



Утвержден
Генеральный директор
М.В. Алейникова

05 апреля 2016 года

ОТЧЕТ №56-3/2016

об оценке справедливой стоимости объектов недвижимого имущества -
земельных участков в количестве 66 (шестидесяти шести) единиц, для
целей принятия управленческого решения, в соответствии со ст. 37
Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29 ноября 2001 года
№156-ФЗ

ЗАКАЗЧИК

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

ОЦЕНЩИК

Алейникова М.В.

ЮРИДИЧЕСКОЕ ЛИЦО, С КОТОРЫМ
ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

ООО «АВРОРА КОНСАЛТИНГ СЕВЕРО-ЗАПАД»

ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

05 апреля 2016 года

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА

05 апреля 2016 года

Санкт-Петербург

2016 г.

Генеральному директору
ООО «УК «Русинвестклуб»,
Д.У. ЗПИФ рентный «Возрождение Подмосковья»
Селиверстову И.В.

Уважаемый Иван Васильевич!

На основании Дополнительного соглашения №3 от 31 марта 2016 к Договору №56/2015 на проведение оценки от 06 октября 2015 года Оценщиком Исполнителя ООО «Аврора Консалтинг Северо-Запад» была проведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимого имущества - земельных участков в количестве 66 (шестьдесят шесть) единиц, в соответствии с Заданием на оценку, являющимся Приложением №3 к Договору.

Цель оценки: определение справедливой стоимости Объекта оценки.

Предполагаемое использование результатов оценки: для целей принятия управленческого решения, в соответствии со ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29 ноября 2001 года №156-ФЗ.

Обращаю Ваше внимание, что это письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Отдельные части отчета об оценке не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке, Оценщик пришел к заключению, что:

Справедливая стоимость объектов недвижимого имущества - земельных участков в количестве 66 (шестьдесят шесть) единиц рассчитанная по состоянию на 05 апреля 2016 года, округленно, без учета НДС, составляет:

67 037 500 (Шестьдесят семь миллионов тридцать семь тысяч пятьсот) рублей,

В том числе:

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес	Справедливая стоимость, округленно, без учета НДС, руб.
1	50:04:0010803:758	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	214 900,00
2	50:04:0010803:759	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	21 200,00
3	50:04:0010803:760	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	10 200,00
4	50:04:0010803:761	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	2 600,00
5	50:04:0100101:228	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	194 700,00
6	50:04:0100101:229	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	99 200,00
7	50:04:0100102:6	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	585 700,00
8	50:04:0100402:7	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	199 800,00
9	50:04:0100104:2	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	488 800,00
10	50:04:0100201:74	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	179 100,00
11	50:04:0100201:75	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Поддубки	58 700,00
12	50:04:0100202:8	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	125 700,00
13	50:04:0100302:1	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	1 687 400,00
14	50:04:0100402:1	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	1 358 000,00
15	50:04:0100503:5	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Кузнецово	3 069 900,00
16	50:04:0100503:7	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Ярово	165 100,00
17	50:04:0100601:148	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Кунисниково	917 900,00
18	50:04:0100601:346	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Кунисниково	180 800,00
19	50:04:0100601:347	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Кунисниково	182 500,00
20	50:04:0100601:348	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Кунисниково	184 900,00
21	50:04:0100601:349	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Кунисниково	186 500,00
22	50:04:0100601:350	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Кунисниково	186 600,00
23	50:04:0100603:1	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Кунисниково	1 381 500,00
24	50:04:0100701:162	Московская область, Дмитровский район, с/о Внуковский, в районе с. Пересветово	269 200,00
25	50:04:0100702:1	Московская область, Дмитровский район, с/о Внуковский, в районе с. Прудцы	417 300,00
26	50:04:0100702:2	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе с. Пересветово	145 400,00
27	50:04:0100802:107	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Поддубки	596 100,00
28	50:04:0100802:7	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	168 500,00
29	50:04:0100901:248	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Тендиково	83 900,00
30	50:04:0100906:35	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Тендиково	5 116 800,00
31	50:04:0101202:8	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Борисово	487 500,00
32	50:04:0101202:9	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Борисово	497 900,00
33	50:04:0101403:1	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Ярово	144 300,00
34	50:04:0101505:4	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Драчево	449 200,00

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес	Справедливая стоимость, округленно, без учета НДС, руб.
35	50:04:0150103:5	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе с. Ильинское	494 800,00
36	50:04:0150108:178	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Редькино	26 600,00
37	50:04:0150205:1	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Драчево	855 800,00
38	50:04:0150205:2	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Редькино	486 900,00
39	50:04:0150205:27	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Драчево	1 478 300,00
40	50:04:0150205:28	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Пуриха	835 200,00
41	50:04:0150205:3	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Редькино	290 000,00
42	50:04:0150205:4	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Пуриха	46 100,00
43	50:04:0150205:5	Московская область, г/пос Дмитров, в районе д. Пуриха	479 700,00
44	50:04:0150205:6	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Пуриха	175 400,00
45	50:04:0150301:16	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Капорки	600 800,00
46	50:04:0150301:17	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Кромино	113 400,00
47	50:04:0150302:177	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, д. Кромино, северо-западная часть кадастрового квартала 50:04:0150302	83 100,00
48	50:04:0220501:14	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Прудцы	532 500,00
49	50:04:0280216:3	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	242 300,00
50	50:04:0280216:4	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	1 649 700,00
51	50:04:0280216:5	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	6 136 100,00
52	50:04:0290306:17	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров	331 400,00
53	50:04:0290406:32	Московская область, Дмитровский район, стан. Иванцево	44 900,00
54	50:04:0150302:176	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, д. Кромино, северо-западная часть кадастрового квартала 50:04:0150302	155 000,00
55	50:04:0101706:64	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Афанасово	933 500,00
56	50:04:0101706:330	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	3 111 700,00
57	50:04:0150301:128	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	4 728 400,00
58	50:04:0101706:329	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	383 200,00
59	50:04:0101706:331	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	4 704 900,00
60	50:04:0290406:71	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	1 379 500,00
61	50:04:0290406:72	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	4 845 200,00
62	50:04:0150205:29	Московская область, Дмитровский р-н, г/пос Дмитров, вблизи д. Пуриха	825 000,00
63	50:04:0100402:2	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	1 194 300,00
64	50:04:0280119:1	Московская область, Дмитровский р-н, г/п Дмитров, в районе д. Кузнецово	2 547 900,00
65	50:04:0000000:89653	Московская область, Дмитровский район, городское поселение Дмитров, вблизи села Подчерково	3 536 400,00
66	50:04:0101006:368	Московская область, Дмитровский район, городское поселение Дмитров, в районе деревни Терьево	3 731 700,00

Основная информация и анализ, использованные для оценки справедливой стоимости Объекта оценки, отражены в соответствующих разделах отчета. В случае необходимости, Оценщиком ООО «Аврора Консалтинг Северо-Запад» могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

Генеральный директор
ООО «Аврора Консалтинг Северо-Запад»



Алейникова М.В.

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
2.	ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	9
3.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	14
4.	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	16
4.1.	Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки.....	16
4.2.	Особые допущения	17
5.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ И ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	18
5.1.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	18
5.2.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	18
5.3.	СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	19
5.4.	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	19
6.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	20
7.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
7.1.	Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	23
7.2.	ИМУЩЕСТВЕННО-ПРАВОВОЙ СТАТУС ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
7.3.	ИДЕНТИФИКАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
7.4.	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	46
7.4.1.	<i>Описание района расположения Объекта оценки</i>	<i>48</i>
7.4.2.	<i>Описание локального расположения Объекта оценки</i>	<i>49</i>
7.5.	Вывод о ликвидности оцениваемого имущества по результатам обзора рынка	51
8.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	56
8.1.	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки	56
8.1.1.	<i>Краткий анализ социально-экономического положения Российской Федерации</i>	<i>56</i>
8.1.2.	<i>Краткий обзор социально-экономического положения Москвы и Московской области</i>	<i>59</i>
8.2.	Анализ рынка ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	62
8.2.1.	<i>Понятие рынка недвижимости, его структура и функции</i>	<i>62</i>
8.2.2.	<i>Рынок земли Московской области</i>	<i>63</i>
8.2.2.1.	<i>Общие данные по рынку земельных участков Московской области</i>	<i>63</i>
8.2.2.2.	<i>Состав земель и виды разрешённого использования земель</i>	<i>64</i>
8.2.2.3.	<i>Основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость земли</i>	<i>65</i>
8.2.2.4.	<i>Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены</i>	<i>65</i>
8.2.2.5.	<i>Общая характеристика рынка земель Москвы и Московской области</i>	<i>69</i>
8.2.2.6.	<i>Основные выводы относительно рынка недвижимости</i>	<i>74</i>
9.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	75
9.1.	КРИТЕРИИ ВЫБОРА	75
9.2.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК УСЛОВНО СВОБОДНОГО	75
9.3.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С ИМЕЮЩИМИСЯ НА НЕМ УЛУЧШЕНИЯМИ	77
10.	ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	78
10.1.	ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	78
10.2.	АНАЛИЗ ПРИМЕНИМОСТИ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	78
10.2.1.	<i>Предпосылки применения и обоснование выбора или отказа от затратного подхода к оценке объекта оценки</i>	<i>78</i>
10.2.2.	<i>Предпосылки применения и обоснование выбора или отказа от сравнительного подхода к оценке объекта оценки</i>	<i>79</i>
10.2.3.	<i>Предпосылки применения и обоснование выбора или отказа от доходного подхода к оценке объекта оценки</i>	<i>79</i>
10.3.	МЕТОДОЛОГИЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	80
10.4.	ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ РАСЧЕТА	83
10.5.	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	84
10.5.1.	<i>Описание сравнительного подхода</i>	<i>84</i>
10.5.2.	<i>Расчет справедливой стоимости Объекта оценки в рамках метода сравнения продаж</i>	<i>88</i>

10.5.2.1.	Описание подобранных аналогов.....	88
10.5.2.2.	Проведенные корректировки	95
10.5.2.3.	Расчет справедливой стоимости земельных участков в рамках метода сравнения продаж	98
10.5.3.	Согласование результатов расчетов, выполненных в рамках сравнительного подхода	110
10.6.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ВЫВОД О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	113
11.	ДОСТОВЕРНОСТЬ ОТЧЕТА КАК ДОКУМЕНТА, СОДЕРЖАЩЕГО СВЕДЕНИЯ ДОКАЗАТЕЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ	116
12.	ПРИЛОЖЕНИЯ.....	119
12.1.	Приложение 1. Источники информации, использованные при проведении настоящей оценки.....	119
12.1.1.	Нормативная и методическая литература.....	119
12.1.2.	Техническая, справочная и специальная литература	119
12.1.3.	Сайты интернет	119
12.2.	Приложение 2. Документы Оценщика.....	120
12.3.	Приложение 3. Страховой полис Исполнителя.....	122
12.4.	Приложение 4. Копии документов, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	123

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки			Объекты недвижимого имущества – 66 (шестьдесят шесть) земельных участков, в том числе:		
№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Месторасположение	Назначение земель	Разрешенное использование
1.	50:04:0010803:758	34 530,00	д. Игнатовка	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
2.	50:04:0010803:759	3 414,00	д. Игнатовка	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
3.	50:04:0010803:760	1 644,00	д. Игнатовка	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
4.	50:04:0010803:761	425,00	д. Игнатовка	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
5.	50:04:0100101:228	31 285,00	с. Внуково	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
6.	50:04:0100101:229	15 942,00	с. Внуково	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
7.	50:04:0100102:6	94 114,00	с. Внуково	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
8.	50:04:0100102:7	32 108,00	с. Внуково	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
9.	50:04:0100104:2	78 542,00	с. Внуково	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
10.	50:04:0100201:74	28 773,00	д. Игнатовка	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
11.	50:04:0100201:75	9 439,00	д. Поддубки	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
12.	50:04:0100202:8	20 197,00	д. Игнатовка	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
13.	50:04:0100302:1	271 129,00	д. Игнатовка	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
14.	50:04:0100402:1	218 208,00	с. Внуково	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
15.	50:04:0100503:5	493 278,00	д. Кузнецово	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
16.	50:04:0100503:7	26 529,00	д. Ярово	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
17.	50:04:0100601:148	147 490,00	д. Кунисниково	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
18.	50:04:0100601:346	29 054,00	д. Кунисниково	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
19.	50:04:0100601:347	29 330,00	д. Кунисниково	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
20.	50:04:0100601:348	29 715,00	д. Кунисниково	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
21.	50:04:0100601:349	29 974,00	д. Кунисниково	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
22.	50:04:0100601:350	29 979,00	д. Кунисниково	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
23.	50:04:0100603:1	221 987,00	д. Кунисниково	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
24.	50:04:0100701:162	43 258,00	с. Пересветово	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
25.	50:04:0100702:1	67 047,00	с. Прудцы	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
26.	50:04:0100702:2	23 364,00	с. Пересветово	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
27.	50:04:0100802:107	95 786,00	д. Поддубки	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
28.	50:04:0100802:7	27 068,00	д. Игнатовка	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
29.	50:04:0100901:248	13 478,00	д. Тендиково	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
30.	50:04:0100906:35	822 171,00	д. Тендиково	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
31.	50:04:0101202:8	78 334,00	с. Борисово	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
32.	50:04:0101202:9	80 002,00	с. Борисово	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
33.	50:04:0101403:1	23 183,00	д. Ярово	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
34.	50:04:0101505:4	72 179,00	д. Драчево	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
35.	50:04:0150103:5	79 511,00	с. Ильинское	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
36.	50:04:0150108:178	4 271,00	д. Редькино	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
37.	50:04:0150205:1	137 512,00	д. Драчево	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
38.	50:04:0150205:2	78 241,00	д. Редькино	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
39.	50:04:0150205:27	237 541,00	д. Драчево	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
40.	50:04:0150205:28	134 195,00	д. Пуриха	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
41.	50:04:0150205:3	46 605,00	д. Редькино	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
42.	50:04:0150205:4	7 410,00	д. Пуриха	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
43.	50:04:0150205:5	77 085,00	д. Пуриха	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
44.	50:04:0150205:6	28 181,00	д. Пуриха	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
45.	50:04:0150301:16	96 532,00	д. Капорки	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
46.	50:04:0150301:17	18 214,00	д. Кромино	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
47.	50:04:0150302:177	13 347,00	д. Кромино	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
48.	50:04:0220501:14	85 565,00	д. Прудцы	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
49.	50:04:0280216:3	38 929,00	д. Кузнецово	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
50.	50:04:0280216:4	265 069,00	д. Кузнецово	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
51.	50:04:0280216:5	985 955,00	д. Кузнецово	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
52.	50:04:0290306:17	53 248,00	г/п Дмитров	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
53.	50:04:0290406:32	7 222,00	стан. Иванцево	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
54.	50:04:0150302:176	24 903,00	д. Кромино северо-западная часть кадастрового квартала 50:04:0150302	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
55.	50:04:0101706:64	150 000,00	д. Афанасово	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
56.	50:04:0101706:330	500 000,00	д. Кромино	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
57.	50:04:0150301:128	759 765,00	д. Кромино	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
58.	50:04:0101706:329	61 579,00	д. Кромино	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
59.	50:04:0101706:331	755 985,00	д. Кромино	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
60.	50:04:0290406:71	221 659,00	д. Кромино	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
61.	50:04:0290406:72	778 534,00	д. Кромино	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
62.	50:04:0150205:29	132 564,00	д. Пуриха	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
63.	50:04:0100402:2	191 907,00	д. Кузнецово	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
64.	50:04:0280119:1	409 404,00	д. Кузнецово	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
65.	50:04:0000000:89653	568 241,00	с. Подчерково	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
66.	50:04:0101006:368	599 610,00	д. Теряево	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства

Имущественные права на объект оценки	Права общей долевой собственности
Собственник (правообладатель)	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Возрождение Подмосковья», доверительное управление которым осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Русский Инвестиционный Клуб» ИНН 7715510034, КПП 770901001; ОГРН 1047796094521, дата присвоения 18 февраля 2004 года, адрес местонахождения: 101000, Москва, Покровский бульвар, д. 4/17, стр. 1.
Оцениваемые права	Право общей долевой собственности
Цель оценки	Определение справедливой стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	В соответствии со ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29 ноября 2001 г №156-ФЗ, для целей принятия управленческого решения. Результаты расчета могут применяться исключительно в указанных целях. Эффективный срок оценки – в течение шести месяцев от даты составления отчета
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки	05 апреля 2016 года
Срок проведения оценки и предоставления Отчета об оценке	В течение 5 рабочих дней с момента получения Исполнителем всех исходных данных, но не позднее 5 апреля 2016 года
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> ➤ При оценке объектов оценки учитывается право собственности на объекты оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не 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 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	<p>Оценка должна быть произведена в соответствии с требованиями:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон); ➤ Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №297); ➤ Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»; ➤ Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» (Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №299); ➤ Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7)» (Приказ Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611); ➤ Сводом стандартов оценки саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик, подписывающий Отчет - Стандарты СРО: Свод стандартов оценки (ССОРОО 2015) Российского общества оценщиков; ➤ Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». ➤ Итоговая стоимость объекта должна быть представлена без стоимостного диапазона
Требования к отчету об оценке	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Отчет об оценке должен быть составлен оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, не имеется неснятых или непогашенных мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами

	<p>саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет на дату оценки.</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Результаты оценки должны быть представлены Заказчику в виде письменного отчета на бумажном носителе в двух экземплярах и в виде электронного документа (файла) в формате*.pdf.➤ Отчет должен соответствовать требованиям Федерального закона от 29.07.98. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Заключительные положения	<ul style="list-style-type: none">➤ Любые дополнения, изменения и приложения к Заданию на оценку действительны лишь при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.➤ Стоимость объекта оценки определяется в российских рублях, без учета налога на добавленную стоимость

2. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

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

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

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

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласовано требованиями Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости ФСО №2»). 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 рыночной 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 рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Остаточная стоимость - стоимость имущества с учетом износа.

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

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

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

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

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

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

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

3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

В настоящем отчете стоимость Объекта оценки определялась на основании:

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

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

- Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №297), который определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности;
- Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» (Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №298), который раскрывает цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также Определение справедливой стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной стоимости;
- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» (Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №299), который устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам;
- Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (Приказ Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611), который определяет требования к проведению оценки недвижимости и является обязательным к применению при оценке недвижимости;
- Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», который дает определение справедливой стоимости, излагает в едином МСФО основу для оценки справедливой стоимости и требует раскрытия информации об оценках справедливой стоимости;
- Стандартов и правил осуществления оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», утвержденных решением совета РОО от 23 декабря 2015 года протокол 07-Р.

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

Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», утвержденные решением совета РОО от 23 декабря 2015 года протокол №07-Р, обязательны к применению участниками ООО РОО при проведении работ по оценке, в части, не противоречащей Федеральным стандартам оценки, утвержденным приказами Минэкономразвития России, применяются в рамках настоящего отчета, так как Оценщик, подписавший данный отчет, Алейникова М.В. является членом ООО РОО, номер в реестре 0001601.

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

4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

4.1. 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.

4.2. Особые допущения

1. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности, включая сервитуты и иные обременения. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
2. Оценщик считает, что все данные, предоставленные Заказчиком, истинны и достоверны. Ответственность за искажение информации лежит на Заказчике.
3. Предполагается, что собственник оцениваемого объекта рационально и компетентно управляет принадлежащей ему собственностью.
4. Оценка проводится в соответствии с описанием, представленным в Задании на оценку (Приложение №3 к Договору №56/2015 на проведение оценки от 06 октября 2015 года), а также в соответствии с имеющейся в открытом доступе информацией, основывается на данных предоставленных Заказчиком. Предполагается, что физические характеристики объекта и его использование соответствуют федеральным и местным законам и нормативам.

