Информация о правообладателе

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

Ограничения (обременения) права

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

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

В соответствии с положениями ст. 11 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, является общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им

на праве общей долевой собственности. Раздел имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и выдел из него доли в натуре не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом «Об инвестиционных фондах».

На основании ст. 209. ч.1 Гражданского кодекса РФ, дается определение содержание права собственности:

- собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом;
- собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц. В том числе, собственник вправе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставляя за собой право владения, пользования и распоряжения имуществом, а также отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

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

7.1.4. Сведения о балансовой стоимости объекта оценки

Сведения о балансовой стоимости объекта оценки отсутствуют.

7.2. Идентификация и описание объекта оценки

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

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

7.2.1. Идентификация и описание оцениваемых земельных участков

Таблица 1

Характеристики оцениваемых земельных участков

№ п/п	Объект	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв. м	Категория земель	Разрешенное использование	Наличие коммуникаций	Подъездные пути	Водоемы	Рельеф участка	Форма объекта
1	Земельный участок	50:04:0000000:89653	Московская область, Дмитровский район, городское поселение Дмитров, вблизи села Подчерково	568 241	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорогая	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
2	Земельный участок	50:04:0010803:759	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Игнатовка	3 414	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорогая	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
3	Земельный участок	50:04:0010803:760	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Игнатовка	1 644	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорогая	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
4	Земельный участок	50:04:0010803:761	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Игнатовка	425	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорогая	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
5	Земельный участок	50:04:0100102:15	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Игнатовка	34 530	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорогая	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
6	Земельный участок	50:04:0100102:6	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	94 114	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорогая	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
7	Земельный участок	50:04:0100102:7	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе с Внуково	32 108	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорогая	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
8	Земельный участок	50:04:0100104:2	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с\о, в районе с. Внуково	78 542	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорогая	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
9	Земельный участок	50:04:0100201:74	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д. Игнатовка	28 773	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорогая	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
10	Земельный участок	50:04:0100201:75	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с\о, в районе д. Поддубки	9 439	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорогая	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
11	Земельный участок	50:04:0100202:8	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д. Игнатовка	20 197	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорогая	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
12	Земельный участок	50:04:0100302:1	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д Игнатовка	271 129	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорогая	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
13	Земельный участок	50:04:0100402:1	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	218 208	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорогая	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная

№ п/п	Объект	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв. м	Категория земель	Разрешенное использование	Наличие	Подъездные	Водоемы	Рельеф участка	Форма объекта
14	Земельный участок	50:04:0100402:2	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с\о, в районе д. Кузнецово	191 907	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорогая	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
15	Земельный участок	50:04:0100503:5	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д. Кузнецово	493 278	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорогая	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
16	Земельный участок	50:04:0100503:7	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д.Ярово	26 529	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорогая	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
17	Земельный участок	50:04:0100601:148	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	147 490	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорогая	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
18	Земельный участок	50:04:0100601:346	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Кунисниково	29 054	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорогая	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
19	Земельный участок	50:04:0100601:347	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Кунисниково	29 330	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорогая	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
20	Земельный участок	50:04:0100601:348	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Кунисниково	29 715	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорогая	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
21	Земельный участок	50:04:0100601:349	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Кунисниково	29 974	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорогая	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
22	Земельный участок	50:04:0100601:350	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Кунисниково	29 979	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорогая	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
23	Земельный участок	50:04:0100603:1	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	221 987	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорогая	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
24	Земельный участок	50:04:0100701:162	обл. Московская, р-н Дмитровский, с/о Внуковский, в районе с Пересветово	43 258	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорогая	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
25	Земельный участок	50:04:0100702:1	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Прудцы	67 047	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорогая	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
26	Земельный участок	50:04:0100702:2	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе с Пересветово	23 364	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорогая	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
27	Земельный участок	50:04:0100802:107	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, районе д. Поддубки	95 786	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорогая	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
28	Земельный участок	50:04:0100802:7	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д. Игнатовка	27 068	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорогая	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
29	Земельный	50:04:0100901:248	Московская область, Дмитровский район,	13 478	земли	Для	отсутств	грунтова	отсутс	ровный, без	геометрическая,

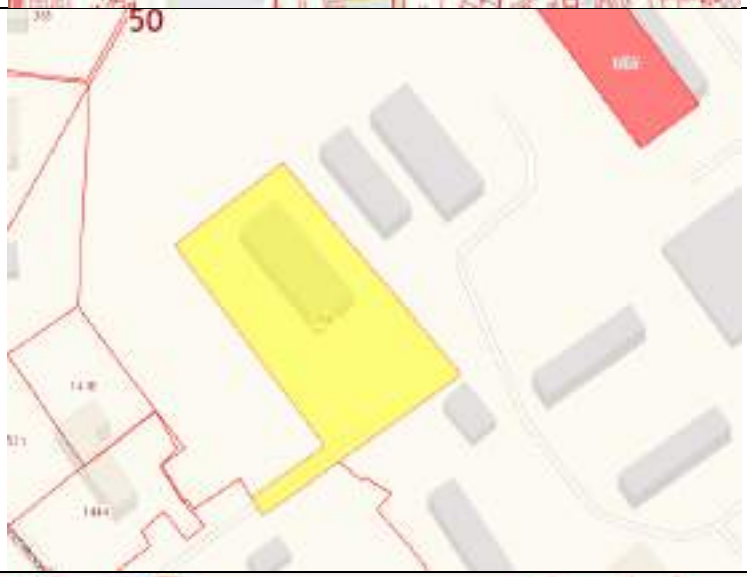
№ п/п	Объект	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв. м	Категория земель	Разрешенное использование	Наличие	Подъездные	Водоемы	Рельеф участка	Форма объекта
	участок		Внуковский с\о, в районе д. Тендиково		сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственного производства	уют	я дорогая	твуют	явных уклонов	неправильная, многоугольная
30	Земельный участок	50:04:0100906:35	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Тендиково	822 171	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорогая	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
31	Земельный участок	50:04:0101006:368	Московская область, Дмитровский район, городское поселение Дмитров, в районе деревни Теряево	599 610	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорогая	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
32	Земельный участок	50:04:0101202:8	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с\о, в районе с. Борисово	78 334	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорогая	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
33	Земельный участок	50:04:0101202:9	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с\о, в районе с. Борисово	80 002	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорогая	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
34	Земельный участок	50:04:0101403:1	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д.Ярово	23183	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорогая	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
35	Земельный участок	50:04:0101505:4	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с\о, в районе д. Драчево	72 179	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорогая	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
36	Земельный участок	50:04:0150103:5	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе с Ильинское	79 511	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорогая	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
37	Земельный участок	50:04:0150108:178	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д.Редькино	4 271	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорогая	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
38	Земельный участок	50:04:0150205:1	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д.Драчево	137 512	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорогая	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
39	Земельный участок	50:04:0150205:2	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д.Редькино	78 241	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорогая	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
40	Земельный участок	50:04:0150205:27	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Драчево	237 541	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорогая	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
41	Земельный участок	50:04:0150205:28	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д. Пуриха	134 195	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорогая	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
42	Земельный участок	50:04:0150205:29	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, вблизи д Пуриха	132 564	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорогая	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
43	Земельный участок	50:04:0150205:3	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д.Редькино	46 605	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорогая	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
44	Земельный участок	50:04:0150205:4	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д.Пуриха	7410	земли сельскохозяйственного	Для сельскохозяйственного	отсутствуют	грунтовая дорогая	отсутствуют	ровный, без явных	геометрическая, неправильная,

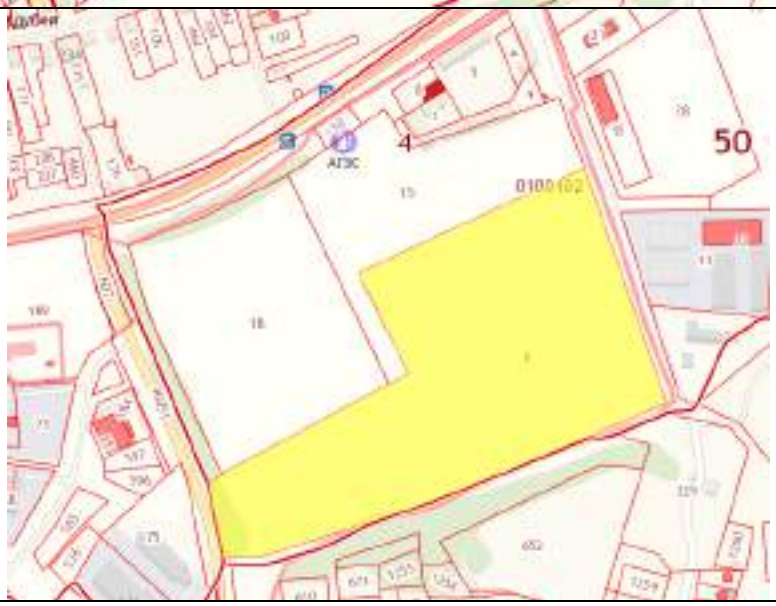
№ п/п	Объект	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв. м	Категория земель	Разрешенное использование	Наличие	Подъездные	Водоемы	Рельеф участка	Форма объекта
					назначения	производства				уклонов	многоугольная
45	Земельный участок	50:04:0150205:5	обл. Московская, г/пос Дмитров, в районе д Пуриха	77 085	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорогая	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
46	Земельный участок	50:04:0150205:6	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Пуриха	28 181	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорогая	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
47	Земельный участок	50:04:0150301:16	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Капорки	96 534	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорогая	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
48	Земельный участок	50:04:0150301:17	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Кромино	15 941	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорогая	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
49	Земельный участок	50:04:0150302:176	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, д. Кромино, северо-западная часть кадастрового квартала 50:04:0150302	24 903	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорогая	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
50	Земельный участок	50:04:0150302:177	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, д. Кромино, северо-западная часть кадастрового квартала 50:04:0150302	13 347	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорогая	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
51	Земельный участок	50:04:0220501:14	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Прудцы	85 565	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорогая	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
52	Земельный участок	50:04:0280119:1	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д. Кузнецово	409 404	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорогая	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
53	Земельный участок	50:04:0280216:3	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	38929	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорогая	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
54	Земельный участок	50:04:0280216:4	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	265 069	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорогая	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
55	Земельный участок	50:04:0280216:5	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	985 955	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорогая	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
56	Земельный участок	50:04:0290306:17	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров	53 248	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорогая	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
57	Земельный участок	50:04:0290406:32	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о	7 222	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорогая	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
58	Земельный участок	50:04:0290406:71	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино	221 659	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства	отсутствуют	грунтовая дорогая	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
59	Земельный участок	50:04:0101706:329	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино	61 579	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства	отсутствуют	грунтовая дорогая	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная

№ п/п	Объект	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв. м	Категория земель	Разрешенное использование	Наличие	Подъездные	Водоемы	Рельеф участка	Форма объекта
60	Земельный участок	50:04:0101706:330	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино	500 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства	отсутствуют	грунтовая дорогая	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
61	Земельный участок	50:04:0101706:331	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино	755 985	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства	отсутствуют	грунтовая дорогая	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
62	Земельный участок	50:04:0101706:64	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с.о., в р-не дер. Афанасово	150 000	земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного использования	отсутствуют	грунтовая дорогая	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
63	Земельный участок	50:04:0150301:128	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино	759 765	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорогая	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
64	Земельный участок	50:04:0290406:72	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино	778 534	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства	отсутствуют	грунтовая дорогая	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная

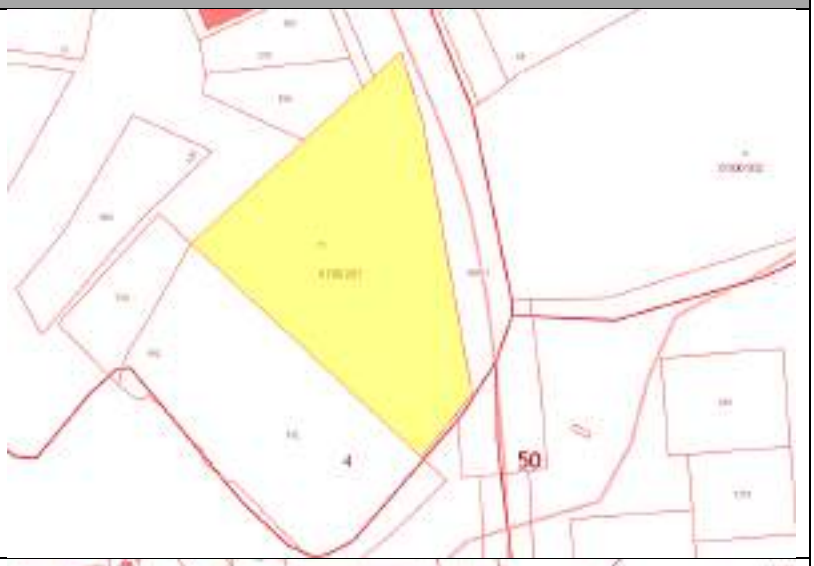
Таблица 2

Характеристики оцениваемых земельных участков (данные Росреестра)

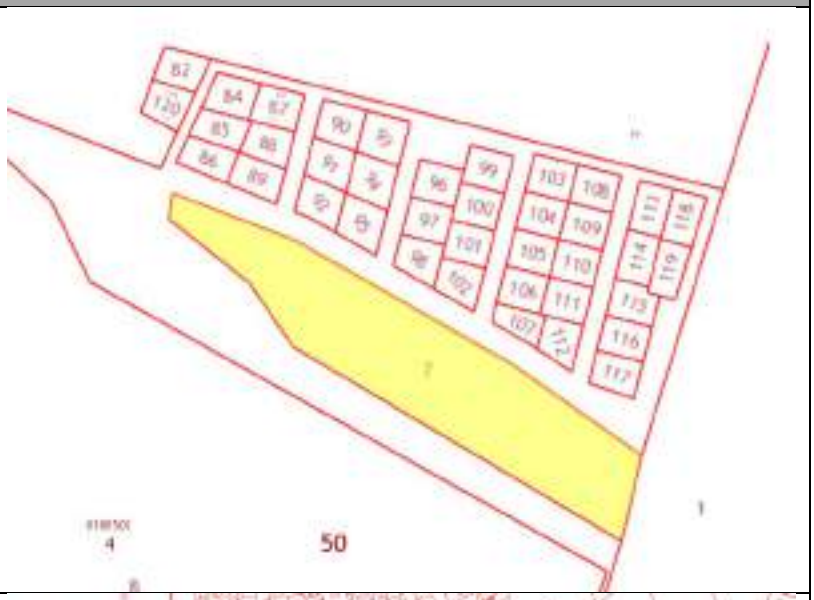
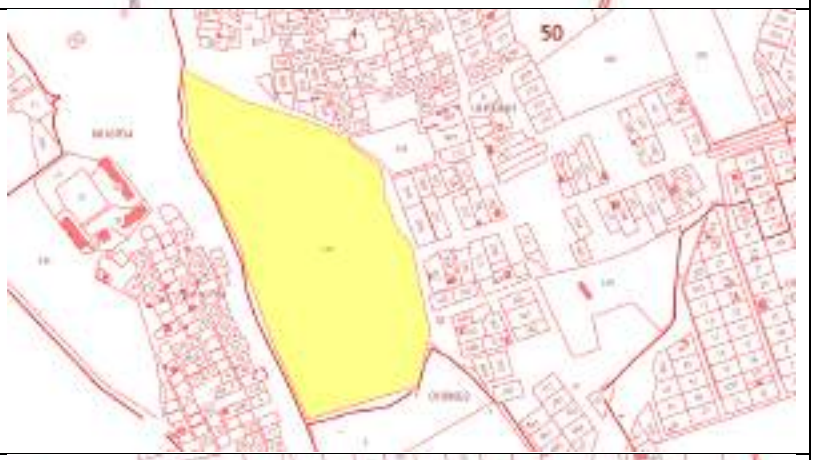
№	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	План-схема участка
1	50:04:0000000:89653	2 721 874,39	
2	50:04:0010803:759	15 363,00	
3	50:04:0010803:760	10 275,00	

№	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	План-схема участка
4	50:04:0010803:761	781 541,00	
5	50:04:0100102:15	104 625,90	
6	50:04:0100102:6	464 923,16	

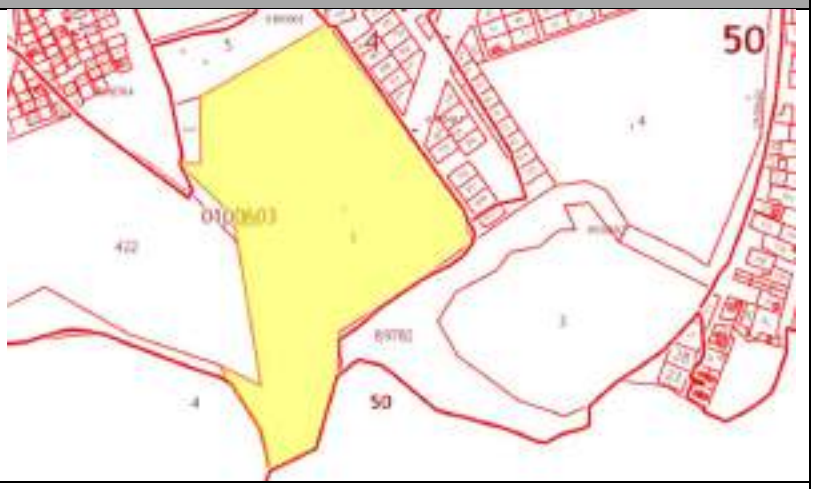
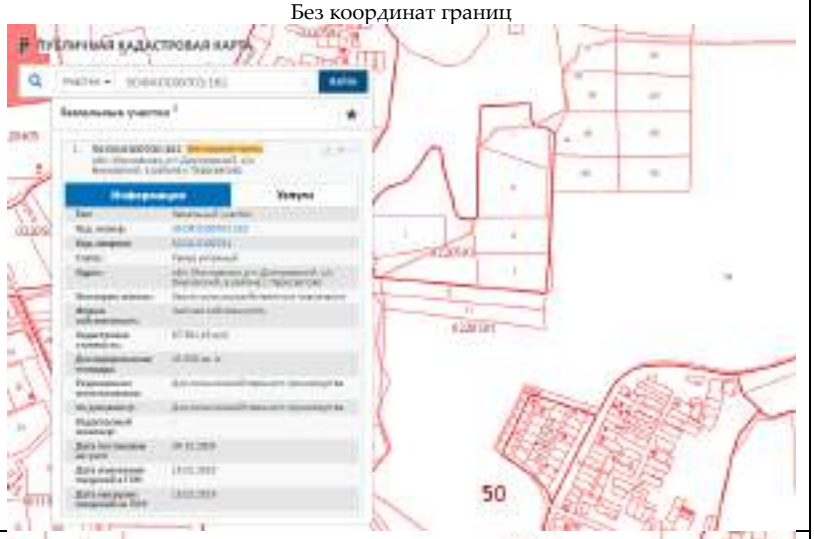
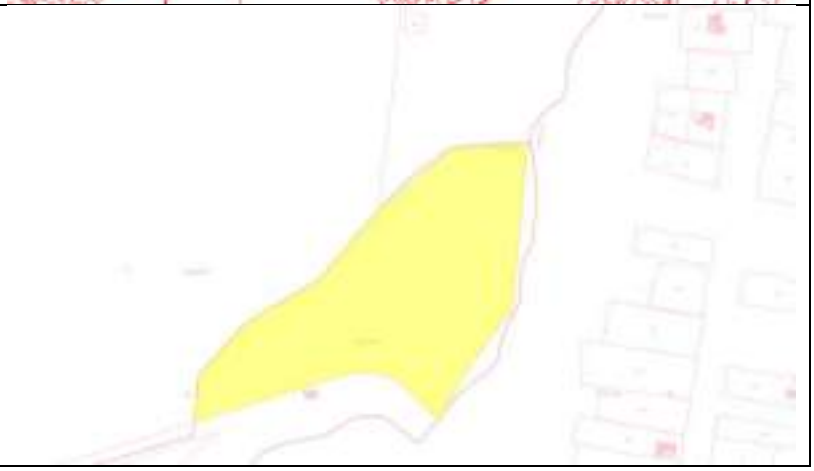
№	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	План-схема участка
7	50:04:0100102:7	158 613,52	
8	50:04:0100104:2	387 997,48	
9	50:04:0100201:74	74 809,80	

№	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	План-схема участка
10	50:04:0100201:75	47 195,00	
11	50:04:0100202:8	70 689,50	
12	50:04:0100302:1	948 951,50	

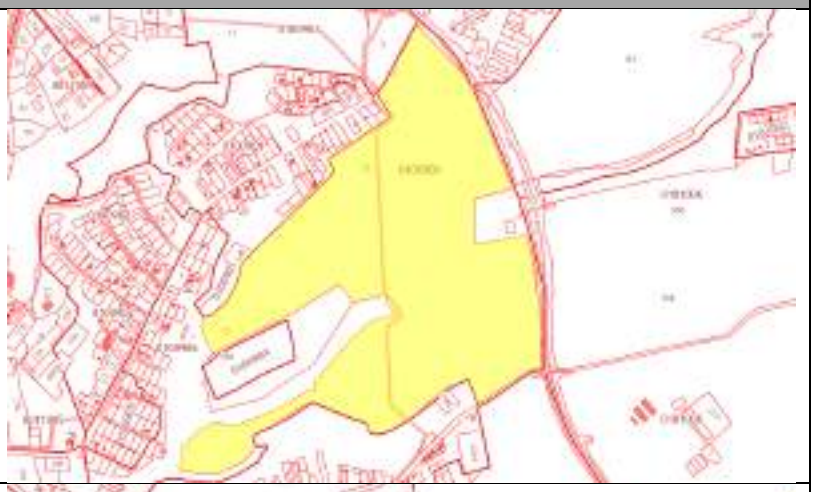
№	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	План-схема участка
13	50:04:0100402:1	1 091 040,00	
14	50:04:0100402:2	959 535,00	
15	50:04:0100503:5	2 466 390,00	

№	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	План-схема участка
16	50:04:0100503:7	121 237,53	
17	50:04:0100601:148	665 179,90	
18	50:04:0100601:346	131 033,54	

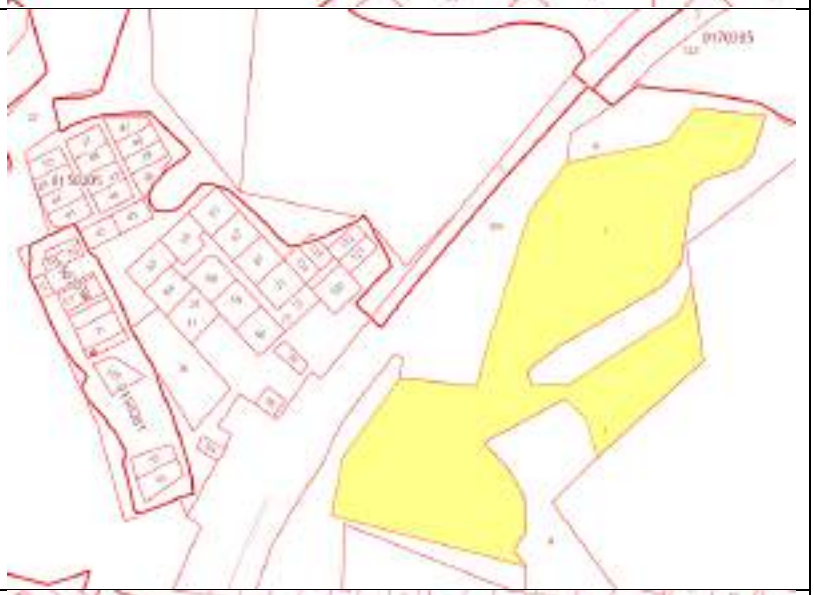
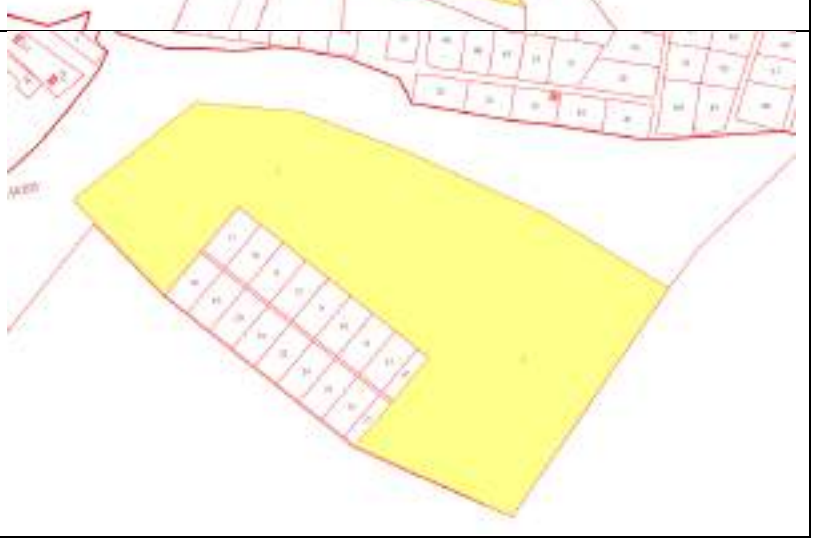
№	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	План-схема участка
19	50:04:0100601:347	132 278,30	
20	50:04:0100601:348	134 014,65	
21	50:04:0100601:349	135 182,74	
22	50:04:0100601:350	135 205,29	

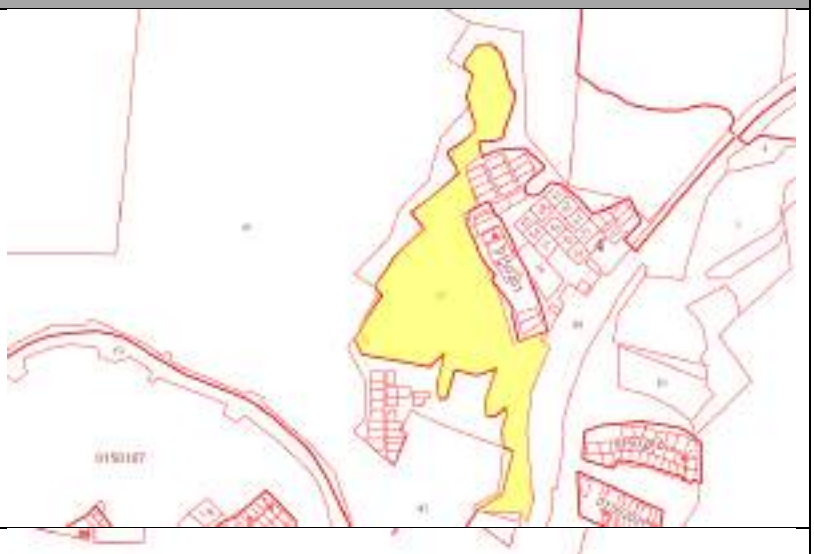
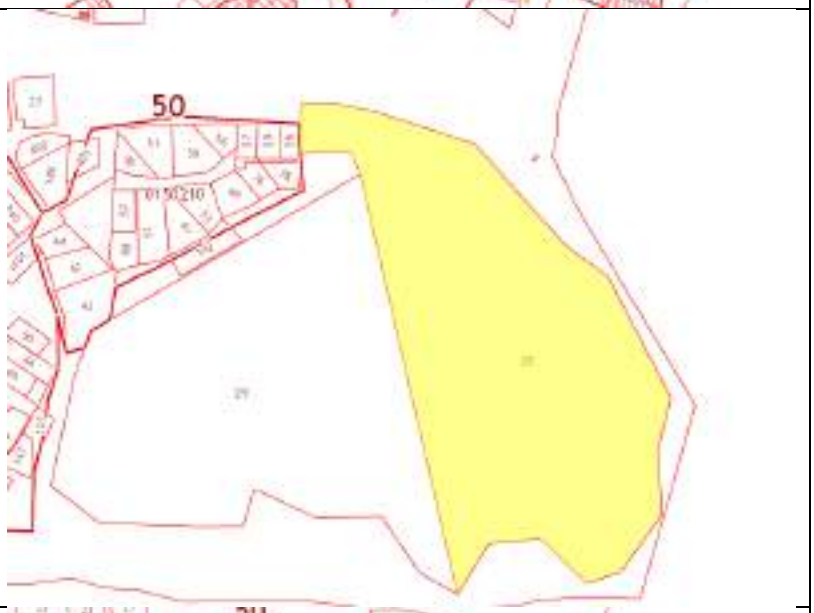
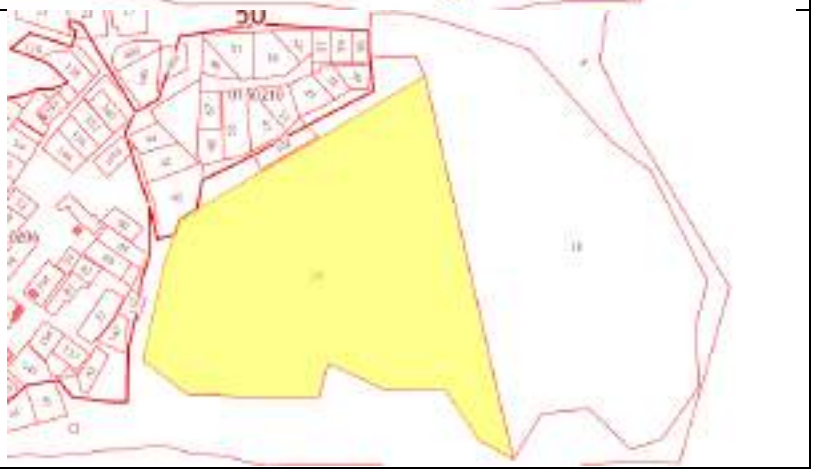
№	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	План-схема участка
23	50:04:0100603:1	1 014 480,59	
24	50:04:0100701:162	87 381,16	Без координат границ 
25	50:04:0100702:1	335 235,00	
26	50:04:0100702:2	116 820,00	

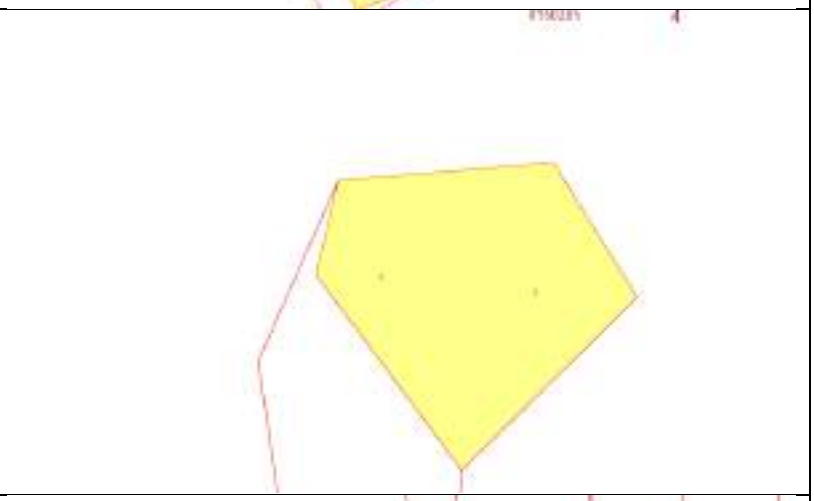
№	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	План-схема участка
27	50:04:0100802:107	420 500,54	
28	50:04:0100802:7	82 016,04	
29	50:04:0100901:248	27 225,56	

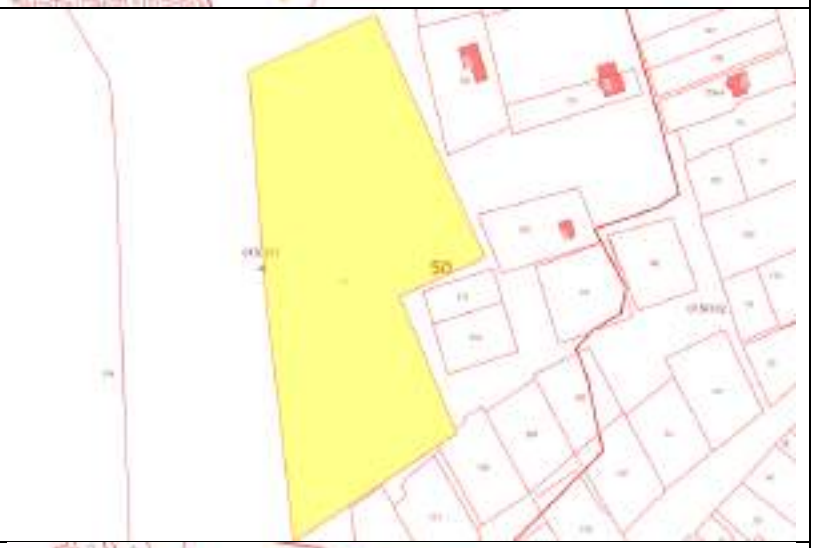
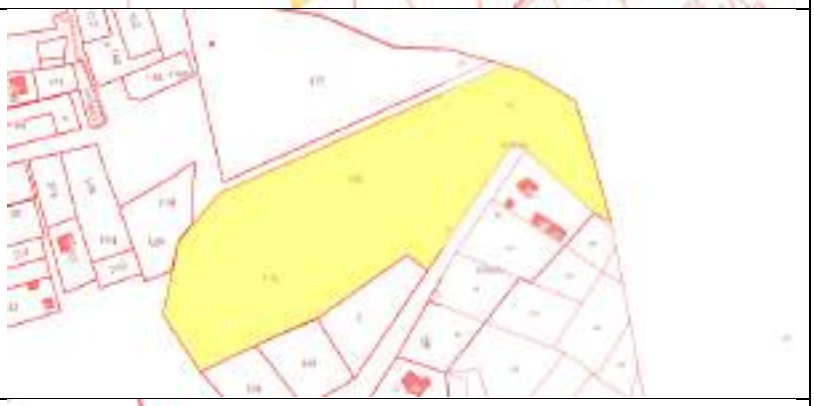
№	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	План-схема участка
30	50:04:0100906:35	1 134 595,98	
31	50:04:0101006:368	2 632 287,90	
32	50:04:0101202:8	386 969,96	
33	50:04:0101202:9	395 209,88	

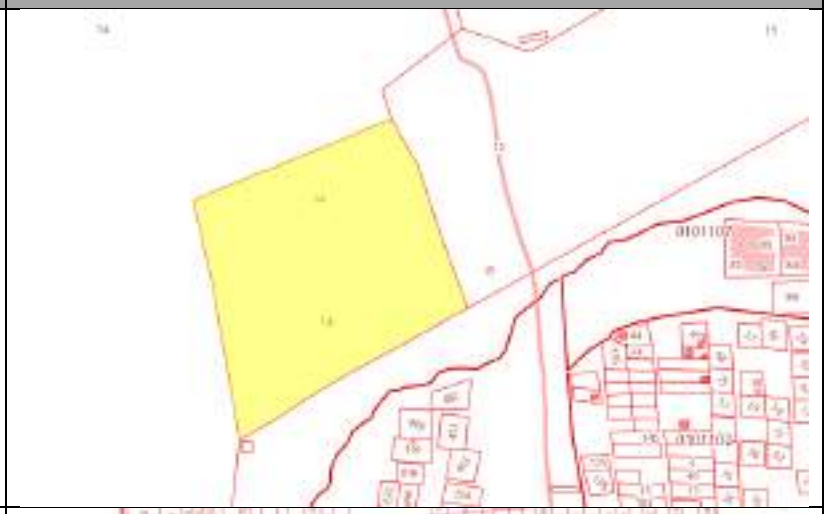
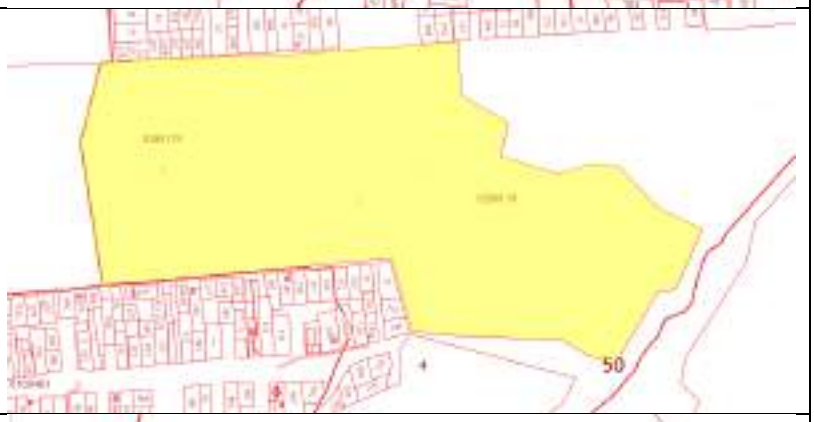
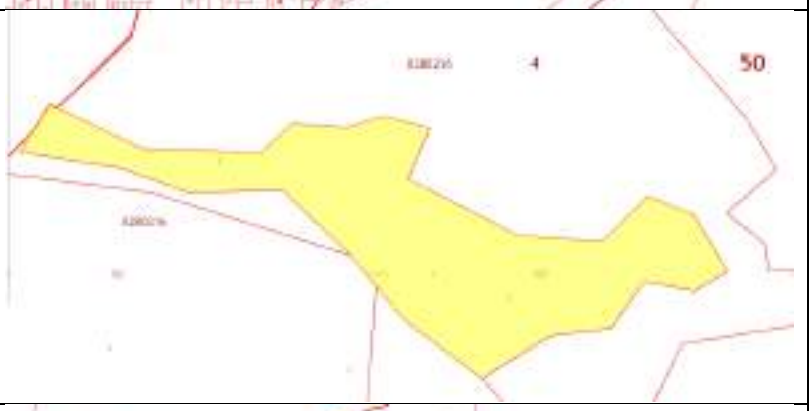
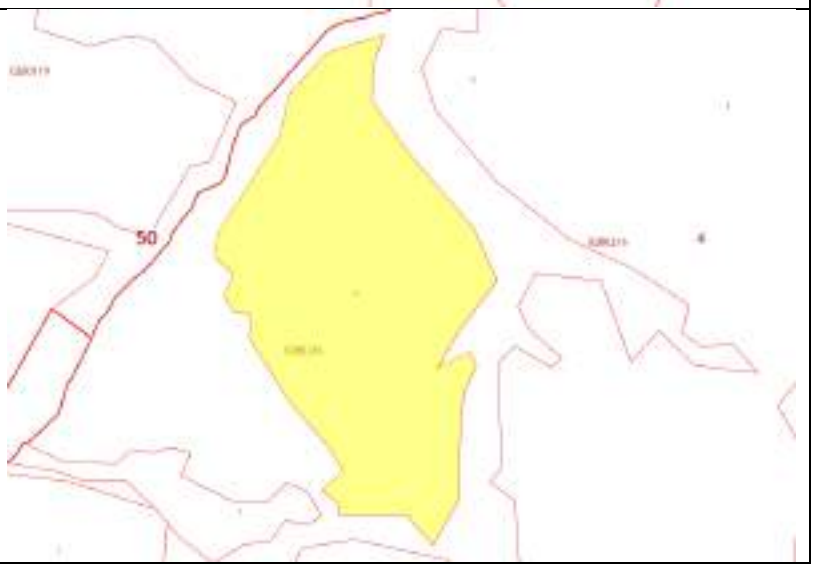
№	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	План-схема участка
34	50:04:0101403:1	115 915,00	
35	50:04:0101505:4	360 895,00	
36	50:04:0150103:5	397 555,00	