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

5.1. Сведения о Заказчике

Сведения о Заказчике	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Русский Инвестиционный Клуб» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Возрождение Подмосковья»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1047796094521
Дата присвоения ОГРН	18 февраля 2004 года
ИНН/КПП	7715510034/ 770901001
Юридический адрес	101000, г. Москва, Покровский бульвар, д.4/17, стр. 1
Местонахождение	101000, г. Москва, Покровский бульвар, д.4/17, стр. 1
Банковские реквизиты	Р/сч 40701810100000000483 в ПАО "Промсвязьбанк", г. Москва, к/сч 30101810400000000555, БИК 044525555

5.2. Сведения об Оценщике

Сведения об Оценщике	
Оценщик	<i>Алейникова Мария Викторовна</i> Оценщик 1 категории Генеральный директор
Трудовой договор	Трудовой договор №31 от 01 ноября 2013 года, заключен с ООО «Аврора Консалтинг Северо-Запад», ИНН 6658158164
Информация о членстве в саморегулируемой организации	Является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» и включена в реестр оценщиков за регистрационным №01601 от 28 ноября 2007 года
Наименование саморегулируемой организации оценщиков	Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»
Местонахождение СРО	105066, Москва, 1-й Басманный переулок, дом 2А, офис 5
Сведения о получении профессионального образования в области оценочной деятельности	<u>Основное:</u> Высшая школа приватизации и предпринимательства - институт, специальность «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» диплом ПП №106329 от 28 марта 2003 года <u>Повышение квалификации в области оценочной деятельности:</u> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 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
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность Оценщика застрахована в ОАО Страхование общества «Якорь». Страховой полис №5101-000163-10/15 от 01 октября 2015

	года, срок действия полиса с 1 ноября 2015 года по 31 октября 2016 года, страховая сумма 30 000 000 рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	С 03 июня 2002 года
Местонахождение Оценщика	Оценщик осуществляет свою деятельность в офисе юридического лица, с которым заключил трудовой договор - Санкт-Петербург, улица Разъезжая, д. 5, офис 142

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

<i>Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор</i>	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Аврора Консалтинг Северо-Запад»
ОГРН	1026602350576
Дата присвоения ОГРН	23 декабря 2002 года
ИНН/КПП	6658158164/784001001
Банковские реквизиты	р/с 40702810500610000178 в ПАО «БАНК УРАЛСИБ» г. Москва к/с 30101810100000000787, БИК 044525787
Юридический адрес	Россия, Санкт-Петербург, улица Разъезжая, дом 5, лит. А, офис 142
Адрес местонахождения	Россия, Санкт-Петербург, улица Разъезжая, дом 5, лит. А, офис 142
Сведения о дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским законодательством	Ответственность Исполнителя застрахована в ОАО Страхование общество «Якорь» на сумму 100 000 000 рублей. Полис к договору страхования ответственности оценщиков №5101-000164-10/15 от 01 октября 2015 года. Срок действия с 25 октября 2015 года по 24 октября 2016 года.

5.4. 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. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1
Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки					
Объект оценки	Земельные участки в количестве 66 (шестьдесят шести) единиц				
Краткое описание объектов недвижимого имущества	№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Назначение земель	Разрешенное использование
	1.	50:04:0010803:758	34 530,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
	2.	50:04:0010803:759	3 414,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
	3.	50:04:0010803:760	1 644,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
	4.	50:04:0010803:761	425,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
	5.	50:04:0100101:228	31 285,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
	6.	50:04:0100101:229	15 942,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
	7.	50:04:0100102:6	94 114,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
	8.	50:04:0100102:7	32 108,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
	9.	50:04:0100104:2	78 542,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
	10.	50:04:0100201:74	28 773,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
	11.	50:04:0100201:75	9 439,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
	12.	50:04:0100202:8	20 197,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
	13.	50:04:0100302:1	271 129,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
	14.	50:04:0100402:1	218 208,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
	15.	50:04:0100503:5	493 278,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
	16.	50:04:0100503:7	26 529,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
	17.	50:04:0100601:148	147 490,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
	18.	50:04:0100601:346	29 054,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
	19.	50:04:0100601:347	29 330,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
	20.	50:04:0100601:348	29 715,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
	21.	50:04:0100601:349	29 974,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
	22.	50:04:0100601:350	29 979,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
	23.	50:04:0100603:1	221 987,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
	24.	50:04:0100701:162	43 258,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
	25.	50:04:0100702:1	67 047,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
	26.	50:04:0100702:2	23 364,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
	27.	50:04:0100802:107	95 786,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
	28.	50:04:0100802:7	27 068,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
	29.	50:04:0100901:248	13 478,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
	30.	50:04:0100906:35	822 171,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
	31.	50:04:0101202:8	78 334,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
	32.	50:04:0101202:9	80 002,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
	33.	50:04:0101403:1	23 183,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
34.	50:04:0101505:4	72 179,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства	

	35.	50:04:0150103:5	79 511,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
	36.	50:04:0150108:178	4 271,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
	37.	50:04:0150205:1	137 512,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
	38.	50:04:0150205:2	78 241,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
	39.	50:04:0150205:27	237 541,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
	40.	50:04:0150205:28	134 195,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
	41.	50:04:0150205:3	46 605,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
	42.	50:04:0150205:4	7 410,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
	43.	50:04:0150205:5	77 085,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
	44.	50:04:0150205:6	28 181,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
	45.	50:04:0150301:16	96 532,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
	46.	50:04:0150301:17	18 214,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
	47.	50:04:0150302:177	13 347,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
	48.	50:04:0220501:14	85 565,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
	49.	50:04:0280216:3	38 929,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
	50.	50:04:0280216:4	265 069,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
	51.	50:04:0280216:5	985 955,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
	52.	50:04:0290306:17	53 248,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
	53.	50:04:0290406:32	7 222,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
	54.	50:04:0150302:176	24 903,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
	55.	50:04:0101706:64	150 000,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
	56.	50:04:0101706:330	500 000,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
	57.	50:04:0150301:128	759 765,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
	58.	50:04:0101706:329	61 579,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
	59.	50:04:0101706:331	755 985,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
	60.	50:04:0290406:71	221 659,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
	61.	50:04:0290406:72	778 534,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
	62.	50:04:0150205:29	132 564,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
	63.	50:04:0100402:2	191 907,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
	64.	50:04:0280119:1	409 404,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
	65.	50:04:000000:89653	568 241,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
	66.	50:04:0101006:368	599 610,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельхозпроизводства
Краткое описание имущественных прав	Право общей долевой собственности				
Собственник объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Возрождение Подмосковья» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Русский Инвестиционный Клуб», данные о которых устанавливаются на основании лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев				
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление				

Данные об отчете		
Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение №3 от 31 марта 2016 года к Договору №56/2015 на проведение оценки от 06 октября 2015 года	
Цель оценки	Определение справедливой стоимости Объекта оценки	
Предполагаемое использование результатов оценки	Для целей принятия управленческого решения, в соответствии со ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29 ноября 2001 года №156-ФЗ	
Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки)	05 апреля 2016 года	
Срок проведения оценки и предоставления Отчета об оценке	В течение 5 рабочих дней с момента получения Исполнителем всех исходных данных, но не позднее 5 апреля 2016 года	
Дата составления Отчета	05 апреля 2016 года	
Дата осмотра Объекта оценки	05 апреля 2016 года	
Номер Отчета об оценке (порядковый номер Отчета)	Отчет № 56-3/2016	
Результаты расчетов справедливой стоимости Объекта оценки		
Наименование подхода	Стоимость, полученная в результате расчетов, округленно, без учета НДС, руб.	Вес при согласовании, %
Затратный подход	не применялся	-
Сравнительный подход	67 037 500	100,0%
Доходный подход	не применялся	-
Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки, без учета НДС, округленно, составляет:		
67 037 500 (Шестьдесят семь миллионов тридцать семь тысяч пятьсот) рублей		

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

Оценка проводится в соответствии с описанием, представленным в Задании на оценку (Приложение №3 к Договору), с проведением осмотра Объекта оценки, а также в соответствии с имеющейся в открытом доступе информацией.

Копии перечисленных ниже документов представлены в Приложении к настоящему Отчету.

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

7.2. Имущественно-правовой статус Объекта оценки

Оцениваемые имущественные права

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

Информация о правообладателе

Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Возрождение Подмосковья» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Русский Инвестиционный Клуб», данные о которых устанавливаются на основании лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Ограничения (обременения) права

На 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.

7.3. Идентификация и описание Объекта оценки

Согласно Заданию на оценку (Приложение №3 к Договору), оценка проводится в соответствии с описанием, представленным в Задании на оценку, а также в соответствии с имеющейся в открытом доступе информацией. Вся информация об объекте оценки, приведенная в данном разделе, актуальна на дату осмотра.

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

Таблица 2
Основные характеристики Объекта оценки

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв. м	Категория земель	Разрешенное использование	Наличие коммуникаций	Подъездные пути	Водоёмы	Рельеф участка	Форма объекта
1	Земельный участок	50:04:001080 3:758	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	34 530,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
2	Земельный участок	50:04:001080 3:759	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	3 414,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
3	Земельный участок	50:04:001080 3:760	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	1 644,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
4	Земельный участок	50:04:001080 3:761	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	425,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
5	Земельный участок	50:04:010010 1:228	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	31 285,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
6	Земельный участок	50:04:010010 1:229	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	15 942,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
7	Земельный участок	50:04:010010 2:6	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	94 114,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
8	Земельный участок	50:04:010010 2:7	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	32 108,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
9	Земельный участок	50:04:010010 4:2	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	78 542,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
10	Земельный участок	50:04:010020 1:74	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	28 773,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
11	Земельный участок	50:04:010020 1:75	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Поддубки	9 439,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
12	Земельный участок	50:04:010020 2:8	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	20 197,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
13	Земельный участок	50:04:010030 2:1	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	271 129,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
14	Земельный участок	50:04:010040 2:1	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	218 208,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная

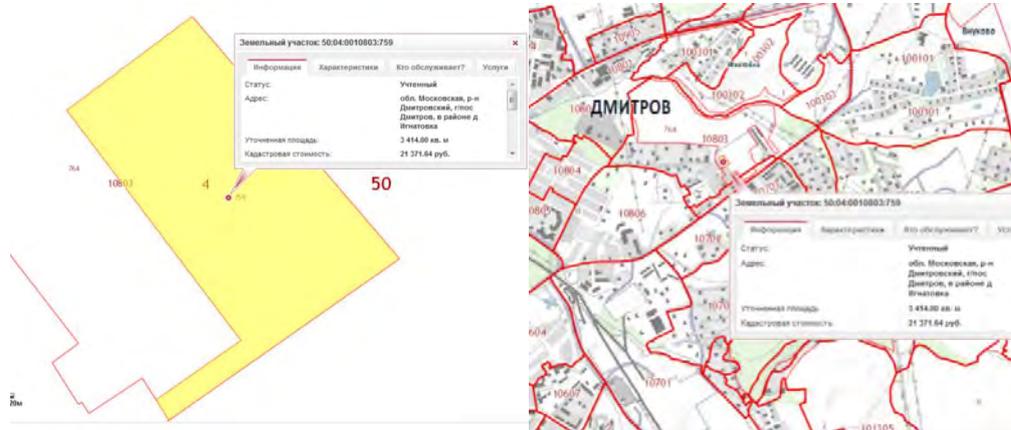
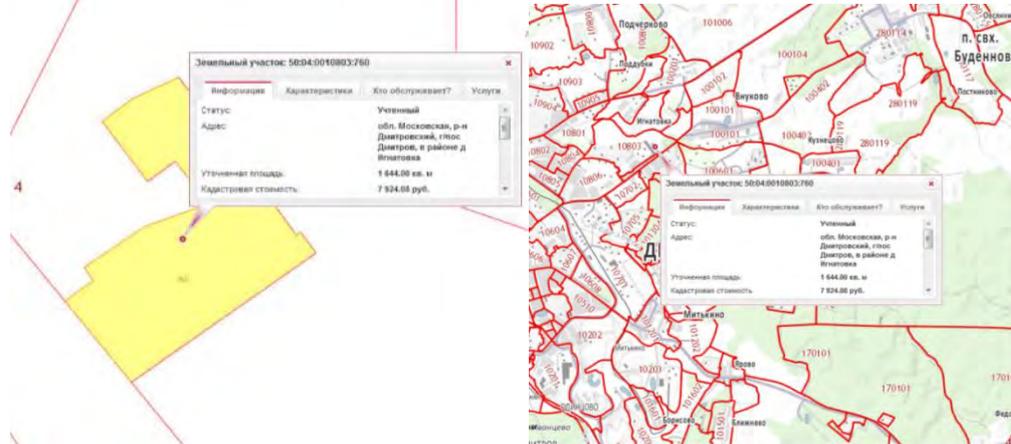
№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв. м	Категория земель	Разрешенное использование	Наличие коммуникаций	Подъездные пути	Водоёмы	Рельеф участка	Форма объекта
15	Земельный участок	50:04:010050 3:5	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кузнецово	493 278,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
16	Земельный участок	50:04:010050 3:7	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Ярово	26 529,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
17	Земельный участок	50:04:010060 1:148	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	147 490,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
18	Земельный участок	50:04:010060 1:346	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	29 054,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
19	Земельный участок	50:04:010060 1:347	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	29 330,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
20	Земельный участок	50:04:010060 1:348	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	29 715,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
21	Земельный участок	50:04:010060 1:349	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	29 974,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
22	Земельный участок	50:04:010060 1:350	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	29 979,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
23	Земельный участок	50:04:010060 3:1	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	221 987,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
24	Земельный участок	50:04:010070 1:162	Московская область, Дмитровский район, с/о Внуковский, в районе с. Пересветово	43 258,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
25	Земельный участок	50:04:010070 2:1	Московская область, Дмитровский район, с/о Внуковский, в районе с. Прудцы	67 047,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
26	Земельный участок	50:04:010070 2:2	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе с. Пересветово	23 364,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная

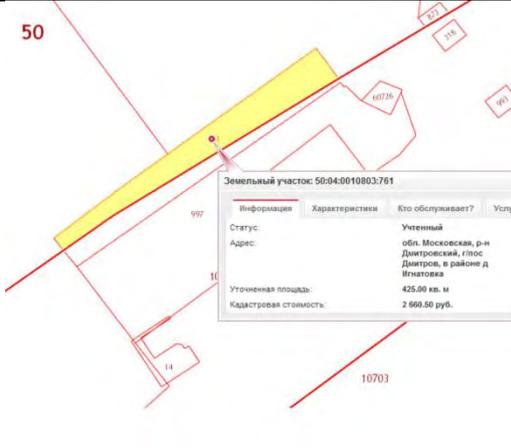
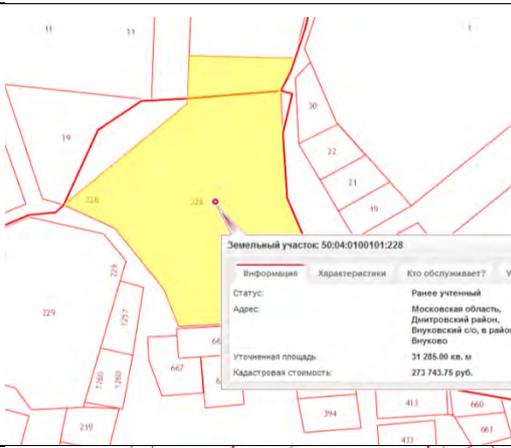
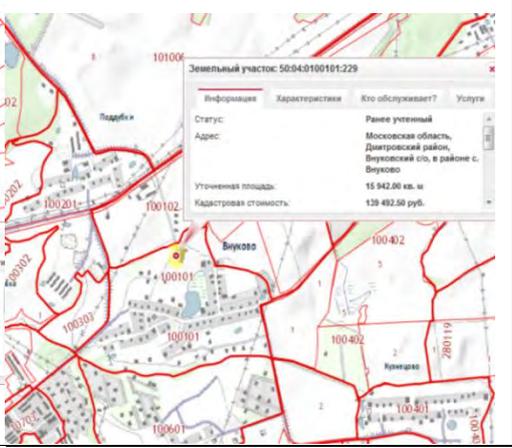
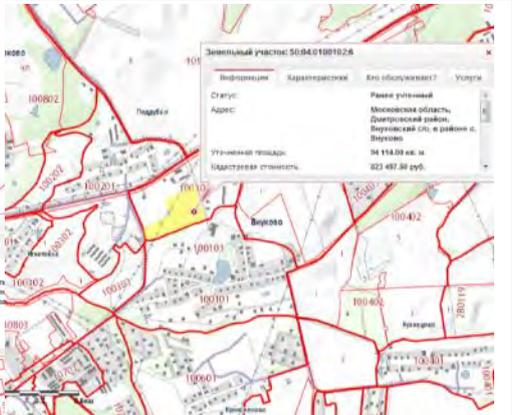
№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв. м	Категория земель	Разрешенное использование	Наличие коммуникаций	Подъездные пути	Водоёмы	Рельеф участка	Форма объекта
27	Земельный участок	50:04:010080 2:107	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Поддубки	95 786,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
28	Земельный участок	50:04:010080 2:7	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	27 068,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
29	Земельный участок	50:04:010090 1:248	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Тендиково	13 478,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
30	Земельный участок	50:04:010090 6:35	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Тендиково	822 171,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
31	Земельный участок	50:04:010120 2:8	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Борисово	78 334,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
32	Земельный участок	50:04:010120 2:9	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Борисово	80 002,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
33	Земельный участок	50:04:010140 3:1	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Ярово	23 183,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
34	Земельный участок	50:04:010150 5:4	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Драчево	72 179,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
35	Земельный участок	50:04:015010 3:5	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе с. Ильинское	79 511,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
36	Земельный участок	50:04:015010 8:178	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Редькино	4 271,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
37	Земельный участок	50:04:015020 5:1	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Драчево	137 512,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
38	Земельный участок	50:04:015020 5:2	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Редькино	78 241,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
39	Земельный участок	50:04:015020 5:27	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Драчево	237 541,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
40	Земельный участок	50:04:015020 5:28	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Пуриха	134 195,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
41	Земельный участок	50:04:015020 5:3	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Редькино	46 605,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная

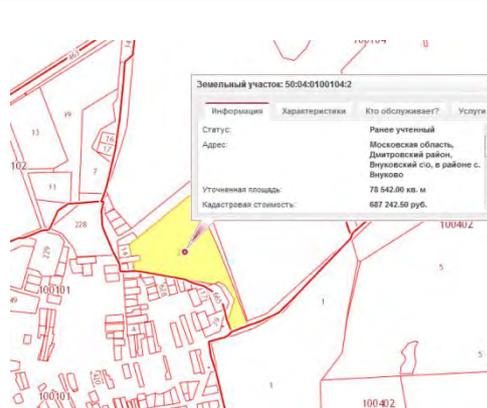
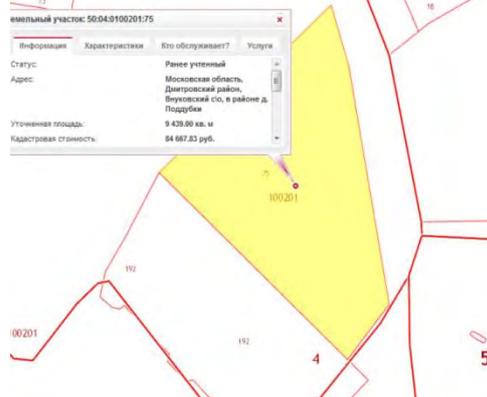
№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв. м	Категория земель	Разрешенное использование	Наличие коммуникаций	Подъездные пути	Водоёмы	Рельеф участка	Форма объекта
42	Земельный участок	50:04:015020 5:4	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Пуриха	7 410,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
43	Земельный участок	50:04:015020 5:5	Московская область, г/пос Дмитров, в районе д. Пуриха	77 085,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
44	Земельный участок	50:04:015020 5:6	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Пуриха	28 181,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
45	Земельный участок	50:04:015030 1:16	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Капорки	96 532,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
46	Земельный участок	50:04:015030 1:17	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Кромино	18 214,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
47	Земельный участок	50:04:015030 2:177	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, д. Кромино, северо-западная часть кадастрового квартала 50:04:0150302	13 347,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
48	Земельный участок	50:04:022050 1:14	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Прудцы	85 565,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
49	Земельный участок	50:04:028021 6:3	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	38 929,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
50	Земельный участок	50:04:028021 6:4	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	265 069,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
51	Земельный участок	50:04:028021 6:5	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	985 955,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
52	Земельный участок	50:04:029030 6:17	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров	53 248,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
53	Земельный участок	50:04:029040 6:32	Московская область, Дмитровский район, стан. Иванцево	7 222,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
54	Земельный участок	50:04:015030 2:176	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, д. Кромино, северо-западная часть кадастрового квартала 50:04:0150302	24 903,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
55	Земельный участок	50:04:010170 6:64	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Афанасово	150 000,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв. м	Категория земель	Разрешенное использование	Наличие коммуникаций	Подъездные пути	Водоёмы	Рельеф участка	Форма объекта
56	Земельный участок	50:04:010170 6:330	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	500 000,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
57	Земельный участок	50:04:015030 1:128	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	759 765,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
58	Земельный участок	50:04:010170 6:329	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	61 579,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
59	Земельный участок	50:04:010170 6:331	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	755 985,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
60	Земельный участок	50:04:029040 6:71	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	221 659,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
61	Земельный участок	50:04:029040 6:72	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	778 534,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
62	Земельный участок	50:04:015020 5:29	Московская область, Дмитровский р-н, г/пос Дмитров, вблизи д. Пуриха	132 564,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
63	Земельный участок	50:04:010040 2:2	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	191 907,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
64	Земельный участок	50:04:028011 9:1	Московская область, Дмитровский р-н, г/п Дмитров, в районе д. Кузнецово	409 404,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
65	Земельный участок	50:04:000000 0:89653	Московская область, Дмитровский район, городское поселение Дмитров, вблизи села Подчерково	568 241,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная
66	Земельный участок	50:04:010100 6:368	Московская область, Дмитровский район, городское поселение Дмитров, в районе деревни Теряево	599 610,00	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	отсутствуют	грунтовая дорога	отсутствуют	ровный, без явных уклонов	геометрическая, неправильная, многоугольная

Таблица 3
Основные характеристики Объекта оценки

№ п/п	Кадастровый номер	Описание земельного участка
1	50:04:001080 3:758	
2	50:04:001080 3:759	
3	50:04:001080 3:760	

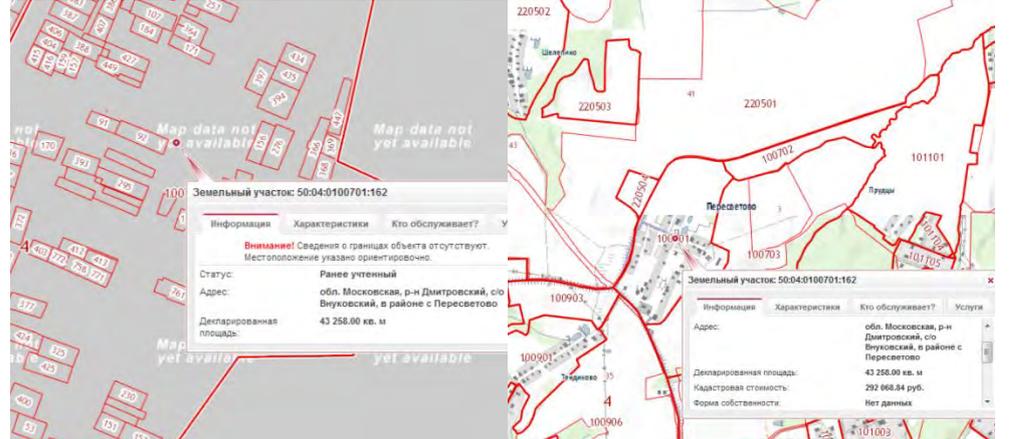
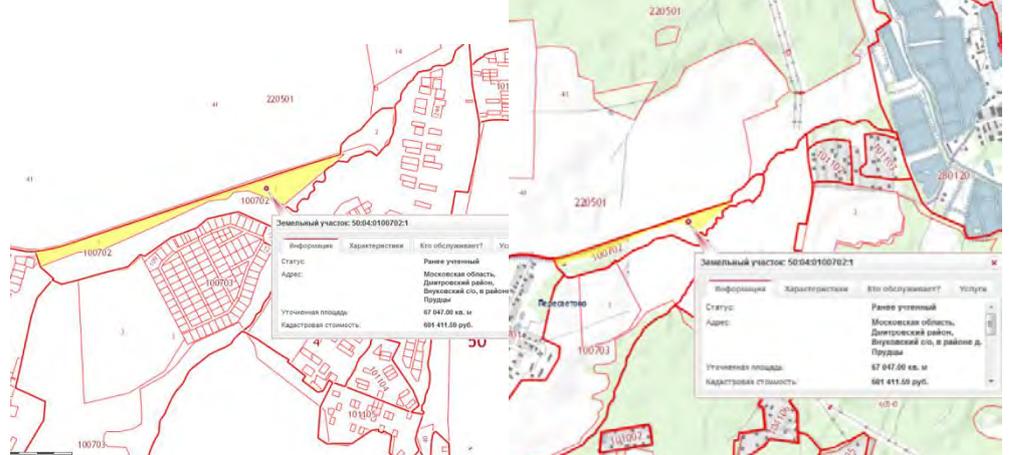
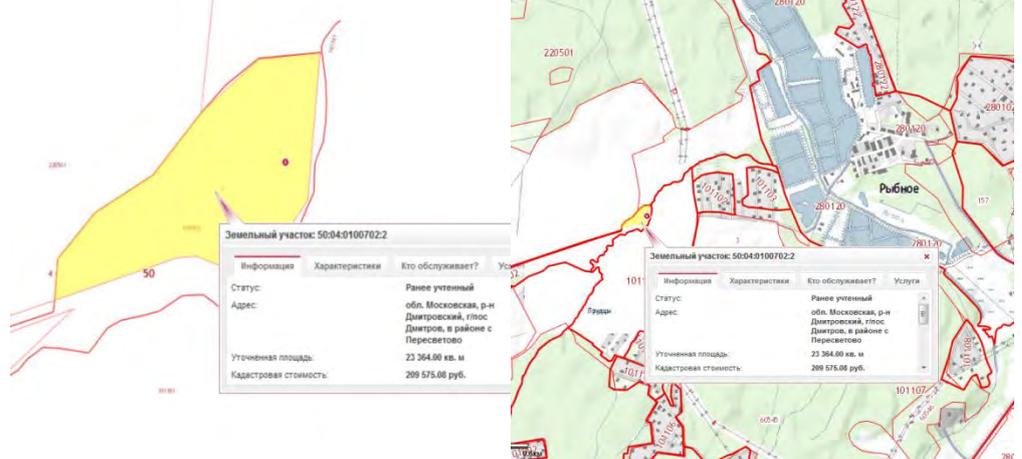
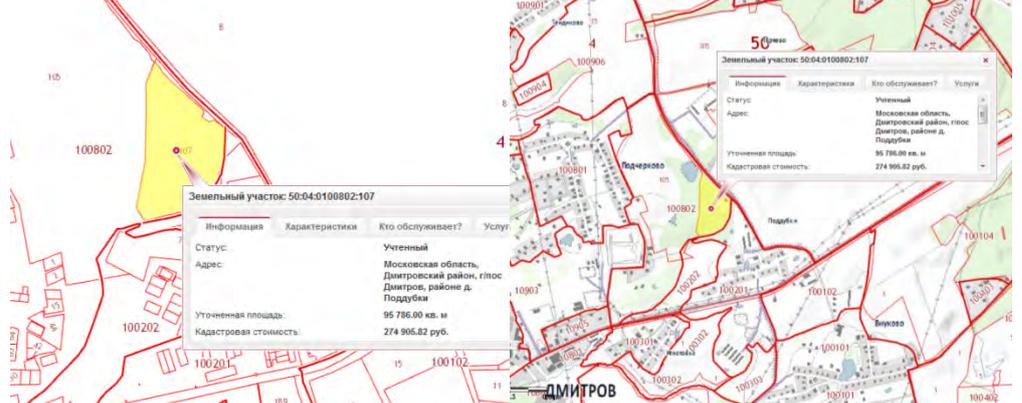
№ п/п	Кадастровый номер	Описание земельного участка
4	50:04:001080 3:761	 
5	50:04:010010 1:228	 
6	50:04:010010 1:229	 
7	50:04:010010 2:6	 

№ п/п	Кадастровый номер	Описание земельного участка																				
8	50:04:010010 2:7	 <p>Земельный участок: 50:04:0100102:7</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th> <th>Характеристика</th> <th>Кто обслуживает?</th> <th>Услуги</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Статус:</td> <td>Ранее учтенный</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе с Внуково</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Уточненная площадь:</td> <td>32 108,00 кв. м</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>286 945,00 руб.</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Информация	Характеристика	Кто обслуживает?	Услуги	Статус:	Ранее учтенный			Адрес:	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе с Внуково			Уточненная площадь:	32 108,00 кв. м			Кадастровая стоимость:	286 945,00 руб.		
Информация	Характеристика	Кто обслуживает?	Услуги																			
Статус:	Ранее учтенный																					
Адрес:	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе с Внуково																					
Уточненная площадь:	32 108,00 кв. м																					
Кадастровая стоимость:	286 945,00 руб.																					
9	50:04:010010 4:2	 <p>Земельный участок: 50:04:0100104:2</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th> <th>Характеристика</th> <th>Кто обслуживает?</th> <th>Услуги</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Статус:</td> <td>Ранее учтенный</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/п, в районе с. Внуково</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Уточненная площадь:</td> <td>78 542,00 кв. м</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>687 242,50 руб.</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Информация	Характеристика	Кто обслуживает?	Услуги	Статус:	Ранее учтенный			Адрес:	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/п, в районе с. Внуково			Уточненная площадь:	78 542,00 кв. м			Кадастровая стоимость:	687 242,50 руб.		
Информация	Характеристика	Кто обслуживает?	Услуги																			
Статус:	Ранее учтенный																					
Адрес:	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/п, в районе с. Внуково																					
Уточненная площадь:	78 542,00 кв. м																					
Кадастровая стоимость:	687 242,50 руб.																					
10	50:04:010020 1:74	 <p>Земельный участок: 50:04:0100201:74</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th> <th>Характеристика</th> <th>Кто обслуживает?</th> <th>Услуги</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Статус:</td> <td>Ранее учтенный</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Уточненная площадь:</td> <td>28 773,00 кв. м</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>170 048,43 руб.</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Информация	Характеристика	Кто обслуживает?	Услуги	Статус:	Ранее учтенный			Адрес:	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка			Уточненная площадь:	28 773,00 кв. м			Кадастровая стоимость:	170 048,43 руб.		
Информация	Характеристика	Кто обслуживает?	Услуги																			
Статус:	Ранее учтенный																					
Адрес:	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка																					
Уточненная площадь:	28 773,00 кв. м																					
Кадастровая стоимость:	170 048,43 руб.																					
11	50:04:010020 1:75	 <p>Земельный участок: 50:04:0100201:75</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th> <th>Характеристика</th> <th>Кто обслуживает?</th> <th>Услуги</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Статус:</td> <td>Ранее учтенный</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/п, в районе д. Поддубье</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Уточненная площадь:</td> <td>9 439,00 кв. м</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>84 667,83 руб.</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Информация	Характеристика	Кто обслуживает?	Услуги	Статус:	Ранее учтенный			Адрес:	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/п, в районе д. Поддубье			Уточненная площадь:	9 439,00 кв. м			Кадастровая стоимость:	84 667,83 руб.		
Информация	Характеристика	Кто обслуживает?	Услуги																			
Статус:	Ранее учтенный																					
Адрес:	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/п, в районе д. Поддубье																					
Уточненная площадь:	9 439,00 кв. м																					
Кадастровая стоимость:	84 667,83 руб.																					

№ п/п	Кадастровый номер	Описание земельного участка
12	50:04:010020 2:8	
13	50:04:010030 2:1	
14	50:04:010040 2:1	
15	50:04:010050 3:5	

№ п/п	Кадастровый номер	Описание земельного участка
16	50:04:010050 3:7	
17	50:04:010060 1:148	
18	50:04:010060 1:346	
19	50:04:010060 1:347	

№ п/п	Кадастровый номер	Описание земельного участка
20	50:04:010060 1:348	
21	50:04:010060 1:349	
22	50:04:010060 1:350	
23	50:04:010060 3:1	

№ п/п	Кадастровый номер	Описание земельного участка																												
24	50:04:010070 1:162	 <p>Земельный участок: 50:04:010070:162</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th> <th>Характеристики</th> <th>Кто обслуживает?</th> <th>Услуги</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4">Внимание! Сведения о границах объекта отсутствуют. Местоположение указано ориентировочно.</td> </tr> <tr> <td>Статус:</td> <td>Ранее учтенный</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>обл. Московская, р-н Дмитровский, с/п Вуковский, в районе с Пересветово</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Декларированная площадь:</td> <td>43 258,00 кв. м</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>292 668,84 руб.</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Форма собственности:</td> <td>Нет данных</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Услуги	Внимание! Сведения о границах объекта отсутствуют. Местоположение указано ориентировочно.				Статус:	Ранее учтенный			Адрес:	обл. Московская, р-н Дмитровский, с/п Вуковский, в районе с Пересветово			Декларированная площадь:	43 258,00 кв. м			Кадастровая стоимость:	292 668,84 руб.			Форма собственности:	Нет данных		
Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Услуги																											
Внимание! Сведения о границах объекта отсутствуют. Местоположение указано ориентировочно.																														
Статус:	Ранее учтенный																													
Адрес:	обл. Московская, р-н Дмитровский, с/п Вуковский, в районе с Пересветово																													
Декларированная площадь:	43 258,00 кв. м																													
Кадастровая стоимость:	292 668,84 руб.																													
Форма собственности:	Нет данных																													
25	50:04:010070 2:1	 <p>Земельный участок: 50:04:010070:2:1</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th> <th>Характеристики</th> <th>Кто обслуживает?</th> <th>Услуги</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Статус:</td> <td>Ранее учтенный</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>Московская область, Дмитровский район, Вуковский с/п, в районе д. Пудова</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Уточненная площадь:</td> <td>67 047,00 кв. м</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>989 411,59 руб.</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Услуги	Статус:	Ранее учтенный			Адрес:	Московская область, Дмитровский район, Вуковский с/п, в районе д. Пудова			Уточненная площадь:	67 047,00 кв. м			Кадастровая стоимость:	989 411,59 руб.										
Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Услуги																											
Статус:	Ранее учтенный																													
Адрес:	Московская область, Дмитровский район, Вуковский с/п, в районе д. Пудова																													
Уточненная площадь:	67 047,00 кв. м																													
Кадастровая стоимость:	989 411,59 руб.																													
26	50:04:010070 2:2	 <p>Земельный участок: 50:04:010070:2:2</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th> <th>Характеристики</th> <th>Кто обслуживает?</th> <th>Услуги</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Статус:</td> <td>Ранее учтенный</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос. Дмитров, в районе с Пересветово</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Уточненная площадь:</td> <td>23 364,00 кв. м</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>299 575,08 руб.</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Услуги	Статус:	Ранее учтенный			Адрес:	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос. Дмитров, в районе с Пересветово			Уточненная площадь:	23 364,00 кв. м			Кадастровая стоимость:	299 575,08 руб.										
Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Услуги																											
Статус:	Ранее учтенный																													
Адрес:	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос. Дмитров, в районе с Пересветово																													
Уточненная площадь:	23 364,00 кв. м																													
Кадастровая стоимость:	299 575,08 руб.																													
27	50:04:010080 2:107	 <p>Земельный участок: 50:04:010080:2:107</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th> <th>Характеристики</th> <th>Кто обслуживает?</th> <th>Услуги</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Статус:</td> <td>Учтенный</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>Московская область, Дмитровский район, г/пос. Дмитров, районе д. Поддубья</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Уточненная площадь:</td> <td>95 786,00 кв. м</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>274 905,82 руб.</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Услуги	Статус:	Учтенный			Адрес:	Московская область, Дмитровский район, г/пос. Дмитров, районе д. Поддубья			Уточненная площадь:	95 786,00 кв. м			Кадастровая стоимость:	274 905,82 руб.										
Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Услуги																											
Статус:	Учтенный																													
Адрес:	Московская область, Дмитровский район, г/пос. Дмитров, районе д. Поддубья																													
Уточненная площадь:	95 786,00 кв. м																													
Кадастровая стоимость:	274 905,82 руб.																													