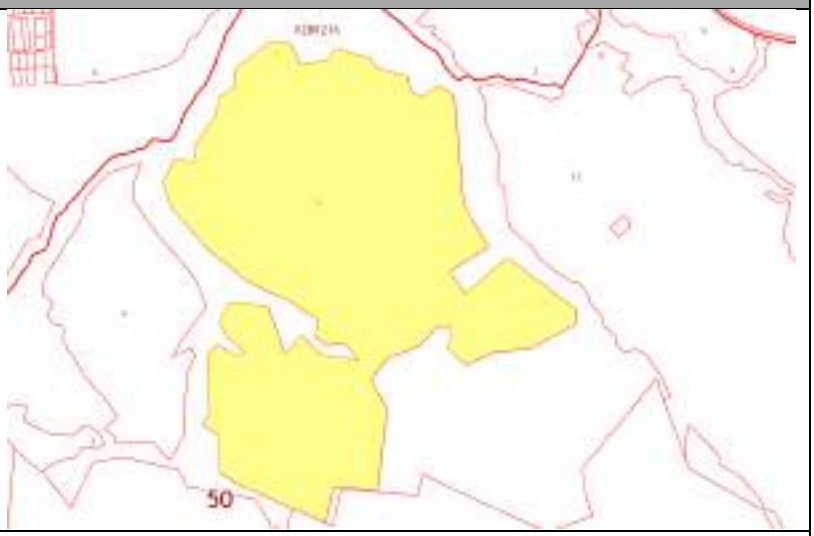
№	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	План-схема участка
37	50:04:0150108:178	21 355,00	
38	50:04:0150205:1	687 560,00	
39	50:04:0150205:2	391 205,00	

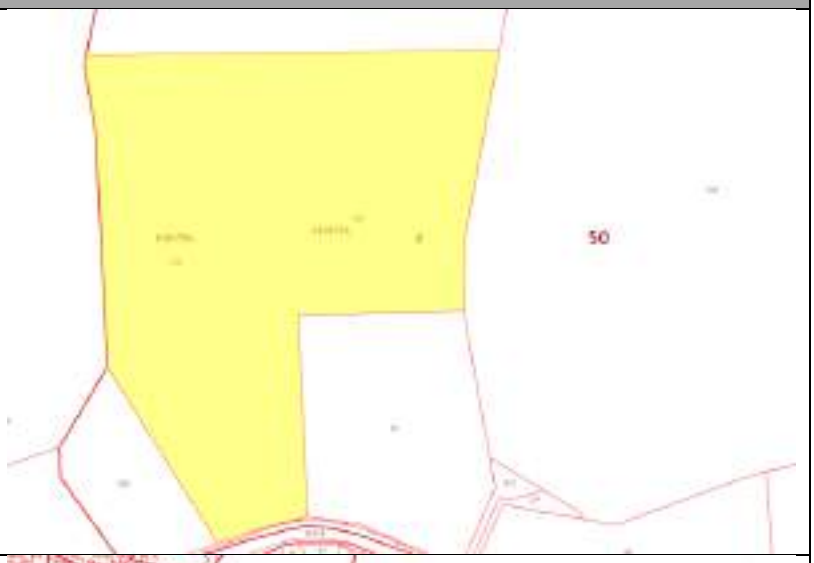
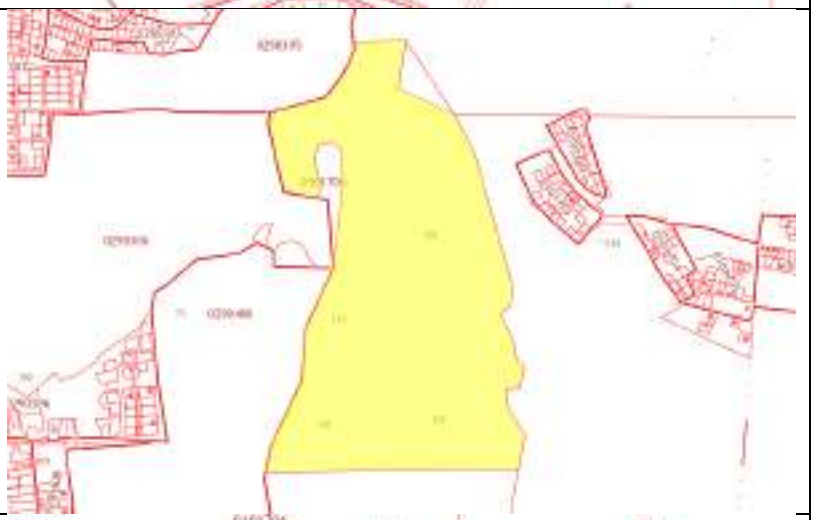
№	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	План-схема участка
40	50:04:0150205:27	1 187 705,00	
41	50:04:0150205:28	670 975,00	
42	50:04:0150205:29	662 820,00	

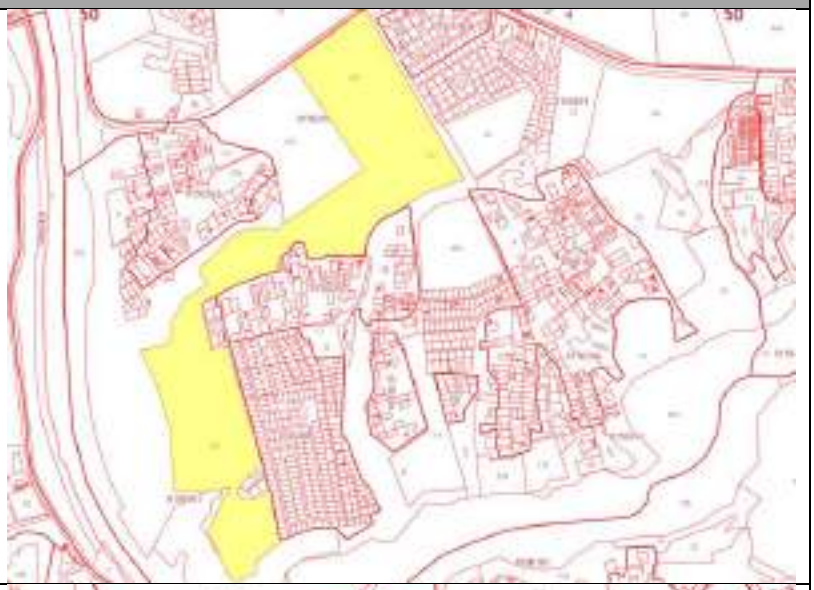
№	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	План-схема участка
43	50:04:0150205:3	233 025,00	
44	50:04:0150205:4	37 050,00	
45	50:04:0150205:5	385 425,00	
46	50:04:0150205:6	140 905,00	

№	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	План-схема участка
47	50:04:0150301:16	358 141,14	
48	50:04:0150301:17	83 237,98	
49	50:04:0150302:176	113 806,71	
50	50:04:0150302:177	60 995,79	

№	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	План-схема участка
51	50:04:0220501:14	427 825,00	
52	50:04:0280119:1	2 047 020,00	
53	50:04:0280216:3	170 898,31	
54	50:04:0280216:4	1 163 652,91	

№	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	План-схема участка
55	50:04:0280216:5	4 328 342,45	
56	50:04:0290306:17	Нет данных	Снят с учета в Росреестре
57	50:04:0290406:32	36 110,00	
58	50:04:0290406:71	1 108 295,00	
59	50:04:0101706:329	270 331,81	

№	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	План-схема участка
60	50:04:0101706:330	2 315 000,00	
61	50:04:0101706:331	3 500 210,55	
62	50:04:0101706:64	732 000,00	

№	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	План-схема участка
63	50:04:0150301:128	3 472 126,05	
64	50:04:0290406:72	3 892 670,00	

Анализ открытых данных Росреестра выявил, что участок с кадастровым номером 50:04:0290306:17 имеет статус «снят с кадастрового учета». В рамках настоящего отчета Оценщик произвел оценку справедливой собственности данного земельного участка, поскольку он, согласно информации Заказчика, входит в перечень имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Возрождение Подмосковья», что подтверждено Заданием на оценку (Приложение №13 к Дополнительному соглашению №13 от 19 марта 2021 года) и письмом ООО «УК «Русинвестклуб» №25-03-2021/20 от 25.03.2021. Согласно данному письму указанный участок принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев ЗПИФ рентного «Возрождение Подмосковья» под доверительным управлением ООО «УК «Русинвестклуб», о чем в ЕГРН 31.01.12014 сделана запись о регистрации №50-50-04/014/2014-012, и был снят с кадастрового учета в результате судебного разбирательства, по причине наложения границ указанного земельного участка на другой земельный участок на публичной кадастровой карте. В настоящий момент ведутся необходимые действия по постановке земельного участка на кадастровый учет.

Выводы:

- Объект оценки представляет собой объекты недвижимого имущества – земельные участки в количестве 64 (шестидесяти четырех) единиц, расположенных на территории Дмитровского района Московской области.
- На земельные участки зарегистрировано право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев – Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Возрождение Подмосковья» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Русский Инвестиционный Клуб», данные о которых устанавливаются на основании лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
- Земельные участки предназначены для сельскохозяйственного производства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Рельеф участков ровный, без явных уклонов, форма участков - неправильная, многоугольная, подъездные пути – грунтовая дорога. Земельные участки не обеспечены

инженерными коммуникациями. Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление.

7.3. Описание местоположения объекта оценки

Оцениваемые земельные участки расположены на территории Дмитровского района Московской области.

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

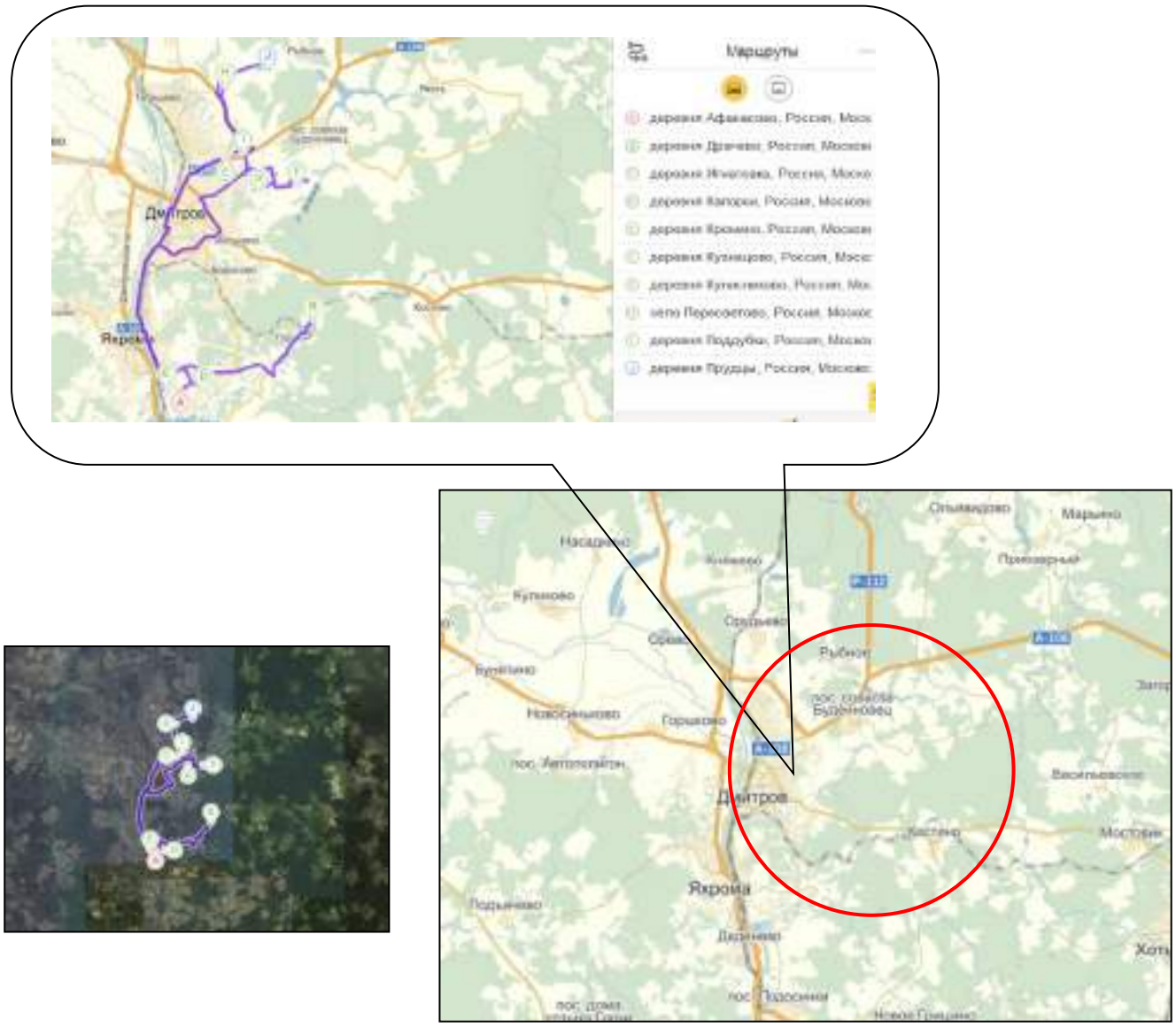


Рисунок 1
Карта-схема местоположения объекта оценки (часть 1, данные Yandex.maps)

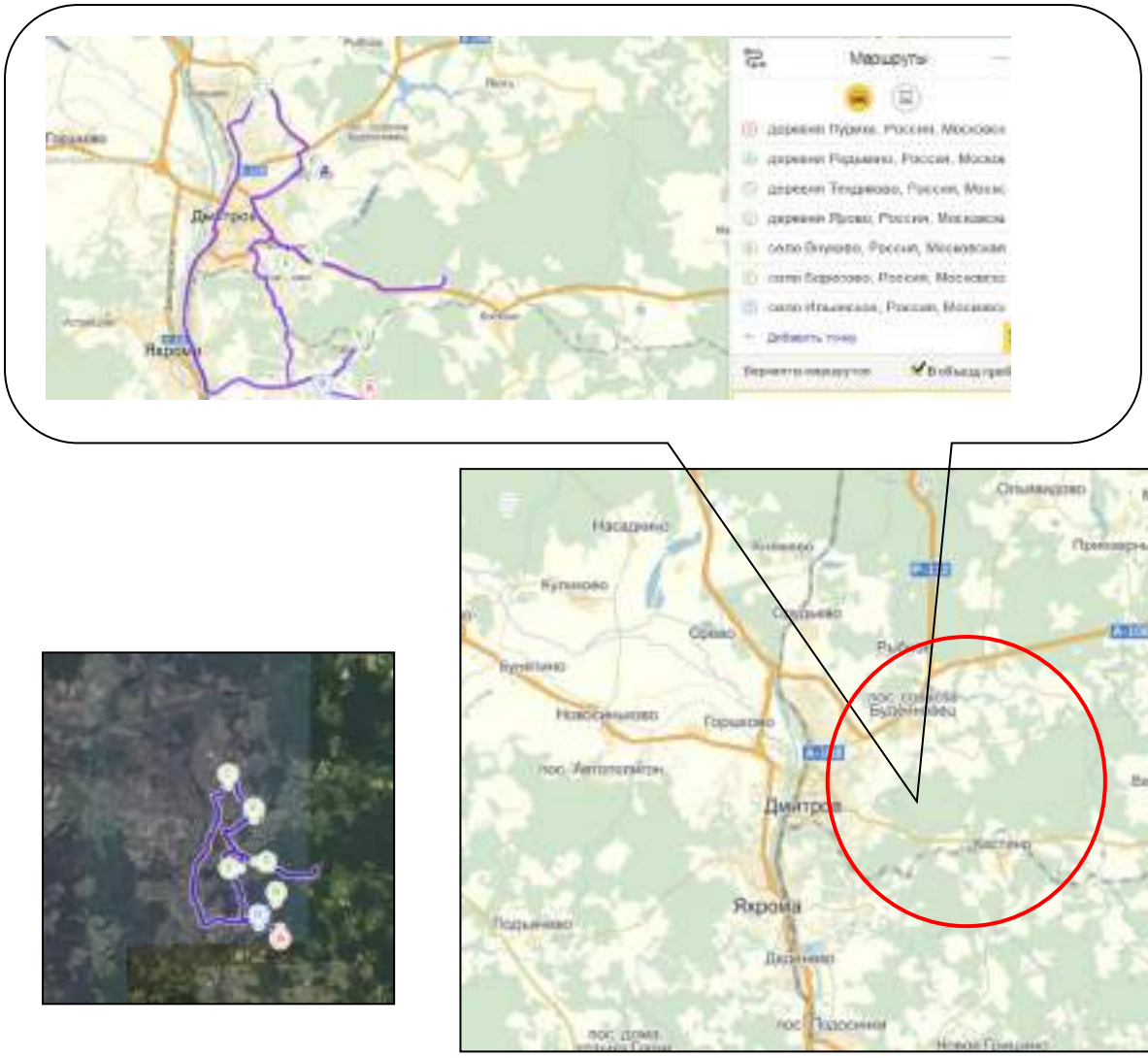


Рисунок 2
Карта-схема местоположения объекта оценки (часть 2, данные Yandex.maps)

7.4.1. Краткое описание района расположения объекта оценки

Общая информация

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

По площади Дмитровский район один из самых крупных районов Подмосковья - 2,16 тысячи квадратных километров. В состав Дмитровского района Московской области входят:

а) территории двух городов — Дмитров и Яхрома;
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, обусловливающих 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 - Клюшниково - Насадкино - Подмошье, по каналу им. Москвы до ст. "Соревнование", по границе с Талдомским районом до пересечения с автодорогой Р 112; на северо-востоке - по р. Дубне и р. Шибовке до д. Лифаново, по автодороге д. Лифаново - Ольявидово - Сихнево до границ с Сергиево - Посадским районом. Оцениваемый участок является собственностью ЗАО «Внуковский», земли которого находятся в границах Внуковского сельского округа с населенными пунктами: дер. Бирлово, дер. Ближнево, дер. Бородино, дер. Игнатовка, дер. Кузнецово, дер. Кунисниково, дер. Митькино, дер. Поддубки, дер. Орудцы, дер. Тендиково, дер. Теряево, дер. Ярово, с. Борисово, с. Внуково, с. Пересветово, с. Подчерково.

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

Выводы из описания района расположения Объекта оценки:

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

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

7.4.2. Краткая характеристика локального местоположения Объекта оценки

Границы микрорайона

Объект оценки расположен на территории Дмитровского района Московской области, в районе деревень Афанасово, Драчево, Игнатовка, Капорки, 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 порядком 45-55 км.

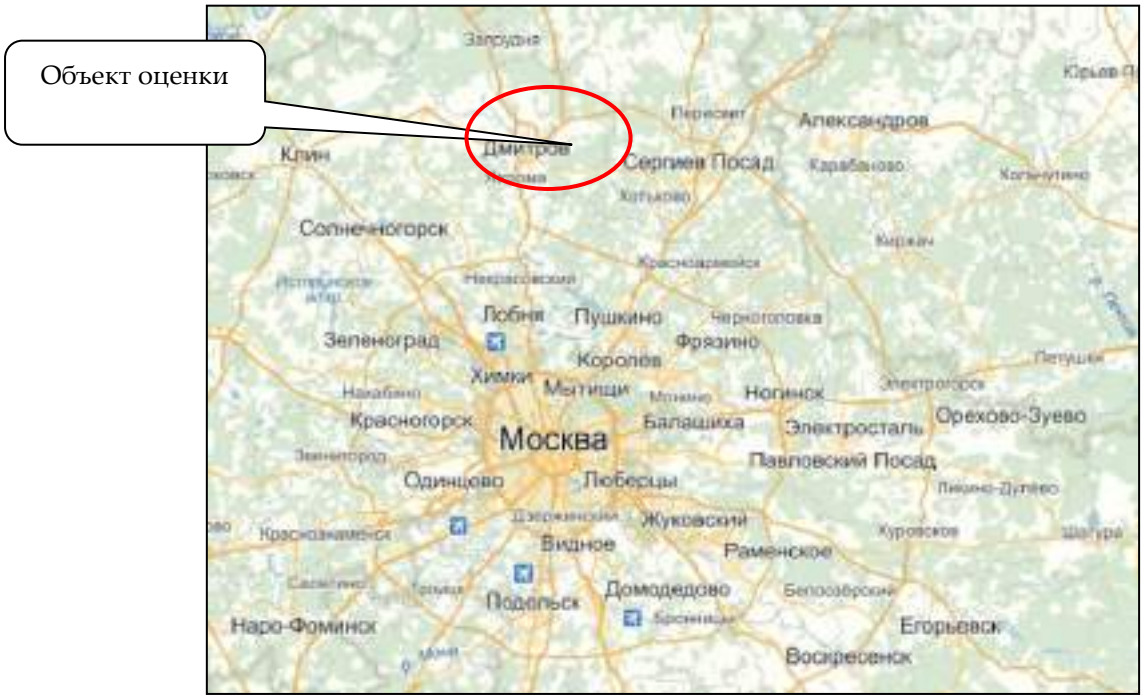


Рисунок 3

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

Подъездные пути

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

Экологическое состояние окружающей среды

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

Инженерная инфраструктура

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

Выводы из описания локального района расположения Объекта оценки:

- Объект оценки расположен на территории Дмитровского района Московской области, в районе деревень Афанасово, Драчево, Игнатовка, Капорки, Кромино, Кузнецово, Кунисниково, Пересветово, Поддубки, Прудцы, Пуриха, Редькино, Тендиково, Ярово; в районе сел Внуково, Борисово, Ильинское.
- Объект оценки расположен вблизи крупных транспортных магистралей – Дмитровского шоссе (4-10 км) и автодороги А-108 (1-9 км). Расстояние до ближайшего населенного пункта – города Дмитров составляет порядка 4-15 км. До ближайших ж/д станций «Дмитров» приблизительно 4-15 км, «Канапстрой» - 3-15 км. Транспортная доступность оценивается как удовлетворительная. Расстояние до МКАД составляет 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 дорогая - состояние удовлетворительное. Территория не заасфальтирована.
- Микрорайон, в котором расположен оцениваемый объект, обеспечен всеми необходимыми элементами инженерной инфраструктуры (водоснабжение, электричество, теплоснабжение, канализация и слаботочные системы).
- Озелененность микрорайона – отличная.

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

8.1. Общие сведения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.2. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного

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

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

Существующее использование земельного участка может не быть наиболее эффективным, так как часто земельный участок пригоден для более интенсивного использования, и тогда может оказаться, что стоимость земли при наиболее эффективном использовании превышает стоимость всего объекта недвижимости при его текущем использовании. Это означает, что улучшения на данном участке должны быть либо снесены, либо модернизованы 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 64 (шестидесяти четырех) единиц находятся на территории, предназначенной для сельскохозяйственного использования, функциональное использование их в целях сельскохозяйственного производства является законодательно разрешенным.

Физическая осуществимость

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

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

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

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

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

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

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

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

Выводы:

Наиболее эффективным вариантом использования оцениваемых земельных участков является сельскохозяйственное производство.

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

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

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

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

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

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

Выводы:

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

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

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

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

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

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

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

9.1.1. Анализ состояния экономического положения в стране. Российская Федерация

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 09.03.2021 года. Источники: 1. Социально-экономическое положение России https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/f9w652x0/osn-12-2020.pdf, https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/fU7e3uMD/osn-01-2021.pdf, 2. http://www.cbr.ru/banking_sector/statistics/, 3. https://ru.investing.com/commodities/real-time-futures.

Обязательными условиями для стабильного функционирования и развития рынка недвижимости являются:

1. *Политическая и экономическая устойчивость, положительная динамика развития страны и региона местоположения, свободные рыночные условия,*
2. *Максимально широкое и открытое (по характеристикам и цене) предложение объектов недвижимости (офисов, торговых и складских площадей, квартир и индивидуальных домов, разных по местоположению и площади, количеству комнат и уровню комфорта),*
3. *Постоянство доходов и рост денежных накоплений потенциальных покупателей (населения и бизнеса).*

Рынок недвижимости локализован в пределах района местоположения объекта, поэтому «ассортимент» и качество объектов, а также доходы населения и бизнеса прямо зависят от уровня развития и состояния региональной

экономики, перспектив развития региона, состояния строительной отрасли и местной промышленности стройматериалов, которые, в свою очередь, основаны на прочности и стабильности государства, на благоприятных условиях развития предпринимательства, а также обусловлены общим состоянием экономики и финансов страны, состоянием государственного бюджета, исполнением федеральных целевых программ, определяющих направления, структуру и темпы развития страны и каждого из регионов.

С целью определения рыночной привлекательности, востребованности и перспективы объектов недвижимости необходим анализ геополитического и общеэкономического положения России в мире, а также уровня и тенденций социально-экономического развития региона местонахождения объектов.

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития, изучаются основные внешние и внутренние политические и экономические события, прямо или косвенно влияющие на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения, изучаются макроэкономические и региональные показатели и их динамика, состояние финансово-кредитной системы, структурные изменения экономики и инвестиционные условия.

Положение России в мире

Сегодняшнее геополитическое и экономическое положение страны характеризуется следующими фактами и событиями:

1. Россия занимает самую значительную долю крупнейшего материка - Евразии, граничит по суше с 14 государствами и омывается водами тринадцати морей мирового океана, имея транспортные выходы в любую страну мира. Россия обладает самой большой территорией и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Страна лидирует среди всех стран мира по количеству разведанных запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, второе - по редкоземельным минералам. Даже с учетом сложных климатических и транспортных условий страны это даёт огромные возможности экономического развития и роста благосостояния российского народа.
2. Современная Россия унаследовала от СССР высокоразвитую энергетическую систему (электростанции и месторождения нефтегазового сектора, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научный потенциал, одну из лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. В результате, сегодня Россия, как правопреемница СССР, играет ведущую военно-политическую роль в мире, являясь одним из пяти основных членов Совета безопасности ООН (наряду с Индией, Китаем, США и Францией) и имея второй в мире по мощности, после США, военный потенциал.
3. Отношения частной собственности и стремление частного лица к экономической выгоде, сложившиеся в стране в последние 30 лет, наряду с пороками и недостатками, характерными для любого капиталистического общества (коррупция, социальное расслоение), легли в основу стимулирования труда, свободного рыночного ценообразования, предпринимательской активности, конкуренции, развития технологий, направленных на удовлетворение потребительского спроса, создание товарного многообразия, повышение качества и потребительских свойств товаров. Частная собственность особенно эффективна на потребительском рынке, где огромному числу потребителей (населению) требуются всевозможные товары с самыми различными свойствами. Государственная (и муниципальная) собственность сохраняются в производстве и обмене объектами и товарами, имеющими оборонное значение, а также предназначенными для экономической безопасности и стабильности страны. Для обеспечения активности и свободы предпринимательства и конкуренции созданы механизмы и органы государственного регулирования и контроля, эффективность которых совершенствуется по мере развития рынка и развития общественных отношений. Свободный рынок сбалансировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рыночные принципы заставляют частные и государственные предприятия работать самостоятельно, прибыльно и конкурентно, освобождая экономику (и во многом - государство) от убыточных и неэффективных предприятий. Рыночные условия наряду с государственным регулированием ведут к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту качества и конкурентоспособности товаров.
4. В течение последних двадцати лет вместе с восстановлением экономики (после её деградации в 90-х годах двадцатого века) развивались международная кооперация и специализация России, как крупнейшего мирового экспортёра энергетических ресурсов (природный газ, нефть, электроэнергия), металлов, продукции оборонной промышленности, а также программного обеспечения, экологически чистой сельскохозяйственной продукции. Благодаря этому накапливались золотовалютные резервы (с 12,5 млрд.долл. США на 31.12.1999 до 592,4 млрд.долл. США на 25.12.2020 года). Госбюджет стал профицитным, что позволило стабилизировать бюджетную сферу, принимать и исполнять социальные программы и

программы инфраструктурного развития страны, укрепить обороноспособность. В этот период в страну импортируются современные средства производства (оборудование, станки, сельскохозяйственная техника, транспортные средства, строительные и сельскохозяйственные машины и их комплектующие) и товары потребления широкого ассортимента. Построены новые высокотехнологичные производства, в том числе с участием международных корпораций. Всё это, наряду со свободной внешней торговлей, позволило удовлетворить внутренний спрос в высококачественной производственной и бытовой продукции лучших мировых производителей.

Укрепление российских государственных структур, бюджетной политики и экономические успехи в первом десятилетии 21 века позволили вести самостоятельную и независимую внешнюю и внутреннюю политику в интересах страны и российского народа. Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2020 годы были положительные, среднегодовой прирост ВВП составил +3,7%. При этом, на динамику развития прямо влияют внешние факторы: в 2009 году в условиях мирового финансового кризиса ВВП России снизился на -7,8%, по итогам 2015 года, года обрушения мировых цен на нефть с 110 до 25 долл. США/барр, снижение составило -2%, в другие 18 лет стабильного роста мировой экономики ВВП России росло в среднем на +4,6% ежегодно, что выше средних темпов. Масштабное строительство инфраструктуры, жилой и нежилой недвижимости, глобальные проекты развития транспортной системы: морского пути, трубопроводов, мостов сети дорог продвигали Россию в ряд самых передовых стран.

Успехи России воспринимается США (мировым военным и политическим лидером) как стремление подорвать их политическое господство и доминирующее финансово-экономическое положение в мире, сложившееся с 90-х годов прошедшего столетия после распада СССР. Оказывая давление на страны Евросоюза и другие подчиненные страны, США стали всеми способами препятствовать экономическому развитию России. Любое проявление Россией самостоятельности, независимости и взаимовыгодного сотрудничества с развитыми странами встречается экономическими санкциями и ограничениями. Последним характерным примером недобросовестной мировой конкуренции и противодействия развитию России со стороны США являются санкции против строительства газопровода «Северный поток-2», планировавшегося к вводу ещё в конце 2019 года. Более того, сразу после распада СССР в 1991 году, вокруг границ России Соединенными Штатами и странами Запада начал создаваться пояс военнополитической напряженности и конфликтов (страны Прибалтики, Грузия, Молдавия, Украина, Белоруссия, Армения, страны Средней Азии), что заставляет Россию укреплять свою обороноспособность и развивать политику импортозамещения, неся дополнительные расходы.

5. В конце 2019 года человечество столкнулось с новой, ранее неизученной смертельно опасной вирусной инфекцией COVID-19. Быстрое распространение эпидемии по всему миру потребовало от всех стран введения строгих карантинных мер, была остановлена работа многих предприятий и организаций. В результате, в первой половине 2020 года падение ВВП большинства стран составило от 5 до 20%. Влияние весенней 2020 года волны пандемии сократило спрос на товары и обрушило мировые рынки. Обострились как международные, так и внутренние проблемы стран: территориальные споры и межнациональная вражда, социальное и имущественное расслоение, внутренние политические конфликты. Резкий рост безработицы, банкротства бизнеса и домохозяйств, взаимные неплатежи привели к социальной напряжённости по всему миру. После летнего спада пандемии, начиная с осени, и особенно, зимой 2020-2021 гг., распространение инфекции вновь обострилось по всему миру. Появились новые опасные штаммы короновируса.

   В этих условиях Россия одна из первых разработала, испытала и зарегистрировала наиболее безопасные и эффективные вакцины от COVID-19, а в настоящее время начала повсеместную вакцинацию населения. Это снизит риски массовых потерь жизни людей, а также риски значительного падения российской экономики. Российскую вакцину также закупили 42 страны.

6. Государством определены главные цели развития Российской Федерации на период до 2030 года:
   - *сохранение населения, здоровье и благополучие людей;*
   - *возможности для самореализации и развития талантов;*
   - *комфортная и безопасная среда для жизни;*
   - *достойный, эффективный труд и успешное предпринимательство;*
   - *цифровая трансформация.*

   В рамках национальной цели "Комфортная и безопасная среда для жизни" планируется улучшение жилищных условий не менее 5 млн семей ежегодно и увеличение объёма жилищного строительства до 120 млн кв. метров в год, улучшение качества городской среды, существенное улучшение качества дорожной сети. Это поддержит население и бизнес и даст новый импульс развития экономики.

Таблица 3

Основные показатели развития экономики РФ (в% к соответствующему периоду)

	2020 г.	В % к 2019 г.	Справочно 2019 г. в % к 2018 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	106606,6[1)]	96,9	102,0
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	20118,4[2)]	98,6	102,1
Реальные располагаемые денежные доходы		96,5[3)]	101,0

1) Первая оценка.
2) Оперативные данные.
3) Оценка.

	Февраль 2021 г.	В % к		Январь-февраль 2021 г. в % к январю-февралю 2020 г.	Справочно		
		февралю 2020 г.	январю 2021 г.		февраль 2020 г. в % к		январь-февраль 2020 г. в % к январю-февралю 2019 г.
					февралю 2019 г.	январю 2020 г.	
Индекс промышленного производства		96,3	98,6	97,2	104,6	100,4	102,9
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	214,5	100,6	110,5	100,6	103,1	110,6	103,0
Грузооборот транспорта, млрд т-км	434,0	99,3	95,8	98,6	99,5	94,4	97,8
в том числе железнодорожного транспорта	195,3	98,8	92,2	100,0	98,7	94,3	96,8
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2774,3	98,7	98,1	99,3	104,7	99,3	103,7
Объем платных услуг населению, млрд рублей	805,8	94,0	101,7	92,6	100,1	98,8	100,4
Индекс потребительских цен		105,7	100,8	105,4	102,3	100,3	102,4
Индекс цен производителей промышленных товаров		110,7	103,5	108,7	98,8	99,4	99,0
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	4,2[4)]	123,9	98,3	124,0	93,7	98,4	94,3
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	2,2[4)]	в 3,0р.	87,7	в 3,3р.	91,4	104,3	93,3

4) Предварительные данные.

	Январь 2021 г.	В % к		Справочно январь 2020 г. в % к	
		январю 2020 г.	декабрю 2020 г.	январю 2019 г.	декабрю 2019 г.
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	43,8	91,9	72,5	100,9	74,5
в том числе:					
экспорт товаров	26,4	86,3	74,3	99,1	77,2
импорт товаров	17,5	101,8	69,9	104,3	70,3
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:					
номинальная, рублей	49516	105,3	71,6	109,1	74,8
реальная		100,1	71,1	106,5	74,5

Индекс промышленного производства в феврале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,3%, в январе-феврале 2021 г. - 97,2%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в феврале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 91,1%, в январе-феврале 2021 г. - 91,9%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в феврале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,6%, в январе-феврале 2021 г. - 98,7%.

Индекс производства пищевых продуктов в феврале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,8%, в январе-феврале 2021 г. - 98,2%.

Индекс производства по обработке древесины и производству изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производства изделий из соломки и материалов для плетения в феврале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,8%, в январе-феврале 2021 г. - 102,9%.

Индекс производства кокса и нефтепродуктов в феврале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 90,6%, в январе-феврале 2021 г. - 91,3%.

Индекс производства химических веществ и химических продуктов в феврале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,3%, в январе-феврале 2021 г. - 107,5%.

Индекс производства металлургического в феврале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,8%, в январе-феврале 2021 г. - 97,0%.

Индекс производства по виду деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха" в феврале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,4%, в январе-феврале 2021 г. - 108,1%.

Индекс производства по виду деятельности "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" в феврале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,7%, в январе-феврале 2021 г. - 111,5%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в феврале 2021 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 214,5 млрд рублей, в январе-феврале 2021 г. - 395,3 млрд рублей.

Животноводство. На конец февраля 2021 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 18,2 млн голов (на 0,7% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 7,9 млн (на 1,1% меньше), свиней - 26,1 млн (на 0,8% больше), овец и коз - 21,8 млн голов (на 3,4% меньше).

Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в феврале 2021 г. составил 490,9 млрд рублей, или 100,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-феврале 2021 г. - 939,2 млрд рублей, или 100,1%.

В феврале 2021 г. возведено 576 многоквартирных домов. Населением построено 24,4 тыс. жилых домов. Всего построено 66,0 тыс. новых квартир. В январе-феврале 2021 г. возведен 1091 многоквартирный дом. Населением построено 44,5 тыс. жилых домов. Всего построено 145,6 тыс. новых квартир.

В январе-феврале 2021 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 887,3 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 407,2 млрд, автомобильного - 38,9 млрд, морского - 5,4 млрд, внутреннего водного - 3,7 млрд, воздушного - 1,2 млрд, трубопроводного - 430,8 млрд тонно-километров.

Оборот розничной торговли в феврале 2021 г. составил 2774,3 млрд рублей, или 98,7% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-феврале 2021 г. - 5578,0 млрд рублей, или 99,3%.

В феврале 2021 г., по предварительным данным, населению было оказано платных услуг на 805,8 млрд рублей, в январе-феврале 2021 г. - на 1594,2 млрд рублей.

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России (по методологии платежного баланса), в январе 2021 г. составил (в фактически действовавших ценах) 43,8 млрд долларов США (3253,2 млрд рублей), в том числе экспорт - 26,4 млрд долларов (1958,0 млрд рублей), импорт - 17,5 млрд долларов (1295,2 млрд рублей).