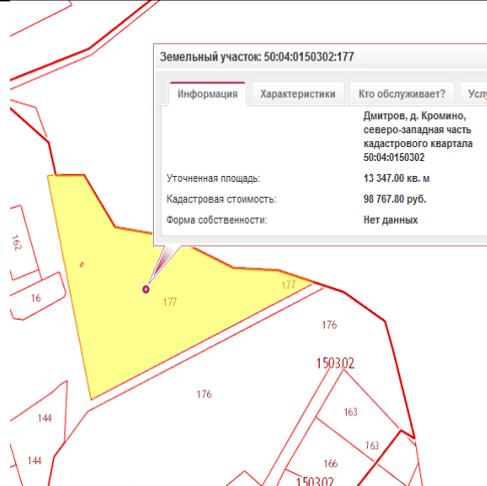
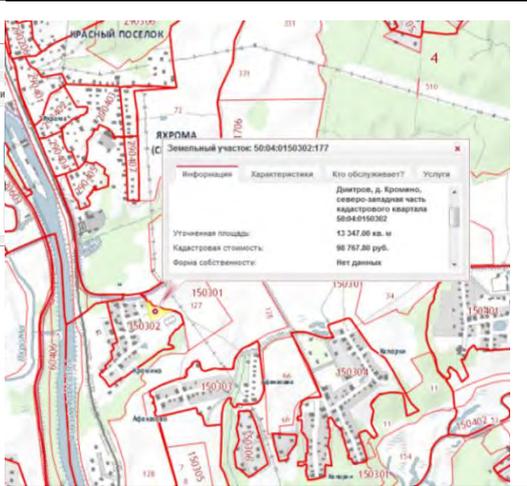
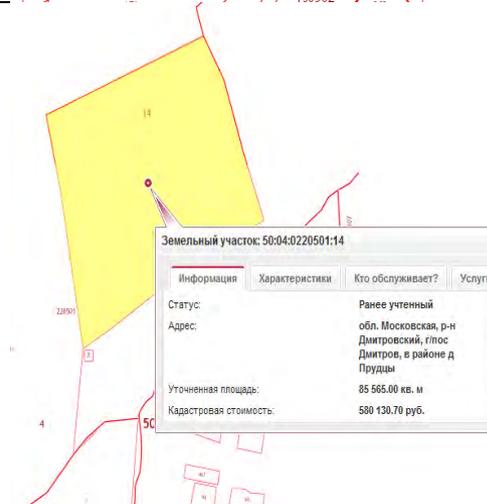
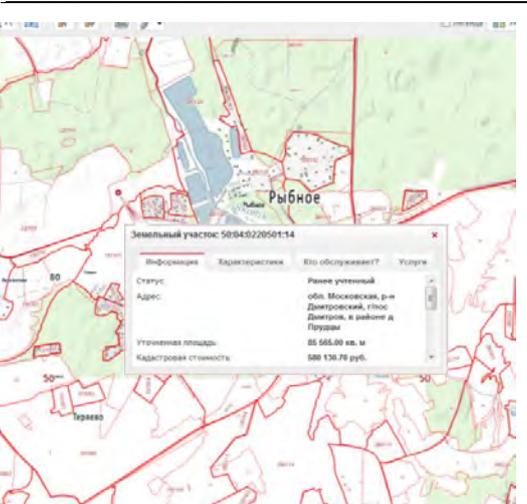
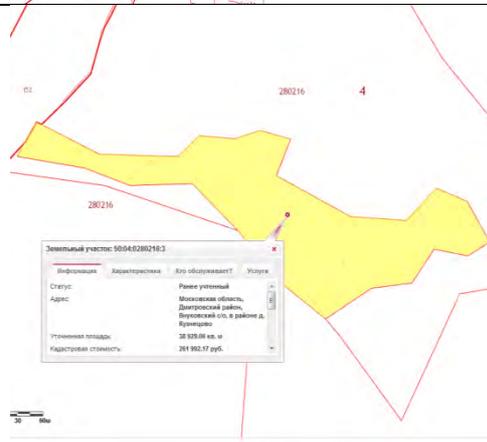
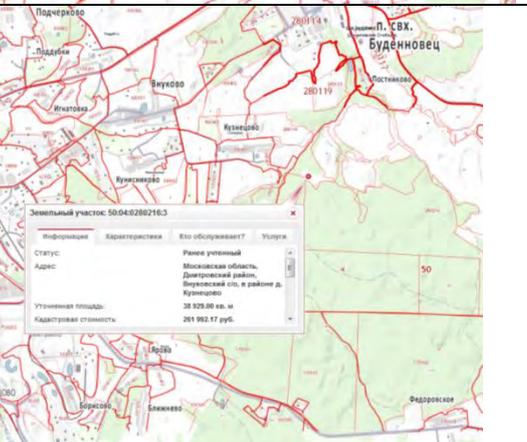
№ п/п	Кадастровый номер	Описание земельного участка
28	50:04:010080 2:7	
29	50:04:010090 1:248	
30	50:04:010090 6:35	
31	50:04:010120 2:8	

№ п/п	Кадастровый номер	Описание земельного участка
32	50:04:010120 2:9	
33	50:04:010140 3:1	
34	50:04:010150 5:4	
35	50:04:015010 3:5	

№ п/п	Кадастровый номер	Описание земельного участка
36	50:04:015010 8:178	
37	50:04:015020 5:1	
38	50:04:015020 5:2	
39	50:04:015020 5:27	

№ п/п	Кадастровый номер	Описание земельного участка
40	50:04:015020 5:28	
41	50:04:015020 5:3	
42	50:04:015020 5:4	

№ п/п	Кадастровый номер	Описание земельного участка																								
43	50:04:015020 5:5	<p>Земельный участок: 50:04:015020:5</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th> <th>Характеристики</th> <th>Кто обслуживает?</th> <th>Услуги</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Статус:</td> <td>Ранее учтенный</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>обл. Московская, г/пос Дмитров, в районе д Пуриха</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Уточненная площадь:</td> <td>77 085,00 кв. м</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>691 452,45 руб.</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Адрес обслуживания:</td> <td>Нет значения</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Услуги	Статус:	Ранее учтенный			Адрес:	обл. Московская, г/пос Дмитров, в районе д Пуриха			Уточненная площадь:	77 085,00 кв. м			Кадастровая стоимость:	691 452,45 руб.			Адрес обслуживания:	Нет значения		
Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Услуги																							
Статус:	Ранее учтенный																									
Адрес:	обл. Московская, г/пос Дмитров, в районе д Пуриха																									
Уточненная площадь:	77 085,00 кв. м																									
Кадастровая стоимость:	691 452,45 руб.																									
Адрес обслуживания:	Нет значения																									
44	50:04:015020 5:6	<p>Земельный участок: 50:04:015020:6</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th> <th>Характеристики</th> <th>Кто обслуживает?</th> <th>Услуги</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Статус:</td> <td>Ранее учтенный</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Пуриха</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Уточненная площадь:</td> <td>28 181,00 кв. м</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>252 783,57 руб.</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Услуги	Статус:	Ранее учтенный			Адрес:	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Пуриха			Уточненная площадь:	28 181,00 кв. м			Кадастровая стоимость:	252 783,57 руб.						
Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Услуги																							
Статус:	Ранее учтенный																									
Адрес:	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Пуриха																									
Уточненная площадь:	28 181,00 кв. м																									
Кадастровая стоимость:	252 783,57 руб.																									
45	50:04:015030 1:16	<p>Земельный участок: 50:04:015030:16</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th> <th>Характеристики</th> <th>Кто обслуживает?</th> <th>Услуги</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Статус:</td> <td>Ранее учтенный</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Капорка</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Уточненная площадь:</td> <td>96 534,00 кв. м</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>454 675,14 руб.</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Услуги	Статус:	Ранее учтенный			Адрес:	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Капорка			Уточненная площадь:	96 534,00 кв. м			Кадастровая стоимость:	454 675,14 руб.						
Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Услуги																							
Статус:	Ранее учтенный																									
Адрес:	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Капорка																									
Уточненная площадь:	96 534,00 кв. м																									
Кадастровая стоимость:	454 675,14 руб.																									
46	50:04:015030 1:17	<p>Земельный участок: 50:04:015030:17</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th> <th>Характеристики</th> <th>Кто обслуживает?</th> <th>Услуги</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Статус:</td> <td>Ранее учтенный</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>Московская область, Дмитровский район, Ивановский с/п, в районе д Крошино</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Уточненная площадь:</td> <td>18 214,00 кв. м</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>134 783,60 руб.</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Услуги	Статус:	Ранее учтенный			Адрес:	Московская область, Дмитровский район, Ивановский с/п, в районе д Крошино			Уточненная площадь:	18 214,00 кв. м			Кадастровая стоимость:	134 783,60 руб.						
Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Услуги																							
Статус:	Ранее учтенный																									
Адрес:	Московская область, Дмитровский район, Ивановский с/п, в районе д Крошино																									
Уточненная площадь:	18 214,00 кв. м																									
Кадастровая стоимость:	134 783,60 руб.																									

№ п/п	Кадастровый номер	Описание земельного участка																																								
47	50:04:015030 2:177	 <p>Земельный участок: 50:04:0150302:177</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th> <th>Характеристики</th> <th>Кто обслуживает?</th> <th>Услуги</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Уточненная площадь:</td> <td>13 347,00 кв. м</td> <td>Дмитров, д. Кромино, северо-западная часть кадастрового квартала 50:04:0150302</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>98 767,80 руб.</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Форма собственности:</td> <td>Нет данных</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>  <p>Земельный участок: 50:04:0150302:177</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th> <th>Характеристики</th> <th>Кто обслуживает?</th> <th>Услуги</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Уточненная площадь:</td> <td>13 347,00 кв. м</td> <td>Дмитров, д. Кромино, северо-западная часть кадастрового квартала 50:04:0150302</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>98 767,80 руб.</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Форма собственности:</td> <td>Нет данных</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Услуги	Уточненная площадь:	13 347,00 кв. м	Дмитров, д. Кромино, северо-западная часть кадастрового квартала 50:04:0150302		Кадастровая стоимость:	98 767,80 руб.			Форма собственности:	Нет данных			Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Услуги	Уточненная площадь:	13 347,00 кв. м	Дмитров, д. Кромино, северо-западная часть кадастрового квартала 50:04:0150302		Кадастровая стоимость:	98 767,80 руб.			Форма собственности:	Нет данных										
Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Услуги																																							
Уточненная площадь:	13 347,00 кв. м	Дмитров, д. Кромино, северо-западная часть кадастрового квартала 50:04:0150302																																								
Кадастровая стоимость:	98 767,80 руб.																																									
Форма собственности:	Нет данных																																									
Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Услуги																																							
Уточненная площадь:	13 347,00 кв. м	Дмитров, д. Кромино, северо-западная часть кадастрового квартала 50:04:0150302																																								
Кадастровая стоимость:	98 767,80 руб.																																									
Форма собственности:	Нет данных																																									
48	50:04:022050 1:14	 <p>Земельный участок: 50:04:0220501:14</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th> <th>Характеристики</th> <th>Кто обслуживает?</th> <th>Услуги</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Статус:</td> <td>Ранее учтенный</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Пруды</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Уточненная площадь:</td> <td>85 565,00 кв. м</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>580 130,70 руб.</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>  <p>Земельный участок: 50:04:0220501:14</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th> <th>Характеристики</th> <th>Кто обслуживает?</th> <th>Услуги</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Статус:</td> <td>Ранее учтенный</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Пруды</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Уточненная площадь:</td> <td>85 565,00 кв. м</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>580 130,70 руб.</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Услуги	Статус:	Ранее учтенный			Адрес:	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Пруды			Уточненная площадь:	85 565,00 кв. м			Кадастровая стоимость:	580 130,70 руб.			Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Услуги	Статус:	Ранее учтенный			Адрес:	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Пруды			Уточненная площадь:	85 565,00 кв. м			Кадастровая стоимость:	580 130,70 руб.		
Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Услуги																																							
Статус:	Ранее учтенный																																									
Адрес:	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Пруды																																									
Уточненная площадь:	85 565,00 кв. м																																									
Кадастровая стоимость:	580 130,70 руб.																																									
Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Услуги																																							
Статус:	Ранее учтенный																																									
Адрес:	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, в районе д Пруды																																									
Уточненная площадь:	85 565,00 кв. м																																									
Кадастровая стоимость:	580 130,70 руб.																																									
49	50:04:028021 6:3	 <p>Земельный участок: 50:04:0280216:3</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th> <th>Характеристики</th> <th>Кто обслуживает?</th> <th>Услуги</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Статус:</td> <td>Ранее учтенный</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>Московская область, Дмитровский район, Вуколовский с/п, в районе д. Козельцево</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Уточненная площадь:</td> <td>38 929,00 кв. м</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>261 982,17 руб.</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>  <p>Земельный участок: 50:04:0280216:3</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th> <th>Характеристики</th> <th>Кто обслуживает?</th> <th>Услуги</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Статус:</td> <td>Ранее учтенный</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>Московская область, Дмитровский район, Вуколовский с/п, в районе д. Козельцево</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Уточненная площадь:</td> <td>38 929,00 кв. м</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>261 982,17 руб.</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Услуги	Статус:	Ранее учтенный			Адрес:	Московская область, Дмитровский район, Вуколовский с/п, в районе д. Козельцево			Уточненная площадь:	38 929,00 кв. м			Кадастровая стоимость:	261 982,17 руб.			Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Услуги	Статус:	Ранее учтенный			Адрес:	Московская область, Дмитровский район, Вуколовский с/п, в районе д. Козельцево			Уточненная площадь:	38 929,00 кв. м			Кадастровая стоимость:	261 982,17 руб.		
Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Услуги																																							
Статус:	Ранее учтенный																																									
Адрес:	Московская область, Дмитровский район, Вуколовский с/п, в районе д. Козельцево																																									
Уточненная площадь:	38 929,00 кв. м																																									
Кадастровая стоимость:	261 982,17 руб.																																									
Информация	Характеристики	Кто обслуживает?	Услуги																																							
Статус:	Ранее учтенный																																									
Адрес:	Московская область, Дмитровский район, Вуколовский с/п, в районе д. Козельцево																																									
Уточненная площадь:	38 929,00 кв. м																																									
Кадастровая стоимость:	261 982,17 руб.																																									

№ п/п	Кадастровый номер	Описание земельного участка
50	50:04:028021 6:4	
51	50:04:028021 6:5	
52	50:04:029030 6:17	
53	50:04:029040 6:32	

№ п/п	Кадастровый номер	Описание земельного участка
54	50:04:015030 2:176	
55	50:04:010170 6:64	
56	50:04:010170 6:330	
57	50:04:015030 1:128	

№ п/п	Кадастровый номер	Описание земельного участка
58	50:04:010170 6:329	
59	50:04:010170 6:331	
60	50:04:029040 6:71	

№ п/п	Кадастровый номер	Описание земельного участка
61	50:04:029040 6:72	
62	50:04:015020 5:29	
63	50:04:010040 2:2	
64	50:04:028011 9:1	

№ п/п	Кадастровый номер	Описание земельного участка
65	50:04:000000 0:89653	
66	50:04:010100 6:368	

Выводы из описания Объекта оценки:

Таким образом, Объект оценки представляет собой объекты недвижимого имущества – земельные участки в количестве 66 (шестьдесят шесть) единиц, расположенных на территории Дмитровского района Московской области. На земельные участки зарегистрировано право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев – Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Возрождение Подмосковья» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Русский Инвестиционный Клуб», данные о которых устанавливаются на основании лицевого счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. Земельные участки предназначены для сельскохозяйственного производства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Рельеф участков ровный, без явных уклонов, форма участков – неправильная, многоугольная, подъездные пути – грунтовая дорога. Земельные участки не обеспечены инженерными коммуникациями. Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление.

7.4. Описание местоположения объекта оценки

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 и станции Иванцево. Далее приведено краткое описание данного района и локального местоположения объекта оценки.

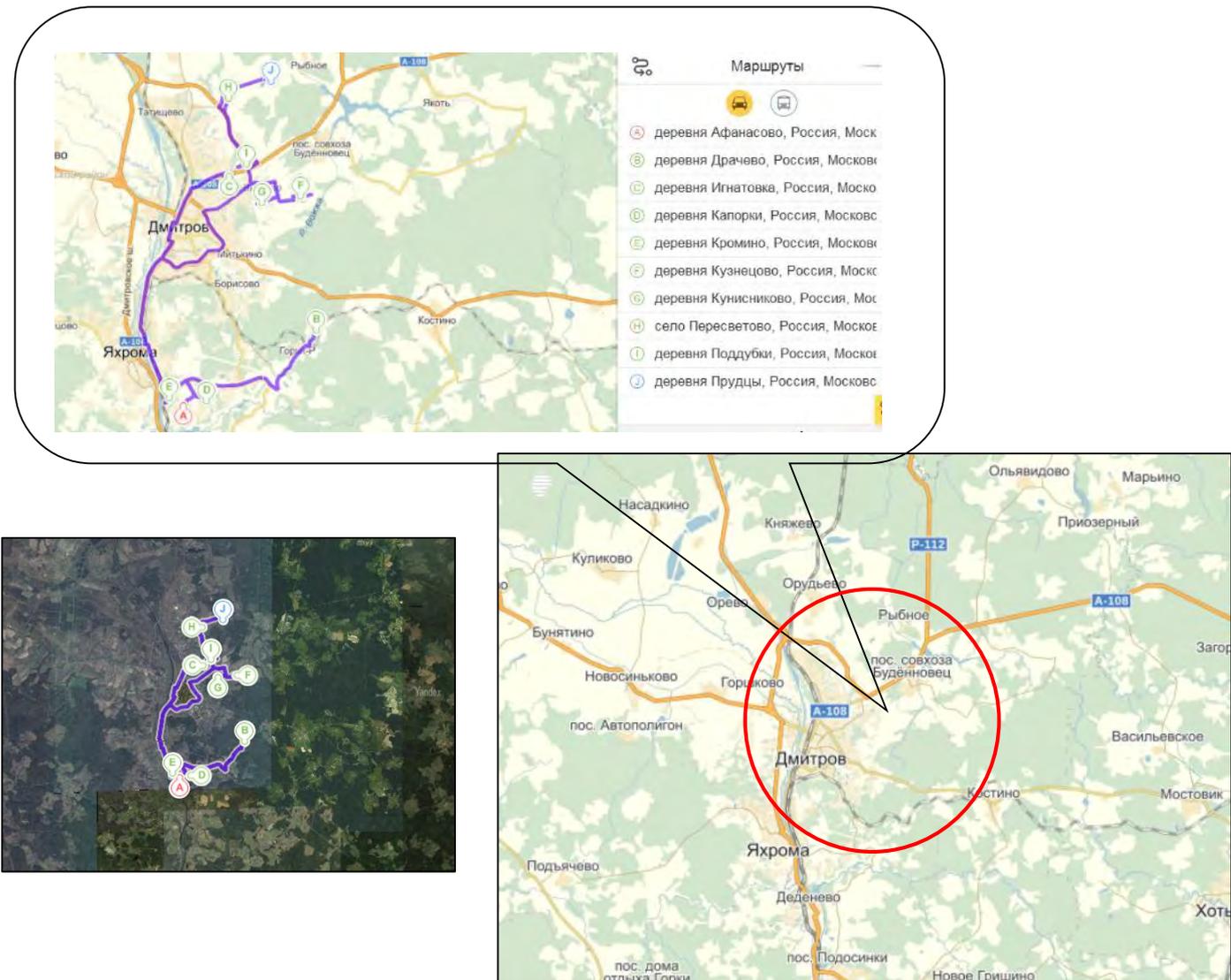


Рисунок 1
Карта-схема местоположения объекта оценки (часть 1, данные Yandex.maps)

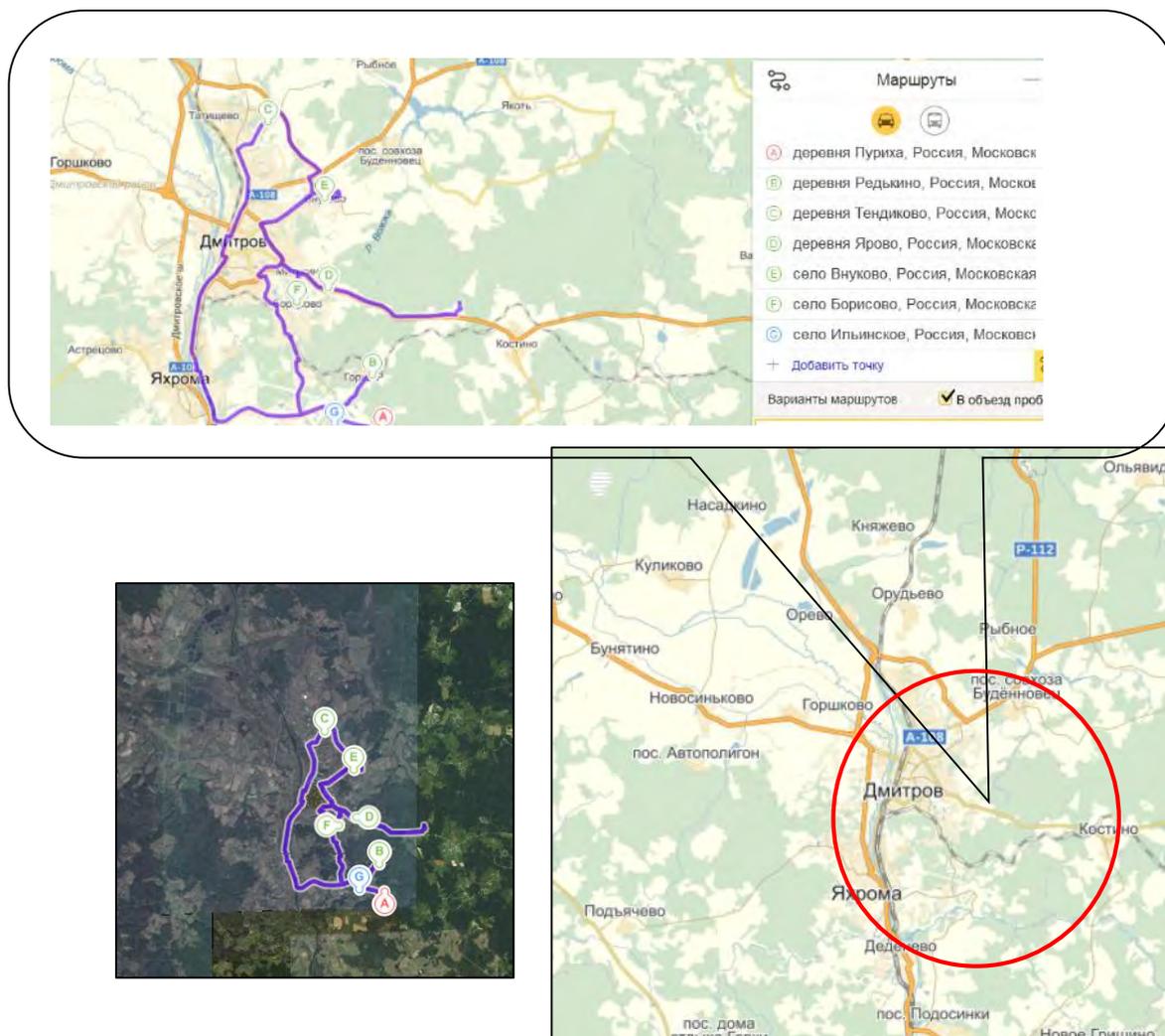


Рисунок 2

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

7.4.1. Описание района расположения Объекта оценки

Общая информация

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

По площади Дмитровский район один из самых крупных районов Подмосковья - 2,16 тысячи квадратных километров. В состав Дмитровского района Московской области входят: а) территории двух городов — Дмитров и 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 Яхrome. Административный, промышленный и культурный центр района - город Дмитров.

Дмитровский район имеет развитую транспортную инфраструктуру. Имеется три товарных железнодорожных станции. Канал Москва-Волга обеспечивает выход к пяти морям: Балтийскому, Белому, Каспийскому, Азовскому и Черному. Протяженность асфальтированных автомобильных дорог свыше 1000 км. В непосредственной близости от района расположен крупнейший аэропорт страны «Шереметьево». С Москвой имеется сообщение по железной дороге электропоездами с Савеловского вокзала, автобусами по Дмитровскому шоссе. Имеется автобусное сообщение как между различными населенными пунктами внутри района, так и с соседними городами.

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

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

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

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

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

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

Выводы из описания района расположения Объекта оценки:

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

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

7.4.2. Описание локального расположения Объекта оценки

Границы микрорайона

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

Характеристика застроенности квартала

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

Транспортное обеспечение

Объект оценки расположен вблизи крупных транспортных магистралей – Дмитровского шоссе (4-10 км) и автодороги А-108 (1-9 км). Расстояние до ближайшего населенного пункта – города Дмитров составляет порядка 4-15 км. До ближайших ж/д станций «Дмитров» приблизительно 4-15 км, «Каналстрой» - 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 дорога - состояние удовлетворительное. Территория не заасфальтирована.

Экологическое состояние окружающей среды

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

Инженерная инфраструктура

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

Таблица 4

Выводы по локальному местоположению объекта

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

Показатель	Описание/характеристика показателя
Подъездные пути	Грунтовая дорога
Состояние подъездных путей	Отличное
Экологическая обстановка	
Экологическая обстановка района	Отличная
Дополнительные сведения	
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Отсутствуют
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее
Дополнительные сведения	В непосредственной близости протекают канал им. Москвы, реки Вожжа и Яכותь

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, «Каналстрой» – 3-15 км. Транспортная доступность оценивается как удовлетворительная. Расстояние до МКАД составляет порядка 45-55 км.
- Ближайшее окружение Объекта оценки представлено индивидуальными дачными/садовыми и жилыми домами, незастроенными земельными участками, объектами коммерческого назначения.
- Транспортную доступность общественным и личным автотранспортом можно охарактеризовать как удовлетворительную.
- Подъездные пути к объекту автомобильные. Качество дорожного покрытия: подъездная грунтовая дорога – состояние удовлетворительное. Территория не заасфальтирована.
- Микрорайон, в котором расположен оцениваемый объект, обеспечен всеми необходимыми элементами инженерной инфраструктуры (водоснабжение, электричество, теплоснабжение, канализация и слаботочные системы).
- Озелененность микрорайона – отличная.

7.5. Вывод о ликвидности оцениваемого имущества по результатам обзора рынка

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

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

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

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

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

Таблица 5
Анализ ликвидности объекта оценки

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

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

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

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

Выводы:

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

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

Согласно ФСО №3 в отчете об оценке должен быть приведен анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, влияющих на его стоимость. В разделе анализа рынка должна быть представлена информация по всем ценообразующим факторам, использованным 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.

8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки

8.1.1. Краткий анализ социально-экономического положения Российской Федерации

При написании раздела использована информация Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (документ «Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в 2015 года»¹).

Таблица 6
Основные показатели развития экономики Российской Федерации (в % к соответствующему периоду предыдущего года)

	Основные показатели развития экономики, %, г/г					
	2014 год		2015 год			
	дек.	январь-декабрь	ноябрь	дек.	дек. (с искл. сезон. и кален. д. факт., к предл. п-ду)	январь-декабрь
ВВП ¹⁾	101,1	100,7	96,3	96,5	0,0	96,3
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	102,6	111,4	100,8	100,8		112,9
Индекс промышленного производства ³⁾	103,9	101,7	96,5	95,5	-0,1	96,6
Обрабатывающие производства ⁴⁾	104,1	102,1	94,7	93,9	-0,1	94,6
Индекс производства продукции сельского хозяйства	104,0	103,5	102,3	103,6	0,7	103,0
Инвестиции в основной капитал	97,1	98,5	93,5 ⁵⁾	91,9 ⁵⁾	-1,3	91,6 ⁵⁾
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	99,6	97,7	96,1	98,5	0,1	93,0
Ввод в действие жилых домов	111,1	118,2	98,0	86,8		99,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁶⁾	92,4	99,3	93,5 ⁷⁾	99,3 ⁷⁾	1,9	96,0 ⁷⁾
Реальная заработная плата работников организаций	96,0	101,2	89,6	90,6 ⁸⁾	-0,9	90,5 ⁸⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	42136	32495	33347	42684 ⁵⁾		33925 ⁵⁾
Уровень безработицы к экономически активному населению	5,3	5,2	5,8	5,8 ⁹⁾	5,8	5,6 ⁹⁾
Оборот розничной торговли	105,1	102,7	86,9	84,7	-0,3	90,0
Объем платных услуг населению	102,4	101,3 ⁹⁾	97,5 ⁷⁾	96,3 ⁷⁾	-0,5	97,9 ⁷⁾
Экспорт товаров, млрд. долл. США	38,4	497,8	25,5	27,7 ⁹⁾		339,6 ⁹⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	24,5	308,0	16,4	17,3 ⁹⁾		194,0 ⁹⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	61,1	97,6	42,1	36,4		51,2

¹⁾ Ноябрь, декабрь – оценка, 2014 год – третья оценка Росстата, 2015 год – первая оценка Росстата.
²⁾ Ноябрь, декабрь – в % к предшествующему месяцу, январь-декабрь – в % к декабрю предшествующего года.
³⁾ Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды". С учетом поправки на неформальную деятельность.
⁴⁾ С учетом поправки на неформальную деятельность.
⁵⁾ Оценка Росстата, уточненные данные.
⁶⁾ Предварительные данные за 2015 год.
⁷⁾ Без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю.
⁸⁾ По данным оперативной отчетности.
⁹⁾ Оценка Минэкономразвития России.

По итогам 2015 года, по первой оценке Росстата, ВВП снизился на 3,7% к предыдущему году. В декабре, по оценке Минэкономразвития России, снижение составило 3,5% в годовой оценке.

Промышленность. В промышленном производстве в целом с исключением сезонной и календарной составляющих в декабре сокращение замедлилось до -0,1% против -0,7% в ноябре. В добыче полезных ископаемых восстановился рост (октябрь – 0,3%, ноябрь – -0,4%, декабрь – 0,2%). Сокращение производства и распределения электроэнергии, газа и воды в декабре усилилось (октябрь – 0,1%, ноябрь – -0,1%, декабрь – -1,2%). В то же время в обрабатывающих производствах в декабре сокращение замедлилось до -0,1% против -0,4% в ноябре.

Инвестиции. В отраслях инвестиционного спроса восстановился рост в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, в производстве машин и оборудования; рост продолжился в производстве транспортных средств и оборудования, и сократилось производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования.

В сырьевых экспортно-ориентированных секторах восстановился рост в обработке древесины и производстве изделий из дерева, в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, в производстве резиновых и пластмассовых изделий; продолжился рост в производстве кокса и нефтепродуктов; сокращение продолжилось в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий, в химическом производстве.

Инвестиции. Спад инвестиций в основной капитал продолжился. В декабре снижение сезонно очищенной динамики составило, по оценке Минэкономразвития России, 1,3% (в октябре – снижение на 0,3%, в ноябре – на 1,1%). Годовые темпы снижения инвестиций замедлились до 8,1% против 6,5% в ноябре.

Строительство. По виду деятельности «Строительство», по оценке Минэкономразвития России, второй месяц отмечается положительная динамика с исключением сезонного фактора, однако с существенным замедлением в декабре до 0,1% с 0,8% в ноябре.

Сельское хозяйство. Производство продукции сельского хозяйства с исключением сезонности после спада в ноябре в декабре вновь вернулось в положительную область, прирост составил 0,7%.

Розничная торговля. Снижение оборота розничной торговли с учетом сезонной корректировки в декабре, по оценке Минэкономразвития России, продолжилось, но темпы снижения замедлились до -0,3% с -0,8% в ноябре.

Уровень жизни. Уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) в декабре составил 5,8% от экономически активного населения, как и в предыдущем месяце. Уровень реальной заработной платы с исключением сезонного фактора в декабре, по предварительным данным, ускорилось до -0,9% после стабилизации в ноябре. Реальные располагаемые доходы в декабре вновь вернулись в область положительных значений. Прирост составил 1,9% к предыдущему месяцу с учетом сезонной корректировки (в ноябре – -1,3%).

Внешняя торговля. Экспорт товаров в 2015 г., по оценке, составил 339,6 млрд. долл. США (падение на 31,8% к 2014 году). Импорт товаров в 2015 году, по оценке, составил 194,0 млрд. долл. США (снижение на 37,0% к 2014 году). Положительное сальдо торгового баланса в 2015 году, по оценке, составило 145,6 млрд. долл. США, относительно 2014 года снизилось на 23,3%.

Инфляция. По данным Росстата, инфляция в декабре 2015 г. составила 0,8%, с начала года – 12,9%, в среднем за год к предыдущему году – 15,5% (в 2014 г.: с начала месяца – 2,6%, с начала года – 11,4%, в среднем за год к предыдущему году – 7,8%).

Прогнозы

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

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

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

3. Консервативный сценарий (вариант 1) - характеризуется умеренными долгосрочными темпами роста экономики;
4. Инновационный сценарий (вариант 2) - характеризуется усилением инвестиционной направленности экономического роста;

5. Целевой (форсированный) сценарий (вариант 3) - разработан на базе инновационного сценария, при этом он характеризуется форсированными темпами роста.

Таблица 7

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

Показатель	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Инфляция (ИПЦ) среднегодовая, %	104,7	104,7	104,5	104,1	103,6	103,2	102,8	102,7	102,7	102,5	102,3	102,2	102,0	102,0	102,0	102,0
ВВП в % к предыдущему году	103,1	103,3	103,8	103,2	102,7	102,5	102,5	102,6	102,5	102,4	102,4	102,0	101,9	101,8	101,8	101,6
Индекс промышленного производства в % к пред году	102,3	102,0	102,3	102,5	102,5	102,5	102,2	102,1	102,2	102,1	102,1	102,0	101,9	101,9	101,9	101,9
Темп роста реальной заработной платы, %	103,8	104,3	105,5	105,4	104,0	103,6	103,6	103,6	103,4	103,2	103,2	102,4	102,4	102,2	102,1	101,9

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

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

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

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

Таблица 8

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

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

Таким образом, на фоне негативных тенденций в экономике, а также продолжающейся геополитической напряженности в связи с ситуацией вокруг Украины прогнозы развития экономики России показывают существенное снижение макроэкономических показателей в 2015-2016 гг.

Выводы из анализа социально-экономического положения Российской Федерации:

- Предварительные данные за декабрь показали практически остановку спада экономической активности (после незначительного снижения в ноябре текущего года). По оценке Минэкономразвития России, индекс ВВП с исключением сезонности составил 0,0% (уточнение оценки связано с публикацией Росстатом данных по объему оптовой торговли) к предыдущему месяцу против -0,2% в ноябре.

- По итогам 2015 года, по первой оценке Росстата, ВВП снизился на 3,7% к предыдущему году. В декабре, по оценке Минэкономразвития России, снижение составило 3,5% в годовой оценке.
- В промышленном производстве в целом с исключением сезонной и календарной составляющих в декабре сокращение замедлилось до -0,1% против -0,7% в ноябре. В добыче полезных ископаемых восстановился рост (октябрь – 0,3%, ноябрь – -0,4%, декабрь – 0,2%).
- Спад инвестиций в основной капитал продолжился. В декабре снижение сезонно очищенной динамики составило, по оценке Минэкономразвития России, 1,3% (в октябре – снижение на 0,3%, в ноябре – на 1,1%). Годовые темпы снижения инвестиций замедлились до 8,1% против 6,5% в ноябре.
- По виду деятельности «Строительство», по оценке Минэкономразвития России, второй месяц отмечается положительная динамика с исключением сезонного фактора, однако с существенным замедлением в декабре до 0,1% с 0,8% в ноябре.
- Уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) в декабре составил 5,8% от экономически активного населения, как и в предыдущем месяце.
- Реальные располагаемые доходы в декабре вновь вернулись в область положительных значений. Прирост составил 1,9% к предыдущему месяцу с учетом сезонной корректировки (в ноябре – -1,3%).
- По данным Росстата, инфляция в декабре 2015 г. составила 0,8%, с начала года – 12,9%, в среднем за год к предыдущему году – 15,5% (в 2014 г.: с начала месяца – 2,6%, с начала года – 11,4%, в среднем за год к предыдущему году – 7,8%).

8.1.2. Краткий обзор социально-экономического положения Москвы и Московской области

При написании раздела использована информация Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Московской области (<http://msko.gks.ru/>) и Министерства экономики Московской области (<http://old.me.aismo.ru/>)

Таблица 9

Основные показатели социально-экономического развития Московской области в январе – декабре 2015 года

Наименование показателя	2014 год	2015 год*	декабрь 2015 года
	в % к соответствующему периоду предыдущего года		в % к ноябрю 2015 года
Индекс промышленного производства	104,1	100,6	99,5
Строительство	101,3	93,6	113,8
Ввод в действие жилых домов	134,3	85,4	в 3,2 раза
Справочно: ввод жилья, млн. кв. м.	9,9	8,5	3,1
Розничная торговля	107,8	93,7	116,3
Платные услуги	97,7	99,7	106,2
Заработная плата, рублей	38 598	39 484 (январь-ноябрь)	40 169 (ноябрь)
Уровень безработицы по МОТ, % к численности экономически активного населения	2,7	3,3	х
Инфляция (декабрь в % к декабрю предыдущего года)	112,2	113,9	101,0

*оперативные данные

Таблица 10

Позиция Московской области по основным показателям в сравнении с Регионами РФ по результатам 2015 года



**Позиция Московской области по основным показателям
социально-экономического положения
в сравнении с регионами РФ**

по объемам

Наименование показателя	2015 год* место в РФ
Промышленное производство	4
Строительство	3
Ввод в действие жилых домов	1
Розничная торговля	2
Платные услуги	2
Зарботная плата (за январь – ноябрь)	13**
Уровень безработицы по МОТ	3

*оперативные данные

**1-12 места занимают г. Москва, Санкт-Петербург и регионы Крайнего Севера (местности, приравненные к районам Крайнего Севера), в которых работающие получают надбавку к заработной плате.

В ЦФО Московская область занимает 2 место после г. Москвы.

Строительство. Жилищное строительство: в январе-декабре 2015 года на территории области за счет всех источников финансирования введено 121145 новых квартир общей площадью 8496,3 тысячи квадратных метров, что на 14,6 % меньше, чем в январе-декабре 2014 года. За январь-декабрь 2015 года населением за счет собственных и заемных средств введено в действие 2252 тысячи квадратных метров жилья. Доля этих домов в общем объеме введенного жилья составила 26,5%.

Сельское хозяйство. Животноводство: поголовье крупного рогатого скота на конец декабря 2015 года в хозяйствах всех категорий по расчетным данным составило 215,8 тысячи голов (из него коров – 99,8 тысячи голов), свиней – 302,6 тысячи голов, овец и коз – 55,3 тысячи голов, птицы – 10644,2 тысячи голов. По сравнению с соответствующей датой 2014 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий сократилось на 3,6 %, овец и коз – 28,9%, поголовье свиней увеличилось на 13,9%, птицы – на 16,8%.

Потребительский рынок. Розничная торговля: оборот розничной торговли в декабре 2015 года составил 175,6 миллиарда рублей, что в сопоставимых ценах составляет 90,5 % к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-декабре 2015 года – 1724,7 миллиарда рублей и 93,7%.

Оптовый рынок. В январе-декабре 2015 года общий объем оборота оптовой торговли организаций всех видов экономической деятельности составил 3394,2 миллиарда рублей, что на 4,2% меньше, чем в январе-декабре 2014 года.

Цены. Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению в декабре 2015 года составил 101%. Индекс потребительских цен на продовольственные товары, в декабре 2015 года по сравнению с ноябрем уменьшился на 0,8% и составил 101,3%. Индекс потребительских цен на продовольственные товары без учета сезонных изменений цен на плодоовощную продукцию составил 100,8%. Индекс потребительских цен на непродовольственные товары в декабре 2015 по сравнению с ноябрем уменьшился на 0,3 процентных пункта и составил 100,7%. Индекс потребительских цен на услуги в декабре 2015 года по сравнению с ноябрем увеличился на 0,9% и составил 100,8%. В декабре 2015 года индекс цен производителей промышленных товаров относительно ноября 2015 года составил 100,7%, декабря 2014 года – 111,9%.

Средние цены производителей на реализованную сельхозорганизациями продукцию (без налога на добавленную стоимость, снабженческо-сбытовые, транспортные и другие налоги, не входящие в себестоимость), в декабре 2015 года составили за тонну: на картофель – 8912,2 рубля, на овощи – 11908,3 рубля, на скот и птицу в живом весе – 82897,6 рубля, молоко – 23778,8 рубля.

Финансовая деятельность организаций. В январе-ноябре 2015 года сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых и бюджетных организаций в действующих ценах составил 220 827,5 миллиона рублей (2 473 организаций получили прибыль в размере 319385,1 миллиона рублей и 793 организации имели убыток на сумму 98557,6 миллиона

рублей)1. За январь-ноябрь 2015 года доля убыточных организаций составила 24,3% и по сравнению с январем-ноябрем 2014 года выросла на 2,6%, а по сравнению с январем-октябрем 2015 года уменьшилась на 0,1%.

Уровень жизни населения, денежные доходы населения. В ноябре 2015 года, по оценке, денежные доходы населения на территории Московской области сложились в сумме 290012 миллионов рублей, денежные расходы населения – 258655,1 миллиона рублей. Превышение денежных доходов населения над расходами составило 31356,9 миллиона рублей. Из общего объема денежных доходов в ноябре 2015 года население израсходовало на покупку товаров и оплату услуг 196733,5 миллиона рублей, уплату налогов и разнообразных взносов – 29413,2 миллиона рублей, покупку валюты – 1742,4 миллиона рублей.

Рынок труда. Численность экономически активного населения (в возрасте 15-72 лет) в декабре 2015 года, по итогам выборочного обследования населения по проблемам занятости, составила 3860 тысяч человек. В численности экономически активного населения 3720 тысяч человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 140 тысяч человек – как безработные в соответствии с методологией Международной Организации Труда (МОТ) (то есть не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

По данным Министерства социального развития Московской области на конец декабря 2015 года за содействием в поисках подходящей работы обратилось 39033 человек, из них 108 человек – иностранные граждане и лица без гражданства, 38768 человек – незанятые граждане. Численность безработных по сравнению с аналогичным периодом 2014 года увеличилась на 49,6 %, или на 9814 человек, по сравнению с ноябрем 2015 года – на 7,6 %, или на 2095 человек. Уровень официальной (или регистрируемой) безработицы на конец декабря составил 0,8 % экономически активного населения. Пособие по безработице назначено 83,1% безработных.