Внешнеторговый оборот, по данным ФТС России, в январе 2021 г. составил 43,3 млрд долларов США. Экспорт составил 26,5 млрд долларов, в том числе в страны дальнего зарубежья - 23,0 млрд долларов, в государства-участники СНГ - 3,5 млрд долларов. Импорт составил 16,8 млрд долларов, в том числе из стран дальнего зарубежья - 15,0 млрд долларов, из государств участников СНГ - 1,8 млрд долларов.

Товарооборот России со странами Евразийского экономического союза (ЕАЭС), по данным ФТС России, в январе 2021 г. составил (в фактически действовавших ценах) 4,0 млрд долларов США (297,0 млрд рублей), в том числе экспорт - 2,6 млрд долларов (194,5 млрд рублей), импорт - 1,4 млрд долларов (102,5 млрд рублей).

В феврале 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,8%, в том числе на продовольственные товары - 101,2%, непродовольственные товары - 100,6%, услуги - 100,4%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключающий изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в феврале 2021 г. составил 100,6%, с начала года - 101,1% (в феврале 2020 г. - 100,1%, с

начала года - 100,3%). В феврале 2021 г. цены на продовольственные товары увеличились на 1,2% (в феврале 2020 г. - на 0,6%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце февраля 2021 г. составила 17443,1 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,6% (с начала года - на 1,2%).

Индекс цен производителей промышленных товаров в феврале 2021 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 103,5%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в феврале 2021 г., по предварительным данным, составил 100,0%.

Размер просроченной кредиторской задолженности на конец декабря 2020 г. составил, по оперативным данным, 3967,0 млрд рублей.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в январе 2021 г. составила 49516 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 5,3%.

Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 марта 2021 г. составила 1805 млн рублей и по сравнению с 1 февраля 2021 г. снизилась на 67 млн рублей (3,6%).

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, в феврале 2021 г. составила 75,0 млн человек, или 51% от общей численности населения страны.

Безработица. В феврале 2021 г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 4,2 млн человек в возрасте 15 лет и старше, или 5,7% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

В январе 2021 г. по сравнению с январем 2020 г. в России отмечалось снижение числа родившихся (в 80 субъектах Российской Федерации) и увеличение числа умерших (в 84 субъектах).

В целом по стране в январе 2021 г. число умерших превысило число родившихся в 2,1 раза (в январе 2020 г. - в 1,4 раза), в 71 субъекте Российской Федерации это превышение составляло 1,5-4,2 раза.

Естественный прирост населения в январе 2021 г. зафиксирован в 9 субъектах Российской Федерации (в январе 2020 г. - в 16 субъектах).

Таблица 4

Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации до 2023 года

	2019	2020	2021	2022	2023
Реальный сектор					
ВВП, % г/г	1,3	-3,9	3,3	3,4	3,0
млрд руб.	110046	106974	115533	124223	132822
Инфляция на конец года, % г/г	3,0	3,8	3,7	4,0	4,0
Промышленное производство, % г/г	2,3	-4,1	2,6	3,6	2,3
в том числе:					
Добыча полезных ископаемых	2,5	-7,8	1,7	5,2	1,1
Обрабатывающие производства	2,6	-1,5	3,1	3,1	3,3
Инвестиции, %г/г	1,7	-6,6	3,9	5,3	5,1
Потребительский спрос					
Оборот розничной торговли, % г/г	1,9	-4,2	5,1	2,9	2,8
Объем платных услуг населению, % г/г	0,5	-10,3	8,7	3,1	3,0
Рынок труда					
Реальная заработная плата, % г/г	4,6	1,5	2,2	2,2	2,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения, % г/г	1,0	-3,0	3,0	2,4	2,5
Численность занятых, млн. чел.	71,9	70,9	71,7	72,2	72,4
Безработица, %	4,6	5,7	5,2	4,7	4,6
Платежный баланс					
Экспорт товаров, млрд. долл. США	419,9	321,3	354,6	381,7	403,1
Импорт товаров, млрд. долл. США	254,6	235,2	249,9	267,3	284,7
Счет текущих операций, млрд. долл.США	65,3	29,9	26,5	31,2	28,5
% ВВП	3,6	2,0	1,8	1,8	1,6
Внешнеэкономические условия					
Курс доллар/рубль	64,7	71,2	72,4	73,1	73,8
Курс евро/доллар	1,12	1,14	1,18	1,20	1,21
Цена на нефть «Юралс»	63,8	41,8	45,3	46,6	47,5

Снижение ВВП в этом году оценивается на уровне -3,9%, продолжил министр. "Мы существенно улучшили оценку, предыдущая июньская оценка была -4,8%. В следующем году ожидаем рост на 3,3%. Это значит – экономика достигнет докризисного уровня уже в третьем квартале 2021 года. В 2022 году положительный вклад в динамику ВВП

будет вносить окончание сделки ОПЕК+", - сообщил он.

Оценка номинального объема ВВП в этом году была повышена более чем на 1 трлн рублей, а на следующие 3 года – от 1,8 до 2,3 трлн по сравнению с июньской версией прогноза.

В своем прогнозе Минэкономразвития исходит из постепенного восстановления мировой экономики, в том числе, восстановления внешнего спроса на экспортные товары. "Динамика экспорта будет в значительной степени определяться действующими условиями сделки ОПЕК+. Но в структуре товарного экспорта будет преобладать ненефтегазовый экспорт", - обратил внимание Максим Решетников. В следующем году в прогноз заложено также восстановление импорта товаров и услуг – на 10% в реальном выражении, главным образом – за счет восстановления услуг.

В сентябрьском прогнозе улучшена и оценка спада инвестиций в основной капитал – в этом году до -6,6% по сравнению с -10,4% ранее. "Во втором квартале спад был достаточно умеренный. Однако ожидаем, что второе полугодие будет непростое", - отметил министр. Причиной этого он назвал инерционность планирования капвложений в компаниях, которые продолжают пересматривать свои инвестпрограммы.

По мнению Минэкономразвития, восстановление инвестиционного спроса в следующем году не будет быстрым, в том числе потому, что оптимизация федерального бюджета и бюджетов регионов в 2021 году в большей степени скажется именно на инвестиционных расходах. "По инвестициям докризисного уровня достигнем не ранее 2022 года. С этого периода закладываем рост инвестиций темпом выше 5% в том числе вследствие перезапуска инвестиционного цикла, чем мы сейчас занимаемся в рамках реализации нового законодательства о защите и поощрении капиталовложений", - сообщил Максим Решетников.

Что касается потребительского спроса, то в этом году он оказался более устойчивым, чем прогнозировалось ранее – спад розничных продаж оценивается меньше июньской версии на 1 процентный пункт. В то же время министерство осторожно оценивает позитивные тенденции на потребительском рынке. "Восстановление во многом обусловлено краткосрочными факторами – отложенным спросом, закрытием границ в период отпусков и реализованными мерами поддержки населения – дополнительными социальными выплатами. По нашей оценке, вклад этих разовых факторов в потребительский спрос сейчас составляет порядка 8–10%", - уточнил министр.

В следующем году Минэкономразвития ожидает восстановительный рост потребления домашних хозяйств: розничные продажи вырастут на 5,1%, объем платных услуг – на 6,7%. В среднесрочной перспективе и тот, и другой показатель продолжат расти. Рост потребления домашних хозяйств будет основан на увеличении зарплат и доходов населения.

Согласно прогнозу, реальные заработные платы в текущем году вырастут на 1,5% вместо спада на -3,6%, который ожидался ранее. "Почти на 1,2 трлн рублей повышена оценка фонда заработных плат работников организаций", - отметил Максим Решетников, уточнив, что здесь сильно повлияли итоги второго квартала – как результат комплекса мер по поддержке занятости.

По реальным располагаемым доходам населения оценка 2020 года тоже улучшена – на 0,5 процентных пункта. "Уже в следующем году реальные располагаемые доходы полностью "отыграют" потери – прогнозируется рост в 3%, а далее – на уровне 2,5% в год", - сообщил глава ведомства.

Последствия коронавируса и прогнозы для экономики в целом и сегмента недвижимости в частности

Тенденции для экономики в целом:

- Снижение цен на нефть будет носить длительный характер не только вследствие отсутствия договоренностей, но также и из-за спада производства в Китае и уменьшения глобального спроса на товары и услуги. В феврале потребление нефти в Китае снизилось на 25–30%, возобновление основных производств не восстановит спрос как минимум до мая.
- Снижение потребления товаров и услуг в краткосрочной перспективе. Потребительские расходы составляют 70% мировой экономики, карантин и приостановка работы предприятий ведут к их падению, отсутствию роста экономики. В условиях пандемии предпочтение отдается товарам первой необходимости. Задержка в поставке комплектующих ведет к перебоям в производстве и дистрибьюции.
- Рост экономики онлайн-сервисов, в т. ч. дистанционного обучения, доставки, подстегиваемая ситуацией с коронавирусом.
- Снижение прогнозов по глобальному экономическому росту, начало цикла экономической рецессии.
- Длительное снижение курса рубля. Снижение потребления экспортных товаров (в т. ч. нефти), вызванное общим снижением спроса, не позволит восстановиться курсу рубля в течение значительного времени.
- Рост инфляции в связи с изменением курса валют. Общее подорожание товаров, поскольку при производстве используются импортные комплектующие.

Тенденции для сегмента недвижимости:

- Колебания валютного курса привели к оживлению на рынке. Привлекательность недвижимости как стабильного актива для защиты сбережений и средств – тенденция текущего момента.
- Низкая вероятность резкого падения цен на недвижимость по образцу событий 2008–2009 годов, так как отсутствует «пузырь» на рынке.
- Возможное снижение цен на недвижимость в отдельных сегментах, в перспективе до конца 2020 года в связи с негативными явлениями в экономике, снижением ставок аренды, падением спроса и предложения, пандемией.
- Наиболее пострадали от распространения коронавируса рынки гостиничной недвижимости и краткосрочной аренды. Доходы апартаментов и гостиниц, ориентированных на краткосрочную аренду, серьезно упали.
- Рынок жилой недвижимости нестабилен. Скачок курса доллара неизбежно вызовет рост цен на квартиры. Рост количества запросов на покупку квартир на первичном и вторичном рынках. Часть участников рынка временно отложила сделки и наблюдает за развитием ситуации. Другие принимают эмоциональные решения и совершают сделки, стремясь сохранить накопления. В ближайшее время прогнозируется рост цен на новостройки в размере 3–5%.
- В период рецессии бизнес-центры вряд ли смогут рассчитывать на приток арендаторов. Офисный сегмент был лидером в общем объеме инвестиций несколько лет подряд, однако в настоящий момент эта тенденция может пойти на спад.
- Сегмент качественной складской недвижимости демонстрировал рост последние несколько лет и сохранит позиции. В 2019 году спрос на склады в России достиг максимального уровня за 10 лет. Развитие интернет-торговли и возможность доставки товаров из торговых сетей и общепита дали значительный толчок развитию рынка.
- Жильё, склады, магазины, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и даже войн. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий повышаются.
- По мере продолжения изолированности и становления экономики нового уклада ещё более востребованными будут качественные комфортабельное квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.
- Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие возможности развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что повлечет развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис и пр.).
- Сегодняшнее положение и тенденции в экономике говорят о необходимости сохранения накопленных денежных средств, защиты их от обесценивания. Сохранение накоплений в иностранных валютах несет свои риски: валюты западных стран тоже могут быть неустойчивы в силу высоких госдолгов, ещё худших последствий эпидемии коронавируса, либо ограничены в силу роста международных противоречий и высокой вероятности внутренних, локальных, а также глобальных конфликтов.
- Ухудшение состояния экономики и падение доходов повлекло коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Поэтому приняты меры господдержки (субсидирование ипотечных ставок, частичное погашение долга для отдельных категорий граждан, помощь молодым семьям, маткапитал и др.). Это позволяет поддержать нуждающееся в жилье население, сохранить стабильность на рынке недвижимости, а также спасти от массового банкротства строительные и связанные с ними компании.
- Огромные ресурсные возможности страны и крепкое государство, гарантирующее защиту собственности, национальную безопасность, стабильность и умеренные налоги на бизнес, неизбежно приведут к восстановлению экономики и привлекут новые инвестиции. Экономический рост повлечёт за собой рост доходов, что обусловит рост рынка недвижимости до нового уровня.
- Следовательно, по возможности сегодня, когда рынок насыщен предложениями, а цены на недвижимость минимально возможные, нужно покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления перспективного бизнеса, подготовки к окончанию кризисных времён и к будущему росту рынков.

Прогнозы:

- В настоящий момент ожидается краткосрочный рост инвестиций в наиболее ликвидные объекты с целью сохранения средств.
- Сегмент рынка складской недвижимости пострадает менее всего ввиду устойчивого развития в предыдущие годы и роста онлайн-торговли.

- Наиболее пострадавшими от коронавируса и экономического спада станут сегменты гостиничной и торговой недвижимости. Восстановление рынка займет время.
- Рост на рынке офисной недвижимости после нескольких лет подъема может замедлиться.

Особые допущения, связанные с пандемией коронавируса[1]

В сложившихся условиях необходимо ввести дополнительные оговорки и условия применения полученных результатов оценки:

COVID-19 является прекрасным примером «структурного разрыва» — неожиданного сдвига во временных рядах данных при изменении закономерностей между историческими переменными. Это приводит к ненадежности модели и значительным ошибкам в прогнозировании, а также принципиально влияет на предположения и планирование.

Таким образом, исторические данные нужно иногда брать с долей скептицизма. Но они все же могут послужить основой для принятия будущих решений. Мониторинг и анализ того, как вы преодолеваете этот кризис, будут иметь решающее значение для обеспечения в конечном итоге выхода из кризиса и выстраивания долгосрочной устойчивости. Компаниям следует воспользоваться возможностью измерить и оценить эффективность / неэффективность бизнеса, вытекающую из альтернативных моделей работы.

Управление оборотным капиталом, скорее всего, будет сопряжено с трудностями:

- предприятия, затронутые снижением китайского спроса, могут испытывать затоваривание, которое может продолжаться до тех пор, пока производство не сократится или спрос не вырастет;
- китайские покупатели, вероятно, будут задерживать платежи для сохранения денежных средств, в то время как китайские поставщики могут отчаянно нуждаться в оплате за отгруженные/заказанные товары;
- не подвергшиеся воздействию контрагенты могут предложить скидки при досрочных платежах или возможности факторинга.

Рыночная активность затронута во многих секторах. По состоянию на дату оценки мы считаем, что для целей сравнения мы можем придать меньший вес предыдущим рыночным данным для обоснования мнений о ценности. Действительно, нынешняя реакция на COVID-19 означает, что мы сталкиваемся с беспрецедентным набором обстоятельств, на которых можно основывать суждения.

Позиция "CBRE group" о возможных прогнозах на основе анализа китайского рынка:

- гостиничный сектор начинает восстанавливаться через 6 недель после начала падения;
- 80% торговые центров повторно открылись после закрытия, включая 85% кафе сети "Starbucks";
- производство - через 6-8 недель после начала активной фазы возобновили работу 81% производителей-экспортеров; почти 100% предприятий сферы e-comerce (онлайн-торговля) и логистики восстановили работу через 4 недели после полной остановки.

Коронавирусная пандемия вызывает значительную степень неопределенности на рынках капитала и может оказать влияние на стоимость недвижимости в зависимости от продолжительности и тяжести кризиса. В настоящее время пока еще слишком рано предсказывать, каким образом это может сказаться на стоимости, однако вполне вероятно, что в краткосрочной перспективе это негативно скажется на рыночном спросе.

Крайне важно не путать рыночную неопределенность с рыночным риском. Рыночный риск - риск снижения стоимости актива с течением времени в результате изменения конъюнктуры рынка. условий после даты оценки.

Рыночная неопределенность не поддается измерению, так как она возникает вследствие невозможности ее наблюдения и оценки влияния события (событий) на рыночные цены по состоянию на дату оценки.

Степень влияния пандемии COVID-19 на данный момент неизвестна, поэтому это событие представляет собой рыночную неопределенность.

Основные допущения при проведении оценки связаны со следующими моментами:

- вспышка нового коронавируса (COVID -19) была объявлена "глобальной пандемией" Всемирной организацией здравоохранения 11 марта 2020 года;
- рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной вспышкой COVID -19. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. На дату оценки мы считаем, что на рынке существует значительная неопределенность;
- данная оценка актуальна только на дату проведения оценки;

[1] *https://srosovet.ru/press/news/260320/*

- стоимость, оцениваемая здесь, может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки);
- мы не принимаем на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости;
- учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователю (пользователям) данного отчета периодически пересматривать оценку стоимости.

Выводы и перспективы российской экономики

Россия – богатая, влиятельная и самодостаточная страна с огромной территорией, высокообразованным населением, значительными природными и энергетическими ресурсами, передовой наукой и мощной обороной.

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2020 годы были положительные, среднегодовой прирост ВВП составил +3,7%, а если исключить два кризисных периода 2009, 2020 гг., прирост составил +4,6% ежегодно.

2020 год прошёл под разрушающим влиянием на мировую экономику пандемии: остановились многие производства, торговля, общепит, туризм, авиаперевозки, снизились доходы, упал спрос, сократились сделки, возросла безработица. Пандемия в условиях глобализации оказала мощное влияние на перспективы изменения структуры и оптимизации мировой экономики. С одной стороны, происходит изменение логистики и транспортных коммуникаций, роботизация производства, автоматизация систем связи и информационного пространства; новыми явлениями становятся онлайн-работа и онлайн-услуги, внедрение блокчейн-технологий и цифровой валюты. С другой – мы видим ломку существующей структуры экономики со всеми негативными последствиями (остановка бизнеса, рост задолженности и банкротства, падение доходов населения).

Необходимо также отметить, что экономическая нестабильность в мире (и в нашей стране) нарастает на фоне мировых политических процессов и конфликтов, происходящих из-за потери США мирового лидерства и роста влияния других экономических, политических и финансовых центров мира (Китай, Россия, Индия, Турция, другие). Нарастание общей международной напряжённости и внутриполитических конфликтов в условиях мирового экономического кризиса и кризиса национальных экономик свидетельствует о высокой вероятности грядущего передела мира и сфер влияния.

В этих сложных внешнеполитических условиях практически все макроэкономические показатели России значительно снизились в первой половине 2020 года. Однако, страна организованно и сравнительно спокойно прошла первую и проходит вторую волну эпидемии, что подтверждается относительно низкой смертностью от вируса, первой создала вакцину и ведет массовую вакцинацию, в результате чего макроэкономические показатели во второй половине 2020 года постепенно улучшались. Всего снижение годового ВВП России за 2020 года составило -3,1%, что значительно лучше других европейских стран и стран G20: Германия -6,0%, Франция -9,8%, Италия -10,6%, Великобритания -9,8%, США -4,3%, Канада -7,1%, Япония -5,3%. Это достигнуто благодаря оставшейся от СССР комплексной системе здравоохранения, своевременным карантинным мерам российского государства и мерам поддержки населения и бизнеса. Кроме того, в экономике России относительно (в сравнении с другими странами) меньшая доля обслуживающих секторов (финансы, туризм, общепит и др.), в наибольшей степени пострадавших от ограничений. В настоящее время усилия государства направлены на поддержку населения, финансовой системы и бизнеса: компенсацию потерь населения и бизнеса, поддержание спроса, ипотечное кредитование, снижение зависимости от импорта значимых видов товаров, снижение зависимости госбюджета от экспорта сырья и энергоресурсов в условиях снижения мирового спроса на них и внешних рисков.

Перспективы рынка недвижимости

1. Ухудшение состояния экономики и падение доходов повлекло в начале 2020 года некоторую коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Но после принятия государством мер поддержки населения и бизнеса спрос сохранился и даже резко возрос с осени 2020 года. Это позволило спасти от массового банкротства строительные компании, а также предприятия по производству и реализации стройматериалов и комплектующих, другие организации, предоставляющие транспорт, строительные машины и оборудование.
2. Огромные ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, гарантирующее национальную безопасность, защиту собственности, комплексное развитие территорий с помощью федеральных программ, стабильность и умеренные налоги на бизнес, неизбежно приведут к восстановлению экономики и привлекут новые инвестиции. При условии окончания мирового экономического кризиса и отсутствия новых внешних рисков в 2021 году вероятен рост ВВП до 4-5%. Общеэкономический рост повлечёт за собой рост доходов, что обусловит обоснованный рост рынка недвижимости.

3. Жильё, склады, магазины, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и даже войн. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий постоянно повышаются.
4. По мере становления экономики нового уклада и с учетом последствий пандемии ещё более востребованными будут качественные комфортабельное квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.
5. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран указала на большие возможности развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что повлечет развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис и пр.).
6. В 2020 году в условиях тенденции к высокой девальвации рубля, и особенно, после весенней волны пандемии, спрос и цены на недвижимость начали расти, что было оправдано:
   - отложенным в весенний период спросом,
   - необходимостью сохранения накопленных денежных средств и защиты их от обесценивания,
   - предоставленной государством возможностью воспользоваться новыми льготами по ипотеке.

   Это оказало настолько сильное влияние на рынок недвижимости (и другие дорогостоящие товары), что с осени цены не только стабилизировались, но и начали бурно расти. Вместе с тем, этот рост не был обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Люди, учитывая уверенно ползущую в течение последних нескольких лет девальвацию рубля, берут кредиты, оформляют ипотеку, невзирая при этом на отсутствие роста доходов и неопределенность последствий пандемии для экономики. Необоснованно высокие цены недвижимости и установившийся тренд дальнейшего их роста могут привести, с одной стороны, к закредитованности и массовой неплатежеспособности заёмщиков, с другой – к необеспеченному кредитованию, банковской неустойчивости и рискам социальной нестабильности, так как из-за внешних факторов и ситуации с коронавирусом сегодня нет абсолютной гарантии стабильного экономического роста.
7. Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся средства смело можно инвестировать в ликвидную недвижимость (земельные участки, одно- , двухкомнатные квартиры (новые и «вторичку»), индивидуальные дома со всей инфраструктурой, коммерческую недвижимость небольших площадей, учитывая, что ключевой фактор перспективности и ликвидности недвижимости - местоположение), а кредиты, включая ипотечные, могут позволить себе только покупатели с высокими и стабильными доходами, гарантирующими их возврат. Сегодня рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления и расширения перспективного бизнеса, подготовки к окончанию кризисных времён и к будущему росту рынков.

Выводы:

- Индекс промышленного производства в феврале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,3%, в январе-феврале 2021 г. - 97,2%.
- Индекс производства металлургического в феврале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,8%, в январе-феврале 2021 г. - 97,0%.
- Индекс производства по виду деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха" в феврале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,4%, в январе-феврале 2021 г. - 108,1%.
- Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей в феврале 2021 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 214,5 млрд рублей, в январе-феврале 2021 г. - 395,3 млрд рублей.
- На конец февраля 2021 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 18,2 млн голов
- Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в феврале 2021 г. составил 490,9 млрд рублей, или 100,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-феврале 2021 г. - 939,2 млрд рублей, или 100,1%.
- Оборот розничной торговли в феврале 2021 г. составил 2774,3 млрд рублей, или 98,7% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-феврале 2021 г. - 5578,0 млрд рублей, или 99,3%.
- В феврале 2021 г., по предварительным данным, населению было оказано платных услуг на 805,8 млрд рублей, в январе-феврале 2021 г. - на 1594,2 млрд рублей.
- Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России в январе 2021 г. составил 43,8 млрд долларов США.

- Внешнеторговый оборот, по данным ФТС России, в январе 2021 г. составил 43,3 млрд долларов США. Экспорт составил 26,5 млрд долларов, в том числе в страны дальнего зарубежья - 23,0 млрд долларов.
- В феврале 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,8%, в том числе на продовольственные товары - 101,2%, непродовольственные товары - 100,6%, услуги - 100,4%.
- Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключающий изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в феврале 2021 г. составил 100,6%.
- Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце февраля 2021 г. составила 17443,1 рубля.
- Индекс цен производителей промышленных товаров в феврале 2021 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 103,5%.
- Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в январе 2021 г. составила 49516 рублей.
- Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, в феврале 2021 г. составила 75,0 млн человек, или 51% от общей численности населения страны.
- Безработица. В феврале 2021 г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 4,2 млн человек.
- В целом по стране в январе 2021 г. число умерших превысило число родившихся в 2,1 раза.

9.1.2. Краткий обзор социально-экономического положения Московской области

При написании раздела использована информация Федеральная служба государственной статистики Московской области (http://msko.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/msko/ru/publications/official_publications, https://mosstat.gks.ru/folder/66241/)

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

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

Рисунок 4
Карта Московской области

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

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

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

В Московской области выделяются восемь эколого-экономических зон: Верхневолжская, Клинско-Дмитровская, Смоленско-Московская, Мещерская, Шатурская, Московско-Окская, Заокская и Центральная. Минерально-сырьевая

база Московской области довольно развита и разнообразна. Ежегодно из недр Московской области извлекается около 16 млн. куб.м твердых полезных ископаемых. Свою деятельность в Московской области осуществляют свыше 6 тыс. недропользователей, из них около 160 предприятий добывают твердые полезные ископаемые, остальные - подземные воды. Преобладающее значение в структуре полезных ископаемых занимают строительные материалы (песчано-гравийные смеси, пески, цементное сырье, кирпичные глины и другие), на долю которых приходится 70% промышленных запасов минерального сырья. Из десяти видов твердых общераспространенных полезных ископаемых в Московской области добывается девять.

Таблица 5

Основные показатели социально-экономического развития Московской области

Наименование показателя	Московская область		Справочно по Российской Федерации: в % к соответствующему периоду предыдущего года
	фактически выполнено за январь-декабрь 2020 года	в % к соответствующему периоду предыдущего года	
Индекс промышленного производства декабрь 2020 года в % к ноябрю 2020 года	130,2	х	110,5
январь-декабрь 2020 года в % к январю-декабрю 2019 года	109,2	х	97,1
Оборот организаций, млн. рублей[2]	16146676,3	119,9	
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн. рублей[2] добыча полезных ископаемых	12819,4	95,4	
обрабатывающие производства	3012336,9	108,7	
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	299783,8	102,9	
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	86768,7	107,5	
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий, тыс. тонн			
скот и птица в живом весе	311,7	101	103,1
молоко	702,0	103,4	102,7
яйца, млн. штук	137,7	104,6	100,0
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению			
декабрь 2020 года в % к ноябрю 2020 года	101,07	X	100,81
декабрь 2020 года в % к декабрю 2019 года	104,7	X	104,9
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину, в декабре 2020 года, рублей	4620,37	102,181	
Численность официально зарегистрированных безработных лиц на конец декабря 2020 года, человек	134391	96,8	88,5[1]
Уровень официальной (или регистрируемой) безработицы на конец декабря 2020 года, в процентах	3,2	X	
Грузооборот грузовых автомобилей организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов экономической деятельности, млн. тонно-километров	8140,9	91,7	98,6[3]
Пассажирооборот автобусов (маршрутных таксомоторов) юридических лиц, млн. пассажиро-километров	5348,6	73,2	
Среднемесячная начисленная заработная плата работников по полному кругу организаций, за ноябрь 2020 года, рублей	55641,4	101,6	104,6
ноябрь 2020 года в % к октябрю 2020 года	96,7	х	99,2
за январь-ноябрь 2020 года	55472,0	101,5	105,5
Просроченная задолженность по заработной плате на 1 января 2021 года, тыс. рублей	73194,0	в 5,9 р.	85,8
Оборот торговли, млн. рублей			
розничной торговли по всем каналам реализации[2]	2629340,2	98,2	95,9[3]
оптовой торговли в организациях всех видов экономической деятельности[2]	7405573,6	101,9	
Оборот общественного питания, млн. рублей1	100207,4	75,53	
Объем платных услуг, оказанных населению, млн. рублей1	474059,4	84,83	82,73
Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», млн. рублей1	675439,6	125,43	100,13

Наименование показателя	Московская область		Справочно по Российской Федерации: в % к соответствующему периоду предыдущего года
	фактически выполнено за январь-декабрь 2020 года	в % к соответствующему периоду предыдущего года	
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м общей площади	8720,0	101,2	98,2
Строительство объектов социально-культурного назначения: физкультурно-оздоровительные комплексы, единиц	3	42,9	
учреждения культуры клубного типа, мест	595	-	
стадионы, мест	2509	80,7	
плавательные бассейны (с длиной дорожек 25 и 50м) площадь зеркала воды плавательных бассейнов (с длиной дорожек 25 и 50м), кв. м	988,0	в 2,5 р.	
количество, единиц	1	100,0	
спортивные сооружения с искусственным льдом площадь спортивных сооружений с искусственным льдом, кв. м	6706,0	32,9	
количество, единиц	1	25,0	
спортивные залы, кв. м	7231,0	176,1	
амбулаторно-поликлинические организации, посещений в смену	4030	в 2,0Р.	
санатории, коек	48	-	
медицинские центры, кв. м	21757,0	102,4	
дошкольные образовательные организации, мест	4452	89,0	
общеобразовательные организации, ученических мест	16364	129,7	
профессиональные образовательные организации, кв. м общей площади учебно-лабораторных зданий	6959,0	-	
музыкальные школы, мест	1450	198,6	
культовые сооружения, единиц	3	-	
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за январь-октябрь 2020 года, млн. рублей в фактических ценах	479365,4	80,0	

Индекс промышленного производства в январе-декабре 2020 года по сравнению с январем-декабрем 2019 года составил 109,2 процента.

Жилищное строительство. В декабре 2020 года на территории области за счет всех источников финансирования построено 2478 жилых домов, населением – 2369 жилых дома, из них 473 жилых дома – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства, построенные населением. Всего построено 35340 новых квартир (в том числе без учета квартир, построенных населением, в жилых домах на участках для ведения садоводства – 1896 квартир). Общая площадь жилых домов составляет 1888,8 тысячи квадратных метров, из них 62,2 тысячи квадратных метров – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства, построенные населением, в сельской местности – 270,5 тысячи квадратных метров жилья (14,3 процента от общего ввода), из них 26,3 тысячи квадратных метров – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства, построенные населением в сельской местности.

Стоимость строительства. Средняя фактическая стоимость строительства 1 квадратного метра жилых домов (без индивидуального строительства), построенных в декабре 2020 года, составила для застройщиков 50744 рубля (в декабре 2019 года – 44635 рублей).

Ввод в действие (в эксплуатацию) зданий. Из числа введенных в действие за январь-декабрь 2020 года зданий 97,4 процента составляют здания жилого назначения.

Строительная деятельность. В январе-декабре 2020 года собственными силами предприятий и организаций выполнено работ и услуг по виду деятельности «Строительство» на 675,4 миллиарда рублей, или 125,4 процента (в сопоставимых ценах) к уровню января-декабря 2019 года. Из общего объема организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, выполнено работ и услуг на 263,5 миллиарда рублей, или 131,8 процента

Поголовье крупного рогатого скота на конец декабря 2020 года в хозяйствах всех категорий по расчетным данным составило 207,6 тысячи голов (из него коров – 97,8 тысячи голов), свиней – 345,5 тысячи голов, овец и коз – 70,9 тысячи голов, птицы – 12341,6 тысячи голов. По сравнению с соответствующей датой 2019 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий увеличилось на 0,4 процента, свиней – на 5,1 процента, овец и коз – на 4,9 процента, птицы на – 4,3 процента.

Оборот розничной торговли в декабре 2020 года составил 280,3 миллиарда рублей, что в сопоставимых ценах составляет 102,2 процента к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-декабре 2020 года – 2629,3 миллиарда рублей, и 98,2 процента

В январе-декабре 2020 года населению области по предварительным данным было оказано **платных услуг** на 474,1 миллиарда рублей, что составило 84,8 процента (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду 2019 года.

В январе-декабре 2020 года общий объем оборота оптовой торговли организаций всех видов экономической деятельности составил 7405,6 миллиарда рублей, что на 1,9 процента больше, чем в январе-декабре 2019 года.

В декабре 2020 года общий объем оборота оптовой торговли организаций всех видов экономической деятельности составил 831 миллиард рублей, что на 13,3 процента больше, чем в декабре 2019 года.

Организации с основным видом экономической деятельности «оптовая торговля» за январь-декабрь 2020 года продали товаров на 5442,2 миллиарда рублей (на 3,2 процента больше, чем в январе-декабре 2019 года), в том числе субъекты малого предпринимательства (включая микропредприятия и индивидуальных предпринимателей) – на 1210,4 миллиарда рублей.

Организации других видов деятельности за январь-декабрь 2020 года продали товаров на 1963,4 миллиарда рублей (на 1,6 процента меньше, чем в январе-декабре 2019 года), в том числе субъекты малого предпринимательства (включая микропредприятия) – на 115,4 миллиарда рублей.

Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению в декабре 2020 года по сравнению с ноябрем 2020 года составил 101,07 процента.

Индекс потребительских цен в процентах к предыдущему месяцу на продовольственные товары, в декабре 2020 года по сравнению с ноябрем 2020 года увеличился на 0,39 процентных пункта и составил 101,77 процента. Индекс потребительских цен на продовольственные товары без учета сезонных изменений цен на плодоовощную продукцию составил 100,89 процента.

Индекс потребительских цен на непродовольственные товары в декабре 2020 года по сравнению с ноябрем 2020 увеличился на 0,25 процентных пункта и составил 100,93 процента.

В декабре 2020 года индекс цен производителей промышленных товаров относительно ноября 2020 года составил 100,12 процента, декабря 2019 года – 104,83 процента.

Средние цены производителей на реализованную сельхозорганизациями продукцию (без налога на добавленную стоимость, снабженческо-сбытовые, транспортные и другие налоги, не входящие в себестоимость), в декабре 2020 года составили за тонну: на картофель – 16231,59 рубля, крупный рогатый скот – 85820,27 рубля, молоко сырое крупного рогатого скота – 27286,22 рубля, птицу сельскохозяйственную живую – 93682,16 рубля

В январе-октябре 2020 года сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых и бюджетных организаций в действующих ценах составил 479,4 миллиарда рублей (2601 организация получила прибыль в размере 685,2 миллиарда рублей и 1033 организации имели убыток на сумму 205,8 миллиарда рублей).

На конец октября 2020 года **суммарная задолженность по обязательствам** (кредиторская и задолженность по кредитам банков и займам) организаций составила 7341,3 миллиарда рублей, из нее просроченная – 71,9 миллиарда рублей, или 1 процент от общей суммы задолженности (на конец октября 2019 года – 0,8 процента, на конец сентября 2020 года – 1 процент).

Кредиторская задолженность на конец октября 2020 года составила 4162,9 миллиарда рублей, из нее просроченная 58,5 миллиарда рублей, или 1,4 процента от общей суммы кредиторской задолженности (на конец октября 2019 года – 1,3 процента, на конец сентября 2020 года – 1,4 процента).

Дебиторская задолженность организаций на конец октября 2020 года составила 3003,3 миллиарда рублей, из нее просроченная – 126,6 миллиарда рублей, или 4,2 процента от общего объема дебиторской задолженности (на конец октября 2019 года – 4,5 процентов, на конец сентября 2020 года – 4,3 процента).

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в ноябре 2020 года составила 55641,4 рубля и по сравнению с октябрем 2020 года уменьшилась на 3,3 процента, по сравнению с ноябрем 2019 года увеличилась на 1,6 процента.

Численность рабочей силы (населения в возрасте 15 лет и старше) в декабре 2020 года по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы составила 4145 тысяч человек.

Выводы:

- Индекс промышленного производства в январе-декабре 2020 года по сравнению с январем-декабрем 2019 года составил 109,2 процента.
- В декабре 2020 года на территории области за счет всех источников финансирования построено 2478 жилых домов.
- Средняя фактическая стоимость строительства 1 квадратного метра жилых домов, построенных в декабре 2020 года, составила для застройщиков 50744 рубля.
- В январе-декабре 2020 года собственными силами предприятий и организаций выполнено работ и услуг по виду деятельности «Строительство» на 675,4 миллиарда рублей.
- Поголовье крупного рогатого скота на конец декабря 2020 года в хозяйствах всех категорий по расчетным данным составило 207,6 тысячи голов.
- Оборот розничной торговли в декабре 2020 года составил 280,3 миллиарда рублей.
- В январе-декабре 2020 года населению области по предварительным данным было оказано платных услуг на 474,1 миллиарда рублей.
- В декабре 2020 года общий объем оборота оптовой торговли организаций всех видов экономической деятельности составил 831 миллиард рублей.
- Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению в декабре 2020 года по сравнению с ноябрем 2020 года составил 101,07 процента.
- Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению в декабре 2020 года по сравнению с ноябрем 2020 года составил 101,07 процента.
- В январе-октябре 2020 года сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых и бюджетных организаций в действующих ценах составил 479,4 миллиарда рублей.
- Суммарная задолженность по обязательствам (кредиторская и задолженность по кредитам банков и займам) организаций составила 7341,3 миллиарда рублей.
- Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в ноябре 2020 года составила 55641,4 рубля.
- Численность рабочей силы в декабре 2020 года по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы составила 4145 тысяч человек

9.2. Анализ рынка Объекта оценки

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

Объект оценки представляет собой объект недвижимого имущества 64 земельных участка, таким образом, для понимания ситуации необходимо иметь понимание о рынке недвижимости в целом.

9.2.1. Понятие рынка недвижимости, его структура и функции

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

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

По физическому статусу выделяют:

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

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

Земля

а) земельные участки в городах, поселках, поселениях:

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

б) земельные участки вне поселений (межселенные территории):

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

- ✓ индивидуальные и двух-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.);

9.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

Как было определено на стадии задания на оценку и анализа наиболее эффективного использования, объект оценки представляет собой 64 земельных участков, расположенных в Московской области, назначение земель – земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования - Для сельскохозяйственного производства, наилучшее и наиболее эффективное использование объекта – текущее.

9.2.2.1. Сегментирование рынка земли Московской области

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

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

1. Категории земель:

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

2. Целевого назначения земель:

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

3. Вида права пользования земельным участком:

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

4. Престижности направления:

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

5. Расстояния от МКАД:

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

6. Местоположения и окружения:

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

7. Размера земельного участка:
- Мелкие участки до 0.5 га;
- Средние участки 0.5 - 5 га;
- Большие участки 5 - 20 га;
- Крупные участки свыше 50 га.

8. Наличия подведенных к земельному участку коммуникаций:
- Газоснабжение;
- Электроснабжение;
- Теплоснабжение;
- Водоснабжение;
- Канализация.