Выводы из обзора социально-экономического положения Москвы и Московской области:

- Жилищное строительство: в январе-декабре 2015 года на территории области за счет всех источников финансирования введено 121145 новых квартир общей площадью 8496,3 тысячи квадратных метров, что на 14,6 % меньше, чем в январе-декабре 2014 года
- Розничная торговля: оборот розничной торговли в декабре 2015 года составил 175,6 миллиарда рублей, что в сопоставимых ценах составляет 90,5 % к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-декабре 2015 года – 1724,7 миллиарда рублей и 93,7%.
- В январе-декабре 2015 года общий объем оборота оптовой торговли организаций всех видов экономической деятельности составил 3394,2 миллиарда рублей, что на 4,2% меньше, чем в январе-декабре 2014 года
- Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению в декабре 2015 года составил 101%. Индекс потребительских цен на продовольственные товары, в декабре 2015 года по сравнению с ноябрем уменьшился на 0,8% и составил 101,3%. Индекс потребительских цен на продовольственные товары без учета сезонных изменений цен на плодоовощную продукцию составил 100,8%.
- В ноябре 2015 года, по оценке, денежные доходы населения на территории Московской области сложились в сумме 290012 миллионов рублей, денежные расходы населения – 258655,1 миллиона рублей
- Уровень официальной (или регистрируемой) безработицы на конец декабря составил 0,8 % экономически активного населения. Пособие по безработице назначено 83,1% безработных.

8.2. Анализ рынка Объекта оценки

8.2.1. Понятие рынка недвижимости, его структура и функции

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

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

По физическому статусу выделяют:

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

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

Земля

а) земельные участки в городах, поселках, поселениях:

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

б) земельные участки вне поселений (межселенные территории):

- ✓ под дачное и садово-огородное пользование;
- ✓ под жилую застройку;
- ✓ промышленного и иного специального назначения (промышленности, транспорта, энергетики, обороны и др.);
- ✓ сельскохозяйственного назначения;
- ✓ природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения;
- ✓ лесного и водного фондов;
- ✓ участки недр;
- ✓ земли резерва, назначение которых не определено
- ✓ жилье (жилые здания и помещения)
- ✓ многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.д.);
- ✓ индивидуальные и двух-четырёх семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционно типа - домовладения и нового типа - коттеджи, таунхаусы);
- ✓ коммерческая недвижимость
- ✓ офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- ✓ гостиницы, мотели, дома отдыха;
- ✓ магазины, торговые центры;
- ✓ рестораны, кафе и др. пункты общепита;

- ✓ пункты бытового обслуживания, сервиса
- ✓ промышленная недвижимость
- ✓ заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- ✓ мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- ✓ паркинги, гаражи;
- ✓ склады, складские помещения

Недвижимость социально-культурного назначения

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

Рынок недвижимости в национальной экономике выполняет следующие функции:

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

Важное значение рынка недвижимости, как сектора рыночной экономики подтверждается:

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

Классификация рынка коммерческой недвижимости

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

8.2.2. Рынок земли Московской области

8.2.2.1. Общие данные по рынку земельных участков Московской области

В настоящее время большая часть подмосковных земель сельхозназначения принадлежит примерно 50 крупным землевладельцам, скупившим их в 2000-х годах. Некоторые земли используются по назначению, какая-то часть 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 участки сельхозназначения не пригодны для реализации проектов.

Рынок земли сейчас стоит, стоимость участка зависит исключительно от того, какой проект можно реализовать на этом участке. В ближайшем Подмосковье практически не осталось земель сельхозназначения - они все переведены

в другие категории. В дальнейшем Подмосковье перспективы туманные - застройщики не готовы туда идти и реализовывать проекты.

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

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

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

8.2.2.2. Состав земель и виды разрешённого использования земель²

Земли сельскохозяйственного назначения - одна из категорий земель, установленных Земельным кодексом РФ (п.1 ст.77). Землями сельскохозяйственного назначения являются земли, находящиеся за пределами населённых пунктов и предназначенные для того или иного вида сельскохозяйственной деятельности, например, для сельхозпроизводства и переработки сельскохозяйственной продукции, ведения фермерского хозяйства или создания рыбного хозяйства т.д.

Конкретное предназначение сельскохозяйственных земельных участков и, соответственно, возможность ведения на них того или иного вида деятельности и возможность строительства сопутствующих объектов производства, инженерных коммуникационных объектов, складирования продукции или полный запрет на это строительство определяется видом разрешённого использования.

Основными видами разрешённого использования земель сельскохозяйственного назначения являются следующие:

- Для сельскохозяйственного использования;
- Для ведения сельскохозяйственного производства - пашни, сенокосы, пастбища, участки, занятые многолетними насаждениями, в том числе садами, виноградниками и др.;
- Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства;
- Для ведения личного подсобного хозяйства;
- Для дачного строительства - участки, предоставленные гражданам или приобретённые ими в целях отдыха (с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нём и хозяйственных строений и сооружений, а также с правом выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля);
- Для ведения садоводства - участки, предоставленные гражданам или приобретённые ими для выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нём);
- Для ведения животноводства;
- Для сенокосения и выпаса скота;
- Для ведения огородничества;
- Охотничьи угодья;
- Для ведения пчеловодства или др.;
- Для создания защитных лесных насаждений;
- Для научно-исследовательских, учебных и иных целей, связанных с сельскохозяйственным производством;
- Для ведения рыбных промыслов;
- Для создания форелевого хозяйства;
- Иные варианты.

К землям сельскохозяйственного назначения также относятся и земли, занятые замкнутыми водоёмами, - в случае, если они находятся внутри земель сельскохозяйственной категории. Замкнутые водоёмы - это, прежде всего, пруды естественного или искусственного происхождения. Они могут служить, например, для обеспечения полива угодий, рыбного хозяйства и для поддержания экологического баланса.

В составе земель для сельскохозяйственного производства есть разновидность - «сельскохозяйственные угодья». Эти земли находятся в режиме особой государственной защиты.

² Аналитические данные информационного портала Zenvopros. http://www.zenvopros.ru/page_7813.htm

8.2.2.3. Основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость земли³

Аналитики ожидают роста цен на подмосковные земли сельскохозяйственного назначения. Это связано с введенными недавно продуктовыми санкциями в отношении западных стран.

Как полагают эксперты рынка, если будут запущены механизмы, стимулирующие сельхозпроизводство, Подмосковье может ожидать аграрный бум и, как следствие, рост цен на землю. При этом рост, скорее всего, не коснется всего нескольких районов - Новой Москвы и западных земель, где активно развивается жилищное многоэтажное строительство.

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.

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

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

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

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

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

В данном разделе проводится анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.

Фактор спроса и предложения является основным и учитывает действие закона спроса и предложения, который формирует рыночную стоимость объекта недвижимости, как и любого товара на рынке.

Спрос – это количество объектов недвижимости и права на них, которые покупатели готовы приобрести по складывающимся ценам за определенный период времени. Основа спроса – желание потенциальных покупателей, обладающих необходимыми источниками финансирования, приобрести объект недвижимости.

³ Аналитические данные информационного портала Rway <http://rway.ru/publication/publication71-1395.aspx>.
<http://www.rview.ru/segment.html>

Предложение – это количество объектов недвижимости, которое собственники готовы продать по определенным ценам за некоторый период. В любой текущий момент времени общее предложение складывается из двух элементов: предложение уже существующих и строящихся объектов недвижимости.

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

- спрос и предложение равны, в результате рыночных сделок формируется справедливая равновесная рыночная цена объекта недвижимости, ценовая динамика при этом нулевая;
- спрос превышает предложение, цены на рынке растут, формируются спекулятивные цены;
- предложение превышает спрос, цены падают.

При проведении настоящей оценки оценка спроса и предложения производилась качественно, на основе определенной ранее динамики рынка. В общем случае можно утверждать следующее:

- рост цен на рынке недвижимости свидетельствует о превышении платежеспособного спроса над предложениями;
- стабилизация цен на рынке недвижимости свидетельствует об уравнивании платежеспособного спроса с предложением;
- падение цен на рынке недвижимости свидетельствует о снижении платежеспособного спроса относительно действующего предложения.

В период, предшествующий дате оценки сложились следующие тенденции на рынке продажи земли:

- в зоне от 0 км до 15 км от МКАД - падение с темпом 13,6% в квартал;
- в зоне от 16 км до 30 км от МКАД – падение с темпом 12,4% в квартал;
- в зоне от 31 км до 50 км от МКАД – падение с темпом 11,3% в квартал.

Исходя из указанной динамики, можно дать следующие качественные оценки соотношению спроса и предложения на рынке продажи:

- в зоне от 0 км до 15 км от МКАД – объем предложений превышает объем спроса (отмечается снижение цен);
- в зоне от 16 км до 30 км от МКАД – объем предложений превышает объем спроса (отмечается снижение цен);
- в зоне от 31 км до 50 км от МКАД – объем предложений превышает объем спроса (отмечается снижение цен).

В целом ликвидность рынка земли в регионе может быть оценена как средняя или ниже средней. При проведении настоящей оценки для классификации ликвидности рынка использовалась градация сроков экспозиции, представленная в Методических рекомендациях «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанных Комитетом по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ (Таблица 11).

Таблица 11
Градация сроков экспозиции

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок экспозиции (реализации), месяцев	Менее 1	1-2	2-4	4-6	более 6

Источник: <http://www.ocenchik.ru/docs/268.html>.

Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы влияют на цены опосредованно (практически отсутствует прямая зависимость, устанавливаемая экспертным или расчетным путем).

При проведении настоящего анализа было исследовано влияние ряда факторов, рассматриваемых как ценообразующие (элементы сравнения), на цены сопоставимых объектов недвижимости. Рассматривались следующие наиболее типовые факторы:

- мотивации продавцов и покупателей, формирующие фактор торга;
- местоположение объекта;
- передаваемые имущественные права;
- общая площадь (фактор масштаба);
- наличие коммуникаций;
- категория земель;
- вид разрешенного использования (ВРИ).

Мотивации продавцов и покупателей, формирующие фактор торга

Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом. Анализ открытых источников информации позволил выявить результаты ряда исследований, посвященных анализу величины поправки на торг для земельных участков.

1. Исследования, проведенные Компанией «Инновации Бизнес Консалтинг» (<http://www.inbico.ru/analizrinka/37-popravkiikorrektirovki/110-2011-03-04-13-44-23.html>), при опросе 209 экспертов из числа квалифицированных оценщиков 55 городов России. Значения величины поправки на уторговывание для земельных участков представлены в Таблице 12.

Таблица 12
Значения величины поправки на уторговывание для земельных участков

Тип объекта недвижимости	Продажа		
	Min значение	Max значение	Среднее значение
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,3%	19,2%	17,2%
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	9,8%	11,9%	10,8%
Земельные участки под многоэтажное жилищное строительство	7,3%	23,9%	15,6%
Земельные участки под коммерческие объекты	11,9%	14,1%	13,0%
Земельные участки производственно-складское назначение	13,4%	15,8%	14,6%

Источник: <http://www.inbico.ru/analizrinka/37-popravkiikorrektirovki/110-2011-03-04-13-44-23.html>

2. Исследования, представленные ООО «Русская Служба Оценки» (www.rusvs.ru), г. Москва – А.А. Марчук, Е.А. Бутова, при анализе рынков недвижимости 14 городов Российской Федерации с различной численностью населения. Значения величины поправки на уторговывание для земельных участков представлены в Таблице 13.

Таблица 13
Значения величины поправки на уторговывание для земельных участков

Численность населенного пункта, тыс. чел.	Значение величины поправки
до 250	7%
от 250 до 500	5%
свыше 500	3%

Источник: www.rusvs.ru

3. Исследования, представленные ООО «Русская Служба Оценки» (www.rusvs.ru), г. Москва – А.А. Марчук, Е.А. Бутова, при анализе рынков недвижимости 14 городов Российской Федерации с различной численностью населения и справедливы для условий кризисных явлений в экономике. Значения величины поправки на уторговывание для земельных участков представлены в Таблице 14.

Таблица 14
Значения величины поправки на уторговывание для земельных участков

Численность населенного пункта, тыс. чел.	Значение величины поправки
до 250	13%
от 250 до 500	13%
свыше 500	15%

Источник: www.rusvs.ru

Анализ данных представленных выше, показывает, что величина фактора торга для земельных участков находится в интервале от 3% до 23,9% от цены предложения.

Местоположение объекта

В общем случае местоположение, определяемое удалением от МКАД, оказывает существенное влияние на удельную стоимость земельных участков. При проведении настоящей оценки был проведен корреляционный анализ связи изменения местоположения объектов анализа и их удельной стоимости (табл. 8). Рассчитанный коэффициент корреляции составляет (минус) 0,76. Полученное количественное значение подтверждает существенную зависимость удельной стоимости земельных участков от местоположения, определяемого удалением от МКАД.

Интервалы данного фактора при проведении настоящей оценки следующие:

- от 2 км до 57 км для выборки объектов анализа;
- от 14 км до 16 км для объектов оценки.

Интервал характеристики местоположения объектов анализа, включает в себя величину характеристики местоположения объектов оценки.

Передаваемые имущественные права

В общем случае фактор передаваемых имущественных прав на объект, в частности на земельный участок, оказывает существенное влияние на удельную стоимость объекта.

Анализ открытых источников информации позволил выявить результаты ряда исследований, посвященных анализу фактора передаваемых имущественных прав.

Значения коэффициента уменьшения удельной стоимости земельных участков, предназначенных под индивидуальное жилищное строительство, в зависимости от передаваемых имущественных прав, представлены в Таблице 15.

Таблица 15

Значения коэффициента уменьшения удельной стоимости земельных участков, предназначенных под индивидуальное жилищное строительство, в зависимости от передаваемых имущественных прав

Передаваемые имущественные права	Значение		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Отношение удельной стоимости земельных участков, находящихся в долгосрочной аренде, к удельной стоимости аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,86	0,89	0,87
Отношение удельной стоимости земельных участков, находящихся в краткосрочной аренде (менее 10 лет), к удельной стоимости аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,78	0,83	0,8

Источник: «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год»

Анализ данных представленных выше, показывает, что величина фактора уменьшения удельной стоимости земельных участков, предназначенных под индивидуальное жилищное строительство, в зависимости от передаваемых имущественных прав, находится в интервале от 0,78 до 0,89.

Общая площадь (фактор масштаба)

В общем случае фактор масштаба должен оказывать существенное влияние на удельную стоимость объектов недвижимости, что отражается на ценах сделок с указанными объектами недвижимости.

При проведении настоящей оценки был проведен корреляционный анализ связи изменения общей площади объектов анализа и их удельной стоимости (табл. 8). Рассчитанный коэффициент корреляции составляет (минус) 0,42. Полученное количественное значение дает основания полагать, что для выбранных объектов анализа существует зависимость удельной стоимости земельных участков от их площади, так как отмечается ниже среднего значение корреляционной зависимости.

Интервалы данного фактора при проведении настоящей оценки следующие:

- от 1 000 кв. м до 688 200 кв. м для выборки объектов анализа;
- 922 кв. м и 273 776 кв. м для объектов оценки соответственно.

Наличие коммуникаций

В общем случае фактор наличия коммуникаций на объекте, в частности на земельном участке, оказывает существенное влияние на удельную стоимость объекта.

Анализ открытых источников информации позволил выявить результаты ряда исследований, посвященных анализу фактора наличия коммуникаций.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков, предназначенных под индивидуальное жилищное строительство, в зависимости от наличия коммуникаций, представлены в Таблице 16.

Таблица 16

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков, предназначенных под индивидуальное жилищное строительство, в зависимости от наличия коммуникаций

Наличие коммуникаций	Значение		
	Доверительный интервал	Среднее значение	
Отношение удельной стоимости земельных участков, обеспеченных электроснабжением, к удельной стоимости аналогичных земельных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,14	1,18	1,16
Отношение удельной стоимости земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной стоимости аналогичных земельных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,17	1,21	1,19
Отношение удельной стоимости земельных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной стоимости аналогичных земельных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,14	1,17	1,16

Источник: «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год»

Анализ данных представленных выше, показывает, что величина фактора удельной стоимости земельных участков, предназначенных под индивидуальное жилищное строительство, в зависимости от наличия коммуникаций, находится в интервале от 1,14 до 1,21.

Категория земель

В общем случае фактор категории земель оказывает существенное влияние на удельную стоимость объектов недвижимости, что отражается на ценах сделок с указанными объектами недвижимости. В рамках настоящей оценки, данный фактор не учитывался, так как его значение одинаковое для всех объектов.

Вид разрешенного использования (ВРИ)

В общем случае фактор ВРИ оказывает существенное влияние на удельную стоимость объектов недвижимости, что отражается на ценах сделок с указанными объектами недвижимости. В рамках настоящей оценки, данный фактор не учитывался, так как его значение одинаковое для всех объектов.

Такие характеристики, как ставки доходности и сроки окупаемости при проведении настоящей оценки не рассчитывались по причине отсутствия развитого рынка аренды земельных участков аналогичных оцениваемым.

8.2.2.5. Общая характеристика рынка земель Москвы и Московской области

В 2015 году изменений на рынке земельных участков Москвы и Подмосковья не было. Динамика отмечена только для отдельных сегментов. Несмотря на кризис, инвесторы продолжают рассматривать этот сегмент рынка как выгодное капиталовложение. Какая обстановка на рынке земли сегодня и сохранится ли существующая динамика на следующий год, вы узнаете из данной статьи.

Вопрос покупки свободных земельных участков в Москве остается важным, несмотря на кризис. Активность по приобретению земель остается за региональными застройщиками, например, из Екатеринбурга, Тюмени, Ижевска и т.д. Их в первую очередь привлекает конечная прибыль, поскольку в Москве она выше, чем в регионах. Проблему нехватки свободных земель решил и законопроект о расширении территории, подписанный еще в 2011 году. Основой закона было присоединение в Москве более 150 га земель. Эксперты уверены, что еще в течение нескольких лет проблемы нехватки земель в Москве не будет.

Единственная проблема присоединения новых земель связана с экологией. Дело в том, что 39% земли относятся к категории лесного фонда. Новые неосвоенные территории планируется выделить под государственную застройку и жилищное строительство. Планируется, что освоенная территория предоставит жилье и рабочие места более чем для 2 млн жителей, так что проблемы экологии отодвигаются на второй план.

	Площадь (га)
Центральный	6 617,55
Северо-Восточный	10 188,30
Восточный	15 483,55
Юго-Восточный	11 755,97
Южный	13 177,29
Юго-Западный	11 136,22
Западный	15 303,43
Северо-Западный	9 328,10
Северный	11 372,6
Зеленоградский	3 719,99
ИТОГО:	108 083,00

Рисунок 4
Количество свободных земель Москвы и области по округам

Данная статистика учитывает только ту землю, которая в соответствии с земельным законом имеет статус федеральной собственности или собственности субъектов РФ.

Земля под коммерческую застройку

Спрос

Еще в 2014 году на этот сегмент рынка отличался спросом, который сохраняется и по сей день. Показатель спроса на земли сельскохозяйственного назначения с осени 2014 года остаются высокими. Территориально география спроса не изменилась. Инвесторы ориентируются на земли южного и северного Подмосковья. Также 29% показателя спроса установилось на территории Минского, Можайского, Новорижского шоссе. Но с каждым годом свободных площадей здесь становится меньше. Востребованными остаются земли на восточной и юго-восточной части столицы. Это связано с плохой транспортной развязкой. Но для тех инвесторов, которые покупают землю для строительство АЗС, отсутствие транспортной развязки не важно.