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

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

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

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

С точки зрения престижности направления потенциальные покупатели, как и в Москве, прежде всего исходят из розы ветров. Поэтому бессменным лидером по количеству сделок с землей в Подмосковье был и остается Одинцовский район (порядка восьми тысяч сделок в год). В этой же категории находятся: Рублево-успенское,

Новорижское, Сколковское. На первом из них уже наблюдается дефицит предложения, а Новорижское направление пока располагает большим предложением, хотя по ценовому фактору стремится к Рублево-Успенскому. Существует определенный интерес на земельные участки по Калужскому, Минскому, Можайскому, Дмитровскому, Киевскому, Пятницкому, Ленинградскому направлениям. По причине относительно большого скопления промышленных предприятий и соответственно худшей экологии остаются менее востребованными такие шоссе, как Щелковское, Каширское, Рязанское, Носовихинское. Также негативными факторами по этим направлениям являются близость крупных населенных пунктов, загруженность автомобильных трасс и, как следствие, большое количество машин на трассах.

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

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

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

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

9.2.2.2. Выводы по определению сегмента

Объект оценки – 64 земельных участков, расположенные в Дмитровском районе Московской области на расстоянии 50-60 км от МКАД.

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

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

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

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

Оценщиком был изучен рынок предложений земельных участков в Дмитровском районе Московской области, на основании которого был сделалан вывод, что среднее значение цены предложения земельных участков от 7,5 руб. до 25 руб. за 1 кв.м. общей площади.

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

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

Участок земли может быть отнесен к одной из следующих категорий: земли населенных пунктов, земли

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

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

Земли населенных пунктов (земли поселений) – это земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы городских и сельских населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий (согласно п. 2 ст. 83 Земельного кодекса РФ). В зависимости от предписаний градостроительного регламента (в большинстве случаев предписания формулируют руководители муниципальных образований) различные участки земли в составе одного и того же населенного пункта могут иметь такие разные предназначения, как, например, сельскохозяйственное использование и жилищное строительство. Соответственно, дом может быть построен как на земле, предназначенной под личное подсобное хозяйство (ЛПХ), так и под ИЖС. Основным отличием этих двух вариантов будет то, что свое право прописаться в доме, построенном на участке, выделенном под ЛПХ, придется доказывать через суд. Но если прописка не является камнем преткновения, то разницы 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 правого режима земельного участка. Такое заключение можно сделать из п.8 ст.1 ЗК РФ.

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

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

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

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

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

- жилые;
- общественно-деловые;
- производственные;

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

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

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

Таблица 6

Классификатор Категория земель по целевому назначению - Земли сельскохозяйственного назначения

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

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

9.2.4.1. Основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость земли[2]

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

[2] *Аналитические данные информационного портала Rway* http://rway.ru/publication/publication71-1395.aspx, *http://www.rview.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 удается 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 бессменным лидером по количеству сделок с землей в Подмосковье был и остается Одинцовский район (порядка восьми тысяч сделок в год). В этой же категории находятся: Рублево-успенское, Новорижское, Сколковское. На первом из них уже наблюдается дефицит предложения, а Новорижское направление пока располагает большим предложением, хотя по ценовому фактору стремится к Рублево-Успенскому. Существует определенный интерес на земельные участки по Калужскому, Минскому, Можайскому, Дмитровскому, Киевскому, Пятницкому, Ленинградскому направлениям. По причине относительно большого скопления промышленных предприятий и соответственно худшей экологии остаются менее востребованными такие шоссе, как Щелковское, Каширское, Рязанское, Носовихинское. Также негативными факторами по этим

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

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 7

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
Наименование	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.

9.2.4.2. Обзор рынка сельскохозяйственных земель России[3]

Источник: https://www.vedomosti.ru/business/articles/2018/12/13/789274-tseni-na-selskohozyaistvennie-zemli, https://www.mcxac.ru/upload/iblock/53c/53cb04ba6de021494003794955ce8c87.pdf

На 1 января 2020 г. площадь земельного фонда Российской Федерации в соответствии с данными Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – Росреестр) составила 1 712,5 млн га, из них земли сельскохозяйственного назначения занимали 381,7 млн га (22,3%).

[3] *ht*https://www.vedomosti.ru/business/articles/2018/12/13/789274-tseni-na-selskohozyaistvennie-zemli, http://mcxac.ru/upload/iblock/c0c/c0ccac7d40b051325fcef23aa79a3e00.pdf

Рисунок 5

Структура земельного фонда Российской Федерации по категориям земель на 01.01.2020 (по данным Росреестра)

В соответствии со ст. 77 Земельного кодекса Российской Федерации землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенных пунктов и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей. Земли данной категории выступают как основное средство производства в сельском хозяйстве, имеют особый правовой режим и подлежат особой охране, направленной на сохранение их площади, предотвращение развития негативных почвенных процессов и повышение плодородия почв.

Земли сельскохозяйственного назначения используются для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей, а также для целей аквакультуры (рыбоводства):

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

В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяют:

- сельскохозяйственные угодья – пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями;
- несельскохозяйственные угодья – земли, занятые коммуникациями, внутрихозяйственными дорогами, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных природных, антропогенных и техногенных явлений, водными объектами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Общая площадь сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения по данным, предоставленным Росреестром, на 1 января 2020 г. составляет 197,8 млн га (197 780,2 тыс. га), в том числе общая площадь пашни – 116,21 млн (58,8%), сенокосов – 18,72 млн (9,5%), пастбищ – 57,23 млн (28,9%), залежи – 4,37 млн (2,2%), многолетних насаждений – 1,24 млн га (0,6%).

Площадь несельскохозяйственных угодий в структуре земель сельскохозяйственного назначения в 2019 г. составила 183,9 млн га.

Следует отметить, что в составе других категорий земель также имеются незначительные площади сельскохозяйственных угодий, которые используются для ведения гражданами дачных, огородных, личных подсобных, крестьянских (фермерских) хозяйств, для размещения зданий и сооружений сельскохозяйственного назначения, а также в учебных и научных целях. Площадь таких сельскохозяйственных угодий в состве земель иных категорий составляет 24 174,8 тыс. га.

Структура сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения Российской Федерации на 1 января 2020 г. приведена на рисунке ниже.

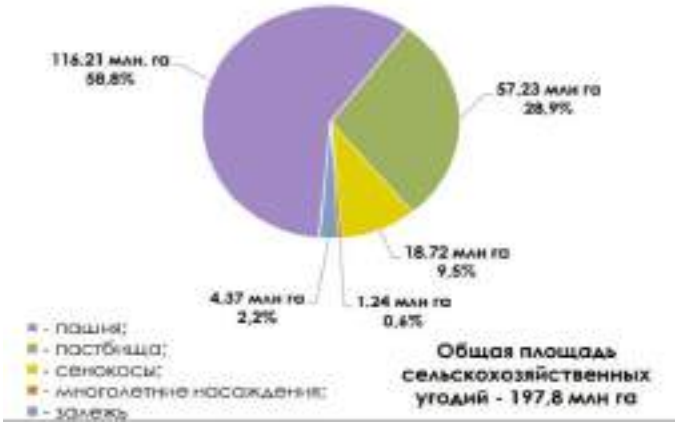


Рисунок 6

Структура сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения в России на 01.01.2020 (по данным Росреестра)

Распределение сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения по федеральным округам Российской Федерации на 1 января 2020 г. представлено в таблице ниже, а также на нижеследующих рисунках. Наибольшие площади сельскохозяйственных угодий находятся в Приволжском (25,9%), Сибирском (20,7%), Южном (15,9%) и Центральном (14,9%) федеральных округах, составляя в сумме 77,4% всей площади сельскохозяйственных угодий в Российской Федерации.

Таблица 8

Структура сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения по федеральным округам Российской Федерации на 01.01.2020 (тыс. га)

Федеральный округ	Общая площадь земель сельскохозяйственного назначения	Общая площадь сельскохозяйственных угодий	В том числе:				
			пашня	пастбища	сенокосы	многолетние насаждения	залежь
1	2	3	4	5	6	7	8
Центральный	34 840,9	29 391,0	21 998,8	4 646,1	2 014,5	353,8	377,8
Северо-Западный	30 651,0	5 568,1	2 979,0	999,4	1 275,7	85,2	228,8
Южный	34 727,8	31 449,9	17 826	12 577	795,5	222,9	28,5
Северо-Кавказский	13 534,6	11 374,6	5 373,4	5 350,2	516,3	111,7	23,0
Приволжский	57 242,2	51 239,4	34 706,1	12 494,3	3 069,3	216,7	753,0
Уральский	48 778,7	13 869,4	7 769,1	2 859,7	2 225,2	53,5	961,9
Сибирский	85 393,0	40 997,4	21 822,7	12 299,1	6 003,4	133,1	739,1
Дальневосточный	76 504,8	13 890,4	3 736,8	6 008,9	2 823,3	60,8	1 260,6
Итого по Российской Федерации, тыс. га	**381 673**	**197 780,2**	**116 211,9**	**57 234,7**	**18 723,2**	**1 237,7**	**4 372,7**
Итого, % общей площади сельскохозяйственных угодий от общей площади земель сельскохозяйственного назначения	**100**	**51,8**	**58,8**	**28,9**	**9,5**	**0,6**	**2,2**

Рисунок 7

Распределение земель сельхозназначения по федеральным округам РФ на 01.01.2020

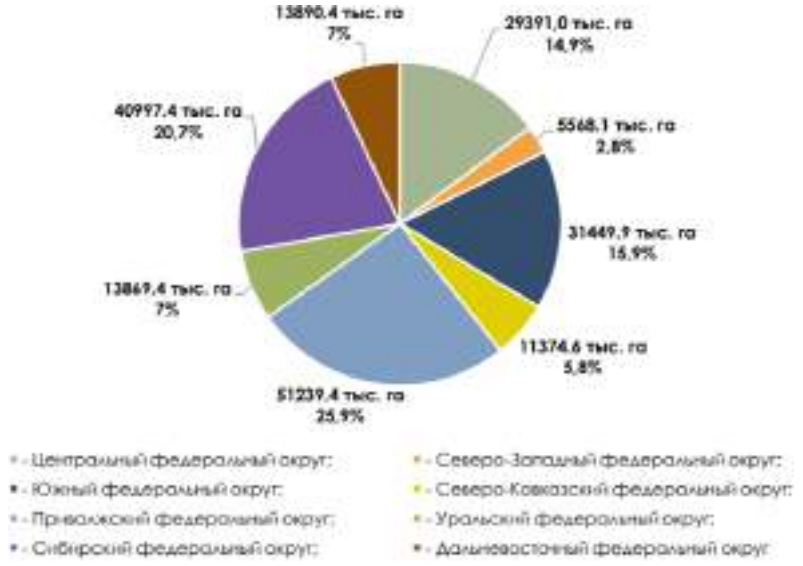


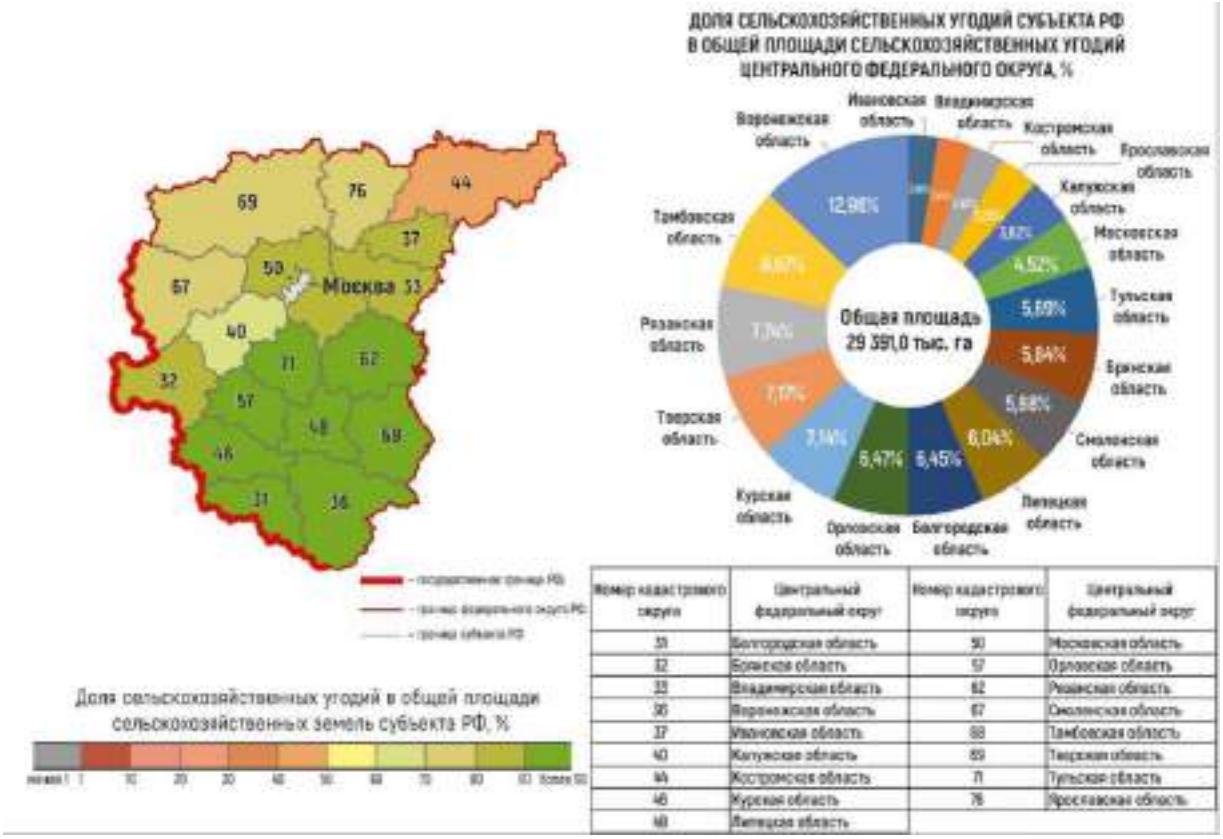
Рисунок 8

Распределение сельскохозяйственных угодий по федеральным округам РФ на 01.01.2020

Одной из проблем развития рынка сельскохозяйственных земель является встречающаяся до сих пор неоформленность и незакрепленность прав на землю. Какие-то участки не были оформляются даже в аренду, компании работают на них по «джентльменским соглашениям» с местными администрациями. Так или иначе, сейчас многие сталкиваются с подобными проблемами. Это особенно актуально, если компания является единственным крупным инвестором в агросектор района или региона: она работает по договоренности с местными чиновниками, отчисляет какие-то деньги в бюджет, а земля при этом не оформлена.

Например, сейчас немаловажную роль в развитии рынка сельхозземель стали играть ошибки или нарушения законодательства, допущенные при оформлении участков в начале 2000-х, когда шли крупные скупки паев. Тогда многие компании спешили быстрее получить землю, хотя были и такие, кто делал ставку на безопасность сделок, например, все тщательно проверял «Агро-Инвест» (Black Earth Farming). В результате сейчас игроки, у которых есть хорошая юридическая поддержка, могут отменить давние сделки купли-продажи земель, если им удается выяснить и доказать, что, например, паи скупал человек, который получил земельную долю через залоговые обязательства, а фактически не был дольщиком. Они видят нестыковки в оформлении, находят участников общедолевой собственности или их наследников, которые не знали о сделках, и от их имени начинают их оспаривать. Восстанавливаются сроки исковой давности в 10-11 лет, сделки отменяются, и земля уходит другому заинтересованному лицу. Таких историй сейчас много. Также есть прецеденты, когда арбитражный суд признает

недействительными сделки по внесению земельных долей в уставной капитал компаний, например, когда в состав общества с ограниченной ответственностью принимают больше людей, чем разрешено законом, и путем подлога документов лишают их прав собственности. Подобные схемы, которые проводились в основном для последующих спекуляций землей, сейчас ломаются, и идет активный передел рынка.



Номер кадастрового округа	Центральный федеральный округ	Номер кадастрового округа	Центральный федеральный округ
31	Белгородская область	50	Московская область
32	Брянская область	57	Орловская область
33	Владимирская область	62	Рязанская область
36	Воронежская область	67	Смоленская область
37	Ивановская область	68	Тамбовская область
40	Калужская область	69	Тверская область
44	Костромская область	71	Тульская область
46	Курская область	76	Ярославская область
48	Липецкая область		

Рисунок 9

Распределение сельскохозяйственных угодий в Центральном ФО в 2019 году

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

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

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

Крупнейшие владельцы сельскохозяйственной земли в России на 2020 год[4]

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

По итогам 2019 года в рейтинге крупнейших владельцев сельскохозяйственной земли в России представлена 61

[4] http://www.befl.ru/upload/iblock/d6a/d6a4b0dde4f8168cdb5dda65b3910d33.pdf

компания с общим земельным банком под контролем в размере 14,2 млн га, что на 779 тыс. га превышает показатель прошлого года. Земельный банк первой пятерки лидеров увеличился почти на 140 тыс. га. 49 компаний контролируют более 100 тыс. га сельхозугодий, а 12 компаний имеют под контролем около 100 тыс. га и располагаются на условной 50-й строке рейтинга. Земельный банк под контролем подразумевает владение землей на праве собственности, аренды или ином другом законном праве. Первый рейтинг, который традиционно составляется с 2013 года, включал

30 компаний с объемом земельного банка 7,2 млн га. За последние семь лет количество компаний с земельным банком под контролем свыше 100 тыс. га земли увеличилось в два раза. В рейтинге также представлены компании, которые продолжают оставаться владельцами земли, но при этом находятся в процедуре банкротства либо перешли под контроль банков. Среди таких компаний «Иволга-Холдинг», «РостАгро», «Солнечные продукты», «Ростовская нива». Представленная в рейтинге информация была получена из публичных источников, в результате запросов, направленных компаниям – участникам рейтинга, либо является мнением участников рынка.

Структура владения землей в России

На 01.01.2019 г. (по последним актуальным данным Росреестра) в собственности юридических лиц было 21 млн га – на 0,7 млн га больше, чем годом ранее. Доля сельскохозяйственных земель в общем объеме земли в собственности юридических лиц составляет 95 %. Основная доля сельхозземель в собственности организаций и КФХ сосредоточена в центре России и в Поволжье, весомая доля – на юге; при этом доля земель в собственности граждан в центральной части существенно меньше, чем в других сельскохозяйственных регионах страны. Следует отметить, что владение землей на праве собственности или на другом праве совсем не предполагает, что вся эта земля находится в обработке. Доля пашни в общем объеме земли под контролем может быть незначительной, а может доходить до 100 %, что зависит как от вида деятельности агрокомпании, так и от успешности ведения сельхозпроизводства и оптимизации земельного банка. В последние годы довольно большая доля земель вводится в сельхозоборот ежегодно (386 тыс. га в 2018 году), однако динамика пашни по стране стала восходящей только с 2010 года. Начиная с 2010 года доля пашни в России увеличилась на 1,3 млн га (с 121,4 млн га до 122,8 млн га), однако на 01.01.2019 г. она все еще на 9,5 млн га меньше уровня 1990 года (132,3 млн га). По данным Национального доклада о состоянии и использовании земель в РФ, основная причина сокращения площади пашни – «это прекращение деятельности организаций и перевод освободившихся земель в фонд перераспределения земель. Другая причина – истечение срока права аренды земель (или временного пользования) и невозобновление его производителями сельхозпродукции»

Рисунок 10

Структура земли РФ по формам собственности

Посевные площади основных культур

По структуре посевных площадей озимые культуры преобладают в ЦФО, ПФО и на юге, где в последние годы наблюдается серьезный рост посевных площадей этих культур (на 10 % и на 38 % соответственно). Посевные площади яровых зерновых и зернобобовых культур в этих регионах в последние семь лет остаются стабильными, а в Сибири они сократились более чем на 1 млн га. В 2012–2019 годах наблюдается рост посевных площадей масличных культур на Дальнем Востоке и в Сибири (более чем на 70 %) за счет увеличения посевов сои, в центральной части России (на 55 %) и незначительно – на юге страны (5 %). В целом, посевные площади в Российской Федерации с 2012 года увеличились почти на 4 млн га.

Рисунок 11

Структура посевных площадей в различных федеральных округах РФ

Сделки M&A в 2019 году

В 2019 году был публично объявлен целый ряд крупных сделок слияния и поглощения агроактивов с существенными земельными банками. Объектами таких сделок были также крупные холдинги, ежегодно представляемые в рейтинге землевладельцев России: ГК «Трио», ГК«Русмолко», ГК «Агро-Белогорье», ГК «Авангард-Агро».

Рисунок 12

Сделки слияния-поглощения в 2019 году

Рейтинг крупнейших владельцев сельскохозяйственной земли в 2019 году в России

В этом году в пятерке лидеров больших изменений не произошло, кроме заметного увеличения их общего земельного банка: 3,81 млн га против 3,66 млн га в прошлом году. Поменялись местами «Агрокомплекс» и «Русагро»: теперь «Агрокомплекс» занимает третью строчку рейтинга. Земельный банк «Русагро» продолжает незначительно уменьшаться. Активы холдинга «Солнечные продукты», права требования к которому группа купила в ноябре 2019 года, в земельном банке «Русагро» не учитываются, так как в аренде группы находятся только масложировые мощности, которые она планирует получить в собственность в текущем году. Земля «Солнечных продуктов» постепенно продается в формате торгов. «ЭкоНива-АПК» стабильно наращивает земельный банк и сохраняет за собой пятую строчку рейтинга, хотя компании на шестой и седьмой строчках заметно увеличили свой земельный банк за прошедший год (агрохолдинг «Степь» совместно с «РЗ Агро» – на 141 тыс. га, БИО-ТОН – на 49 тыс. га). Сама «ЭкоНиваАПК» за год нарастила земельный банк на 95 тыс. га.

Лидеры рейтинга-2020

Позиция в 2018 г.	Позиция в 2019 г.		Земельный банк в 2018 г., тыс. га	Земельный банк в 2019 г., тыс. га
1.	1.	Мираторг	1 000	1 047
2.	2.	Продимекс+Агрокультура	865	865
4.	3. (+1)	Агрокомплекс	649	653
3.	4. (-1)	Русагро	650	643
5.	5.	ЭкоНива-АПК	504	599

Рисунок 13
ТОП-5 рейтинга владельцев сельскохозяйственной земли

Прирост земельного банка компаний из первой десятки в последние годы идет более быстрыми темпами, чем у остальных участников рейтинга. На первом месте по приросту – «Мираторг» (+666 тыс. га за семь лет), далее идут «Агрокомплекс», агрохолдинг «Степь» (совместно с РЗ Агро), «ЭкоНиваАПК», «Продимекс» и завершает «Русагро», несмотря на незначительное снижение земельного банка в последние годы. Также следует отметить прирост земельных активов компаний «Василина» (180 тыс. га), «Черкизово» (175 тыс. га), «БИО-ТОН» (152 тыс. га), и «АвангардАгро», (150 тыс. га) за последние семь лет.

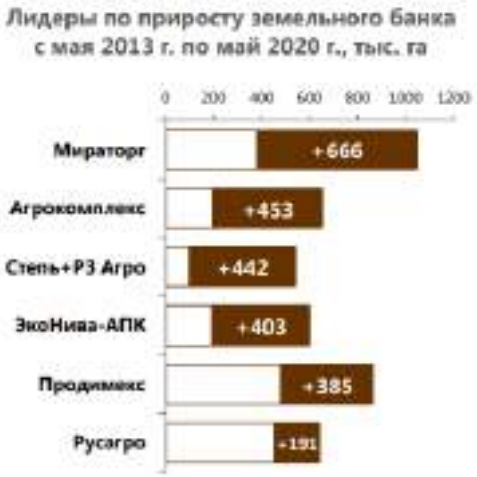


Рисунок 14
Лидеры по приросту земельного банка

За год (с мая 2019 года) произошли значительные изменения в позициях рейтинга. Сильно поднялась в рейтинге компания «Агронова-Л», у которой сегодня +30 тыс. га. На 9 и 7 строчек соответственно с заметным увеличением земельного банка поднялись «КДВ Агрохолдиг» (+65 тыс. га) и ГК «Светлый» (+41 тыс. га). Компания «Sucden», в большей степени благодаря сделке с ГК «Трио», увеличила объем сельхозземли под контролем на 55 тыс. га и поднялась на 5 строчек. Компания «AVG Capital Partners» прибавила всего 14 тыс. га, но за счет сокращения площадей других компаний рейтинга поднялась на 6 строчек. Ожидаемо в этом году было снижение в рейтинге холдинга «Солнечные продукты», который продал около 50 тыс. га; ГК «АСБ» заявила на 165 тыс. га меньше и опустилась на 15 строчек, хотя участники рынка сомневаются в точности данного заявления. «Дельта-агро» (-32 тыс. га) опустилась на 11 строчек. Наиболее продуктивными по сделкам с землей в прошедшем году были агрохолдинг «Степь» совместно с «РЗ Агро», «ЭкоНива-АПК», «КДВ Агрохолдинг».

Рисунок 15

Лидеры по изменению земельного банка под контролем

В 2020 году из рейтинга выбыли две компании, земельные банки которых на текущий момент составляют существенно меньше 100 тыс. га – компания «Агрико» и компания «Русская Аграрная Группа». При этом в рейтинге появились семь новых участников, среди них: «Ростовская нива», активы которой перешли под контроль Московского Индустриального Банка, ГК «Агропромкомплектация», которая еще в прошлом году прогнозировала увеличение земельного банка, ГК «Дороничи» и ГК «Избердей», раскрывшие в публичных источниках, что их земельный банк превышает 100 тыс. га. Также среди новых компаний: производитель СЗР «Август» благодаря расширению своего агропроекта в Татарстане, «Косминвест», новый владелец бывших активов «ТОК-Агро» в Ставропольском крае, и компания «Автотор-Агро» – один из крупнейших владельцев сельхозземель в Калининградской области.

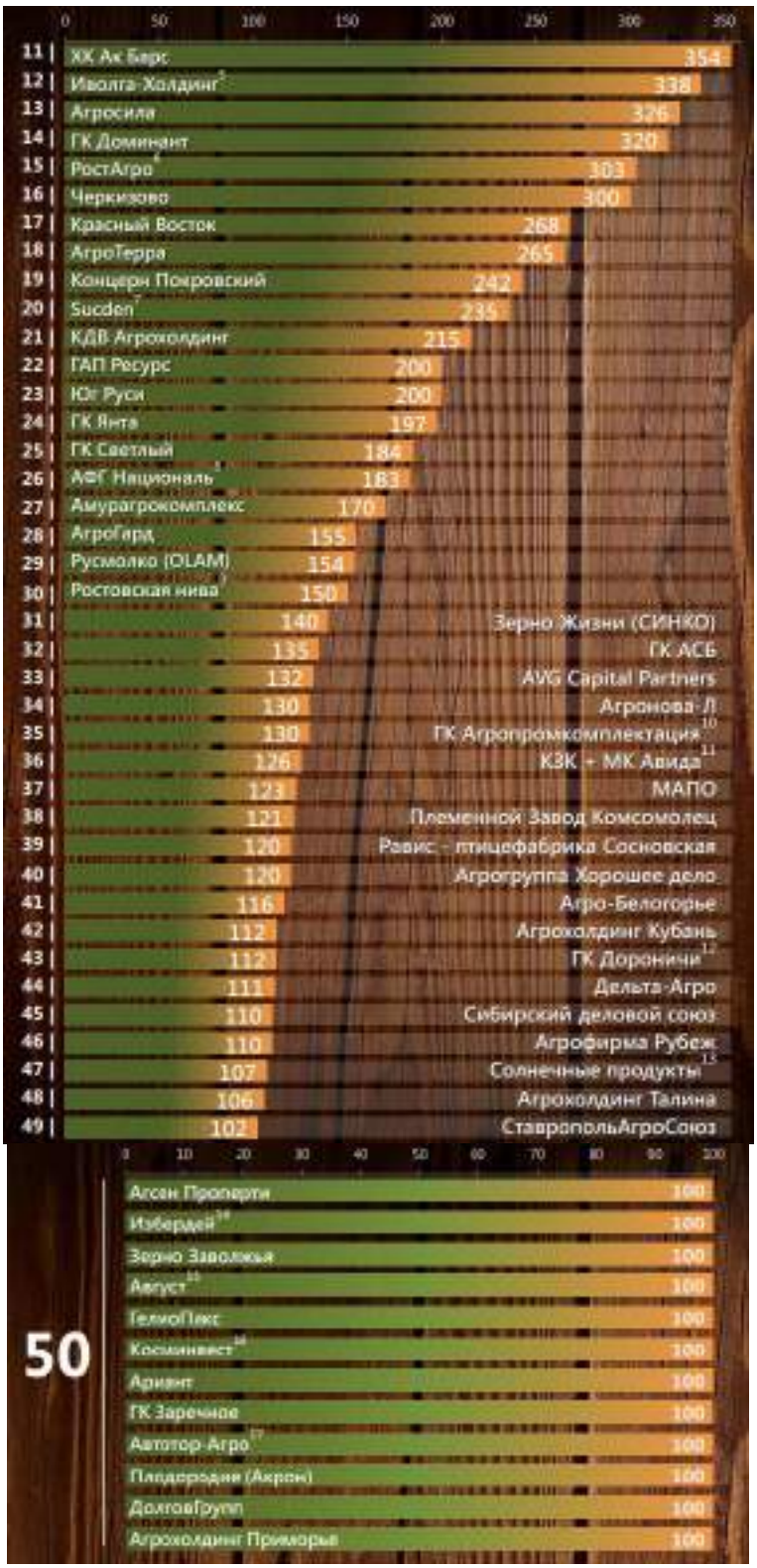
Новые компании в рейтинге 2020 года

Позиция в рейтинге		Основной регион расположения земельных активов
30	Ростовская нива	Ростовская, Воронежская области, Ставропольский край
35	ГК Агропромкомплектация	Курская, Тверская, Рязанская области
43	ГК Дороничи	Кировская область
50	Избердей	Липецкая, Тамбовская области
50	Август	Республика Татарстан, Краснодарский край, Республика Чувашия
50	Косминвест	Ставропольский край
50	Автотор-Агро	Калининградская область

Рисунок 16

Новые компании в рейтинге

Ниже представлен полный рейтинг ТОП-50 крупнейших владельцев сельскохозяйственной земли в России на май 2020 года, тыс.га. ТОП-10 представлен вначале отдельно.



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

Крупные игроки продолжат расширять бизнес, формируя рынок покупателя по земельным угодьям. Правда, перепроизводство вкупе с логистическими проблемами экспорта будут отрицательно влиять на стоимость продукции растениеводства и, соответственно, на цену земли. Однако если будет налажен экспорт и внутренний рынок стабилизируется, то коррекция цен на землю будет носить незначительный характер, а в среднесрочной

перспективе возможно и их повышение. И если в южных регионах потенциал роста практически выбран, то рынок Поволжья до сих пор имеет серьезный потенциал. Правда, земельный рынок до сих пор остается сложным и неструктурированным, и главная проблема — неурегулированность границ земельных участков, что затрудняет привлечение банковского финансирования для подобных сделок.

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

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

9.2.4.3. Прогноз рынка земли сельскохозяйственного назначения в 2021 году[5]

Минсельхоз разработал проект отдельной госпрограммы по вовлечению в оборот сельхозземель и развитию мелиоративного комплекса на 2021–2030 годы. Программа предполагает вовлечение в оборот к концу этого периода не менее 12 млн га, а также сбор и систематизацию данных о 383 млн га земель сельхозназначения. На финансирование этой программы Минсельхоз запрашивает 1,4 трлн руб. на десять лет, из которых 888 млрд руб. предлагается взять из федерального бюджета.

Минсельхоз представил проект госпрограммы по вовлечению в оборот сельхозземель и развитию мелиоративного комплекса на 2021–2030 годы — документ размещен на портале regulation.gov.ru. Его разработку глава Минсельхоза Дмитрий Патрушев анонсировал в конце года на заседании Госсовета по вопросам аграрной политики — эта работа ведется по поручению премьер-министра Дмитрия Медведева. Как сказал тогда министр, для дальнейшего роста производства сельхозпродукции требуется вовлечение новых земель в оборот.

По данным Минсельхоза, площадь неиспользуемых сельхозземель сейчас составляет порядка 44 млн га, 20 млн га из них — пашня. По проекту программы, к концу 2030 года планируется вовлечь в оборот не менее 12 млн га. Наращивать темпы такой работы ведомство намерено постепенно. В 2021–2022 годах ожидается вовлечение по 700 тыс. га в год, в 2023–2024 годах — по 900 тыс. га, в 2025-м — 1,3 млн га, а начиная с 2026 года — по 1,5 млн га ежегодно. Минсельхоз отмечает, что система ввода земель в оборот не содержит информации об их качестве, составе и структуре собственности — данные разрознены, отсутствуют или недостоверны. В связи с этим среди целей госпрограммы Минсельхоз выделяет сбор и систематизацию данных о 383 млн га земель сельхозназначения до конца 2030 года, а также утверждение схем землеустройства 44 млн га муниципальных сельхозземель.

Вместе с тем Минсельхоз ставит задачу по снижению износа основных фондов мелиоративного комплекса — с 78% в 2020 году до 49,9% в 2030-м. Для этого программа предусматривает около 900 проектов по реконструкции и строительству осушительных и оросительных систем — их общая стоимость оценивается в 125,6 млрд руб. Однако в Федеральной адресной инвестиционной программе на их реализацию предусмотрено 43,1 млрд руб.— дополнительная потребность составляет 83,5 млрд руб. Предполагается, что развитие мелиоративного комплекса позволит обеспечивать безопасность и предотвращать затопления не менее 150 тыс. га сельхозземель ежегодно.

Общий объем финансирования программы на 2021–2030 годы оценивается в 1,4 трлн руб., из них 888 млрд руб.—

[5] https://www.kommersant.ru/doc/4219085

средства федерального бюджета. На 2021–2023 годы Минсельхоз запрашивает из госказны около 100 млрд руб. ежегодно. Предполагается, что проект программы будет внесен в Белый дом в феврале 2020 года. Отметим, что проект Минсельхоза укладывается в логику наращивания госинвестиций в экономику — они считаются сейчас основным источником экономического роста в ближайшие годы на фоне спада частного спроса и стагнации капвложений.

В сентябре министр сельского хозяйства Дмитрий Патрушев, выступая в Госдуме, рассказывал, что ведомство планирует запустить отдельную программу по мелиорации, согласно которой к 2025 году в оборот будет вовлечено около 700 тыс. га мелиорируемых земель. Сейчас действует ведомственная программа «Развитие мелиоративного комплекса России» на период 2019—2025 годов, а также федеральный проект «Экспорт продукции АПК», который в том числе предусматривает увеличение производства зерна на мелиорированных землях на 2,3 млн т, сои — на 1,3 млн т к 2025 году. В 2019-м на мелиорацию было выделено 15,8 млрд руб., однако господдержка этого направления, по оценке Счетной палаты, имеет один из самых низких показателей по кассовому исполнению. По состоянию на 1 сентября до конечных получателей было доведено лишь 14,6% средств.

Кроме того, новая госпрограмма предполагает повышение плодородия почв и сохранение устойчивости агроландшафтов на площади не менее 660 тыс. га за счет проведения агролесомелиоративных и фитомелиоративных мероприятий. В 2018-м они были проведены на 130,5 тыс. га. Также к 2030 году планируется провести известкование 9 млн га кислых почв. В этом году, согласно госпрограмме развития сельского хозяйства, на раскисление почв должен быть направлен 1 млрд руб. субсидий. Аграрии смогут получить до 90% компенсации затрат на покупку, транспортировку и внесение мелиорантов, рассказывала ранее на конференции «Агроинвестора» «Агрохолдинги России» замглавы Минсельхоза Елена Фастова.

Благодаря реализации госпрограммы Минсельхозпланирует обеспечивать информационное сопровождение сельхозпроизводителей в области земельных отношений и сформировать рынок сельхозземель. Сосредоточение многочисленных функций в едином институте с инновационными подходами и современными IT-технологиями позволит оперативно решать любые задачи в сфере развития АПК страны, говорится в пояснении к документу.

Госпрограмма предполагает выделение субсидий на подготовку проектов межевания земельных участков из общедолевой собственности, постановку на кадастровый учет неиспользуемых земель, а также проведение гидромелиоративных, культуртехнических, агролесомелиоративных и фитомелиоративных мероприятий и на известкования кислых почв.

Основные выводы относительно рынка земельных участков

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

В данной части приводятся основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Выводы:

- *В настоящее время большая часть подмосковных земель сельхозназначения принадлежит примерно 50 крупным землевладельцам, скупившим их в 2000-х годах. Некоторые земли используются по назначению, какая-то часть сдается в аренду фермерам. Некоторые участки были выведены из категории сельхозземель и застроены жильем.*
- *Земельный рынок сейчас активно пополняется новыми предложениями. Однако спрос на участки ниже предложений в десятки раз. Чтобы избавиться от земли, собственникам приходится идти на значительные скидки - до 20-30%. Невостребованность участков эксперты объясняют тем, что многочисленные представленные в продаже земельные угодья сельхозназначения не пригодны для реализации проектов.*
- *Из-за огромного количества предложений, введения новых законов, условий на рынке для собственников, имеющих сельхозземли (проверки, штрафы за неиспользование земли по назначению, повышение платы за изменения категории и ВРИ), цены на земельные участки снижаются, либо стоят на месте.*
- *С точки зрения престижности направления потенциальные покупатели, как и в Москве, прежде всего исходят из розы ветров. Поэтому бессменным лидером по количеству сделок с землей в Подмосковье был и остается Одинцовский район (порядка восьми тысяч сделок в год).*
- *Аналитики ожидают роста цен на подмосковные земли сельскохозяйственного назначения. Это связано с введенными недавно продуктовыми санкциями в отношении западных стран.*
- *Средняя стоимость сотки в регионе подешевела с начала года на 1,2%, средняя цена предложения — на 1,4%.*
- *Цены на земельные участки в Московской области продолжают снижаться, в условиях падения платежеспособного спроса населения земля становится все менее востребованным ресурсом.*

9.2.4.4. *Основные сведения о землях сельскохозяйственного назначения Московской области*

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

Рынок земельных участков сельскохозяйственного назначения Московской области разнороден. Выделяются, как депрессивные районы, так и районы с высоким потенциалом, что и определяет относительный уровень цен земельных участков в данных районах. Можно выделить следующие диапазоны удаленности от МКАД, которые влияют на ликвидность земельных участков:

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

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

В настоящее время рынок земли сельскохозяйственного назначения – это рынок покупателя. На рынке сложился значительный объем предложений, вследствие чего намечается тенденция на понижение стоимости. Предложение в большей степени превышает спрос, в связи с чем скидки на торг в среднем составляют 15-17%, иногда доходят до 25%. По некоторым участкам цены реальных сделок могут отличаться в несколько раз от цен предложений. На сегодняшний день общее количество предложений земель сельскохозяйственного назначения в Московской области составляет: 218 предложений. Наибольшее количество предложений было представлено в Раменском районе (8,7%), Волоколамском районе (7,3%), Дмитровском районе (7,3%), Можайском районе (6,9%).

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

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

По данным мониторинга цен на конец ноября 2018 года, самая высокая средняя цена предложения на земельные участки сельскохозяйственного назначения сложилась в Одинцовском районе Московской области и составила – 960 руб./кв. м Самая низкая средняя цена предложения была обнаружена в городском округе Егорьевск – 5 руб./кв. м. В данном анализе использовались только те районы Московской области, в которых было подобрано значительное количество предложений. Средняя цена предложения земельных участков сельскохозяйственного назначения в целом по Московской области составляет около 225 руб./кв. м. Таким образом, можно сказать, что на сегодняшний день рынок земельных участков сельскохозяйственного назначения из-за большого влияния политической и в следствие социально- экономической ситуации показывает значительное превышение предложений над спросом и относительно не высокие стоимости реальных сделок. Сроки экспозиции данных земельных участков варьируются от 6 месяцев до 1 года. В недалеком будущем при отсутствии значительного улучшения в состоянии экономики данные тенденции будут ухудшаться, при этом земельные участки вблизи Московской области (в зоне до 30 км от города) будут все также актуальны и востребованы из-за возможности перевода их в другую категорию земель и использование под набирающие популярность коттеджные поселки.

По данным интернет-портала GeoDevelopment.ru, в зоне в радиусе 21-40 км от МКАД сконцентрировано около 30,4% от общего числа выставленных на продажу земельных участков и около 16,0% от общей площади. По мере увеличения удаленности от МКАД объем предложения земельных участков увеличивается. Наибольшее количество объектов предлагается на расстоянии более 101 км от МКАД, их доля равна 22,2%.

Наибольшее количество предложений сосредоточено в районе Новой Москвы, Можайском, Клинском, Наро-

Фоминском и Дмитровском районах (18,2%, 14,8%, 6,4%, 5,2% и 5,2% соответственно). При этом лидерами по предложению в натуральном выражении (га) являются такие районы, как: Можайский (24,9%), Каширский (21,5%), Новая Москва (13,9%), Серебряно-Прудский (11,2%), Наро-Фоминский (5,9%)[6].

По данным интернет-портала GeoDevelopment.ru, значительный объем предложения представлен участками сельскохозяйственного назначения (54,9% от общего числа выставленных на продажу участков, общая площадь участков данного вида составляет 83,6% от всей площади выставленных на продажу участков). Доля участков под индивидуальное жилищное строительство составляет 4,6%, что равно 3,2% всей площади выставленных на продажу участков, доля участков под дачное строительство – 4% (2,1% всей площади выставленных на продажу участков).

Что касается распределения предлагаемых участков по площади, то по количеству предложений наибольшая доля приходится на участки от 15 дол 50 га (26,2%), на втором месте участки с площадью от 5 до 15 га (20,7% от всего предложения).

Что касается структуры предложения в зависимости от цены, то в целом можно говорить, что доли всех ценовых сегментов примерно одинаковы за небольшим исключением, при этом отдельно можно выделить земельные участки в ценовом диапазоне от 150 тыс. долл. до 500 тыс. долл. (17,1% от всего предложения) и земельные участки в ценовом диапазоне от 2 млн. долл. до 5 млн. долл.

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

Необходимо отметить, что во многих случаях невозможность приобрести землю в собственность является серьезным препятствием для осуществления планов компаний. В первую очередь это связано с тем, что для иностранных инвесторов отсутствие права собственности на земельный участок часто является причиной для отказа входить в проект или приобретать готовый инвестиционный объект.

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

Тенденции и прогнозы

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

Таблица 9

Средняя стоимость участков по районам Московской области

№ п/п	Район	Цена за сотку, руб.	Прирост за полгода	Средняя стоимость участка, руб.	Прирост за полгода
1	Красногорский	393894	−1,2%	7428376	−2,2%
2	Одинцовский	382248	−1,0%	7109345	−1,4%
3	Мытищинский	319283	−1,6%	5528562	−2,9%
4	Ленинский	297031	−1,4%	5178562	1,2%
5	Люберецкий	296741	−0,2%	5108293	1,1%
6	Пушкинский	219372	0,9%	3437612	0,7%
7	Балашихинский	187629	−2,2%	3186945	−2,2%
8	Подольский	186425	−2,1%	3136784	−3,2%
9	Истринский	186223	−1,7%	3097846	−3,8%
10	Раменский	170276	1,0%	2925370	2,1%
11	Наро-Фоминский	167190	−2,4%	2693794	−3,4%
12	Щелковский	154824	−0,3%	2597052	−1,6%
13	Домодедовский	148783	1,1%	2486711	−0,6%
14	Солнечногорский	140207	−0,9%	2383114	−0,9%
15	Ногинский	137836	−0,7%	2295687	−2,7%
16	Сергиево-Посадский	114834	2,2%	1936042	1,4%

[6] *http://www.geodevelopment.ru/analytics/diagram/type_use/*

№ п/п	Район	Цена за сотку, руб.	Прирост за полгода	Средняя стоимость участка, руб.	Прирост за полгода
17	Волоколамский	113288	−3,5%	1698479	−2,9%
18	Дмитровский	111782	1,0%	1845795	−1,9%
19	Чеховский	110792	−3,3%	1587093	−1,9%
20	Рузский	110427	−1,7%	1707548	−3,7%
21	Клинский	108856	−1,0%	1843952	−1,3%
22	Можайский	106318	0,6%	1502436	−0,8%
23	Шаховской	95372	−2,1%	1305782	−0,3%
24	Лотошинский	92388	−1,1%	1293615	−1,1%
25	Ступинский	89326	−2,2%	1231328	−0,4%
26	Талдомский	87379	−2,1%	1228493	−1,7%
27	Серпуховский	85427	−2,0%	943208	−1,7%
28	Коломенский	80348	−0,8%	1097568	−3,2%
29	Каширский	80231	−1,3%	869247	−1,6%
30	Орехово-Зуевский	78936	−2,2%	878394	−1,0%
31	Зарайский	78924	−1,6%	861028	−2,4%
32	Егорьевский	78031	−0,3%	849573	−0,7%
33	Воскресенский	76382	1,1%	832056	0,1%
34	Шатурский	74328	−4,5%	1063278	−2,4%
35	Луховицкий	73260	−2,8%	1025762	−2,8%
36	Павлово-Посадский	70463	1,2%	975868	0,1%
37	Серебряно-Прудский	70119	−3,2%	795364	−0,2%
38	Озерский	55428	−1,1%	670210	−0,9%
	Среднее	142911	−1,1%	2279899	−1,4%

Минсельхоз разработал госпрограмму вовлечения в оборот сельхозземель[7]

До 2030 года на реализацию госпрограммы потребуется 1,41 трлн рублей.

Минсельхоз разработал госпрограмму эффективного вовлечения в оборот земель сельхозназначения и развития мелиоративного комплекса. Проект постановления правительства о ее утверждении размещен на портале проектов нормативных правовых актов. Планируемый срок вступления документа в силу — март 2020 года, срок реализации госпрограммы — 2021-2030 годы, ее стоимость превышает 1,41 трлн руб., в том числе около 887,9 млрд руб. из федерального бюджета. В 2021 году на программу должно быть направлено 171,1 млрд руб., включая 100,6 млрд руб. из федерального бюджета. Госпрограмма позволит обеспечить повышение продовольственной безопасности России и устойчивое развитие АПК, говорится в пояснении к документу.

Первая цель программы — сбор и систематизация данных о землях сельхозназначения. Каждый год планируется собирать информацию о 38,3 млн га. Сейчас данных нет или они не достоверны и разрозненны, также нет единого информационного ресурса, который бы отвечал на различные вопросы о составе, структуре собственности, качестве земель и т. п., говорится в пояснении к документу. Поэтому анализировать ход вовлечения земель в оборот и эффективно управлять этим процессом невозможно.

Также, согласно проекту госпрограммы, за десять лет предполагается утвердить схемы землеустройства 44 млн га сельхозземель муниципальных образований: провести межевание земель, которые находятся в общедолевой собственности, выявить невостребованные участки, поставить участки на кадастровый учет и др.

Еще одна цель — вовлечение в оборот не менее 12 млн га к 2030 году. Кроме того, к этому времени площадь мелиорируемых земель должна увеличиться не менее чем на 1,6 млн га к уровню 2018 года, когда она составляла 96,12 тыс. га, говорится в документе. Производство растениеводческой продукции на мелиорируемых землях за 10 лет должно увеличиться на 145% относительно 2018-го. При этом степень износа основных фондов мелиоративного комплекса в государственной собственности должна снизиться с 78% в 2020 году до 49,9% в 2030-м. Минсельхоз рассчитывает, что благодаря строительству и реконструкции объектов мелиорации к концу 2030 года удастся предотвратить выбытие из оборота до 3,8 млн га мелиорированных земель, а также защитить от водной эрозии, затопления и подтопления до 829,3 тыс. га.

В сентябре министр сельского хозяйства Дмитрий Патрушев, выступая в Госдуме, рассказывал, что ведомство планирует запустить отдельную программу по мелиорации, согласно которой к 2025 году в оборот будет вовлечено около 700 тыс. га мелиорируемых земель. Сейчас действует ведомственная программа «Развитие мелиоративного комплекса России» на период 2019—2025 годов, а также федеральный проект «Экспорт

7 *Источник: https://www.agroinvestor.ru/analytics/news/33051-minselkhoz-razrabotal-gosprogrammu-vovlecheniya-v-oborot-selkhozzemel/*

продукции АПК», который в том числе предусматривает увеличение производства зерна на мелиорированных землях на 2,3 млн т, сои — на 1,3 млн т к 2025 году. В 2019-м на мелиорацию было выделено 15,8 млрд руб., однако господдержка этого направления, по оценке Счетной палаты, имеет один из самых низких показателей по кассовому исполнению. По состоянию на 1 сентября до конечных получателей было доведено лишь 14,6% средств.

Кроме того, новая госпрограмма предполагает повышение плодородия почв и сохранение устойчивости агроландшафтов на площади не менее 660 тыс. га за счет проведения агролесомелиоративных и фитомелиоративных мероприятий. В 2018-м они были проведены на 130,5 тыс. га. Также к 2030 году планируется провести известкование 9 млн га кислых почв. В этом году, согласно госпрограмме развития сельского хозяйства, на раскисление почв должен быть направлен 1 млрд руб. субсидий. Аграрии смогут получить до 90% компенсации затрат на покупку, транспортировку и внесение мелиорантов, рассказывала ранее на конференции «Агроинвестора» «Агрохолдинги России» замглавы Минсельхоза Елена Фастова.

Благодаря реализации госпрограммы Минсельхозпланирует обеспечивать информационное сопровождение сельхозпроизводителей в области земельных отношений и сформировать рынок сельхозземель. Сосредоточение многочисленных функций в едином институте с инновационными подходами и современными IT-технологиями позволит оперативно решать любые задачи в сфере развития АПК страны, говорится в пояснении к документу.

Госпрограмма предполагает выделение субсидий на подготовку проектов межевания земельных участков из общедолевой собственности, постановку на кадастровый учет неиспользуемых земель, а также проведение гидромелиоративных, культуртехнических, агролесомелиоративных и фитомелиоративных мероприятий и на известкования кислых почв.

Выводы:

В настоящее время рынок земли сельскохозяйственного назначения – это рынок покупателя. На рынке сложился значительный объем предложений, в следствие чего намечается тенденция на понижение стоимости. Предложение в большей степени превышает спрос. В связи с чем скидки на торг в среднем составляют 15-17%, иногда доходят до 25%. По некоторым участкам цены реальных сделок могут отличаться в несколько раз от цен предложений. На сегодняшний день общее количество предложений земель сельскохозяйственного назначения в Московской области составляет: 218 предложений. Наибольшее количество предложений было представлено в Раменском районе (8,7%), Волоколамском районе (7,3%), Дмитровском районе (7,3%), Можайском районе (6,9%).

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

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

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

Выводы:

- По данным интернет-портала GeoDevelopment.ru, значительный объем предложения представлен участками сельскохозяйственного назначения (54,9% от общего числа выставленных на продажу участков, общая площадь участков данного вида составляет 83,6% от всей площади выставленных на продажу участков). Доля участков под индивидуальное жилищное строительство составляет 4,6%, что равно 3,2% всей площади выставленных на продажу участков, доля участков под дачное строительство – 4% (2,1% всей площади выставленных на продажу участков).
- Что касается структуры предложения в зависимости от цены, то в целом можно говорить, что доли всех ценовых сегментов примерно одинаковы за небольшим исключением, при этом отдельно можно выделить земельные участки в ценовом диапазоне от 150 тыс. долл. до 500 тыс. долл. (17,1% от всего

предложения) и земельные участки в ценовом диапазоне от 2 млн. долл. до 5 млн. долл.

- По данным мониторинга цен на конец января 2018 года, самая высокая средняя цена предложения на земельные участки сельскохозяйственного назначения сложилась в Одинцовском районе Московской области и составила – 960 руб./кв. м Самая низкая средняя цена предложения была обнаружена в городском округе Егорьевск – 5 руб./кв. м. В данном анализе использовались только те районы Московской области, в которых было подобрано значительное количество предложений. Средняя цена предложения земельных участков сельскохозяйственного назначения в целом по Московской области составляет около 225 руб./кв. м. Таким образом, можно сказать, что на сегодняшний день рынок земельных участков сельскохозяйственного назначения из-за большого влияния политической и в следствие социально- экономической ситуации показывает значительное превышение предложений над спросом и относительно не высокие стоимости реальных сделок. Сроки экспозиции данных земельных участков варьируются от 6 месяцев до 1 года. В недалеком будущем при отсутствии значительного улучшения в состоянии экономики данные тенденции будут ухудшаться, при этом земельные участки вблизи Московской области (в зоне до 30 км от города) будут все также актуальны и востребованы из-за возможности перевода их в другую категорию земель и использование под набирающие популярность коттеджные поселки.

10. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

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

10.1. Этапы проведения оценки

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

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

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

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

10.2. Анализ применимости подходов к оценке справедливой стоимости объекта оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Отказ от проведения оценки в рамках затратного подхода

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

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

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

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цен предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы. Основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

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

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

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

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

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

Обоснование проведения оценки в рамках сравнительного подхода

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Отказ от проведения оценки в рамках доходного подхода

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

настоящего отчета.

10.3. Методология определения справедливой стоимости земельных участков

10.3.1. Методы оценки земельных участков

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

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

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

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

При наличии необходимой информации метод сравнения продаж является наиболее предпочтительным.

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

$$C_{ec} = f(U_1, U_{2,} \ldots\ldots, U_n)$$

где U1, U2,…., Un – 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:

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

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

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

наиболее вероятное значение доли земельного участка в справедливой стоимости единого объекта недвижимости.

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

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

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

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

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

10.3.2. Выбор подходов и методов расчета

Применение затратного подхода для оценки стоимости земельных участков является невозможным в связи с тем, что воспроизвести земельный участок нельзя, так как он является частью земной поверхности. Анализ

возможности использования подходов и методов оценки объектов оценки представлен в ниже.

Таблица 10

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

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

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

10.4. Расчет справедливой стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода

10.4.1. Описание сравнительного подхода

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

Применяя сравнительный подход к оценке, Оценщик должен:

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

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

Сравнительный подход заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Введём обозначения количественных характеристик j-го фактора для любого объекта сравнения и для некоторого специально подобранного «эталонного» объекта как fi.и fj соответственно.

Определим удельную характеристику ценности фактора: pj = pf/fj единицы измерения количества последнего, где Pfj - цена j-го фактора размером fj.

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

Аддитивная модель (линейная связь):

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

Мультипликативная модель (комбинация произведений показательных и степенных функций):

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

Гибридная модель (комбинация всех трёх типов связей):

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

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

Решение задачи определения искомой величины справедливой стоимости Vom методом моделирования рынка сводится к отысканию параметров универсальной зависимости выбранного типа и подстановки в неё количественных характеристик foj ценообразующих факторов для Объекта оценки:

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

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

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

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

В целях индивидуальной оценки применяется метод сравнительного анализа сделок.

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

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

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

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

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

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

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

Соотношения (10.4.), (10.5.) получены путём вычитания Pi из Poi , а соотношения (10.2) и (10.6) получены путём деления Po на Pi, где Po и Pi определены путём подстановки соответственно в (10.1), (10.2.), (10.3.) ценообразующих факторов для Объекта оценки и объекта-аналога [Poi =P*({foi}); Pi=P*({fij})].

В формулах (10.7.) и (10.8.) степенная и показательная функции разложены в ряд Маклорена. С учётом условия близости между собою характеристик факторов для объекта-аналога и объекта сравнения (ΔXi<<1) здесь опущены величины, имеющие более высокий порядок малости в сравнении с δij.

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

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

Это соотношение может быть преобразовано в линейное, если допустимо предположение о пренебрежимо малой величине произведений сомножителей δij в сравнении с величинами самих этих сомножителей (∏δij<<δij).

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

Где: Pi - цена i-той сделки;

pj - удельные характеристики ценности j-ых ценообразующих факторов;

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

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

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

Таблица 11

Техника метода сравнительного анализа продаж

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

Техники количественного анализа

Техника компенсационных корректировок цен (ТКК)

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

Техника факторного анализа (ТФА)

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

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

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

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

что позволит рассчитать в (10.10) величину слагаемого $p_j \Delta f_{oij}$ для любого I (включая I=q и I=w). Выбирая аналогичным образом другие пары объектов-аналогов, можем последовательно найти величины p1, p2,…, pk, что позволит найти все значения Poi из набора {Poi}, соответствующего имеющейся совокупности {Pi} цен сделок с объектами-аналогами. Для реализации этой техники необходимо, чтобы число N объектов-аналогов было не меньше числа элементов сравнения: N≥(k+1).

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

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

Техника множественного регрессионного анализа. Множественный регрессионный анализ обеспечивает выбор вида корреляционной связи P=F(Po, aj, ΔXj), полученной из соотношения (10.12) и определение величин соответствующих параметров корреляционной модели (коэффициентов регрессии) - коэффициентов aj=pj/pcj, характеризующих ценность совокупности ценообразующих факторов (j∈[1, к]) и рыночной (равновесной) цены объекта Po (равной искомой величине справедливой стоимости). В этой модели переменными являются относительные приращения характеристик ценообразующих факторов ΔXij=Δfij/fcj, где Δfij=foj-fij, pejfej=Pi.

Техники качественного анализа

Техника качественного сравнения цен (ТКС)

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

Техника квалиметрического моделирования (ТКМ)

В практике оценки нередко приходится учитывать многие элементы из каждой группы и тогда задача с подбором минимума объектов-аналогов, необходимого для реализации метода сравнительного анализа сделок, существенно усложняется. В случае если объектов сравнения недостаточно, разработка квалиметрической модели является разумной альтернативой построению корректировочных таблиц и построению регрессионных моделей8.. Техника реализуется путем анализа рыночных данных о сделках, а также экспертных оценок качества объектов и среды. Существенно, что все свойства объекта и среды как ценообразующие факторы, представляются в виде иерархической структуры («дерева») взаимосвязанных свойств (качеств) объекта, которые отражают признаваемые продавцом предпочтения покупателей.

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

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

10.4.2. Обоснование выбора метода оценки

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

При наличии необходимой информации метод сравнения продаж является наиболее предпочтительным.

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

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

или

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

где: Ccp – рыночная стоимость по сравнительному подходу, ден. ед.;
Pi – цена аналога i, ден. ед.;
Kj – коэффициент j-й поправки (для относительных/процентных поправок), доли ед.;
di – весовой коэффициент для i-го аналога, доли ед.

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

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

При реализации данного метода используют процентные и стоимостные корректировки9.

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

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

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

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

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

10.4.3.1. Описание подобранных аналогов

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

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

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

Последовательные корректировки:

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

Независимые корректировки10:

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

В рамках настоящей оценки были проанализированы данные за февраль-март 2020 г. (до даты оценки), полученные с сайтов агентств недвижимости Московской области. Ссылки на источники информации приведены в таблице объектов-аналогов., аналогичным Объекту оценки, предлагаемым на продажу. Для

9 «Экономика недвижимости»: Учебное пособие – Владимирский гос. университет; Сост.: Д. В. Виноградов, Владимир, 2007.
10 Данные аналитического портала Rway.ru http://rway.ru/publication/publication71-1395.aspx

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

При поиске объектов-аналогов Оценщик основывался на следующих данных:

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

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

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

Выбор единицы сравнения

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

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

Данные по объектам аналогам приведены в таблице ниже.

Таблица 12

Описание подобранных аналогов

Характеристика	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Объект	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Область	Московская область	Московская область	Московская область	Московская область
Район	Дмитровский	Дмитровский	Талдомский	Сергиево-Посадский
Населенный пункт	у р. Кимрка	Надеждино	д. Нушполы	Юдино
Направление/шоссе	Дмитровское	Ленинградское/рогачевское/Дмитровское	Дмитровское	Дмитровское, Ярославское
Транспортная доступность	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная
Расстояние до МКАД, км	100	80	80	85
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Площадь объекта, кв. м	44 800,0	670 000,0	58 500,0	200 000,0
Категория земель	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения

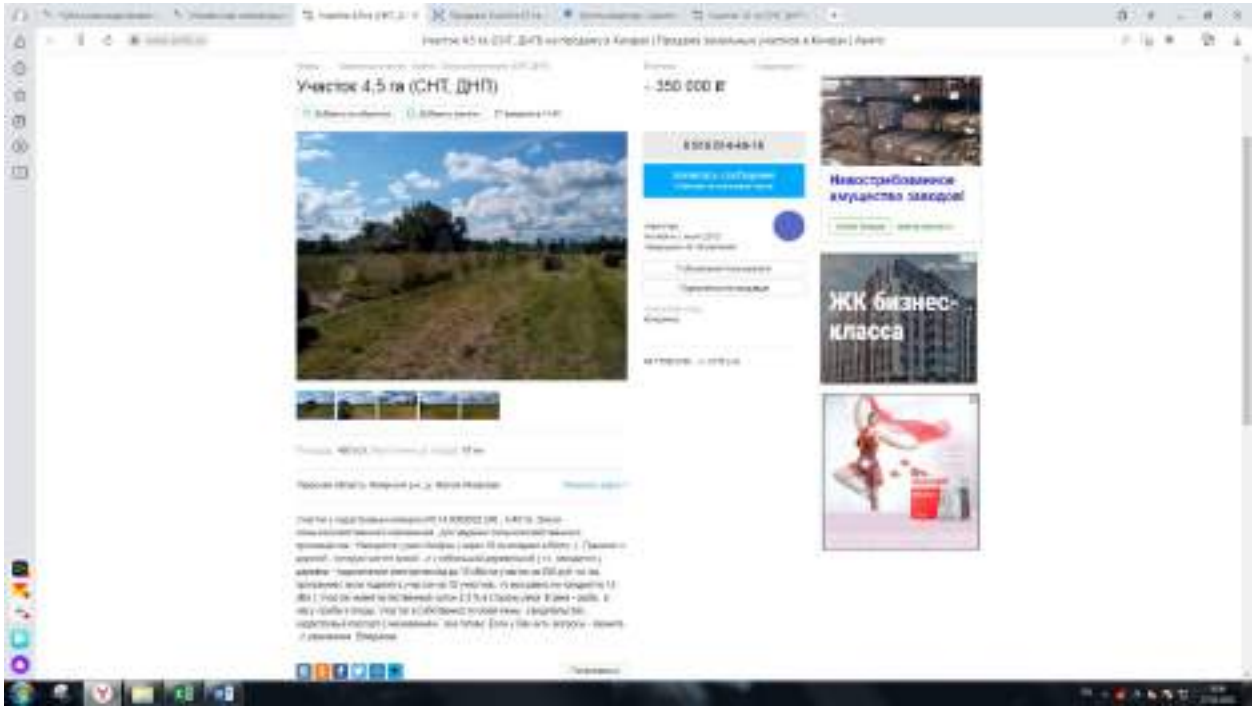
Характеристика	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Вид разрешенного использования	для ведения сельскохозяйственного производства	для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	Для сельскохозяйственного производства	для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства
Инженерная оснащенность	по границе	по границе	по границе	по границе
электроснабжение	*по границе*	*по границе*	*по границе*	*по границе*
водоснабжение	*по границе*	*по границе*	*по границе*	*по границе*
канализация	*по границе*	*по границе*	*по границе*	*по границе*
газоснабжение	*по границе*	*по границе*	*по границе*	*по границе*
Рельеф участка	ровный, без явных уклонов	ровный, без явных уклонов	ровный, без явных уклонов	ровный, без явных уклонов
Форма участка	близкая к прямоугольной	близкая к прямоугольной	близкая к прямоугольной	близкая к прямоугольной
Подъездные пути	грунт	грунт	грунт	асфальт
Наличие построек	нет	нет	нет	нет
Цена предложения, руб.	350 000,0	16 750 000,0	1 000 000,0	2 000 000,0
Удельный показатель цены предложения, руб./кв. м	7,8	25,0	17,1	10,0
Источник	https://www.avito.ru/dmitrov/zemelnye_uchastki/uchastok_4.5_ga_snt_dnp_773931388	https://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznazncheniya/uchastok_67_ga_selkhoznazncheniya_dmitrovskiy_g_o_d_nadezhdino_/	https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_58500_kvm_ploschadyu_585_sotok_moskovskaya_taldomskiy_go_nushpoly_6815938078/	https://www.avito.ru/remmash/zemelnye_uchastki/uchastok_20_ga_snt_dnp_1237513596
АН	частное	Инвест-Недвижимость	частное	частное
Контакт	8.916-614-49-16	8 (495) 772-76-58	8 (926) 263-46-30	8. 958-488-87-28
Дата объявления	27.02.2021	17.03.2021	13.01.2021	10.03.2021

Ссылки на источники информации

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

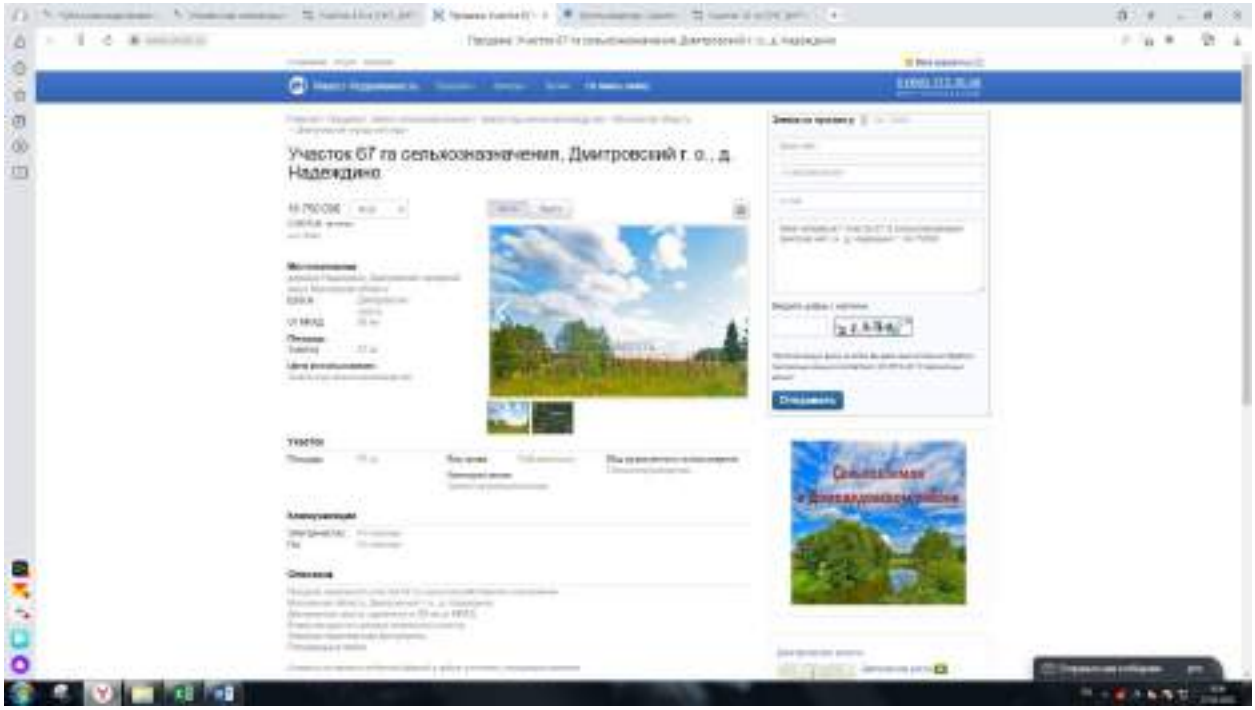
Приведенные далее данные не являются обязательными, так как информация, опубликованная на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки.

Аналог 1



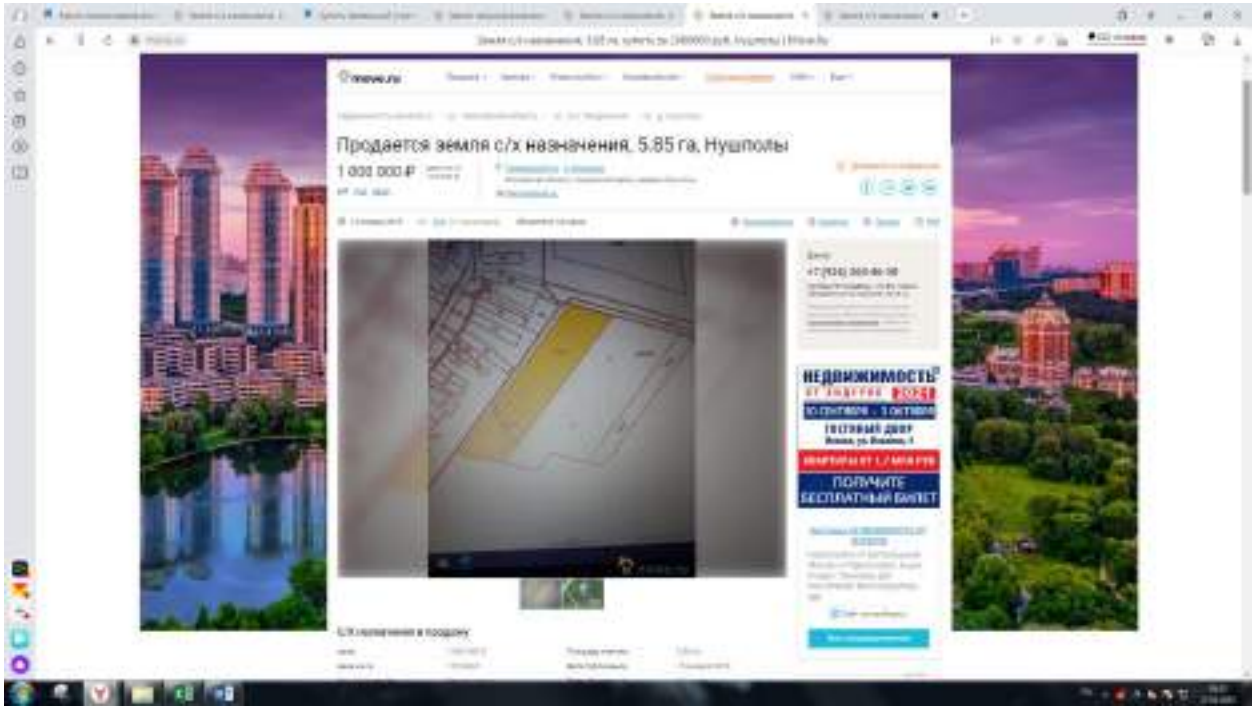
https://www.avito.ru/kimry/zemelnye_uchastki/uchastok_4.5_ga_snt_dnp_773931388

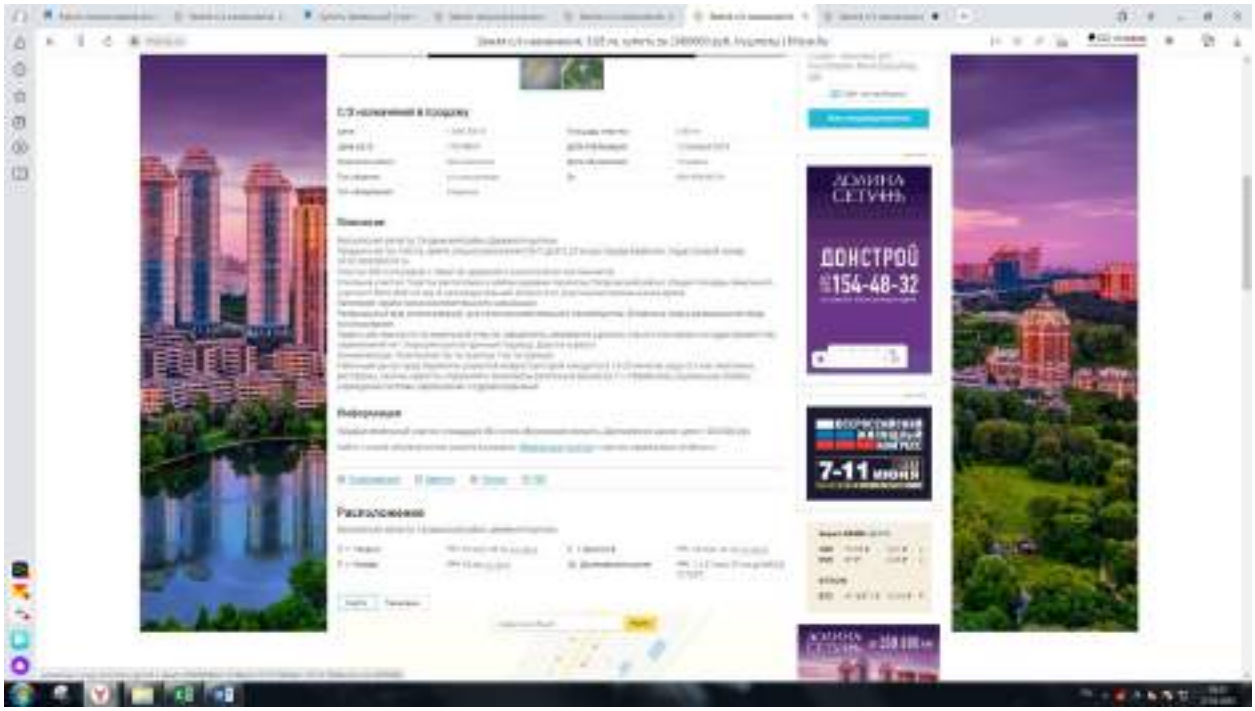
Аналог 2



https://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/uchastok_67_ga_selkhoznaznacheniya_dmitrovskiy_g_o_d_nadezhdino_/

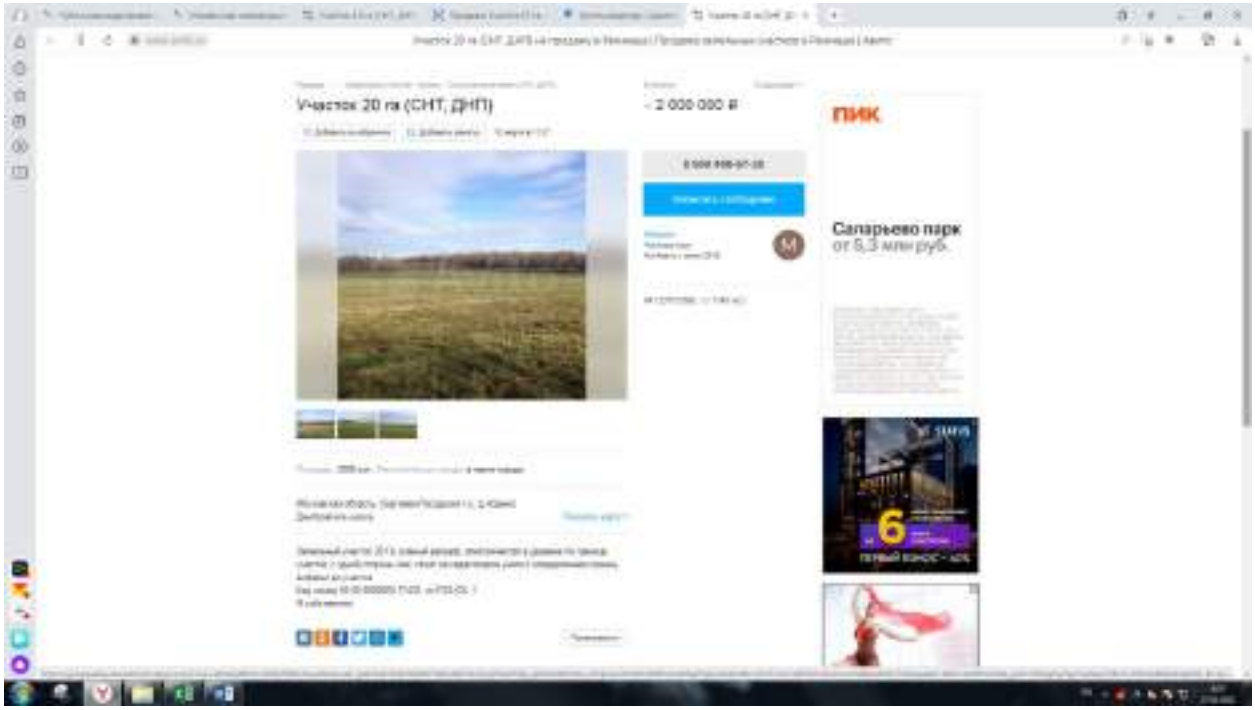
Аналог 3





https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_58500_kvm_ploschadyu_585_sotok_moskovskaya_taldomskiy_go_nushpoly_6815938078/

Аналог 4



https://www.avito.ru/remmash/zemelnye_uchastki/uchastok_20_ga_snt_dnp_1237513596

10.4.3.2. Проведенные корректировки

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

Корректировки по первой группе элементов сравнения

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

- ***Поправка на права на объект.*** По предлагаемым к продаже земельным участкам объектам-аналогам предлагается к передаче право собственности/право общей долевой собственности. В связи с этим корректировка на передаваемые права не проводится.
- ***Поправка на условия финансирования.*** Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые, в свою очередь, влияют на величину стоимости. В настоящей работе по оценке, каких-либо отличий оцениваемого объекта от объектов-аналогов по условиям финансирования не обнаружено, поэтому величина корректировки равна нулю.
- ***Поправка на предложение (торг).*** Корректировка на условия сделки отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Продажа объекта может произойти по цене ниже рыночной, если продавцу необходимо срочно реализовать собственность, если на продавца оказывается давление, если между участниками сделки существует семейная, деловая или финансовая связь. Цена реальной сделки может отличаться от цены предложения за счет торга между покупателем и продавцом при достижении итоговой цены. Согласно обзору рынка земельных участков Московской области, скидки на торг при продаже земельных участков в настоящее время составляют от 7% до 32%. Размер скидки на торг определен согласно данным исследования портала «СтатРиелт» (www.statrielt.ru) по состоянию на 01.01.2021 (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2399-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2021-goda), которая составила 19%.