Предложение

59% свободных участков предлагается на линии прохождения основных трасс. В эти же районы и распространяется спрос. Еще недавно половина предложений отдавалась участкам, удаленным максимум на 15 км от МКАД. Но сегодня их не осталось, поэтому предложения ориентируются на участки, удаленные максимум на 30 км от МКАД. Предложение напрямую зависит от спроса. Поскольку люди ориентируются на приобретение земли с оформленными документами, например, проведенным межеванием и проложенными коммуникациями, то и предложения соответствуют этим критериям. Но по сравнению с землями сельскохозяйственного назначения, коммерческая земля продается менее активно, даже с соблюдением законодательных норм по оформлению документов. Для наглядности рассмотрим таблицу объема предложений свободных земель по географическому положению в Московской области.

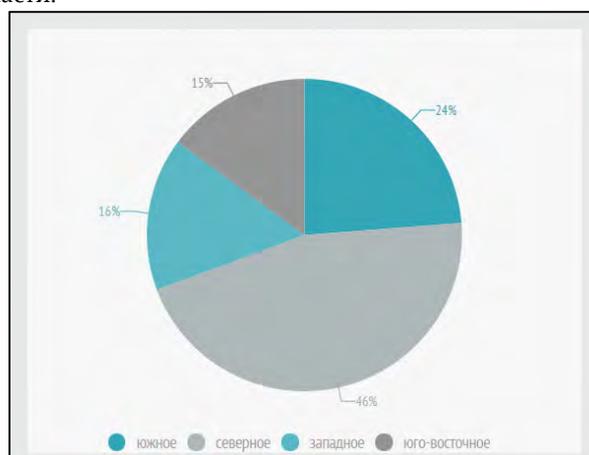


Рисунок 5
Объем предложений земель под коммерцию Московской области

Следовательно, наиболее перспективными районами для строительства коммерческих объектов можно считать

северное и южное направление.

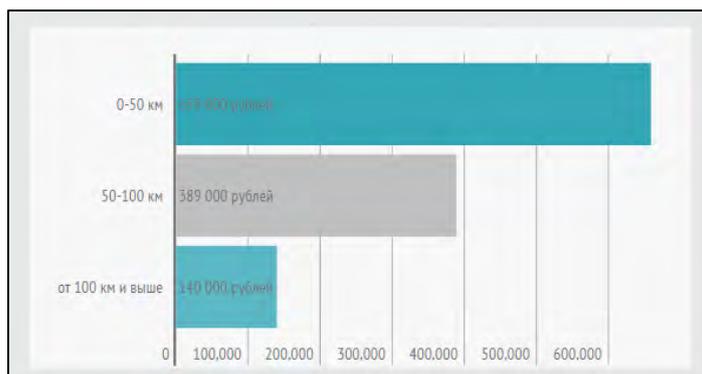


Рисунок 6

Стоимость земель под коммерцию в зависимости от удаленности от МКАД

Земли сельскохозяйственного назначения

Определить конкретную стоимость земли сельхозназначения по районам, удаленности от МКАД и направлению проблематично, поскольку цена на участки здесь варьирует от нескольких тысяч до миллионов рублей. Для примера мы привели таблицу цен на земли, выставленные на продажу в Московской области.

	Метраж	Стоимость
Раменский р-н	8 соток	750 000 рублей
Можайский р-н	41 Га	8 900 000 рублей
Новорижское шоссе	10 соток	520 000 рублей
д. Гадюкино	10 соток	320 000 рублей
Чеховский р-н	8,7 соток	280 000 рублей
Дмитровский р-н	16 соток	2 350 000 рублей
Новорязанское шоссе	7,5 соток	1 600 000 рублей

Рисунок 7

Цены на земельные участки сельхозназначения по районам и направлениям Москвы

Спрос

Эксперты уверены, что в Московской области катастрофически мало сельскохозяйственных земель. Покупатели земли делятся на два лагеря. Первый относится к тем, кто занял выжидающую позицию и ждет понижения стоимости или появления на рынке привлекательных предложений. Второй – инвесторы, которые подыскивают владельцев земель, имеющих долговые обременения. Они нацелены на приобретение земель у таких людей дешевле рыночной стоимости.

	Процент спроса
Новорижское, Симферопольское, Новорязанское шоссе. Площадь земли до 1 га.	41%
Минское, Дмитровское, Новорязанское шоссе. Площадь земли от 1 до 10 га.	29%
Волоколамское шоссе, площадь земли более 10 га.	8%

Рисунок 8

Спрос на земли сельхозназначения в Москве

Предложение

За 2015 год на рынке земель сельскохозяйственного назначения Москвы и области появилось несколько высоколиквидных предложений. Эксперты утверждают, что такие объекты не поддались кризису, так как до его наступления популярностью они не пользовались. Также эксперты уверены, что через пару лет цена на такую

землю резко подскочит.

Особую привлекательность для инвесторов представляют участки, существенно упавшие в цене с началом кризиса. Такие земли чаще приобретаются для последующего перевода их в другую категорию. Такой бизнес сегодня развивается с невероятной скоростью.

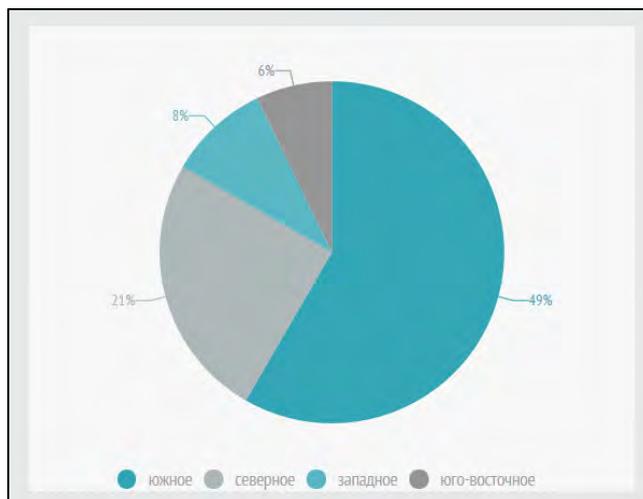


Рисунок 9
Объем предложений земель сельхозназначения Москвы

Земля под жилую застройку

Спрос

На рынок земель для жилой постройки продолжает влиять градостроительная политика, утвержденная в 2010 году. Малоэтажная застройка располагается только за МКАД, так как в пределах кольцевой автодороги свободных площадей нет. Также девелоперы ориентировались на подмосковные земли для строительства коттеджных поселков, но теперь в Подмосковье развивается рынок строительства многоэтажных домов комфорт-класса и экономкласса, поскольку с таких проектов можно получить больше прибыли.

Земля для жилой застройки используется в соответствии с проектом зонирования территории. Следовательно, застройщики ограничены по расширению типов застройки. К примеру, есть земли, где допускается только малоэтажное или среднеэтажное строительство, и многоэтажки строить на таких участках нельзя. Чтобы поменять статус земель, нужно пройти через множество инстанций, но не все застройщики на это готовы.

Спрос формируется несколькими крупными застройщиками. Встречается такая схема, что одна сторона документально владеет землей, а вторая оказывает финансовую помощь в строительстве.

Предложение

Стандартный размер участков для строительства жилых комплексов составляет 5-10 га. Важным условием в определении размера участка является документальное подтверждение того, что примерно 1-2 га из общей площади определены под развитие инфраструктуры, например, на строительство школ и детских садов.

Сегодня на рынке Московской области представлено 50 предложений по земельным участкам для строительства жилых комплексов. Средняя стоимость такой земли составляет 15-17 тыс. долларов за сотку. Цена напрямую связана с местоположением и видом использования земли. Больше всего предложений в районе Новорижского и Киевского шоссе до 25 км. от МКАД.

Цены

В Московской области отмечается разнообразие установленной стоимости для земель под застройку. Цена зависит от расположения района и вида использования земли, а также от степени удаленности от МКАД. Самыми дорогостоящими направлениями являются Новорижское, Рублево-Успенское, Минское шоссе. Цена в этих районах превышает цену аналогичных земель в других районах. Цены на землю Московской области выросли на 10-15% в этом году.

	Удаленность от МКАД	Цена за сотку/ в рублях		Для застройки экономкласса/ рублей за кв.м	Для застройки премиум-класса/рублей за кв.м	Для элитной застройки/ рублей за кв.м
Волоколамское	56-120 км	30-70 тыс.				
Горьковское	27-58 км	19-105 тыс.				
Дмитровское	43-75 км	25-65 тыс.				
Егорьевское	52-58 км	19-35 тыс.	Арбат	95 302	140 285	261 441
Калужское	55-79 км	150 тыс.	Басманный	38 430	63 125	134 225
Каширское	69-70 км	22-28 тыс.	Замоскворечье	44 654	71 218	148 559
Ленинградское	43-85 км	17-45 тыс.	Красносельский	63 269	97 462	190 199
Минское	68-140 км	12-73 тыс.	Мещанский	62 124	95 230	188 226
Можайское	69 км	12-73 тыс.	Пресненский	55 107	85 196	172 663
Новокаширское	56-140 км	22-28 тыс.	Таганский	46 212	73 996	152 003
Новорижское	14 км	12-73 тыс.	Тверской	102 019	149 271	276 310
Новорязанское	27-57 км	19-35 тыс.	Хамовники	76 902	115 299	220 150
Носовихинское	43 км	35-45 тыс.	Якиманка	71 297	108 520	209 630
Рогачевское	49-50 км	35-45 тыс.				
Симферопольское	38-50 км	150 тыс.				
Щелковское	38-60 км	30-115 тыс.				
Ярославское	13-19 км	25 - 115 тыс.				

Рисунок 10
Цены на земельные участки под ИЖС в Москве

Прогнозы на 2016 год

- Традиционно спрос на недвижимость зимним периодом понижается в среднем на 20%. По прогнозам экспертов, в 2016 году спрос на землю появится только к концу весны.
- Спросом все также будут пользоваться участки, представленные по наиболее выгодной стоимости, либо те, которые представляют пользу для инвестирования. Пока эту нишу все также занимают земли, которые при покупке имеют статус сельскохозяйственного назначения. В перспективе большинство инвесторов переводят сельхоз земли в категории, которые стоят в разы дороже, например, в коммерческие или промышленные.

Выводы из краткого обзора рынка земельных участков Москвы и Московской области:

По опросам аналитиков можно сформировать следующие выводы о текущей ситуации на рынке земли Москвы и Московской области:

- Наиболее удобны для инвестирования земли сельхозназначения. Вид разрешенного использования под садоводство (это на сегодня самое выгодное с точки зрения налогообложения), но даже здесь кадастровая стоимость на 30-40% завышена от реальной стоимости. В будущем году продажи будут как и в этом, просто нужен гибкий подход и понимание того, что коттеджные поселки начнут развиваться немного позже при появлении среднего класса, которого на сегодня нет. Цены будут на уровне 2015 года, но есть способы ее увеличения, здесь все зависит от профессионализма человека, который ведет презентацию. Предложений очень много, и клиент не сможет объехать и посмотреть всё. Нужны мастерство и индивидуальный подход к каждому покупателю. Ну и реклама обязательна, от нее зависит 70% продаж.
- Для инвестирования наиболее удобны участки, находящиеся в населенных пунктах. Что касается участков «в чистом поле», проектировка поселка, в данном случае на 2016-2017 год перспектива слабо ощутимая. Инвесторам, которые в свое время приобрели рентабельную землю, потерявшую сегодня привлекательность для покупки, если нет срочной надобности в финансах, проще держать. Если финансовая потребность велика, продавать за цену, которую предложит покупатель (на рынке или ниже).
- Если говорить про земельные участки Москвы, то самыми актуальными всегда считались земли с возможностью постройки жилых многоквартирных домов. В отношении МО ситуация выглядит так же. Если участок позволяет застройку жилого квартала – это идеальный вариант для инвестирования.
- Наиболее удобные для инвестирования - земли, выделенные под фермерские хозяйства и ИЖС в деревнях (с наличием коммуникаций). Пром и сельхоз в последнее время потеряли свою привлекательность для инвестирования. Первая из-за повышенной процентной ставки налога, а вторую ждет судьба применения по назначению, что тоже ограничивает круг лиц, готовых инвестировать. Что делать? Здесь два варианта: поменять назначение земли и сделать ее рентабельной на сегодняшний день (предварительно поняв целесообразность такого маневра); сдать в аренду заинтересованным в данном назначении земли лицам, тем самым покрыв расходы на ее содержание и мониторить ситуацию.⁴

⁴ «Земельные участки Москвы и Московской области – обзор за 2015 год. <https://regionalrealty.ru/library/zemelnye-uchastki-moskvy/>

8.2.2.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости

В данном разделе содержатся выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемых объектов и другие выводы.

1. Динамика рынка

В период, предшествующий дате оценки сложились следующие тенденции на рынке продажи земли:

- в зоне от 0 км до 15 км от МКАД - падение с темпом 13,6% в квартал;
- в зоне от 16 км до 30 км от МКАД – падение с темпом 12,4% в квартал;
- в зоне от 31 км до 50 км от МКАД – падение с темпом 11,3% в квартал.

2. Спрос и предложение

Исходя из указанной динамики, можно дать следующие качественные оценки соотношению спроса и предложения на рынке продажи коммерческой недвижимости региона:

- в зоне от 0 км до 15 км от МКАД – объем предложений превышает объем спроса (отмечается снижение цен);
- в зоне от 16 км до 30 км от МКАД – объем предложений превышает объем спроса (отмечается снижение цен);
- в зоне от 31 км до 50 км от МКАД – объем предложений превышает объем спроса (отмечается снижение цен).

3. Объем продаж, емкость рынка

Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы влияют на цены опосредованно (практически отсутствует прямая зависимость, устанавливаемая экспертным или расчетным путем).

4. Мотивации покупателей и продавцов

Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом.

5. Ликвидность рынка

В целом ликвидность рынка земельных участков в регионе может быть оценена как низкая или ниже средней. Срок экспозиции объектов недвижимости на рынке оценивается более 4 месяцев.

6. Колебания цен на рынке

Проведенные расчеты показывают, что колебания средних цен на рынке земельных участков региона находятся в интервале

- в зоне от 0 км до 15 км от МКАД – от 0,35% до 6,84%;
- в зоне от 16 км до 30 км от МКАД – от 0,42% до 7,9%;
- в зоне от 31 км до 50 км от МКАД – от 0,32% до 8,32%.

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

9.1. Критерии выбора

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

Наиболее эффективное использование - это вероятное использование свободной земли с улучшениями, которое юридически обосновано, физически и финансово осуществимо, экономически целесообразно.

Из всех факторов, влияющих на стоимость, важнейшим является суждение о наиболее эффективном использовании объектов недвижимости. Это суждение является основополагающей предпосылкой его стоимости. 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 «Наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает «наиболее вероятное использование объекта, являющегося физически возможным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения, и в результате которого стоимость объекта будет максимальной».

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.

Анализ наиболее эффективности использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- Юридическая допустимость: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, нормами градостроительства, экологическим законодательством и т.д.
- Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данном районе способов использования.
- Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.
- Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую прибыль.

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

9.2. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного

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

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

Существующее использование земельного участка может не быть наиболее эффективным, так как часто земельный участок пригоден для более интенсивного использования, и тогда может оказаться, что стоимость земли при наиболее эффективном использовании превышает стоимость всего объекта недвижимости при его текущем использовании. Это означает, что улучшения на данном участке должны быть либо снесены, либо

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 66 (шестьдесят шесть) единиц находятся на территории, предназначенной для сельскохозяйственного использования, функциональное использование их в целях сельскохозяйственного производства является законодательно разрешенным.

Физическая осуществимость

Под физической возможностью предполагается такое возможное использование, которое соответствует размеру, форме и ландшафту земельного участка, характеристике грунтов. Кроме того, необходимо учитывать наличие коммуникаций или возможность их прокладки.

По общему правилу разрешенное использование земельных участков определяется градостроительным регламентом, содержащимся в правилах землепользования и застройки (п. 9 ст. 1, п.п. 2 и 6 ст. 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации), что подразумевает проведение экспертиз на возможность застройки земельных участков соответствующим типом недвижимости.

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

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

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

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

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

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

При определении *максимальной эффективности* должен быть проведен количественный анализ вариантов

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

Выводы:

Наиболее эффективным вариантом использования оцениваемых земельных участков является сельскохозяйственное производство.

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

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

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

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

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

Анализ такого использования должен дать рекомендации по дальнейшей эксплуатации собственности. Критерием наиболее эффективного использования собственности как улучшенной, является максимизация стоимости собственности при подходящей норме отдачи и величине риска.

Однако, поскольку оцениваемые объекты в настоящем отчете - это незастроенные земельные участки, анализ использования их с существующей застройкой не проводился

Таким образом, учитывая разрешенное использование (критерий правомочности), окружение оцениваемых земельных участков, месторасположение, текущую рыночную ситуацию, а также задачу проведения оценки (для целей принятия управленческого решения, в соответствии со ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29 ноября 2001 года №156-ФЗ), Оценщик посчитал, что вариантом использования, характеризующимся всеми критериями НЭИ, будет являться его текущее назначение.

10. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

10.1. Этапы проведения оценки

В соответствии 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

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 рыночную 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.

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 справедливой стоимости принимаются затраты (издержки) на создание оцениваемого объекта. Хотя стоимость, оцененная на основе затратного подхода, может значительно отличаться от справедливой стоимости, тем не менее, встречается немало случаев, когда оправдан именно этот подход.

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 рынка земли 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 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.

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

Доходный подход - подход, в рамках которого стоимость объекта оценки определяется размером доходов или выгод, которые можно получить от использования данного объекта в будущем. Таким образом, оценка строится на прогнозировании будущих доходов, которые потребитель может получить от приобретения данного объекта и которые характеризуют нижнюю предельную величину стоимости объекта.

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

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

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

Отказ от проведения оценки в рамках доходного подхода

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

10.3. Методология определения справедливой стоимости земельных участков

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

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

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

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от

- оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

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

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

При наличии необходимой информации метод сравнения продаж является наиболее предпочтительным.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому

объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

Метод предполагаемого использования применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим

доход. Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

10.4. Выбор подходов и методов расчета

При оценке земельных участков использование в настоящей работе методов выделения и распределения представляется некорректным, так как эти методы используются при наличии информации о ценах на единые объекты недвижимости (т.е. участки с улучшениями, соответствующими наиболее эффективному использованию), либо информации о доле земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости. По результатам проведенного анализа рынка недвижимости, оценщик не обнаружил информации о доле земельных участков в стоимостях единых объектов недвижимости.

Применение метода капитализации дохода, в принципе, возможно, т.к. на рынке недвижимости существуют предложения о сдаче земельных участков в аренду. Но, в связи с недостаточной развитостью этого рынка и отсутствием достоверных рыночных данных об условиях подобных предложений о сдаче в аренду земель, сопоставимых с оцениваемым участком, данный метод в настоящей работе не применялся.

Методы остатка и предполагаемого использования основаны на предположении застройки участка улучшениями, приносящими доход. Теоретически эти методы можно использовать для определения стоимости оцениваемых земельных участков. Но, принимая во внимание, что использование этих методов потребует значительных допущений и предположений (в части типа застройки, площадей, стоимостей, сроков строительства, будущих цен реализации с/х продукции и т.п.), Оценщик считает некорректным их использование для расчета справедливой стоимости оцениваемых объектов.

Справедливая стоимость оцениваемых земельных участков определялась методом сравнения продаж, являющимся наиболее предпочтительным при наличии необходимой информации.