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ*	По регионам*		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для размещения коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида фактического использования, расстояния и транспортного графика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,53	1,37	0,83	0,94	0,92	0,91
2	Земли населенных пунктов под малоэтажную производственную 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	0,53	1,30	0,94	0,95	0,93	0,92
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ВХЗ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (лес, сад, водоем и т. д.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,67	1,34	0,93	0,93	0,91	0,90
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному городу, эстетических характеристик участка (лес, сад, водоем и т. д.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,67	1,30	0,89	0,91	0,88	0,86
5	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 графика, класса подъездных дорог	0,75	1,34	0,85	0,87	0,84	0,80
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта (г. Петербург, Санкт-Петербург, наличия транспортной и инженерной инфраструктуры, общей площади участка	0,63	1,33	0,81	0,84	0,78	0,73
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, сад, водоем и т.д.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,73	1,34	0,87	0,89	0,86	0,82

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2399-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2021-goda

Поправка на дату сделки. Все объекты-аналоги, используемые в расчетах, предлагались на продажу в феврале-марте 2021 года, дата оценки – март 2021 года, на основании исследований Яскевича Е.Е., срок экспозиции объектов составляет от 3-6 месяцев без изменения цены, корректировка не применятся.

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

Таблица 13

Корректировки по первой группе элементов сравнения

Характеристика	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Удельный показатель цены предложения, руб./кв. м	7,8	25,0	17,1	10,0
Права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность
Поправка на права на объект	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	7,8	25,0	17,1	10,0
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные
Поправка на условия финансирования	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Характеристика	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	7,8	25,0	17,1	10,0
Тип сделки	предложение	предложение	предложение	предложение
Поправка на тип сделки	-19,0%	-19,0%	-19,0%	-19,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	6,3	20,3	13,8	8,1
Дата предложения	27.02.2021	17.03.2021	13.01.2021	10.03.2021
Дата оценки	26.03.2021	26.03.2021	26.03.2021	26.03.2021
Поправка на дату сделки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Базовая скорректированная стоимость, руб./кв. м	6,3	20,3	13,8	8,1

Корректировки по второй группе элементов сравнения

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

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

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

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

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

Наиболее употребительные в практике измерений следующие виды шкал:

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

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

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

Характеристика:	Элемент сравнения из группы кумулятивных элементов сравнения (фактор)
Показатель сравнения:	Градация фактора на уровни

Процедура сравнения: Определение соотношений между уровнями и их сравнение

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

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

Наиболее употребительные в практике измерений следующие виды шкал:

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

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

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

Для проведения корректировок Оценщик провел анализ по следующим элементам сравнения:

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

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

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

Описание объектов аналогов представлено в таблице ниже.

Таблица 14

Характеристика объектов аналогов

№ п/п	Объекты	Местоположение	Площадь, кв.м.	Вид разрешенного использования	Базовая скорректированная стоимость, руб./кв. м
1	Объект-аналог №1	низкое	44 800,0	для ведения сельскохозяйственного производства	6,3
3	Объект-аналог №2	среднее	670 000,0	для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	20,3
4	Объект-аналог №3	среднее	58 500,0	Для сельскохозяйственного производства	13,8
5	Объект-аналог №4	низкое	200 000,0	для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	8,1
ОО1	50:04:0000000:89653	низкое	568 241,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО2	50:04:0010803:759	низкое	3 414,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО3	50:04:0010803:760	низкое	1 644,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО4	50:04:0010803:761	низкое	425,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО5	50:04:0100102:15	низкое	34 530,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО6	50:04:0100102:6	низкое	94 114,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО7	50:04:0100102:7	низкое	32 108,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО8	50:04:0100104:2	низкое	78 542,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО9	50:04:0100201:74	низкое	28 773,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО10	50:04:0100201:75	низкое	9 439,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО11	50:04:0100202:8	низкое	20 197,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО12	50:04:0100302:1	низкое	271 129,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО13	50:04:0100402:1	низкое	218 208,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО14	50:04:0100402:2	низкое	191 907,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО15	50:04:0100503:5	низкое	493 278,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО16	50:04:0100503:7	низкое	26 529,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО17	50:04:0100601:148	низкое	147 490,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО18	50:04:0100601:346	низкое	29 054,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО19	50:04:0100601:347	низкое	29 330,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО20	50:04:0100601:348	низкое	29 715,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО21	50:04:0100601:349	низкое	29 974,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО22	50:04:0100601:350	низкое	29 979,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО23	50:04:0100603:1	низкое	221 987,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО24	50:04:0100701:162	низкое	43 258,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО25	50:04:0100702:1	низкое	67 047,0	Для сельскохозяйственного	?

№ п/п	Объекты	Местоположение	Площадь, кв.м.	Вид разрешенного использования	Базовая скорректированная стоимость, руб./кв. м
				производства	
ОО26	50:04:0100702:2	низкое	23 364,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО27	50:04:0100802:107	низкое	95 786,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО28	50:04:0100802:7	низкое	27 068,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО39	50:04:0100901:248	низкое	13 478,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО30	50:04:0100906:35	низкое	822 171,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО31	50:04:0101006:368	низкое	599 610,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО32	50:04:0101202:8	низкое	78 334,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО33	50:04:0101202:9	низкое	80 002,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО34	50:04:0101403:1	низкое	23 183,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО35	50:04:0101505:4	низкое	72 179,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО36	50:04:0150103:5	низкое	79 511,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО37	50:04:0150108:178	низкое	4 271,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО38	50:04:0150205:1	низкое	137 512,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО39	50:04:0150205:2	низкое	78 241,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО40	50:04:0150205:27	низкое	237 541,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО41	50:04:0150205:28	низкое	134 195,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО42	50:04:0150205:29	низкое	132 564,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО43	50:04:0150205:3	низкое	46 605,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО44	50:04:0150205:4	низкое	7 410,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО45	50:04:0150205:5	низкое	77 085,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО46	50:04:0150205:6	низкое	28 181,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО47	50:04:0150301:16	низкое	96 534,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО48	50:04:0150301:17	низкое	15 941,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО49	50:04:0150302:176	низкое	24 903,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО50	50:04:0150302:177	низкое	13 347,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО51	50:04:0220501:14	низкое	85 565,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО52	50:04:0280119:1	низкое	409 404,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО53	50:04:0280216:3	низкое	38 929,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО54	50:04:0280216:4	низкое	265 069,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО55	50:04:0280216:5	низкое	985 955,0	Для сельскохозяйственного производства	?

№ п/п	Объекты	Местоположение	Площадь, кв.м.	Вид разрешенного использования	Базовая скорректированная стоимость, руб./кв. м
ОО56	50:04:0290306:17	низкое	53 248,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО57	50:04:0290406:32	низкое	7 222,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО58	50:04:0290406:71	низкое	221 659,0	для сельхозпроизводства	?
ОО59	50:04:0101706:329	низкое	61 579,0	для сельхозпроизводства	?
ОО60	50:04:0101706:330	низкое	500 000,0	для сельхозпроизводства	?
ОО61	50:04:0101706:331	низкое	755 985,0	для сельхозпроизводства	?
ОО62	50:04:0101706:64	низкое	150 000,0	Земли сельскохозяйственного использования	?
ОО63	50:04:0150301:128	низкое	759 765,0	Для сельскохозяйственного производства	?
ОО64	50:04:0290406:72	низкое	778 534,0	для сельхозпроизводства	?

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

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

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

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

$$K_{ij} = \frac{Q_{ij} - q_{áði}}{q_{ýti} - q_{áði}} \qquad (10.13)$$

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

Таблица 15

Браковочные и эталонные значения

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

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

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

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

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

Таблица 16

Система кодировки характеристик

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

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

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

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

Таблица 17

Ранжирование и нормирование аналогов

№ п/п	Объекты	Местоположение	Площадь, кв.м.	Вид разрешенного использования	Базовая скорректированная стоимость, руб./кв. м
1	Объект-аналог №1	0,50	0,95	0,50	6,3
3	Объект-аналог №2	1,00	0,32	1,00	20,3
4	Объект-аналог №3	1,00	0,94	0,50	13,8
5	Объект-аналог №4	0,50	0,80	1,00	8,1
ОО1	50:04:0000000:89653	0,50	0,42	0,50	?
ОО2	50:04:0010803:759	0,50	1,00	0,50	?
ОО3	50:04:0010803:760	0,50	1,00	0,50	?
ОО4	50:04:0010803:761	0,50	1,00	0,50	?
ОО5	50:04:0100102:15	0,50	0,97	0,50	?
ОО6	50:04:0100102:6	0,50	0,90	0,50	?
ОО7	50:04:0100102:7	0,50	0,97	0,50	?
ОО8	50:04:0100104:2	0,50	0,92	0,50	?
ОО9	50:04:0100201:74	0,50	0,97	0,50	?
ОО10	50:04:0100201:75	0,50	0,99	0,50	?
ОО11	50:04:0100202:8	0,50	0,98	0,50	?
ОО12	50:04:0100302:1	0,50	0,73	0,50	?
ОО13	50:04:0100402:1	0,50	0,78	0,50	?
ОО14	50:04:0100402:2	0,50	0,81	0,50	?
ОО15	50:04:0100503:5	0,50	0,50	0,50	?
ОО16	50:04:0100503:7	0,50	0,97	0,50	?
ОО17	50:04:0100601:148	0,50	0,85	0,50	?
ОО18	50:04:0100601:346	0,50	0,97	0,50	?
ОО19	50:04:0100601:347	0,50	0,97	0,50	?
ОО20	50:04:0100601:348	0,50	0,97	0,50	?
ОО21	50:04:0100601:349	0,50	0,97	0,50	?
ОО22	50:04:0100601:350	0,50	0,97	0,50	?
ОО23	50:04:0100603:1	0,50	0,78	0,50	?
ОО24	50:04:0100701:162	0,50	0,96	0,50	?

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

К расчетам принимаются все ценообразующие факторы по выборке. При построении расчетной модели в строке «вес фактора» представлена величина, отражающая степень влияния каждого фактора на рыночную стоимость объекта недвижимости. Для определения ИКК (интегрального коэффициента качества) набранные объектами коды умножаются на вес соответствующего ценообразующего фактора. Средневзвешенные значения баллов, используемые для расчета весов объектов сравнения и Объекта оценки по каждому фактору и весов ценообразующих факторов, были получены с использованием функции «Подбор параметра» «Microsoft Excel» при условии максимального значения коэффициента детерминации.

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

Таблица 18

Ранжирование аналогов с нормировкой и весом факторов

№ п/п	Объекты	Местоположение	Площадь, кв.м.	Вид разрешенного использования	Сумма

№ п/п	Объекты	Местоположение	Площадь, кв.м.	Вид разрешенного использования	Сумма
	Весовой коэффициент, %	*90,0%*	*7,0%*	*3,0%*	*100%*
1	Объект-аналог №1	0,45	0,07	0,02	0,532
3	Объект-аналог №2	0,90	0,02	0,03	0,952
4	Объект-аналог №3	0,90	0,07	0,02	0,981
5	Объект-аналог №4	0,45	0,06	0,03	0,536
ОО1	50:04:0000000:89653	0,45	0,03	0,02	0,495
ОО2	50:04:0010803:759	0,45	0,07	0,02	0,535
ОО3	50:04:0010803:760	0,45	0,07	0,02	0,535
ОО4	50:04:0010803:761	0,45	0,07	0,02	0,535
ОО5	50:04:0100102:15	0,45	0,07	0,02	0,533
ОО6	50:04:0100102:6	0,45	0,06	0,02	0,528
ОО7	50:04:0100102:7	0,45	0,07	0,02	0,533
ОО8	50:04:0100104:2	0,45	0,06	0,02	0,529
ОО9	50:04:0100201:74	0,45	0,07	0,02	0,533
ОО10	50:04:0100201:75	0,45	0,07	0,02	0,534
ОО11	50:04:0100202:8	0,45	0,07	0,02	0,534
ОО12	50:04:0100302:1	0,45	0,05	0,02	0,516
ОО13	50:04:0100402:1	0,45	0,05	0,02	0,520
ОО14	50:04:0100402:2	0,45	0,06	0,02	0,521
ОО15	50:04:0100503:5	0,45	0,03	0,02	0,500
ОО16	50:04:0100503:7	0,45	0,07	0,02	0,533
ОО17	50:04:0100601:148	0,45	0,06	0,02	0,525
ОО18	50:04:0100601:346	0,45	0,07	0,02	0,533
ОО19	50:04:0100601:347	0,45	0,07	0,02	0,533
ОО20	50:04:0100601:348	0,45	0,07	0,02	0,533
ОО21	50:04:0100601:349	0,45	0,07	0,02	0,533
ОО22	50:04:0100601:350	0,45	0,07	0,02	0,533
ОО23	50:04:0100603:1	0,45	0,05	0,02	0,519
ОО24	50:04:0100701:162	0,45	0,07	0,02	0,532
ОО25	50:04:0100702:1	0,45	0,07	0,02	0,530
ОО26	50:04:0100702:2	0,45	0,07	0,02	0,533
ОО27	50:04:0100802:107	0,45	0,06	0,02	0,528
ОО28	50:04:0100802:7	0,45	0,07	0,02	0,533
ОО39	50:04:0100901:248	0,45	0,07	0,02	0,534
ОО30	50:04:0100906:35	0,45	0,01	0,02	0,477
ОО31	50:04:0101006:368	0,45	0,03	0,02	0,492
ОО32	50:04:0101202:8	0,45	0,06	0,02	0,529
ОО33	50:04:0101202:9	0,45	0,06	0,02	0,529
ОО34	50:04:0101403:1	0,45	0,07	0,02	0,533
ОО35	50:04:0101505:4	0,45	0,06	0,02	0,530
ОО36	50:04:0150103:5	0,45	0,06	0,02	0,529
ОО37	50:04:0150108:178	0,45	0,07	0,02	0,535
ОО38	50:04:0150205:1	0,45	0,06	0,02	0,525
ОО39	50:04:0150205:2	0,45	0,06	0,02	0,529
ОО40	50:04:0150205:27	0,45	0,05	0,02	0,518
ОО41	50:04:0150205:28	0,45	0,06	0,02	0,525
ОО42	50:04:0150205:29	0,45	0,06	0,02	0,526
ОО43	50:04:0150205:3	0,45	0,07	0,02	0,532
ОО44	50:04:0150205:4	0,45	0,07	0,02	0,535
ОО45	50:04:0150205:5	0,45	0,06	0,02	0,530
ОО46	50:04:0150205:6	0,45	0,07	0,02	0,533
ОО47	50:04:0150301:16	0,45	0,06	0,02	0,528
ОО48	50:04:0150301:17	0,45	0,07	0,02	0,534
ОО49	50:04:0150302:176	0,45	0,07	0,02	0,533
ОО50	50:04:0150302:177	0,45	0,07	0,02	0,534
ОО51	50:04:0220501:14	0,45	0,06	0,02	0,529
ОО52	50:04:0280119:1	0,45	0,04	0,02	0,506
ОО53	50:04:0280216:3	0,45	0,07	0,02	0,532
ОО54	50:04:0280216:4	0,45	0,05	0,02	0,516
ОО55	50:04:0280216:5	0,45	-	0,02	0,465
ОО56	50:04:0290306:17	0,45	0,07	0,02	0,531

№ п/п	Объекты	Местоположение	Площадь, кв.м.	Вид разрешенного использования	Сумма
ОО57	50:04:0290406:32	0,45	0,07	0,02	0,535
ОО58	50:04:0290406:71	0,45	0,05	0,02	0,519
ОО59	50:04:0101706:329	0,45	0,07	0,02	0,531
ОО60	50:04:0101706:330	0,45	0,03	0,02	0,500
ОО61	50:04:0101706:331	0,45	0,02	0,02	0,481
ОО62	50:04:0101706:64	0,45	0,06	0,02	0,524
ОО63	50:04:0150301:128	0,45	0,02	0,02	0,481
ОО64	50:04:0290406:72	0,45	0,01	0,02	0,480

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.

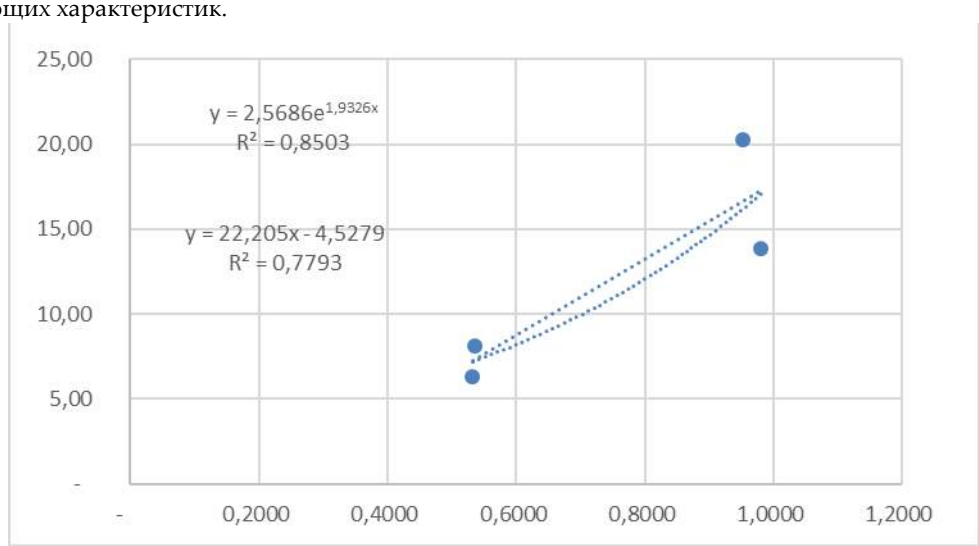


Рисунок 17
Парные регрессионные модели

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

Таблица 19
Построение регрессионных моделей

Показатель	Значение
Коэффициент детерминации при линейной модели	0,7793
Коэффициент детерминации при экспоненциальной модели	0,8503

В данном случае максимальное значение R^2 (коэффициента детерминации) показала экспоненциальная функция – 0,8503. 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 20
Выводы о существенности параметров полученной модели

Показатель	Значение		Вывод о существенности параметра
F критерий	Фактический	Табличный	модель значима
	81,6674675	10,12796449	
T критерий	Фактический	Табличный	модель значима
	9,03700545	4,30265273	
Коэффициент детерминации	0,8503		в норме
Коэффициент корреляции	0,882784955		в норме

Показатель	Значение	Вывод о существенности параметра
Средняя ошибка аппроксимации	2,8%	Не превышает 15%, в норме

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

Таблица 21

Построение регрессионных моделей для объекта оценки

Параметр	Площадь объекта	Тенденция	Рост	Удельный показатель стоимости объекта, руб./кв.м
50:04:0000000:89653	568 241,0	6,46	6,68	6,68
50:04:0010803:759	3 414,0	7,35	7,22	7,35
50:04:0010803:760	1 644,0	7,35	7,22	7,35
50:04:0010803:761	425,0	7,35	7,22	7,35
50:04:0100102:15	34 530,0	7,30	7,19	7,19
50:04:0100102:6	94 114,0	7,20	7,13	7,13
50:04:0100102:7	32 108,0	7,30	7,19	7,19
50:04:0100104:2	78 542,0	7,23	7,15	7,15
50:04:0100201:74	28 773,0	7,31	7,20	7,20
50:04:0100201:75	9 439,0	7,34	7,21	7,21
50:04:0100202:8	20 197,0	7,32	7,20	7,20
50:04:0100302:1	271 129,0	6,92	6,96	6,96
50:04:0100402:1	218 208,0	7,01	7,01	7,01
50:04:0100402:2	191 907,0	7,05	7,04	7,04
50:04:0100503:5	493 278,0	6,57	6,75	6,75
50:04:0100503:7	26 529,0	7,31	7,20	7,20
50:04:0100601:148	147 490,0	7,12	7,08	7,08
50:04:0100601:346	29 054,0	7,31	7,19	7,19
50:04:0100601:347	29 330,0	7,31	7,19	7,19
50:04:0100601:348	29 715,0	7,31	7,19	7,19
50:04:0100601:349	29 974,0	7,30	7,19	7,19
50:04:0100601:350	29 979,0	7,30	7,19	7,19
50:04:0100603:1	221 987,0	7,00	7,01	7,01
50:04:0100701:162	43 258,0	7,28	7,18	7,18
50:04:0100702:1	67 047,0	7,25	7,16	7,16
50:04:0100702:2	23 364,0	7,32	7,20	7,20
50:04:0100802:107	95 786,0	7,20	7,13	7,13
50:04:0100802:7	27 068,0	7,31	7,20	7,20
50:04:0100901:248	13 478,0	7,33	7,21	7,21
50:04:0100906:35	822 171,0	6,06	6,45	6,45
50:04:0101006:368	599 610,0	6,41	6,65	6,65
50:04:0101202:8	78 334,0	7,23	7,15	7,15
50:04:0101202:9	80 002,0	7,23	7,14	7,14
50:04:0101403:1	23 183,0	7,32	7,20	7,20
50:04:0101505:4	72 179,0	7,24	7,15	7,15
50:04:0150103:5	79 511,0	7,23	7,15	7,15
50:04:0150108:178	4 271,0	7,35	7,22	7,22
50:04:0150205:1	137 512,0	7,14	7,09	7,09
50:04:0150205:2	78 241,0	7,23	7,15	7,15
50:04:0150205:27	237 541,0	6,98	6,99	6,99
50:04:0150205:28	134 195,0	7,14	7,09	7,09
50:04:0150205:29	132 564,0	7,14	7,09	7,09
50:04:0150205:3	46 605,0	7,28	7,18	7,18
50:04:0150205:4	7 410,0	7,34	7,22	7,22
50:04:0150205:5	77 085,0	7,23	7,15	7,15
50:04:0150205:6	28 181,0	7,31	7,20	7,20
50:04:0150301:16	96 534,0	7,20	7,13	7,13
50:04:0150301:17	15 941,0	7,33	7,21	7,21
50:04:0150302:176	24 903,0	7,31	7,20	7,20
50:04:0150302:177	13 347,0	7,33	7,21	7,21
50:04:0220501:14	85 565,0	7,22	7,14	7,14
50:04:0280119:1	409 404,0	6,71	6,83	6,83

Параметр	Площадь объекта	Тенденция	Рост	Удельный показатель стоимости объекта, руб./кв.м
50:04:0280216:3	38 929,0	7,29	7,18	7,18
50:04:0280216:4	265 069,0	6,93	6,97	6,97
50:04:0280216:5	985 955,0	5,80	6,31	6,31
50:04:0290306:17	53 248,0	7,27	7,17	7,17
50:04:0290406:32	7 222,0	7,34	7,22	7,22
50:04:0290406:71	221 659,0	7,00	7,01	7,01
50:04:0101706:329	61 579,0	7,26	7,16	7,16
50:04:0101706:330	500 000,0	6,56	6,74	6,74
50:04:0101706:331	755 985,0	6,16	6,51	6,51
50:04:0101706:64	150 000,0	7,12	7,08	7,08
50:04:0150301:128	759 765,0	6,15	6,51	6,51
50:04:0290406:72	778 534,0	6,12	6,49	6,49

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

Таблица 22

Итоговая таблица расчета справедливой стоимости земельных участков

№ п/п	кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв. м	Категория земель	Разрешенное использование	Справедливая стоимость, руб./кв. м	Справедливая стоимость, руб., округленно
1	50:04:0000000:89653	Московская область, Дмитровский район, городское поселение Дмитров, вблизи села Подчерково	568 241	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	6,68	3 796 700
2	50:04:0010803:759	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Игнатовка	3 414	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	7,35	25 100
3	50:04:0010803:760	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Игнатовка	1 644	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	7,35	12 100
4	50:04:0010803:761	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Игнатовка	425	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	7,35	3 100
5	50:04:0100102:15	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Игнатовка	34 530	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	7,19	248 200
6	50:04:0100102:6	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	94 114	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	7,13	671 100
7	50:04:0100102:7	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе с Внуково	32 108	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	7,19	230 900
8	50:04:0100104:2	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с\о, в районе с. Внуково	78 542	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	7,15	561 300
9	50:04:0100201:74	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д. Игнатовка	28 773	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	7,20	207 000
10	50:04:0100201:75	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с\о, в районе д. Поддубки	9 439	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	7,21	68 100
11	50:04:0100202:8	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д. Игнатовка	20 197	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	7,20	145 500
12	50:04:0100302:1	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д Игнатовка	271 129	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	6,96	1 886 900
13	50:04:0100402:1	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	218 208	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	7,01	1 529 700
14	50:04:0100402:2	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с\о, в районе д. Кузнецово	191 907	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	7,04	1 350 200
15	50:04:0100503:5	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в	493 278	земли сельскохозяйственн	Для сельскохозяйственн	6,75	3 329 900

№ п/п	кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв. м	Категория земель	Разрешенное использование	Справед ливая	Справед ливая
		районе д. Кузнецово		ого назначения	ого производства		
16	50:04:0100503:7	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д.Ярово	26 529	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	7,20	190 900
17	50:04:0100601:148	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	147 490	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	7,08	1 044 000
18	50:04:0100601:346	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Кунисниково	29 054	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	7,19	209 000
19	50:04:0100601:347	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Кунисниково	29 330	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	7,19	211 000
20	50:04:0100601:348	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Кунисниково	29 715	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	7,19	213 800
21	50:04:0100601:349	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Кунисниково	29 974	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	7,19	215 600
22	50:04:0100601:350	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Кунисниково	29 979	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	7,19	215 700
23	50:04:0100603:1	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	221 987	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	7,01	1 555 400
24	50:04:0100701:162	обл. Московская, р-н Дмитровский, с/о Внуковский, в районе с Пересветово	43 258	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	7,18	310 600
25	50:04:0100702:1	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Прудцы	67 047	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	7,16	479 900
26	50:04:0100702:2	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе с Пересветово	23 364	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	7,20	168 200
27	50:04:0100802:107	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, районе д. Поддубки	95 786	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	7,13	682 900
28	50:04:0100802:7	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д. Игнатовка	27 068	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	7,20	194 800
29	50:04:0100901:248	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с\о, в районе д. Тендиково	13 478	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	7,21	97 200
30	50:04:0100906:35	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Тендиково	822 171	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	6,45	5 305 100
31	50:04:0101006:368	Московская область, Дмитровский район, городское поселение Дмитров, в районе деревни Теряево	599 610	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	6,65	3 989 100
32	50:04:0101202:8	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с\о, в районе с. Борисово	78 334	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	7,15	559 800
33	50:04:0101202:9	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с\о, в районе с. Борисово	80 002	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	7,14	571 600
34	50:04:0101403:1	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д.Ярово	23 183	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	7,20	166 900
35	50:04:0101505:4	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с\о, в районе д. Драчево	72 179	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	7,15	516 200
36	50:04:0150103:5	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе с Ильинское	79 511	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	7,15	568 100
37	50:04:0150108:178	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д.Редькино	4 271	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	7,22	30 800
38	50:04:0150205:1	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д.Драчево	137 512	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	7,09	974 700

№ п/п	кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв. м	Категория земель	Разрешенное использование	Справед ливая	Справед ливая
39	50:04:0150205: 2	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д.Редькино	78 241	земли сельскохозяйственн ого назначения	Для сельскохозяйственн ого производства	7,15	559 100
40	50:04:0150205: 27	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Драчево	237 541	земли сельскохозяйственн ого назначения	Для сельскохозяйственн ого производства	6,99	1 660 800
41	50:04:0150205: 28	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д. Пуриха	134 195	земли сельскохозяйственн ого назначения	Для сельскохозяйственн ого производства	7,09	951 700
42	50:04:0150205: 29	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, вблизи д Пуриха	132 564	земли сельскохозяйственн ого назначения	Для сельскохозяйственн ого производства	7,09	940 300
43	50:04:0150205: 3	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д.Редькино	46 605	земли сельскохозяйственн ого назначения	Для сельскохозяйственн ого производства	7,18	334 500
44	50:04:0150205: 4	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д.Пуриха	7 410	земли сельскохозяйственн ого назначения	Для сельскохозяйственн ого производства	7,22	53 500
45	50:04:0150205: 5	обл. Московская, г/пос Дмитров, в районе д Пуриха	77 085	земли сельскохозяйственн ого назначения	Для сельскохозяйственн ого производства	7,15	551 000
46	50:04:0150205: 6	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Пуриха	28 181	земли сельскохозяйственн ого назначения	Для сельскохозяйственн ого производства	7,20	202 800
47	50:04:0150301: 16	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Капорки	96 534	земли сельскохозяйственн ого назначения	Для сельскохозяйственн ого производства	7,13	688 100
48	50:04:0150301: 17	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Кромино	15 941	земли сельскохозяйственн ого назначения	Для сельскохозяйственн ого производства	7,21	114 900
49	50:04:0150302: 176	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, д. Кромино, северо-западная часть кадастрового квартала 50:04:0150302	24 903	земли сельскохозяйственн ого назначения	Для сельскохозяйственн ого производства	7,20	179 300
50	50:04:0150302: 177	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, д. Кромино, северо-западная часть кадастрового квартала 50:04:0150302	13 347	земли сельскохозяйственн ого назначения	Для сельскохозяйственн ого производства	7,21	96 200
51	50:04:0220501: 14	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Прудцы	85 565	земли сельскохозяйственн ого назначения	Для сельскохозяйственн ого производства	7,14	610 900
52	50:04:0280119: 1	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д. Кузнецово	409 404	земли сельскохозяйственн ого назначения	Для сельскохозяйственн ого производства	6,83	2 795 700
53	50:04:0280216: 3	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	38 929	земли сельскохозяйственн ого назначения	Для сельскохозяйственн ого производства	7,18	279 700
54	50:04:0280216: 4	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	265 069	земли сельскохозяйственн ого назначения	Для сельскохозяйственн ого производства	6,97	1 846 300
55	50:04:0280216: 5	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	985 955	земли сельскохозяйственн ого назначения	Для сельскохозяйственн ого производства	6,31	6 220 500
56	50:04:0290306: 17	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров	53 248	земли сельскохозяйственн ого назначения	Для сельскохозяйственн ого производства	7,17	381 800
57	50:04:0290406: 32	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о	7 222	земли сельскохозяйственн ого назначения	Для сельскохозяйственн ого производства	7,22	52 100
58	50:04:0290406: 71	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино	221 659	земли сельскохозяйственн ого назначения	для сельхозпроизводств а	7,01	1 553 200
59	50:04:0101706: 329	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино	61 579	земли сельскохозяйственн ого назначения	для сельхозпроизводств а	7,16	441 100
60	50:04:0101706: 330	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино	500 000	земли сельскохозяйственн ого назначения	для сельхозпроизводств а	6,74	3 372 200
61	50:04:0101706:	Московская область,	755 985	земли	для	6,51	4 922 600

№ п/п	кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв. м	Категория земель	Разрешенное использование	Справедливая	Справедливая
	331	Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино		сельскохозяйственного назначения	сельхозпроизводства		
62	50:04:0101706:64	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с.о., в р-не дер. Афанасово	150 000	земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного использования	7,08	1 061 400
63	50:04:0150301:128	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино	759 765	земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	6,51	4 944 600
64	50:04:0290406:72	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино	778 534	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства	6,49	5 053 700
						ИТОГО	**72 405 100**

10.4.4. Согласование результатов расчетов, выполненных в рамках сравнительного подхода

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

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

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

Таблица 23

Итоговая таблица расчета справедливой стоимости Объекта оценки

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб./кв.м	Справедливая стоимость, округленно, руб.
1	50:04:0000000:89653	Московская область, Дмитровский район, городское поселение Дмитров, вблизи села Подчерково	568 241	6,68	3 796 700
2	50:04:0010803:759	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Игнатовка	3 414	7,35	25 100
3	50:04:0010803:760	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Игнатовка	1 644	7,35	12 100
4	50:04:0010803:761	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Игнатовка	425	7,35	3 100
5	50:04:0100102:15	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Игнатовка	34 530	7,19	248 200
6	50:04:0100102:6	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	94 114	7,13	671 100
7	50:04:0100102:7	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе с Внуково	32 108	7,19	230 900
8	50:04:0100104:2	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с\о, в районе с. Внуково	78 542	7,15	561 300
9	50:04:0100201:74	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д. Игнатовка	28 773	7,20	207 000
10	50:04:0100201:75	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с\о, в районе д. Поддубки	9 439	7,21	68 100
11	50:04:0100202:8	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д. Игнатовка	20 197	7,20	145 500
12	50:04:0100302:1	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д Игнатовка	271 129	6,96	1 886 900
13	50:04:0100402:1	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	218 208	7,01	1 529 700
14	50:04:0100402:2	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с\о, в районе д. Кузнецово	191 907	7,04	1 350 200
15	50:04:0100503:5	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д. Кузнецово	493 278	6,75	3 329 900
16	50:04:0100503:7	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д.Ярово	26 529	7,20	190 900
17	50:04:0100601:148	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	147 490	7,08	1 044 000
18	50:04:0100601:346	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Кунисниково	29 054	7,19	209 000
19	50:04:0100601:347	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Кунисниково	29 330	7,19	211 000
20	50:04:0100601:348	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Кунисниково	29 715	7,19	213 800

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб./кв.м	Справедливая стоимость, округленно, руб.
21	50:04:0100601:349	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Кунисниково	29 974	7,19	215 600
22	50:04:0100601:350	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Кунисниково	29 979	7,19	215 700
23	50:04:0100603:1	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	221 987	7,01	1 555 400
24	50:04:0100701:162	обл. Московская, р-н Дмитровский, с/о Внуковский, в районе с Пересветово	43 258	7,18	310 600
25	50:04:0100702:1	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Прудцы	67 047	7,16	479 900
26	50:04:0100702:2	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе с Пересветово	23 364	7,20	168 200
27	50:04:0100802:107	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, районе д. Поддубки	95 786	7,13	682 900
28	50:04:0100802:7	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д. Игнатовка	27 068	7,20	194 800
29	50:04:0100901:248	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с\о, в районе д. Тендиково	13 478	7,21	97 200
30	50:04:0100906:35	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Тендиково	822 171	6,45	5 305 100
31	50:04:0101006:368	Московская область, Дмитровский район, городское поселение Дмитров, в районе деревни Теряево	599 610	6,65	3 989 100
32	50:04:0101202:8	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с\о, в районе с. Борисово	78 334	7,15	559 800
33	50:04:0101202:9	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с\о, в районе с. Борисово	80 002	7,14	571 600
34	50:04:0101403:1	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д.Ярово	23 183	7,20	166 900
35	50:04:0101505:4	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с\о, в районе д. Драчево	72 179	7,15	516 200
36	50:04:0150103:5	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе с Ильинское	79 511	7,15	568 100
37	50:04:0150108:178	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д.Редькино	4 271	7,22	30 800
38	50:04:0150205:1	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д.Драчево	137 512	7,09	974 700
39	50:04:0150205:2	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д.Редькино	78 241	7,15	559 100
40	50:04:0150205:27	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Драчево	237 541	6,99	1 660 800
41	50:04:0150205:28	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д. Пуриха	134 195	7,09	951 700
42	50:04:0150205:29	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, вблизи д Пуриха	132 564	7,09	940 300
43	50:04:0150205:3	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д.Редькино	46 605	7,18	334 500
44	50:04:0150205:4	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д.Пуриха	7 410	7,22	53 500
45	50:04:0150205:5	обл. Московская, г/пос Дмитров, в районе д Пуриха	77 085	7,15	551 000
46	50:04:0150205:6	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Пуриха	28 181	7,20	202 800
47	50:04:0150301:16	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Капорки	96 534	7,13	688 100
48	50:04:0150301:17	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Кромино	15 941	7,21	114 900
49	50:04:0150302:176	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, д. Кромино, северо-западная часть кадастрового квартала 50:04:0150302	24 903	7,20	179 300
50	50:04:0150302:177	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос	13 347	7,21	96 200

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб./кв.м	Справедливая стоимость, округленно, руб.
		Дмитров, д. Кромино, северо-западная часть кадастрового квартала 50:04:0150302			
51	50:04:0220501:14	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Прудцы	85 565	7,14	610 900
52	50:04:0280119:1	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д. Кузнецово	409 404	6,83	2 795 700
53	50:04:0280216:3	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	38 929	7,18	279 700
54	50:04:0280216:4	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	265 069	6,97	1 846 300
55	50:04:0280216:5	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	985 955	6,31	6 220 500
56	50:04:0290306:17	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров	53 248	7,17	381 800
57	50:04:0290406:32	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о	7 222	7,22	52 100
58	50:04:0290406:71	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино	221 659	7,01	1 553 200
59	50:04:0101706:329	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино	61 579	7,16	441 100
60	50:04:0101706:330	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино	500 000	6,74	3 372 200
61	50:04:0101706:331	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино	755 985	6,51	4 922 600
62	50:04:0101706:64	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с.о., в р-не дер. Афанасово	150 000	7,08	1 061 400
63	50:04:0150301:128	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино	759 765	6,51	4 944 600
64	50:04:0290406:72	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино	778 534	6,49	5 053 700
				ИТОГО	**72 405 100**

Таким образом, суммарная справедливая стоимость земельных участков в количестве 64 (шестидесяти четырех) единиц, расположенных в Дмитровском районе Московской области, рассчитанная методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода по состоянию на 26 марта 2021 года, округленно, составляет:

72 405 100 (Семьдесят два миллиона четыреста пять тысяч сто) рублей

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

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

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

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

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

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

Преимущества каждого подхода определяются по следующим критериям:

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

Преимущества каждого подхода определяются по следующим критериям:

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

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

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

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

Таблица 24

Итоговые значения справедливой стоимости земельных участков

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб./кв.м	Справедливая стоимость, округленно, руб.
1	50:04:0000000:89653	Московская область, Дмитровский район, городское поселение Дмитров, вблизи села	568 241	6,68	3 796 700

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб./кв.м	Справедливая стоимость, округленно, руб.
		Подчерково			
2	50:04:0010803:759	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Игнатовка	3 414	7,35	25 100
3	50:04:0010803:760	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Игнатовка	1 644	7,35	12 100
4	50:04:0010803:761	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Игнатовка	425	7,35	3 100
5	50:04:0100102:15	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Игнатовка	34 530	7,19	248 200
6	50:04:0100102:6	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	94 114	7,13	671 100
7	50:04:0100102:7	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе с Внуково	32 108	7,19	230 900
8	50:04:0100104:2	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с\о, в районе с. Внуково	78 542	7,15	561 300
9	50:04:0100201:74	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д. Игнатовка	28 773	7,20	207 000
10	50:04:0100201:75	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с\о, в районе д. Поддубки	9 439	7,21	68 100
11	50:04:0100202:8	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д. Игнатовка	20 197	7,20	145 500
12	50:04:0100302:1	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д Игнатовка	271 129	6,96	1 886 900
13	50:04:0100402:1	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	218 208	7,01	1 529 700
14	50:04:0100402:2	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с\о, в районе д. Кузнецово	191 907	7,04	1 350 200
15	50:04:0100503:5	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д. Кузнецово	493 278	6,75	3 329 900
16	50:04:0100503:7	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д.Ярово	26 529	7,20	190 900
17	50:04:0100601:148	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	147 490	7,08	1 044 000
18	50:04:0100601:346	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Кунисниково	29 054	7,19	209 000
19	50:04:0100601:347	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Кунисниково	29 330	7,19	211 000
20	50:04:0100601:348	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Кунисниково	29 715	7,19	213 800
21	50:04:0100601:349	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Кунисниково	29 974	7,19	215 600
22	50:04:0100601:350	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Кунисниково	29 979	7,19	215 700
23	50:04:0100603:1	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	221 987	7,01	1 555 400
24	50:04:0100701:162	обл. Московская, р-н Дмитровский, с/о Внуковский, в районе с Пересветово	43 258	7,18	310 600
25	50:04:0100702:1	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Прудцы	67 047	7,16	479 900
26	50:04:0100702:2	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе с Пересветово	23 364	7,20	168 200
27	50:04:0100802:107	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, районе д. Поддубки	95 786	7,13	682 900
28	50:04:0100802:7	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д. Игнатовка	27 068	7,20	194 800
29	50:04:0100901:248	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с\о, в районе д. Тендиково	13 478	7,21	97 200
30	50:04:0100906:35	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Тендиково	822 171	6,45	5 305 100
31	50:04:0101006:368	Московская область, Дмитровский район, городское поселение Дмитров, в районе	599 610	6,65	3 989 100

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб./кв.м	Справедливая стоимость, округленно, руб.
		деревни Теряево			
32	50:04:0101202:8	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с\о, в районе с. Борисово	78 334	7,15	559 800
33	50:04:0101202:9	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с\о, в районе с. Борисово	80 002	7,14	571 600
34	50:04:0101403:1	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д.Ярово	23 183	7,20	166 900
35	50:04:0101505:4	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с\о, в районе д. Драчево	72 179	7,15	516 200
36	50:04:0150103:5	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе с Ильинское	79 511	7,15	568 100
37	50:04:0150108:178	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д.Редькино	4 271	7,22	30 800
38	50:04:0150205:1	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д.Драчево	137 512	7,09	974 700
39	50:04:0150205:2	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д.Редькино	78 241	7,15	559 100
40	50:04:0150205:27	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Драчево	237 541	6,99	1 660 800
41	50:04:0150205:28	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д. Пуриха	134 195	7,09	951 700
42	50:04:0150205:29	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, вблизи д Пуриха	132 564	7,09	940 300
43	50:04:0150205:3	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д.Редькино	46 605	7,18	334 500
44	50:04:0150205:4	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д.Пуриха	7 410	7,22	53 500
45	50:04:0150205:5	обл. Московская, г/пос Дмитров, в районе д Пуриха	77 085	7,15	551 000
46	50:04:0150205:6	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Пуриха	28 181	7,20	202 800
47	50:04:0150301:16	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Капорки	96 534	7,13	688 100
48	50:04:0150301:17	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Кромино	15 941	7,21	114 900
49	50:04:0150302:176	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, д. Кромино, северо-западная часть кадастрового квартала 50:04:0150302	24 903	7,20	179 300
50	50:04:0150302:177	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, д. Кромино, северо-западная часть кадастрового квартала 50:04:0150302	13 347	7,21	96 200
51	50:04:0220501:14	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Прудцы	85 565	7,14	610 900
52	50:04:0280119:1	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д. Кузнецово	409 404	6,83	2 795 700
53	50:04:0280216:3	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	38 929	7,18	279 700
54	50:04:0280216:4	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	265 069	6,97	1 846 300
55	50:04:0280216:5	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	985 955	6,31	6 220 500
56	50:04:0290306:17	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров	53 248	7,17	381 800
57	50:04:0290406:32	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о	7 222	7,22	52 100
58	50:04:0290406:71	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино	221 659	7,01	1 553 200
59	50:04:0101706:329	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино	61 579	7,16	441 100
60	50:04:0101706:330	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино	500 000	6,74	3 372 200

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб./кв.м	Справедливая стоимость, округленно, руб.
61	50:04:0101706:331	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино	755 985	6,51	4 922 600
62	50:04:0101706:64	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с.о., в р-не дер. Афанасово	150 000	7,08	1 061 400
63	50:04:0150301:128	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино	759 765	6,51	4 944 600
64	50:04:0290406:72	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино	778 534	6,49	5 053 700
				ИТОГО	**72 405 100**

Таким образом, суммарная справедливая стоимость земельных участков в количестве 64 (шестидесяти четырех) единиц, расположенных в Дмитровском районе Московской области, рассчитанная по состоянию на 26 марта 2021 года, округленно, составляет:

72 405 100 (Семьдесят два миллиона четыреста пять тысяч сто) рублей

Действительный член СРО РОО № в реестре 001601
Квалификационный аттестат №006370-1 от 26 марта 2018 года
по направлению «Оценка недвижимости» М.В. Алейникова

11. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ

Я, нижеподписавшийся, данным удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня данными:

- Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе Федеральными стандартами оценки, Международными стандартами финансовой отчетности, нормативно-правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной детальности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик. Подготовивший и подписавший настоящий Отчет.
- Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, указанная в настоящем Отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакциях действующих на дату проведения оценки) и Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством РФ, или в судебном порядке не установлено иное.
- Отчет составлен в соответствии с Заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений.
- Анализ, информация и выводы, представленные в отчете, отвечают требованиям, изложенным в задании на оценку;
- Представленные в Отчете факты правильны и основываются на знаниях Оценщика;
- Анализ, произведенные расчеты, высказанные мнения и полученные выводы и заключения ограничены только сообщенными в отчете допущениями и ограничениями;
- Оценщик не имеет какого-либо интереса в объекте оценки, а также личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- Гонорар Оценщика не зависит от любых аспектов отчета;
- Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения. Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям. Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- Задание на оценку не основывалось на 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 действующим на дату проведения оценки), Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденных приказами Минэкономразвития России, Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
- Расчетные величины стоимостей являются действительными на дату оценки. Справедливая стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, то есть в данном случае до 26 сентября 2021 года.

Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки, дата проведения оценки) - это дата, на которую определена стоимость Объекта оценки, в данном случае - «26» марта 2021 года.

Дата составления отчета - «26» марта 2021 года. Номер отчета – №56-13/2021. Основание для проведения оценки объекта оценки – Дополнительное соглашение №13 от 19 марта 2021 года к Договору №56/2015 на проведение оценки от 06 октября 2015 года.

Суммарная справедливая стоимость земельных участков в количестве 64 (шестидесяти четырех) единиц, расположенных в Дмитровском районе Московской области, рассчитанная по состоянию на 26 марта 2021 года, округленно, составляет:
72 405 100 (Семьдесят два миллиона четыреста пять тысяч сто) рублей

В том числе:

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб./кв.м	Справедливая стоимость, округленно, руб.
1	50:04:0000000:89653	Московская область, Дмитровский район, городское поселение Дмитров, вблизи села Подчерково	568 241	6,68	3 796 700
2	50:04:0010803:759	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Игнатовка	3 414	7,35	25 100
3	50:04:0010803:760	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Игнатовка	1 644	7,35	12 100
4	50:04:0010803:761	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Игнатовка	425	7,35	3 100
5	50:04:0100102:15	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Игнатовка	34 530	7,19	248 200
6	50:04:0100102:6	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	94 114	7,13	671 100
7	50:04:0100102:7	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе с Внуково	32 108	7,19	230 900
8	50:04:0100104:2	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с\о, в районе с. Внуково	78 542	7,15	561 300
9	50:04:0100201:74	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д. Игнатовка	28 773	7,20	207 000
10	50:04:0100201:75	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с\о, в районе д. Поддубки	9 439	7,21	68 100
11	50:04:0100202:8	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д. Игнатовка	20 197	7,20	145 500
12	50:04:0100302:1	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д Игнатовка	271 129	6,96	1 886 900
13	50:04:0100402:1	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	218 208	7,01	1 529 700
14	50:04:0100402:2	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с\о, в районе д. Кузнецово	191 907	7,04	1 350 200
15	50:04:0100503:5	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д. Кузнецово	493 278	6,75	3 329 900
16	50:04:0100503:7	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д.Ярово	26 529	7,20	190 900
17	50:04:0100601:148	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	147 490	7,08	1 044 000
18	50:04:0100601:346	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Кунисниково	29 054	7,19	209 000
19	50:04:0100601:347	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Кунисниково	29 330	7,19	211 000
20	50:04:0100601:348	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Кунисниково	29 715	7,19	213 800
21	50:04:0100601:349	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Кунисниково	29 974	7,19	215 600
22	50:04:0100601:350	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Кунисниково	29 979	7,19	215 700
23	50:04:0100603:1	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	221 987	7,01	1 555 400
24	50:04:0100701:162	обл. Московская, р-н Дмитровский, с/о Внуковский, в районе с Пересветово	43 258	7,18	310 600
25	50:04:0100702:1	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Прудцы	67 047	7,16	479 900
26	50:04:0100702:2	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе с Пересветово	23 364	7,20	168 200
27	50:04:0100802:107	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, районе д. Поддубки	95 786	7,13	682 900
28	50:04:0100802:7	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д. Игнатовка	27 068	7,20	194 800
29	50:04:0100901:248	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с\о, в районе д. Тендиково	13 478	7,21	97 200
30	50:04:0100906:35	Московская область, Дмитровский район,	822 171	6,45	5 305 100

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб./кв.м	Справедливая стоимость, округленно, руб.
		г/п Дмитров, в районе д. Тендиково			
31	50:04:0101006:368	Московская область, Дмитровский район, городское поселение Дмитров, в районе деревни Теряево	599 610	6,65	3 989 100
32	50:04:0101202:8	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с\о, в районе с. Борисово	78 334	7,15	559 800
33	50:04:0101202:9	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с\о, в районе с. Борисово	80 002	7,14	571 600
34	50:04:0101403:1	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д.Ярово	23 183	7,20	166 900
35	50:04:0101505:4	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с\о, в районе д. Драчево	72 179	7,15	516 200
36	50:04:0150103:5	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе с Ильинское	79 511	7,15	568 100
37	50:04:0150108:178	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д.Редькино	4 271	7,22	30 800
38	50:04:0150205:1	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д.Драчево	137 512	7,09	974 700
39	50:04:0150205:2	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д.Редькино	78 241	7,15	559 100
40	50:04:0150205:27	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Драчево	237 541	6,99	1 660 800
41	50:04:0150205:28	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д. Пуриха	134 195	7,09	951 700
42	50:04:0150205:29	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, вблизи д Пуриха	132 564	7,09	940 300
43	50:04:0150205:3	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д.Редькино	46 605	7,18	334 500
44	50:04:0150205:4	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д.Пуриха	7 410	7,22	53 500
45	50:04:0150205:5	обл. Московская, г/пос Дмитров, в районе д Пуриха	77 085	7,15	551 000
46	50:04:0150205:6	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Пуриха	28 181	7,20	202 800
47	50:04:0150301:16	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Капорки	96 534	7,13	688 100
48	50:04:0150301:17	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Кромино	15 941	7,21	114 900
49	50:04:0150302:176	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, д. Кромино, северо-западная часть кадастрового квартала 50:04:0150302	24 903	7,20	179 300
50	50:04:0150302:177	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, д. Кромино, северо-западная часть кадастрового квартала 50:04:0150302	13 347	7,21	96 200
51	50:04:0220501:14	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Прудцы	85 565	7,14	610 900
52	50:04:0280119:1	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/п Дмитров, в районе д. Кузнецово	409 404	6,83	2 795 700
53	50:04:0280216:3	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	38 929	7,18	279 700
54	50:04:0280216:4	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	265 069	6,97	1 846 300
55	50:04:0280216:5	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	985 955	6,31	6 220 500
56	50:04:0290306:17	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров	53 248	7,17	381 800
57	50:04:0290406:32	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о	7 222	7,22	52 100
58	50:04:0290406:71	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино	221 659	7,01	1 553 200
59	50:04:0101706:329	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино	61 579	7,16	441 100

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб./кв.м	Справедливая стоимость, округленно, руб.
60	50:04:0101706:330	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино	500 000	6,74	3 372 200
61	50:04:0101706:331	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино	755 985	6,51	4 922 600
62	50:04:0101706:64	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с.о., в р-не дер. Афанасово	150 000	7,08	1 061 400
63	50:04:0150301:128	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино	759 765	6,51	4 944 600
64	50:04:0290406:72	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино	778 534	6,49	5 053 700
				ИТОГО	**72 405 100**

Действительный член ООО СРО РОО № в реестре 001601
Квалификационный аттестат №006370-3 от 26 марта 2018 года
по направлению «Оценка недвижимости» М.В. Алейникова

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

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Документы Оценщика

АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Алейникова Мария Викторовна

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 780612092008

(инн)

включен в реестр членов РОО:

28 ноября 2007 года, 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.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент Ю.В. Козырь

М.П.

0000608 *

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS

ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@sroroo.ru | Web: www.sroroo.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс : (499) 267-87-18

Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)
Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации
Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "Аврора Консалтинг Северо-Запад"

(ФИО заявителя или полное наименование организации)

о том, что Алейникова Мария Викторовна

(ФИО оценщика)

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

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:
1. №006370-1 от 26.03.2018, Оценка недвижимости, действителен до 26.07.2021;
2. №006371-2 от 26.03.2018, Оценка движимого имущества, действителен до 26.07.2021

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

Стаж в области оценочной деятельности: 17 лет

Общий стаж: 24 лет

Сведения о результатах проведенных РОО проверок члена саморегулируемой организации:
1. Плановая, 29.04.2010 - 29.04.2010, основание проведения: Решение №160, результат: Пройдена;
2. Плановая, 21.03.2013 - 21.03.2013, основание проведения: Решение №5393, результат: Пройдена;
3. Плановая, 18.07.2016 - 18.08.2016, основание проведения: Протокол Совета РОО №03 от 11.12.2015г., результат: Пройдена;
4. Плановая, 22.07.2019 - 21.08.2019, основание проведения: Протокол Совета РОО №60 от 05.10.2018 г., результат: Пройдена;
5. Внеплановая, 11.03.2020 - 26.03.2020, основание проведения: жалоба 520/420, результат: Нарушения выявлены

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента включения в реестр членов РОО по 08.02.2021 жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало и мер дисциплинарного воздействия не применялось. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 08 февраля 2021 г.

Дата составления выписки 08 февраля 2021 г.

Руководитель Отдела ведения реестра _____ В.В. Зюриков

(подпись)

М.П.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 006370-1 «26» марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Алейниковой Марии Викторовне

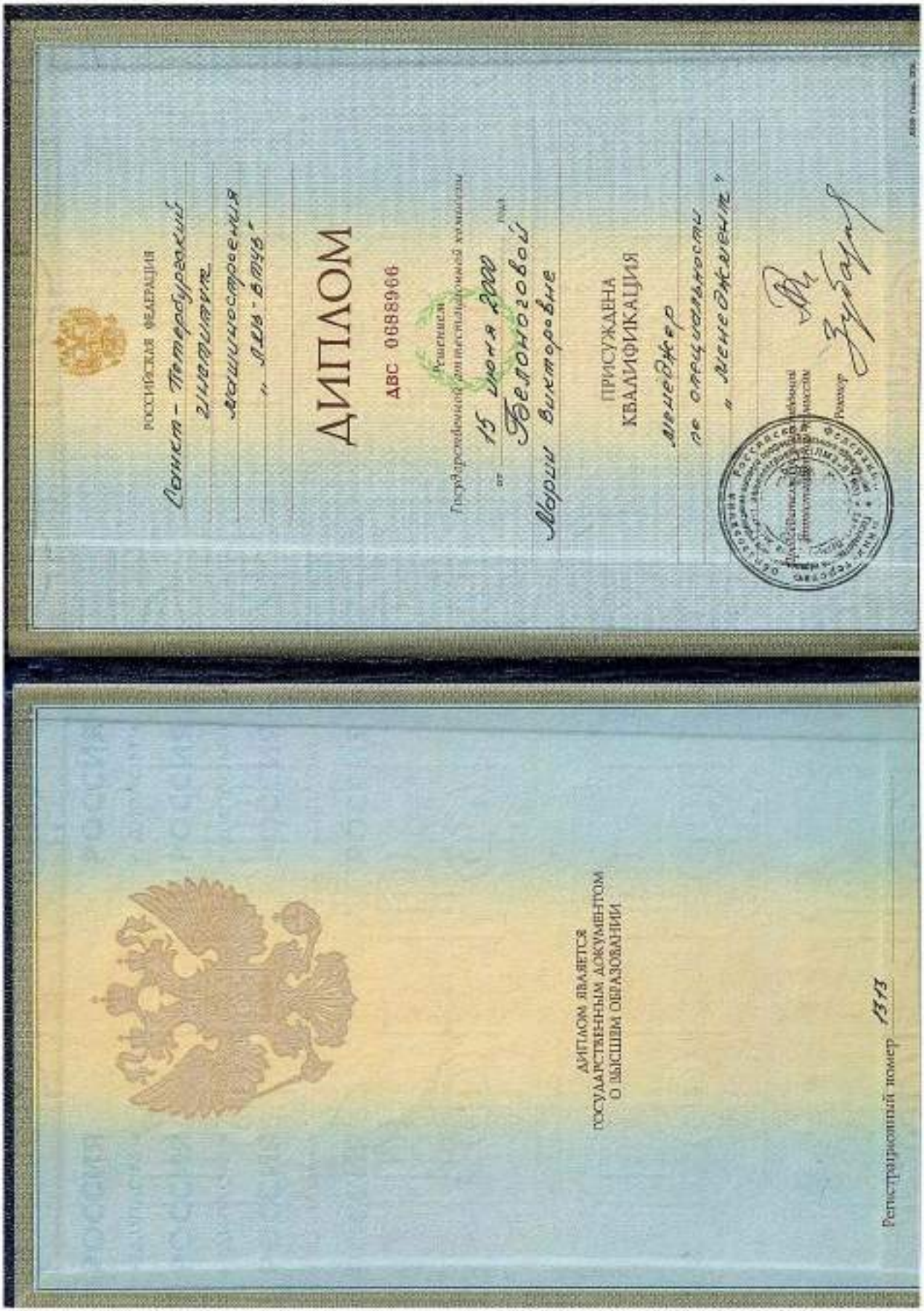
на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от «26» марта 2018 г. № 56

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «26» марта 2021 г.

003945-КА1



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Санкт-Петербургский политехнический университет

ДИПЛОМ

АВС 0888966

Решением Государственной аттестационной комиссии

от 15 июня 2000 года

Белоногов Борис Викторович

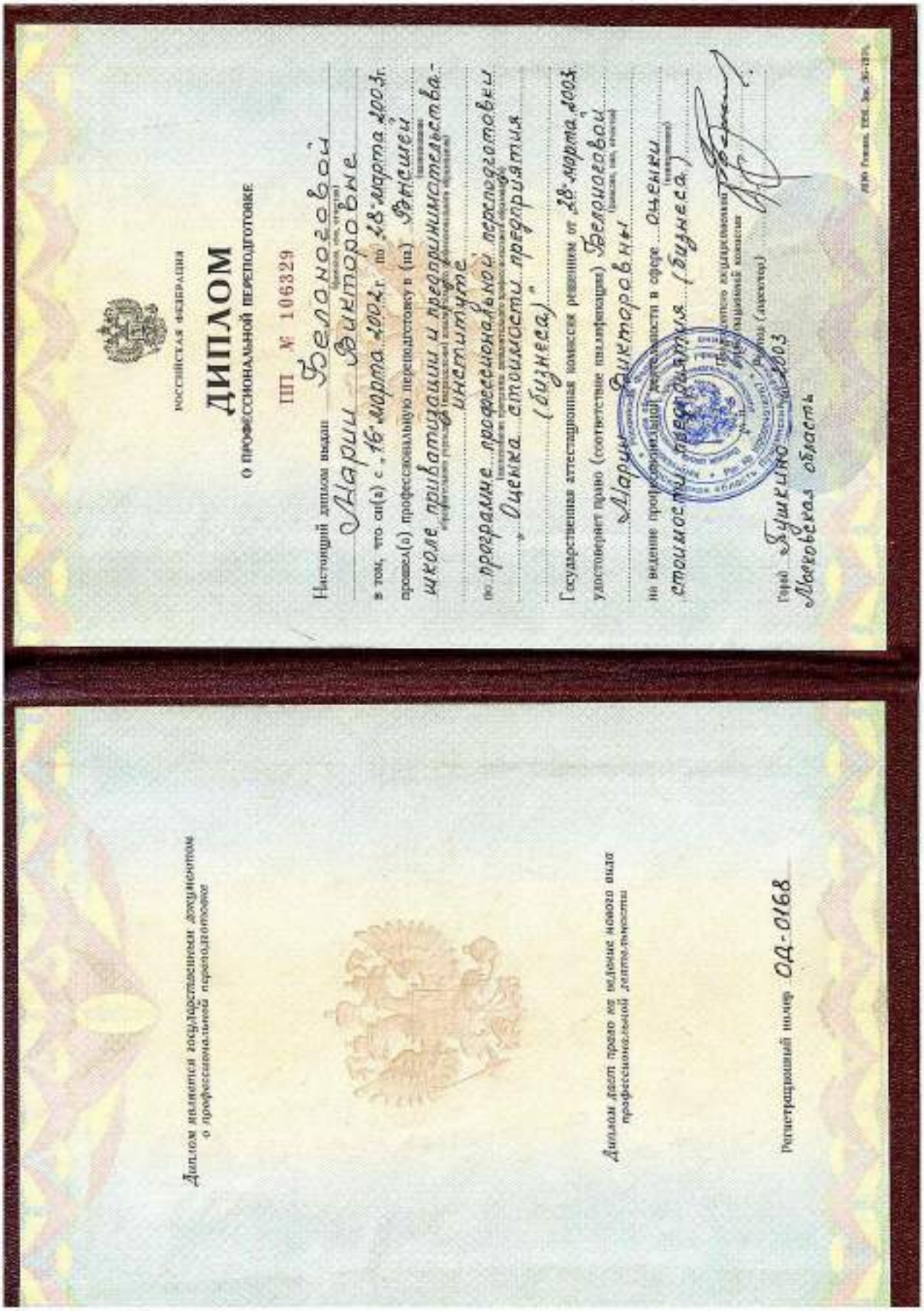
ПРИСУЖДЕНА КВАЛИФИКАЦИЯ

инженер по специальности „Менеджмент"

Ректор

ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ.

Регистрационный номер 1313



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 106329

Настоящий диплом выдан Белоноговой Марии Викторовне

в том, что она(а) с 16 марта 2002 г. по 28 марта 2003 г. прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Филиале ... школе приватизации и предпринимательства-института по программе профессиональной переподготовки Оценка стоимости предприятия (бизнеса)

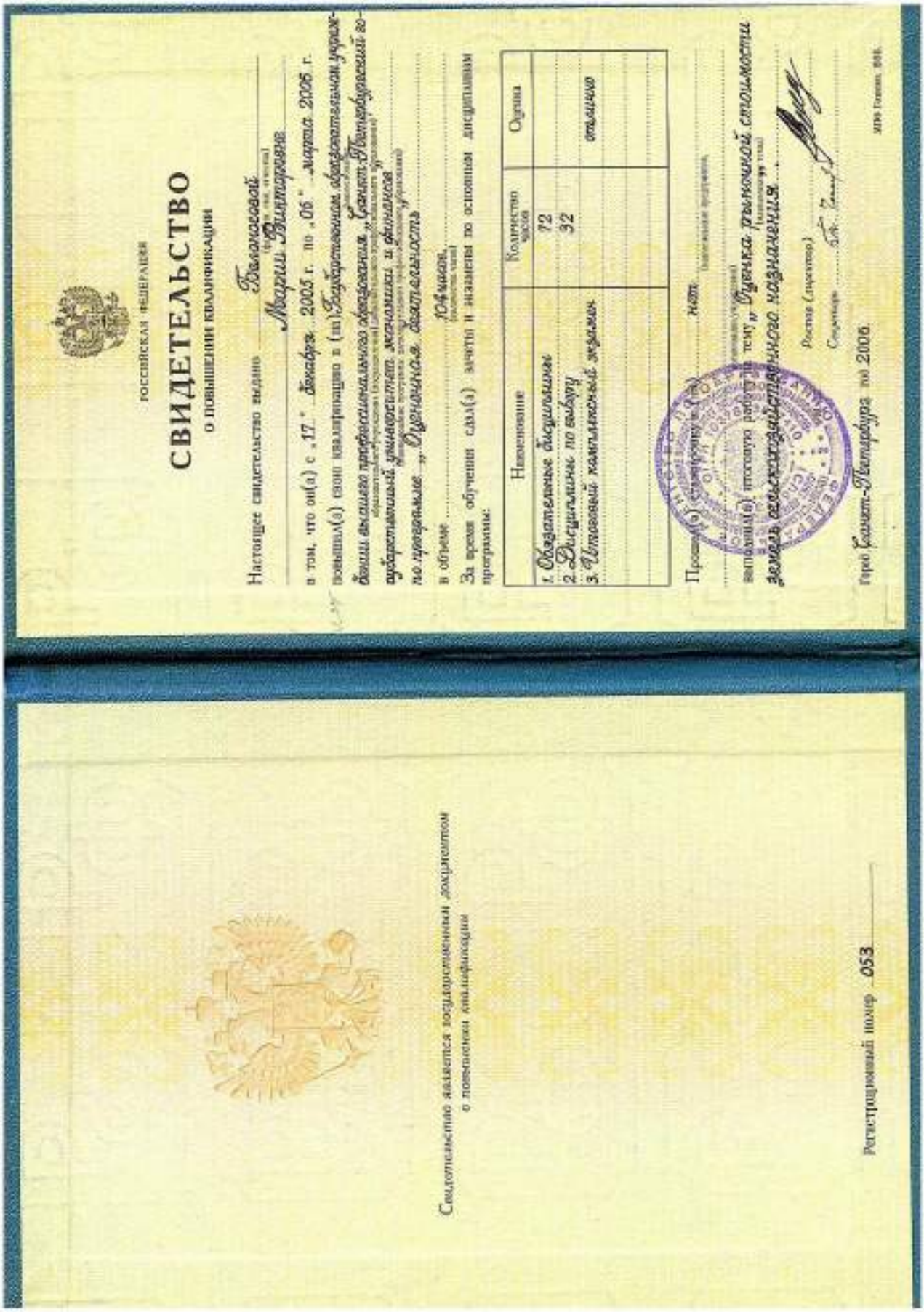
Государственная аттестационная комиссия решением от 28 марта 2003 г. удостоверяет право (соответствие квалификации) Белоноговой Марии Викторовны на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Город Зубриково Московская область 2003

Дипломом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер ОД-0168



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Баклановой (фамилия, имя, отчество)

Марии Викторовне

в том, что он(а) с „17" декабря 2005 г. по „06" марта 2006 г. повышал(а) свою квалификацию в (на) Государственном образовательном учреждении высшего профессионального образования „Санкт-Петербургский государственный университет экономики и финансов"

по программе „Оценочная деятельность"

в объеме 104 часа.

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

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

Проект(а) стажировку (на) нет

выполнил(а) итоговую работу на тему „Оценка рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения"

Ректор (директор)

Секретарь

Город Санкт-Петербург год 2006.

Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации

Регистрационный номер 053

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА

Алейников
(фамилия)
Игорь Александрович
(имя, отчество)
гражданин России
(гражданство)
русский
(национальность (принадлежность к народности, этнической группе) лица, дата и место заключения брака)
«11» января 1972 г.
(число, месяц, год рождения)
г. Ленинград, РСФСР
(место рождения)
и Белоногова
(фамилия)
Мария Викторовна
(имя, отчество)
гражданка России
(гражданство)
русская
(национальность (принадлежность к народности, этнической группе) лица, дата и место заключения брака)
«31» мая 1976 г.
(число, месяц, год рождения)
г. Ленинград, РСФСР
(место рождения)
заключили брак 23/01/2008
(число, месяц, год (цифрами и прописью))
двадцать третьего января две тысячи восьмого года

о чем 2008 года января месяца 23 числа
составлена запись акта о заключении брака № 76
После заключения брака присвоены фамилии:
мужу Алейников
жене Алейникова
Место государственной регистрации Отдел ЗАГС Красногвардейского
района Комитета по делам ЗАГС Правительства Санкт-Петербурга
(наименование органа записи актов гражданского состояния)

Дата выдачи «23» января 2008 г.

М.П.

Руководитель органа
записи актов гражданского состояния А.М. Баранцева

I-АК № 883121

Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации

Регистрационный номер 2941

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о повышении квалификации

Настоящее свидетельство выдано Алейниковой Марии Викторовне (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с „16" февраля 2009 г. по „15" апреля 2009 г. повышал(а) свою квалификацию в (на) Санкт-Петербургском государственном инженерно-эконом. университете (наименование учреждения дополнительного профессионального образования)

по программе: (наименование программы дополнительного профессионального образования) „Оценочная деятельность"

в объеме 104 часов (количество часов)

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

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговый комплексный экзамен		отлично

Прошел(а) стажировку в (на) нет (наименование предприятия)

выполнил(а) проектную работу на тему нет (наименование темы)

Директор (декан) Секретарь

Город С.-Петербург год 2009

АПФ Гелиос. 2004.

Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации

Регистрационный номер 0494

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о повышении квалификации

Настоящее свидетельство выдано Алейниковой Марии Викторовне (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с „15" августа 2012 г. по 31 августа 2012 г. повышал(а) свою квалификацию в (на) НОУВПО Московский финансово-промышленный университет „Синергия" (наименование образовательного учреждения (государственной) дополнительного профессионального образования)

по программе „Оценочная деятельность" (наименование программы дополнительного профессионального образования)

в объеме 104 часов (количество часов)

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

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговый комплексный экзамен		отлично

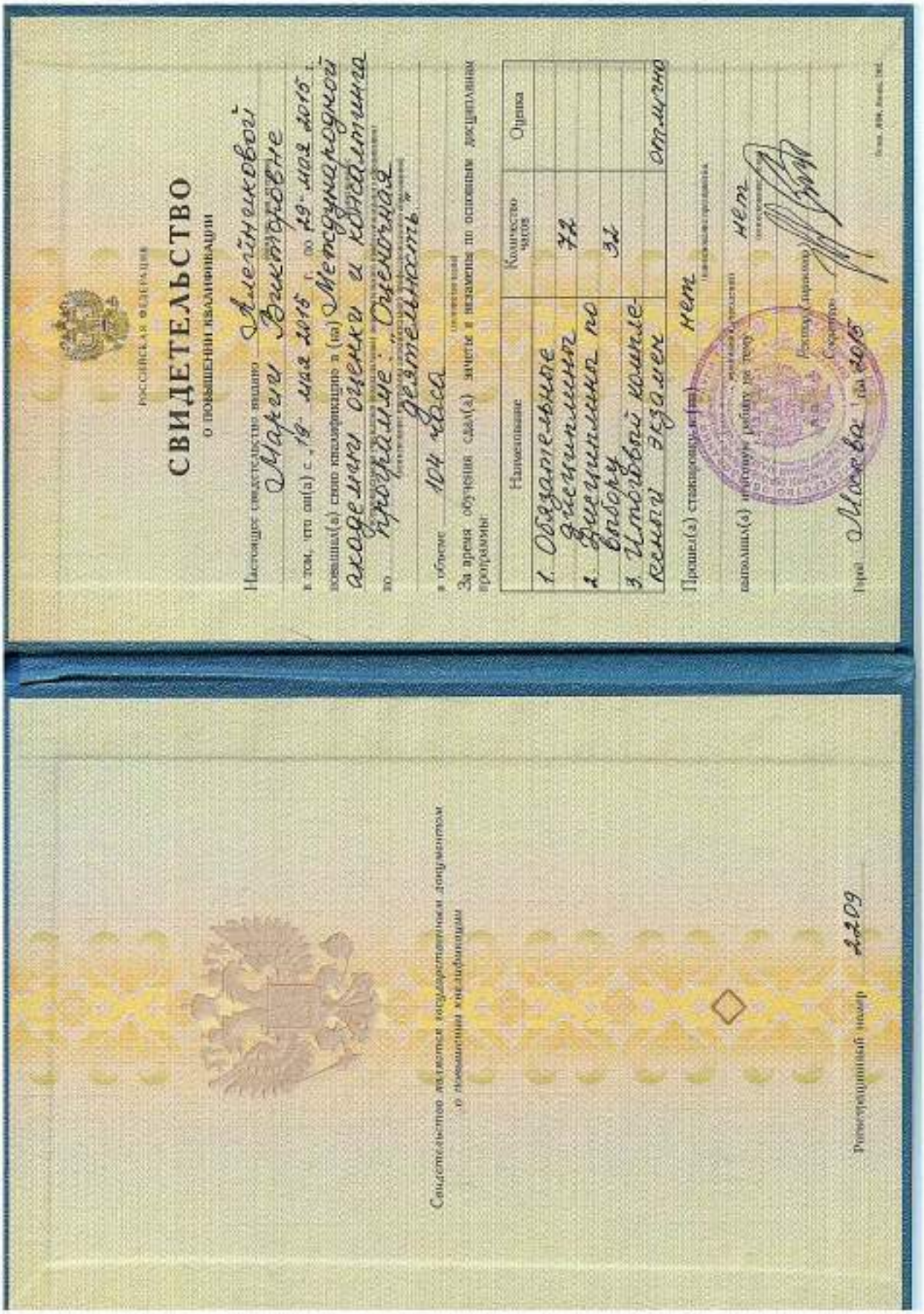
Прошел(а) стажировку в (на) нет (наименование предприятия)

выполнил(а) итоговую работу на тему нет (наименование темы)

Ректор (директор)

Секретарь

Город Москва 2012



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о повышении квалификации

Настоящее свидетельство выдано Алейниковой Марии Викторовне

в том, что он(а) с „19" мая 2015 г. по „29" мая 2015 г.

повышал(а) свою квалификацию в (на) Межрегиональной академии оценки и консалтинга

по Кредитные отношения: „Оценщик недвижимости."

в объеме 104 часа

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

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

Прошел(а) стажировку в (на) нет

выполнил(а) итоговую работу на тему нет

Ректор (директор)

Секретарь

Год 2015

Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации

Регистрационный номер 2209

Частное образовательное учреждение
дополнительного профессионального образования
«Институт непрерывного образования»

УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

372409654426

Документ о квалификации

Регистрационный номер
1042-2019

Город
Иваново

Дата выдачи
14.06.2019

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что
Алейникова
Мария Викторовна

с 05 апреля 2019 г. по 14 июня 2019 г.

прошёл(ла) повышение квалификации в

Институте непрерывного образования

по дополнительной профессиональной программе
Оценочная деятельность
в объёме **104 часа**

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

Наименование	Объем	Оценка
1. Обязательные дисциплины	**72 часа**	
2. Дисциплины по выбору	**32 часа**	
3. Итоговый комплексный экзамен		**зачтено**

Руководитель
Секретарь

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 7811R/776/00216/20

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **АО «АльфаСтрахование»** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 7811R/776/00216/20 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015 г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: **Оценщик - Алейникова Мария Викторовна**
Местонахождение: Россия, Санкт-Петербург, Красногвардейский район, шоссе Революции, дом 37, корпус 1, квартира 16.
ИНН 780612092008.

Объект страхования: А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).
Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: **30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей** – по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

Франшиза: не установлена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:
Договор страхования вступает в силу с «27» марта 2020 г. и действует до «26» марта 2021 г. включительно.
Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.
Случай признается страховым при условии, что:
- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной **в течение сроков исковой давности**, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»
Санкт-Петербургский филиал
/Ицковский К.А./

Страхователь:
/Алейникова М.В./

Место и дата выдачи полиса:
г. Санкт-Петербург, «10» марта 2020 г.

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 7811R/776/0000099/21

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **АО «АльфаСтрахование»** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 7811R/776/0000099/21 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015 г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: **Оценщик - Алейникова Мария Викторовна**
Местонахождение: Россия, Санкт-Петербург, Красногвардейский район, шоссе Революции, дом 37, корпус 1, квартира 18.
ИНН 780612092006

Объект страхования: А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).
Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: **30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей** - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

Франшиза: не установлена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:
Договор страхования вступает в силу с «27» марта 2021 г. и действует до «26» марта 2022 г. включительно.
Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.
Случай признается страховым при условии, что:
- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной **в течение сроков исковой давности**, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»
Санкт-Петербургский филиал

_____ /Яцковский К.А./
МП

Страхователь:

_____ /Алейникова М.В./

Место и дата выдачи полиса:
г. Санкт-Петербург, «18» февраля 2021 г.

Приложение 2. Страховой полис Исполнителя

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 7811R/776/0000249/20

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **АО «АльфаСтрахование»** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 7811R/776/0000249/20 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015, которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: **ООО «Аврора Консалтинг Северо-Запад»**
Местонахождение: **191002, г. Санкт-Петербург, ул. Разъезжая, д. 5, лит. А, офис 142**
ИНН **6658158164, КПП 784001001**

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:
а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: - события, названные в п. **3.1.2.2** Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.
- страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иск, претензию) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: по всем страховым случаям: **100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей**

Лимит ответственности: по одному страховому случаю устанавливается в размере **100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей**
Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в п. 3.1 настоящего Договора.

Франшиза: не установлена.

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:
Договор страхования вступает в силу с **«07» декабря 2020 г.** и действует до **«06» декабря 2021 г.** включительно.
Ретроактивный период с **«01» ноября 2018 г.** до дня начала Периода страхования.
По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю **в течение срока действия Договора** страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»
Санкт-Петербургский филиал
/Бугарин Г.О./
М.П.

Страхователь:
ООО «Аврора Консалтинг Северо-Запад»
/Алейникова М.В./
М.П.

Место и дата выдачи полиса:
г. Санкт-Петербург
«27» октября 2020 г.

Полис № 7811R/776/0000249/20

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б *8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru*

Приложение3. 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

- Договор приобретения 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 установлены 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 2414 кв. м, адрес (местоположение) объекта: Московская область, Дмитровский район, пр. Дмитров, в районе д. Ивантеевка

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0010101:739

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

сделан в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/002/2014-002

Регистратор Ратанова И. А.

50-13N 258951

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

- Договор приобретения 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 установлены 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 1444 кв. м, адрес (местоположение) объекта: Московская область, Дмитровский район, пр. Дмитров, в районе д. Ивантеевка

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0010101:760

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

сделана 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 Ратанова И. А.

50-13N 258952

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

• Приказ 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 установливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо открытых 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, г.о. Дмитров, в районе д. Игнатрина

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0100101:76

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Запись 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 Рогожина И. А. (подпись)

50-АЗК 258883

Генеральный директор ООО "УК "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: • Передаточный акт от 15.01.2014 №1/2014

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

• Приказ 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 установливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо открытых инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория земли: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 1994 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г.о. Дмитров, в районе д. Игнатрина

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Запись 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 Рогожина И. А. (подпись)

50-АЗК 258885

Генеральный директор ООО "УК "Русский Инвестиционный Клуб"

КОПИЯ ВЕРНА

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "04" февраля 2014 года

Документы-основания: • Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным 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 №2750-001-1

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: 941[illegible] кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, с.Внуково

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0100102:6

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

В ЕГРН сделана запись регистрации № 50-50-04/002/2014-007

Регистратор Самсонова С.В.

М.П. Подпись

50-АЗЖ 096371

Генеральный директор ООО "УК "Русский Инвестиционный Клуб"

В. В. Сливкратов

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 №2750-001-1

• 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: 32 300 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе с. Внуково

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0100102:7

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" ноября 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/002/2014-028

Регистратор Ратанова Н.А.

М.П. Подпись

50-АЗЖ 256965

Генеральный директор ООО "УК "Русский Инвестиционный Клуб"

В. В. Сливкратов

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

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

- Приказ доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Возрождение Подмосковья" от 06.12.2013
- Передаточный акт от 13.01.2014 №1/2014

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь: 78 542 кв. м. адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, с/п Дмитров, д.Якунино

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0101:042

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Запись 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 Ромашова И. А. (подпись)

М.П.

50-АЗЖ 256932

Генеральный директор ООО "УК "Русский Инвестиционный Клуб"

Е. В. Стеверстов

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

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

- Приказ доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Возрождение Подмосковья" от 06.12.2013
- Передаточный акт от 13.01.2014 №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: 24 771 кв. м. адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, с/п Дмитров, в районе д. Игнатиево

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0102112:74

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Запись 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 Ромашова И. А. (подпись)

М.П.

50-АЗЖ 256933

Генеральный директор ООО "УК "Русский Инвестиционный Клуб"

Е. В. Стеверстов

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 [illegible] кв. м, адрес (местоположение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Поздубки

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0100201:75

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Объект в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50.04/002/2014-811

Регистратор Рогожкин А. М. (подпись)

50-АЗЖ 258934

Генеральный директор ООО "УК "Русский Инвестиционный Клуб" В. В. Скляровский

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 29 [illegible] кв. м, адрес (местоположение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. [illegible]

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Объект в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50.04/002/2014-812

Регистратор Рогожкин А. М. (подпись)

50-АЗЖ 258935

Генеральный директор ООО "УК "Русский Инвестиционный Клуб" В. В. Скляровский

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 15.01.2014 №9703-001-1

• 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 Недвижимый клуб", данные о которых учитываются 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 2311296кв.м, адрес (местоположение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п. Дмитров, д.Жаденово

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Запись 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 Розанова Ю.А. (подпись)

50-АЗЖ 258936

Генеральный директор ООО "УК "Русский Недвижимый клуб" В. В. Сотников

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 15.01.2014 №9703-001-1

• 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 Недвижимый клуб", данные о которых учитываются 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 2312296кв.м, адрес (местоположение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п. Дмитров, д.Жаденово

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Запись 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 Розанова Ю.А. (подпись)

50-АЗЖ 258937

Генеральный директор ООО "УК "Русский Недвижимый клуб" В. В. Сотников

КОПИЯ ВЕРНА

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

"04" февраля 2014 года

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 493 278 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, п/п Дмитров, в районе дер. Кузяево

Кадастровый (или условный) номер: 50:01:0100503:5

Ограничение (обременение) права: доверительное управление

50-АЗК 254938

КОПИЯ ВЕРНА

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

"04" февраля 2014 года

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 36 529 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, п/п Дмитров, в районе д.Ярово

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0100503:3

Ограничение (обременение) права: доверительное управление

50-АЗК 258939

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

• Договор приобретения 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 установлены 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 34820 кв. м, адрес (местоположение) объекта: Московская область, Дмитровский район, п/п Дмитров, в районе д. Игнатово

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0041003:758

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "30" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/002/2014-601

Регистратор Ротанова Н. А.

50-АЛ 258931

Генеральный директор ООО "УК "Русский Инвестиционный Клуб" Е. В. Селиверстов

КОПИЯ ВЕРНА

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "04" февраля 2014 года

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

• Договор приобретения 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 установлены 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 3416 кв. м, адрес (местоположение) объекта: Московская область, Дмитровский район, п/п Дмитров, в районе д. Игнатово

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0041003:759

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/003/2014-602

Регистратор Ротанова Н. А.

50-АЛ 258561

Генеральный директор ООО "УК "Русский Инвестиционный Клуб" Е. В. Селиверстов

КОПИЯ ВЕРНА

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "04" февраля 2014 года

Документы-основания: • Передаточный акт от 13.01.2014 №1/2014

• Заявление 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 установливаются 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 1444 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г.о. Дмитров, в районе д. Игнатово

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0010801:760

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Запись 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 Ротанова Н.А. (подпись)

50-13Б 258852

Генеральный директор ООО "УК "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: • Передаточный акт от 13.01.2014 №1/2014

• Заявление 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 установливаются 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, г.о. Дмитров, в районе д. Игнатово

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0010801:761

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Запись 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 Ротанова Н.А. (подпись)

50-13Х 258883

Генеральный директор ООО "УК "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: • Передаточный акт от 15.01.2014 №1/2014

• Заявка на приобретение инвестиционных паев от 13.01.2014 №2780-001-1

• 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 установливаются 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 139426кв. м, адрес (местоположение) объекта: Московская область, Дмитровский район, гор Дмитров, в районе с.Якунино

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Запись в Книгу государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/002/2014-089

Регистратор

(подпись)

50-АЗЖ 238063

Генеральный директор ООО "УК "Русский Инвестиционный Клуб"

КОПИЯ ВЕРНА

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "04" февраля 2014 года

Документы-основания: • Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным 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 №2780-001-1

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 установливаются 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 941 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Московская область, Дмитровский район, гор Дмитров, с.Якунино

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0100102:6

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Запись в Книгу государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/002/2014-087

Регистратор

Самостырина С.Н.

(подпись)

50-АЗЖ 096371

Генеральный директор ООО "УК "Русский Инвестиционный Клуб"

КОПИЯ ВЕРНА

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "04" февраля 2014 года

Документы-основания: 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 13.01.2014 №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 32 368 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе с. Якунино

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0160102:7

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года единая запись регистрации № 50-50-04/005/2014-028

Регистратор Ратанова Н.А. (подпись)

М.П.

50-АЗЖ 256963

ООО "УК "Русский Инвестиционный Клуб"

Е.В. Сенькратов

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 13.01.2014 №1/2014

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 78 542 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, с.Якунино

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0160104:12

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года единая запись регистрации № 50-50-04/005/2014-029

Регистратор Ратанова Н.А. (подпись)

М.П.

50-АЗЖ 256932

ООО "УК "Русский Инвестиционный Клуб"

Е.В. Сенькратов

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 15.01.2014 №2300-001-1

• 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 Недвижимый клуб", данные о которых установлены 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 24 771 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, с/п Дмитров, в районе д. Игнатиха

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0130231:74

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "04" февраля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50.04/002/2014-010

Регистратор Ротанова И. А. (подпись)

50-АЗЖ 258933

Генеральный директор ООО "УК "Русский Недвижимый Клуб" Е. 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 15.01.2014 №2300-001-1

• 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 Недвижимый клуб", данные о которых установлены 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 [illegible] кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, с/п Дмитров, в районе д. Подрезово

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0130231:75

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "04" февраля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50.04/002/2014-011

Регистратор Ротанова И. А. (подпись)

50-АЗЖ 258934

Генеральный директор ООО "УК "Русский Недвижимый Клуб" Е. 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 17.01.2014 №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 установлены 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 2315796кв. адрес (местоположение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д.Ивашково

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

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 № 50-50-04/002/2014-012

Регистратор Розанова Н.В.

М.П.

50-АЗЖ 256935

Генеральный директор Русский Инвестиционный клуб

ООО "УК "Русский Инвестиционный клуб"

Н. В. Селиверстов

КОПИЯ ВЕРНА

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "04" февраля 2014 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев от 17.01.2014 №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 установлены 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 2311296кв. адрес (местоположение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д.Ивашково

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0100202:1

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 № 50-50-04/002/2014-013

Регистратор Розанова Н.В.

М.П.

50-АЗЖ 256936

Генеральный директор Русский Инвестиционный клуб

ООО "УК "Русский Инвестиционный клуб"

Н. В. Селиверстов

КОПИЯ ВЕРНА

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

"03" февраля 2014 года

Дата выдачи:

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев от 15.01.2014 №9700-00

• 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 установлены 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 2192000кв.м. адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, п/о Дмитров, в районе д.Вулково

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0200402:1

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/002/2014-614

Регистратор Розанова Н.А. (подпись)

50-АЗЖ 258937

ГенеральнЫй директор ООО "УК "Русский Инвестиционный клуб" В. В. Сотников

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 15.01.2014 №9700-00

• 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 установлены 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 492 278 кв. м. адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, п/о Дмитров, в районе дер.Кулешово

Кадастровый (или условный) номер: 50:01:0100503:5

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/003/2014-615

Регистратор Розанова Н.А. (подпись)

50-АЗЖ 258938

Генеральный директор ООО "УК "Русский Инвестиционный клуб" В. В. Сотников

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 №2790-001-1

• Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Возрождение Подмосковья" от 06.12.2013

• Передаточный акт от 15.01.2014 №1/2014

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 26 529 кв. м, адрес (местоположение) объекта: Московская область, Дмитровский район, п/п Дмитров, в районе д.Ярово

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0100101:3

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Сделана в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "03" января 2014 года следующая запись регистрации № 50-50-04/002/2014-016

Регистратор Розанова Н.А. (подпись)

50-АЗ№ 258939

Генеральный директор ООО "УК "Русский Инвестиционный Клуб" В.В. Селиверстов

КОПИЯ ВЕРНА

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "04" февраля 2014 года

Документы-основания: • Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Возрождение Подмосковья" от 06.12.2013

• Заявка на приобретение инвестиционных паев от 13.01.2014 №2790-001-1

• Передаточный акт от 15.01.2014 №1/2014

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 1074000 кв. м, адрес (местоположение) объекта: Московская область, Дмитровский район, п/п Дмитров, д.Кульпино

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0100101:148

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Сделана в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года следующая запись регистрации № 50-50-04/002/2014-017

Регистратор Розанова Н.А. (подпись)

50-АЗ№ 258940

Генеральный директор ООО "УК "Русский Инвестиционный Клуб" В.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-

• 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 установлены на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 29054 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, с/п Дмитров, в районе д. Кузяево

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0100501:546

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

• Запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/002/2014-218

Регистратор Рогачева Н. А.

50-АЗЖ 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

"04" февраля 2014 года

Дата выдачи:

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

• 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 установлены 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 29110 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, с/п Дмитров, в районе д. Кузяево

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0100501:547

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

• Запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/002/2014-219

Регистратор Рогачева Н. А.

50-АЗЖ 258942

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 №2706-001-1

• 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 (местоположение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кутепово

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0100601:348

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" декабря 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/002/2014-020

Регистратор Рогинова И. А. (подпись)

50-АЗЖ 258943

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 №2706-001-1

• 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 29774 кв. м, адрес (местоположение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кутепово

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" декабря 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/002/2014-021

Регистратор Рогинова И. А. (подпись)

50-АЗЖ 258944

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

Выдано:

"04" февраля 2014 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев от 15.01.2014 №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 в счетах 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 (местоположение) объекта: Московская область, Дмитровский район, п/п Дмитров, в районе д. Кузяево

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0100601:330

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Запись 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 Рогачева И.А. (подпись)

М.П.

50-138 258945

Генеральный директор ООО "УК "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

Выдано:

"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 15.01.2014 №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 в счетах депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 221007кв.м, адрес (местоположение) объекта: Московская область, Дмитровский район, п/п Дмитров, д.Кузяево

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0100601:1

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/002/2014-023

Регистратор Рогачева И.А. (подпись)

М.П.

50-138 256946

Генеральный директор ООО "УК "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 №2709-0013

• 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 установливаются 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: 1320000 кв. м, адрес (местоположение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе с.Перечихино

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0100701:167

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

В Книге Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/002/2014-024

Регистратор Ротанова И.А. (подпись)

50-АЗЖ 258947

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР ООО "УК "РУССКИЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ КЛУБ"

В.В. СЕМЕНЕРЕТОВ

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 №2709-0013

• 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 установливаются 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: 67 067 кв. м, адрес (местоположение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д.Пруды

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0300702:1

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

В Книге Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/002/2014-025

Регистратор Ротанова И.А. (подпись)

50-АЗЖ 258948

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР ООО "УК "РУССКИЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ КЛУБ"

В.В. СЕМЕНЕРЕТОВ

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 №2799-01

• 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 в счетах дело владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 23 364 кв. м, адрес (местоположение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, п.Подмосковье

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "16" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/002/2014-1-054

Регистратор Ратникова И.А.

50-АЗК 258949

КОПИЯ ВЕРНА

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: "05" декабря 2014 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев от 13.01.2014 №2799-01

• Передаточный акт от 15.01.2014 №1/2014

• Правила "О реализе земельного участка, входящего в состав активов ЗПИФН рентный Возрождение Подмосковья" от 30.10.2014 №10-10-14/1

• 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 в счетах дело владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 568 241 кв. м, адрес (местоположение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, вблизи с. Подмосковье

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0000000:10652

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" декабря 2014 года сделана запись регистрации № 50-50/004/2014-1-986

Регистратор Зверькова Е.В.

50-АК 899036

ООО "УК "Русский Инвестиционный клуб"

Н. В. Сеноверов

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

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 15.01.2014 №2700-021-1

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 в счетах депозитариев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, предоставленные для сельскохозяйственного производства, общая площадь 99 786 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, п/о Дмитров, в районе д. Подгорбы

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

- Согласно государственному реестру прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/002/2014-028

Регистратор Ратанова Н. А.

50-АЗЖ 256931

ООО УК «Русский Инвестиционный клуб»

Е. 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

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев от 15.01.2014 №2700-021-1

• 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 в счетах депозитариев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, для сельскохозяйственного производства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 278 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, п/о Дмитров, д.Ивановка

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0100802:3

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

- Согласно государственному реестру прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/002/2014-029

Регистратор Ратанова Н. А.

50-АЗЖ 256932

ООО УК «Русский Инвестиционный клуб»

Е. 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

• Договор 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 в счетах депонирования инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок для сельскохозяйственного производства, которых земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 1547000 кв. м. (адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Тимонино

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0160901:241

Ограничение (обременение) права: доверительное управление

Запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/002/2014-631

Регистратор Рогачева И. А.

М.П. (подпись)

50-138 258953

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР ООО УК "РУСИНВЕСТКЛУБ"

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: • Договор 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 в счетах депонирования инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 432 121 кв. м. адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д.Тимонино

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0160901:35

Ограничение (обременение) права: доверительное управление

Запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/002/2014-631

Регистратор Рогачева И. А.

М.П. (подпись)

50-138 258954

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР ООО УК "РУСИНВЕСТКЛУБ"

КОПИЯ ВЕРНА

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "03" декабря 2014 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев от 15.01.2014 №2700-001-1

• Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Возрождение Подмосковья" от 08.12.2013

• Передаточный акт от 15.01.2014 №1/2014

• Приказ "О разделе земельного участка, находящегося в составе активов ЗПИФ рентный "Возрождение Подмосковья" от 30.10.2014 №10-10-102

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 599 400 кв. м, адрес (местоположение) объекта: Московская область, Дмитровский район, п/о Дмитров, в районе п. Терехово

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "03" декабря 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-09/103/2014-356

Регистратор: Выстрова Т.Н. (подпись)

50-АК 099034

РФ

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР ООО «УК «Инвестиционный клуб»

В. В. Скляровский

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 08.12.2013

• Передаточный акт от 15.01.2014 №1/2014

• Заявка на приобретение инвестиционных паев от 15.01.2014 №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 1[illegible]0,0 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Московская область, Дмитровский район, п/о Дмитров, в районе с. Терехово

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0101003:8

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/002/2014-037

Регистратор: Рязанова И.А. (подпись)

50-АОЯ 258956

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР ООО «УК «Инвестиционный клуб»

В. В. Скляровский

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 №2790-001-1;

• Приказ 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 8000кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Зорково

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0010202:9

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50:04:0010202:9-50/001/2014-034

Регистратор Розанова Н.А. (подпись)

50-АЗЖ 258957

Генеральный директор ООО "УК "Русский Инвестиционный клуб" В.В. Сливченко

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 №2790-001-1;

• Приказ 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 23 183 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Зорково

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0010202:1

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50:50:04:003/2014-035

Регистратор Розанова Н.А. (подпись)

50-АЗЖ 258958

Генеральный директор ООО "УК "Русский Инвестиционный клуб" В.В. Сливченко

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 721 794 кв. м, адрес (местоположение) объекта: Московская область, Дмитровский район, сп. Дмитров, д. Деревня

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0015034

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Запись 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 Розенкова Т. А. (подпись)

50-АЗК 238959

Генеральный директор ООО "УК "Русский Инвестиционный Клуб" В. 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 депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 2051166 кв. м, адрес (местоположение) объекта: Московская область, Дмитровский район, сп. Дмитров, д. Деревня, с. Ивановское

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0138103:5

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Запись 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 Розенкова Т. А. (подпись)

50-АЗК 238980

Генеральный директор ООО "УК "Русский Инвестиционный Клуб" В. 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 депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь: 427[illegible]кв.м, адрес (местоположение) объекта: Московская область, Дмитровский район, п/о Дмитров, в Рогачево

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0150101:178

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" марта 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/061/2014-038

Регистратор Ротанова Н. А. (подпись)

ООО "УК-Регистратор"

50-АЗЖ 256964

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: 1375[illegible]кв.м, адрес (местоположение) объекта: Московская область, Дмитровский район, п/о Дмитров, в районе д.Дачное

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0150203:[illegible]

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" марта 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/062/2014-039

Регистратор Ротанова Н. А. (подпись)

ООО "УК-Регистратор"

50-АЗЖ 258962

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 №2708-001-1

• 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: 337 541 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, Новинский с/о, в районе дер.Ратьково

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 № 50-50-04/002/2014-040

Регистратор Рогозова И. А. (подпись)

50-АЗЖ 258963

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 №2708-001-1

• 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: 337 541 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, п/о Дмитров, д.Драчево

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0130205:27

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 Рогозова И. А. (подпись)

50-АЗЖ 258964

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 №2700-0101

- 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 депонирования инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 1349996 кв.м. адрес (местоположение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д.Пурехи

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0150205:24

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" февраля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/014/2014-042

Регистратор Рагимова И.А. (подпись)

М.П.

50-АЗК 255966

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР ООО "УК "РУССКИЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ КЛУБ" В.В. СЕМЕНОВ

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 №2700-0101

- 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 депонирования инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 1660000 кв.м. адрес (местоположение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д.Радонино

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" февраля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/014/2014-023

Регистратор Рагимова И.А. (подпись)

М.П.

50-АЗК 255980

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР ООО "УК "РУССКИЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ КЛУБ" В.В. СЕМЕНОВ

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 15.01.2014 №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 в счетах депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 7708кв.м, адрес (местоположение) объекта: Московская область, Дмитровский район, п/о Дмитров, в районе д.Пурехи

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Сделана в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/014/2014-022

Регистратор Рогалова И.А. М.П. (подпись)

50-АЗЖ 258979

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 15.01.2014 №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 в счетах депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 7708кв.м, адрес (местоположение) объекта: Московская область, Дмитровский район, п/о Дмитров, в районе д.Пурехи

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Сделана в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/014/2014-021

Регистратор Рогалова И.А. М.П. (подпись)

50-АЗЖ 258978

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 №2700-001-4

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Возрождение Подмосковья" под управлением Обществом с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Русский Инвестиционный клуб", данные о которых установлены 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: 1813 кв.м, адрес (местоположение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д.Пурехи

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0150202:6

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Учтено в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/014/2014-020

Регистратор Розанова Н.А. подпись

50-АЗЖ 256977

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР ООО «УК» Русский Инвестиционный клуб

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "04" февраля 2014 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев от 13.01.2014 №2700-001-4

• 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 Обществом с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Русский Инвестиционный клуб", данные о которых установлены 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 13147 кв. м, адрес (местоположение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д.Кромино, северо-западная часть кадастрового квартала, 50:04:0150202

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0150202:177

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Учтено в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/014/2014-017

Регистратор Розанова Н.А. подпись

50-АЗЖ 256973

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР ООО «УК» Русский Инвестиционный клуб

КОПИЯ ВЕРНА

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "04" февраля 2014 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев от 13.01.2014 №2740-06/14

• Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Возрождение Подмосковья" от 06.12.2013

• Передаточный акт от 13.01.2014 №1/2014

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Возрождение Подмосковья" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Русский Национальный 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 35555кв.м, адрес (местоположение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе пер Пухово

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" февраля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/014/2014-016

Регистратор Розенова Н. А. (подпись)

50-АЗЖ 258972

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 №2740-06/14

• Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Возрождение Подмосковья" от 06.12.2013

• Передаточный акт от 13.01.2014 №1/2014

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Возрождение Подмосковья" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Русский Национальный 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 78 029 кв. м, адрес (местоположение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе пер Кузьминки

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0280116:3

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" февраля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/014/2014-015

Регистратор Розенова Н. А. (подпись)

50-АЗЖ 258971

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, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 285 000 кв. м, адрес (местоположение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/о Дмитров, в районе дер.Кулешово

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

• Запись 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 Рогачева Н. А. (подпись)

50-АЗЖ 258970

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР ООО "ЗЕМЛЕМЕРЫ" К. В. СЕМЕНОВ

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, общая площадь 985 955 кв. м, адрес (местоположение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/о Дмитров, в районе дер.Кулешово

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

• Запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/014/2014-013

Регистратор Рогачева Н. А. (подпись)

50-АЗЖ 258969

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР ООО "ЗЕМЛЕМЕРЫ" К. В. СЕМЕНОВ

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 №2708-001-1

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 33 248 кв. м, адрес (местоположение) объекта: Московская область, Дмитровский район, сп Дмитров

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0290508:17

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года единый номер регистрации № 50-50-04/014/2014-012

Регистратор Рогинова И. А. (подпись)

50-АЗЖ 258968

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 №2708-001-1

• Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Возрождение Подмосковья" от 06.12.2013

• Передаточный акт от 15.01.2014 №1/2014

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 1 222 кв. м, адрес (местоположение) объекта: Московская область, Дмитровский район, сп Дмитров, стан Инвалидная

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0294406:32

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года единый номер регистрации № 50-50-04/014/2014-011

Регистратор Рогинова И. А. (подпись)

50-АЗЖ 258967

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: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 24903 кв. м, адрес (местоположение) объекта: Московская область, Дмитровский район, п/п Дмитров, в.Кропино, северо-западная часть кадастрового квартала 50:04:0150302

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0130102:176

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

сделка в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" декабря 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/014/2014-630

Регистратор Ротанова И. А.

50-АЗN 258975

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: "01" 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: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 132369 кв. м, адрес (местоположение) объекта: Московская область, Дмитровский район, п/п Дмитров, вблизи д.Пушкино

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0150207:26

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

сделка 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

50-АЯ 099235

РФ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

КОПИЯ ВЕРНА

Дата выдачи: "04" декабря 2014 года

Документы-основания: • Передаточный акт от 30.10.2014 №1/2014

• Приказ генерального управляющего Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Возрождение Подмосковья" от 06.12.2013

• Заявка на приобретение инвестиционных паев от 23.10.2014 №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 установлены на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и актов дня владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 409 404 кв. м, адрес (местоположение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе дер.Кулаково

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0080401:2

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "04" декабря 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-44/103/2014-784

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

Регистратор (подпись)

50-АК 099233

РФ

ООО "УК "Русский Инвестиционный клуб"

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: • Приказ генерального управляющего 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 17.01.2014 №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 установлены на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и актов дня 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 (местоположение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д.Кулаково

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0080401:9-1

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 № 50-50-44/103/2014-787

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

Регистратор (подпись)

50-АК 099234

РФ

ООО "УК "Русский Инвестиционный клуб"

КОПИЯ ВЕРНА

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "04" февраля 2014 года

Документы-основания: Заявка на приобретение инвестиционных паев от 13.01.2014 №2705-

- Передаточный акт от 15.01.2014 №1/2014
- 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 ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 339765 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, п/о Дмитров, д.Кромино, д.9, участок находится примерно в 880м по направлению на восток от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0130101:128

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

В ЕГРН Единым государственным реестром прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/014/2014-005

Регистратор Розанова Н.А.

50-АЗЖ 258920

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 №2705-

- Передаточный акт от 15.01.2014 №1/2014
- 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 сельскохозяйственного производства, общая площадь 61579 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, п/о Дмитров, д.Кромино, д.9, участок находится примерно в 1130 м по направлению на северо-восток от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0101708:120

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

В ЕГРН Единым государственным реестром прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/014/2014-006

Регистратор Розанова Н.А.

50-АЗЖ 258921

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 №2706-0/2014

• Передаточный акт от 13.01.2014 №2/2014

• Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Возрождение Подмосковья" от 06.12.2013

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 755085 кв. м, адрес (местоположение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д.Кузяево, д.9, участок находится примерно в 1926 м по направлению, на северо-восток от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка

Кадастровый (или условный) номер: 50:06:0101706:351

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/014/2014-007

Регистратор Рязанова И. А.

М.П. (подпись)

50-АЗК 258926

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 №2706-0/2014

• Передаточный акт от 13.01.2014 №2/2014

• Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Возрождение Подмосковья" от 06.12.2013

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 721659 кв. м, адрес (местоположение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д.Кузяево, д.9, участок находится примерно в 438 м по направлению, на северо-восток от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка

Кадастровый (или условный) номер: 50:06:0290406:71

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Запись 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 Рязанова И. А.

М.П. (подпись)

50-АЗК 258927

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: • Передаточный акт от 15.01.2014 №2/2014

• Сделка на приобретение инвестиционных паев от 13.01.2014 №2700-093-1

• Приказ 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: 778514 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/о Дмитров, д.Кропино, 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: 50:04:0290106:72

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Запись в Книге государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/014/2014-009

Регистратор Рогачева И. А. (подпись)

50-АЗК 258925

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: • Передаточный акт от 15.01.2014 №2/2014

• Сделка на приобретение инвестиционных паев №2700-093-1 от 13.01.2014

• Приказ доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Возрождение Подмосковья" от 06.12.2013

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь: 1000000 кв.м, кадастровый № 50:04:0101706:64, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, Ивановский с.о., в районе д.р. Мутовкино

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

Запись в Книге государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/014/2014-007

Регистратор Рогачева И. А. (подпись)

50-АЗК 258925

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 №2200-003-1 от 13.01.2014

Передаточный акт от 15.01.2014 №03/2014

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 котором установлены на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев в счетах 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 500000 кв. м, адрес (местоположение) объекта: Московская область, Дмитровский район, п/п Дмитров, д.8, участок: 8, участок является примерно в 1500 м по направлению, на северо-восток от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0119706:334

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/014/2014-404

Регистратор Ротанова И.А. (подпись)

50-АЗ 255930

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

Выписка федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 31.08.2020, поступившего на рассмотрение 31.08.2020, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок
(вид объекта недвижимости)

Лист №1 Раздела 1 | Всего листов раздела 1 | Всего разделов 3 | Всего листов выписки 3

31 августа 2020г. № КУВИ-002/2020-17272338

Кадастровый номер	50:04:0119706:334
Номер кадастрового квартала	50:04:0119706
Дата присвоения кадастрового номера	17.04.2014
Ранее присвоенный государственный условный номер	ранее присвоенный условный номер отсутствует
Адрес (местоположение)	Московская область, Дмитровский район, Каринский с/о, в районе д. Бронево
Площадь, м2	1994 +/- 15
Кадастровая стоимость, руб.	1052759.98
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости	данные отсутствуют
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства, для сельскохозяйственных предприятий
Статус записи об объекте недвижимости	Объект недвижимости имеет статус "актуальный, ранее учтенный"
Особые отметки	данные отсутствуют
Получатель выписки	Компания Росгеро Аналитика

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3

31 августа 2020г. № КУВИ-002/2020-17202739	
Кадастровый номер:	90:04:010301:37

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Возрождение Подмосковья" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Русский Инвестиционный клуб"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1	Общая долевая собственность 90:50:04:014/2014-038 31.01.2014 00:00:00
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		
	4.1 вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации		31.01.2014 00:00:00
	номер государственной регистрации		90:50:04:014/2014-038
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости		Срок действия с 31.01.2014 г. 31.01.2014
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Русский Инвестиционный Клуб", ИНН: 7725510054
	основание государственной регистрации		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Возрождение Подмосковья", Серия жемдоверр-, Выдан 06.12.2013
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд		данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3 Лист 3

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

План земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3

31 августа 2020г. № КУВИ-002/2020-17202739	
Кадастровый номер:	90:04:010301:37

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб 1:5000	2 полных обособленных		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
(полное наименование органа регистрации прав)

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 31.08.2020, поступившего на рассмотрение 31.08.2020, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3

31 августа 2020г. № КУВИ-002/2020-17189906	
Кадастровый номер:	50:04:0100102:15
Номер кадастрового квартала:	50:04:0100102
Дата присвоения кадастрового номера:	28.08.2010
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес (местоположение):	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Дмитровский, г.пос.Дмитров, в районе д.Ивановка
Площадь, м2:	34530
Кадастровая стоимость, руб.:	1046259.9
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	для сельскохозяйственного производства, для иных видов сельскохозяйственного использования
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с видом(-ами) разрешенного использования: Для сельскохозяйственного производства.
Получатель выписки:	Кичатов Валерий Андреевич

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3

31 августа 2020г. № КУВИ-002/2020-17189906	
Кадастровый номер:	50:04:0100102:15

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Возрождение Подмосковья" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Русский Инвестиционный Клуб"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50-50-04/002/2014-001 30.01.2014 00:00:00
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		30.01.2014 00:00:00
	номер государственной регистрации:		50-50-04/002/2014-001
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 30.01.2014 г. 30.01.2014
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Русский Инвестиционный Клуб", ИНН: 7733510054
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Возрождение Подмосковья", Серия: всадмрмр-, Выдана 06.12.2013
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
(кадастровая выписка земельного участка)

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист №1 Раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3

31 августа 2020г. №КУВИ-002/2020-17202646	
Кадастровый номер:	50:04:0010803:258

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб 1:2000	Условные обозначения		

должность уполномоченного лица кадастрового органа	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
(полное наименование органа регистрации прав)

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 31.08.2020, поступившего на рассмотрение 31.08.2020, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист №1 Раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 1

31 августа 2020г. №КУВИ-002/2020-17202646	
Кадастровый номер:	50:04:0010803:258
Номер кадастрового квартала:	50:04:0010803
Дата присвоения кадастрового номера:	23.09.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес (местоположение):	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Игнатова.
Площадь, м2:	94550
Кадастровая стоимость, руб.:	не определена
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	для сельскохозяйственного производства, для сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Объект недвижимости снят с кадастрового учета 28.08.2020 03:00:00
Особые отметки:	Границы земельного участка не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства. Сведения для заполнения разделов: 2 - Сведения о зарегистрированных правах; 3 - Описание местоположения земельного участка, отсутствуют.
Получатель выписки:	Кочетов Валерий Андреевич

должность уполномоченного лица	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 19.03.2021, поступившего на рассмотрение 22.03.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

23 марта 2021г. № КУВИ-002/2021-26022885	
Кадастровый номер:	50:04:0130001:16

Номер кадастрового квартала:	50:04:0130001
Дата присвоения кадастрового номера:	16.09.2004
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 50:04:13:01739
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д.Кикерка
Площадь:	95534
Кадастровая стоимость, руб:	398141.14
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	для сельскохозяйственного производства, для сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Пименов Юлия

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

23 марта 2021г. № КУВИ-002/2021-26022885	
Кадастровый номер:	50:04:0130001:16

1	Правообладатель (правообладатели)	1.1	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Возрождение Подмосковья" под управлением Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Русский Инвестиционный клуб".
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	2.1	Общая долевая собственность 50-50-04/014/2014-019 31.01.2014 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		
	5.1 вид		Доверительное управление
	дата государственной регистрации		31.01.2014 00:00:00
	номер государственной регистрации		50-50-04/014/2014-019
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости		Срок действия с 31.01.2014 с 31.01.2014
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Русский Инвестиционный Клуб", ИНН: 7715510934
	основание государственной регистрации		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Возрождение Подмосковья" от 06.12.2013 серия: зеленоградъ
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления залогом		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

191002, г. Санкт-Петербург, ул. Разъезжая, 5, лит. А, офис 142,
Тел.: (812) 454-60-34, e-mail: spb@aurora-consult.ru,
www.aurora-consult.ru

Лист 3

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

23 марта 2021г. № КУВИ-002/2021-26022885
Кадастровый номер: 90:04:010101:16

6	Ограничения в пользовании земельного участка:	данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения о резервировании земельного участка для нужд субъекта Российской Федерации или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии земельного участка для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о включенности земельного участка в границы территории, в отношении которой заключен договор о комплексном развитии территории:	данные отсутствуют
10	Принадлежность земельного участка к землям или земельным участкам, расположенным в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и проект межевания территории:	данные отсутствуют
11	Сведения о включенности земельного участка в границы территории, в отношении которой заключен договор о комплексном развитии территории, предусматривающий создание и последующую передачу в государственную или муниципальную собственность объектов недвижимости, указанных в пунктах 1 и 2 части 5 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации:	данные отсутствуют

должность руководителя (уполномоченного лица)	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3 Лист 4

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

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

23 марта 2021г. № КУВИ-002/2021-26022885
Кадастровый номер: 90:04:010101:16

План (чертеж, схема) земельного участка

90:04:010101:1151
90:04:000000:0104 64
1
290
211
100
271
308
298
294
40
61
34
33
6
7
2
16
124
125
129
227
226
221
162
95
127
299
49
121
40
143
205
4
3
5
1
2
1
1
1

Управляющая компания
Русский Инвестиционный Клуб

Исх. № 25-03-2021/20
От 25 марта 2021 г.

ООО «Аврора Консалтинг Северо-Запад»

Относительно снятого с кадастрового учета земельного участка, поясняем:

Земельный участок с кадастровым номером 50:04:0290306:17, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 53248 кв. м, адрес места нахождения объекта: Московская область, Дмитровский р-н, г/п Дмитров, принадлежащий Обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Русский Инвестиционный Клуб», доверительный управляющий (Д.У.) Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Возрождение Подмосковья», зарегистрированному в Едином государственном реестре юридических лиц 18 февраля 2004 года Межрайонной инспекцией МНС России № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 1047796094521, ИНН 7715510034, КПП 772801001, место нахождения юридического лица: Российская Федерация, 117246, город Москва, Научный проезд, дом 17, этаж 7, помещение IV, Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00644, выданная Федеральной службой по финансовым рынкам 29 апреля 2009 года, действующее на основании Правил доверительного управления ЗПИФ рентного «Возрождение Подмосковья», зарегистрированных Службой Банка России по финансовым рынкам 06.12.2013г. за № 2700 (с изменениями и дополнениями) на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 31.01.2014 г. сделана запись о регистрации № 50-50-04/014/2014-012, был снят с кадастрового учета в результате судебного разбирательства, по причине наложения указанного земельного участка на другой земельный участок на публичной кадастровой карте.

В настоящее время кадастровым инженером ведутся необходимые действия по постановке земельного участка с кадастровым номером 50:04:0290306:17 на кадастровый учет. Подготовлено межевое дело. Проводятся переговоры и встречи со специалистами Управления Росреестра по Московской области, с целью постановки на учет, указанного земельного участка, с уточненными границами.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «УК «Русинвестклуб» / И.В. Селиверстов /