10.5. Расчет справедливой стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

10.5.1. Описание сравнительного подхода

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на сравнении Объекта оценки с объектами - аналогами Объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Объектом - аналогом Объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный Объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Применяя сравнительный подход к оценке, Оценщик должен:

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

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

Сравнительный подход заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Исследование рынка с целью сбора достоверной информации о недавно совершенных в свободных рыночных условиях сделках, о котировках, о предложениях по продаже объектов, которые сопоставимы с оцениваемым;
2. Определение подходящих единиц сравнения (таких, например, как доллар США за метр общей площади здания) и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
3. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
4. Установление стоимости оцениваемого объекта путем сведения скорректированных стоимостных характеристик сравнимых объектов к одному стоимостному показателю (или группе показателей - в условиях недостатка или низкой степени достоверности рыночной информации).

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

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

- права собственности на недвижимость,
- условия финансирования,
- условия продажи,
- состояние рынка,
- местоположение,
- физические характеристики,
- экономические характеристики,
- использование,

- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

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

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

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

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

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

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

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

Аддитивная модель (линейная связь):

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

Мультипликативная модель (комбинация произведений показательных и степенных функций):

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

Гибридная модель (комбинация всех трёх типов связей):

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

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

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

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

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

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

Как правило, при индивидуальной оценке объектов недвижимости проводится анализ цен небольшого числа рыночных сделок с объектами сравнения, отобранными по признаку наибольшей близости к Объекту оценки не

только набором (как в методе моделирования рыночного ценообразования), но и величинами характеристик ценообразующих факторов.

В целях индивидуальной оценки применяется метод сравнительного анализа сделок.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Где: P_i - цена i -той сделки;

p_j - удельные характеристики ценности j -ых ценообразующих факторов;

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

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

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

Таблица 17

Техника метода сравнительного анализа продаж

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

Техники количественного анализа➤ *Техника компенсационных корректировок цен (ТКК)*

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

➤ *Техника факторного анализа (ТФА)*

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

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

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

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

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

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

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

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

Техники качественного анализа

➤ *Техника качественного сравнения цен (ТКС)*

В условиях развивающегося рынка недвижимости существенное превышение числа сделок над числом элементов сравнения не всегда удаётся реализовать, поэтому в этом случае целесообразно применять технику качественного сравнения цен (ТКС). 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 квалитетического 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 квалитетической модели является разумной альтернативой построению корректировочных таблиц и построению регрессионных моделей⁵. Техника реализуется путем анализа рыночных данных о сделках, а также экспертных оценок качества объектов и среды. Существенно, что все свойства объекта и среды как ценообразующие факторы, представляются в виде иерархической структуры («дерева») взаимосвязанных свойств (качеств) объекта, которые отражают признаваемые продавцом предпочтения покупателей.

В рамках данного исследования применялся сравнительный подход в рамках метода сравнения продаж. Корректировки проводились с помощью техники качественного сравнения цен.

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

10.5.2.1. Описание подобранных аналогов

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

- I группа - последовательные корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка, которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату;
- II группа - независимые корректировки, относящиеся непосредственно к объектам недвижимости, которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировок I группы.

Последовательные корректировки:

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

Независимые корректировки⁶:

- 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);

⁵ Д.Д. Кузнецов. Техника метода сравнения продаж: от качественных корректировок к квалитетической модели // Научный электронный журнал «Проблемы недвижимости», 2000г., №1. С.27-34.

⁶ Данные аналитического портала Rway.ru <http://rway.ru/publication/publication71-1395.aspx>

- площадь земельного участка;
- наличие построек и благоустройств.

При анализе цен продаж сопоставимых объектов Оценщиком были проанализированы данные об имевших место предложениях земельных участков для сельскохозяйственного и крестьянско-фермерского использования. К сожалению, в настоящий момент российский рынок характеризуется постоянными изменениями, несбалансированностью спроса и предложения, спекулятивным характером сделок, недостаточным их количеством и невозможностью получить достоверную информацию по их результатам.

В рамках настоящей оценки были проанализированы данные, полученные с сайтов агентств недвижимости Московской области. Ссылки на источники информации приведены в таблице объектов-аналогов.

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

При подборе объектов-аналогов Оценщик руководствовался следующими критериями:

- назначение объектов-аналогов - для индивидуального и малоэтажного жилищного строительства;
- площадь, кв. м - максимально приближена к Объекту оценки по величине;
- местоположение объектов-аналогов - максимально приближены по характеру своего локального местоположения к Объекту оценки.

Для отбора объектов сравнения были использованы следующие источники информации:

- <http://realty.dmir.ru>;
- <http://irr.ru>;
- <http://www.invst.ru>;
- <http://moskovskaya-oblast.doski.ru>;
- <http://www.roszem.ru>;
- <http://www.rosrealt.ru>;
- и др.

По всем подобранным аналогам в результате реализации передаются права собственности. В рамках мониторинга рынка недвижимости в основном собирается информация по ценам предложениям, так как информация о совершенных сделках с недвижимостью в современных условиях развития рыночных отношений в России является закрытой и недоступной. Все подобранные аналоги схожи по категории земель и виду разрешенного использования, на всех участках отсутствуют строения. Данные по объектам аналогам приведены в таблице ниже.

Таблица 18
Описание подобранных аналогов

№ п/п	1	2	3	4	5
№ объявления			73522989		422322132
Объект	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Область	Московская область	Московская область	Московская область	Московская область	Московская область
Район	Дмитровский	Талдомский	Дмитровский	Сергиево-Посадский	Талдомский
Населенный пункт	с. Рогачево	Селковское поселение, в районе дер. Горюшка	д Павловичи	дер. Лихачево	западнее дер. Гришково
Направление/шоссе	Дмитровское	Дмитровское	Дмитровское	Ярославское	Дмитровское
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Площадь объекта, кв. м	130 000,0	57 000,0	58 500,0	320 000,0	60 000,0
Категория земель	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	организация крестьянского хозяйства	для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	для производства и реализации с/х продукции	для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	для ведения сельскохозяйственного производства
Обеспеченность коммуникациями	нет	нет	нет	частично	нет
Электричество	нет	нет	в 50 м	по границе	нет
Водоснабжение	нет	нет	нет	нет	нет
Канализация	нет	нет	нет	нет	нет
Газоснабжение	нет	нет	возможность подведения	в 2015 году	нет
Форма участка	правильная, прямоугольная	правильная, прямоугольная	правильная, прямоугольная	правильная, прямоугольная	правильная, прямоугольная
Тип участка	не разработан	не разработан	не разработан	не разработан	не разработан
Рельеф участка	ровный, спокойный	ровный, спокойный	ровный, спокойный	ровный, спокойный	ровный, спокойный
Подъездные пути	грунт	грунт	грунт	грунт	грунт
Наличие построек	нет	нет	нет	нет	нет
Расстояние до МКАД	85	85	85	60	105
Линия нахождения	находится в 220 метров от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, граничит с населенным пунктом	25 км до города срочно продам участок ровный, правильной формы от Сергиев - посада 35 км, вблизи деревни Торгашино	Участок с лесными деревьями, расположен в тихом, живописном, экологически чистом месте, граничит с жилой деревней (д. Бардуково), в 150 метрах лес, в 500 метрах часовня, магазин и большой водоем, а также реки Дубна и Веля	От г. Сергиев Посад 40 мин. на автобусе	Река Хотча в 50 м от участка. Рядом лес и места для купания. 25 км до Талдома
Описание					
Справедливая стоимость объекта, руб.	1 700 000,0	550 000,0	850 000,0	4 500 000,0	400 000,0
Справедливая стоимость объекта, руб./кв. м	13,1	9,6	14,5	14,1	6,7

№ п/п	1	2	3	4	5
Источник	https://www.avito.ru/dmitrov/zemelnye_uchastki/uchastok_5.85_ga_snt_dnp_73522989	http://realty.dmir.ru/sale/uchastok-goryushka-106035209/#jumpmap	https://www.avito.ru/dmitrov/zemelnye_uchastki/uchastok_5.85_ga_snt_dnp_73522989	http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-lihachevo-22695695/	https://www.avito.ru/dmitrov/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_snt_dnp_422322132
АН	АН "РЕСПЕКТ НЕДВИЖИМОСТЬ"	АН "Проспект Гранд"	АН "Недвижимость Дмитровского района"	АН "АИС"	АН "ДИАЛ"
Контакт	8(903)735-6677	8(926)790-6262, 8(926)168-7328	8(915)038-6638	8(903)010-6764, 8(916)125-7297	8(925)227-1915
Контактное лицо		Елена Трунова	Дмитрий	Алексей Иванович	Наталья
Дата объявления	28.03.2016	21.03.2016	16.03.2015	25.03.2016	15.03.2016

Принт-скрины объектов аналогов

Аналог 1

Продаю участок, Рогачево с. [показать на карте](#)

1 700 000 руб.

подписаться на посылки | следить за ценой

Продается ЗУ 13 Га в 85 км от МКАД, Дмитровский район, дер. Терехово, 2 участка 10 и 3 Га, земли с/х назначения, разрешенное использование – организация крестьянского хозяйства, участок находится в 220 метров от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, граничит с населенным пунктом, возможность смены категории земли. Удобное транспортное сообщение. 1 взрослый собственник. СРОЧНО!!! Кадастровые номера – 50:04:0080101.7 и 50:04:0080101.6

СПЕЦИАЛИСТ ПО ЭТОМУ ОБЪЕКТУ
 менеджер компании PRO
 РЕСПЕКТ НЕДВИЖИМОСТЬ
 +7 (903) 735-66-77

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

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ:
 Текст

Спецпредложения
 Москва и область
[Все](#) | [Новостройки](#) | [Коттеджные поселки](#) | [Коммерческая](#)
[Показать все спецпредложения](#)

Акции и скидки

Информация по участку
13 га площадь

Контактная информация
 Разместил(а) менеджер компании
 Компания РЕСПЕКТ НЕДВИЖИМОСТЬ
 Размещено 28.03.2016

Скажите, что нашли объявление на Дмир.ру

+7 (903) 735-66-77

Контроль качества объявлений [пожаловаться](#)

<http://realty.dmir.ru/sale/uchastok-rogachevo-117065629/>

Аналог 2

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

550 000 руб.

подписаться на посылки | следить за ценой

Продаю участок 5.7 га., земли сельхозназначения (СНТ, ДНП), 25 км до порога срочно продам участок ровный, правильной формы от Сергиев-посада 35 км. вблизи деревни Торгишино, муниципальный район, сельское поселение Селковское, в районе д. Горюшка, категория земли-сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - КФХ с возможностью строительства, более трех лет в собственности, стоимость указана за весь участок.

СПЕЦИАЛИСТ ПО ЭТОМУ ОБЪЕКТУ
 менеджер компании PRO
 РЕСПЕКТ НЕДВИЖИМОСТЬ
 +7 (903) 735-66-77

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

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ:
 Текст

Спецпредложения
 Москва и область
[Все](#) | [Новостройки](#) | [Коттеджные поселки](#) | [Коммерческая](#)
[Показать все спецпредложения](#)

Акции и скидки

Информация по участку
570 кв.м. площадь
садоводство назначение

Инфраструктура
нет электричества
нет водоснабжения
нет газа
нет канализации

Контактная информация
 Разместил(а) Елена Трунова
 Компания Проспект гранд
 Размещено 21.03.2016

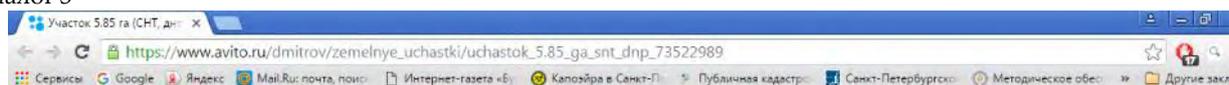
Скажите, что нашли объявление на Дмир.ру

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

Контроль качества объявлений [пожаловаться](#)

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

Аналог 3



Участок 5.85 га (СНТ, днп)

Размещено 16 марта в 12:05. ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 2405, сегодня 5



Продайте участок быстрее!

- 1 Premium-размещение **SONE**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг **NEW**

Цена **850 000 руб.** ...

Агентство **Недвижимость Дмитровского района**

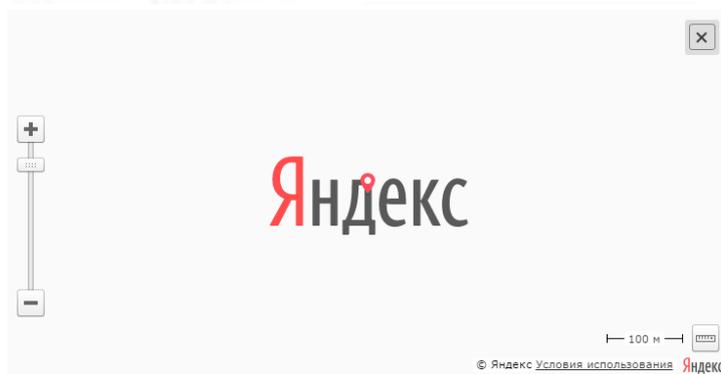
Контактное лицо **Дмитрий**

8 915 038-66-38

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город **Московская область, Дмитров**

Адрес **д. Бардуково**



Продам участок 5.85 га, земли сельхозназначения (СНТ, ДНП), 15 км до города

Продается земельный участок 5,85 га (585 соток) в районе д. Павловичи, 85 км от МКАД Дмитровское шоссе. Категория: земли с/х назначения.

Разрешенное использование: для производства и реализации с/х продукции.

Участок с лесными деревьями, расположен в тихом, живописном, экологически чистом месте, граничит с жилой деревней (д. Бардуково), в 150 метрах лес, в 500 метрах часовня, магазин и большой водоем, а также реки Дубна и Веля. Электричество - 50 метров, возможность подведения газа. Возможно использование для сельхозпроизводства, в качестве крестьянского (фермерского) хозяйства или под усадьбу. Участок в собственности, документы готовы.

Номер объявления: 73522989

https://www.avito.ru/dmitrov/zemelnye_uchastki/uchastok_5.85_ga_snt_dnp_73522989

Аналог 4

Продаю участок, Лихачево д.

4 000 000 руб. ~~1 500 000 руб.~~ с 25.10.2014

подписаться на посылку следить за ценой

Продается участок КФХ фермерское хозяйство 32 гектара в Сергиево-Посадском районе дер. Лихачево по границе участка электричество к 2015 году газоснабжение за 4.5 млн рублей Рядом лес вль, береза. От г Сергиев Посад 40 мин. на автобусе (остановка рядом с участком) или 1 час на авто от МКАД. На землях фермерского хозяйства предназначенных под КФХ разрешено капитальное строительство (дом с фундаментом), возможно занять под строительство 20% от площади земельного участка капитальными строениями, разрешено деление участков КФХ по 4 гектара под самостоятельное строительство.

ИНФОРМАЦИЯ ОБ УЧАСТКЕ
 32 га площадь
 фх назначение

ИНФРАСТРУКТУРА
 есть электричество
 есть водоснабжение
 есть газ
 нет канализации

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ
 Разместил(а) Алексей Иванович
 Компания АИО
 Размещено 25.03.2016

Скажите, что нашли объявление на Дмир.ру

+7 (903) 010-67-64
+7 (916) 125-72-97

Контроль качества объявлений пожаловаться

<http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-lihachevo-22695695/>

Аналог 5

Участок 6 га (СНТ, ДНП)

Продайте участок быстрее!

- Премиум-размещение **ПОЖЕЛТ**
- Сделать VIP-объявление
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применять пакет услуг **НОВ**

Цена **400 000 руб.** **Купить в кредит >>**

Агентство **ДИАЛ**
 Контактное лицо Наталья
 8 925 227-19-15

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город Московская область, Дмитров

Продам участок 6 га, земли сельхозназначения (СНТ, ДНП), 10 км до города

Продается участок для сельскохозяйственного производства 6 Га западнее д.Гришково, талдомский р-н категория земель земли сельскохозяйственного назначения. Возможен торг. Река Хотча в 50 м от участка. Рядом лес и места для купания. 25 км до Талдома. кадастровый номер 50:01:0010136:20

WESTERN UNION WU
 ЭТО ДЕНЕЖНЫЕ ПЕРЕВОДЫ ОНЛАЙН ДО 100 000 РУБЛЕЙ В БОЛЕЕ ЧЕМ 200 СТРАН И ТЕРРИТОРИЙ МИРА

6 000 000 руб.

https://www.avito.ru/dmitrov/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_snt_dnp_422322132

10.5.2.2. Проведенные корректировки

Корректировки по первой группе элементов сравнения

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 и дата сделки.

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

- **Поправка на права на объект.** По предлагаемым к продаже земельным участкам объектам-аналогам предлагается к передаче право собственности/право общей долевой собственности. В связи с этим корректировка на передаваемые права не проводится.
- **Поправка на условия финансирования.** Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые, в свою очередь, влияют на величину стоимости. В настоящей работе по оценке, каких-либо отличий оцениваемого объекта от объектов-аналогов по условиям финансирования не обнаружено, поэтому величина корректировки равна нулю.
- **Поправка на предложение.** Корректировка на условия сделки отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Продажа объекта может произойти по цене ниже рыночной, если продавцу необходимо срочно реализовать собственность, если на продавца оказывается давление, если между участниками сделки существует семейная, деловая или финансовая связь. Цена реальной сделки может отличаться от цены предложения за счет торга между покупателем и продавцом при достижении итоговой цены. Согласно обзору рынка земельных участков, скидки на торг при продаже земельных участков составляют от 10% до 30%. Таким образом, согласно «Справочнику оценщика, том 3» под редакцией Лейфера Л.А. размер скидки на торг был определен Оценщиком на уровне 20%.
- **Поправка на вознаграждение агентству недвижимости.** В текущих рыночных условиях, аналитики отмечают, что предложение объектов на предоставление в продажу осуществляется зачастую с сильно завышенными ценами на объекты, особенно со стороны агентств недвижимости. Из общения с риэлтерами Оценщику удалось установить, что для объектов, подобных оцениваемым, разброс величины вознаграждения агентству недвижимости обычно лежит в диапазоне до 7% от цены предложения, в результате чего в рамках проводимой оценки показатель вознаграждения агентству недвижимости составил 3%.
- **Поправка на дату сделки.** Все объекты-аналоги, используемые в расчетах, предлагались на продажу в марте 2016 года, поэтому величина корректировки равна нулю.

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

Таблица 19
Корректировки по первой группе элементов сравнения

№ п/п	1	2	3	4	5
Область	с. Рогачево	Селковское поселение, в районе дер. Горюшка	д Павловичи	дер. Лихачево	западнее дер. Гришково
Цена предложения, руб./кв. м	13,1	9,6	14,5	14,1	6,7
Права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Поправка на права на объект	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м, без учета НДС, руб.	13,1	9,6	14,5	14,1	6,7
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Поправка на условия финансирования	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м, без учета НДС, руб.	13,1	9,6	14,5	14,1	6,7
Тип сделки	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Поправка на тип сделки	-20,0%	-20,0%	-20,0%	-20,0%	-20,0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м, без учета НДС, руб.	10,5	7,7	11,6	11,3	5,3

№ п/п	1	2	3	4	5
Источник	АН "РЕСПЕКТ НЕДВИЖИМОС ТЬ"	АН "Проспект Гранд"	АН "Недвижимость Дмитровского района"	АН "АИС"	АН "ДИАЛ"
Поправка на вознаграждение агентству недвижимости	-3,0%	-3,0%	-3,0%	-3,0%	-3,0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м, без учета НДС, руб.	10,1	7,5	11,3	10,9	5,2
Дата предложения	28.03.2016	21.03.2016	16.03.2015	25.03.2016	15.03.2016
Дата оценки	05.04.2016	05.04.2016	05.04.2016	05.04.2016	05.04.2016
Поправка на дату сделки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Базовая скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.	10,1	7,5	11,3	10,9	5,2

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:	Градации фактора на уровне
Процедура сравнения:	Определение соотношений между уровнями и их сравнение

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

Наиболее употребительные в практике измерений следующие виды шкал:

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

В данном случае применялась шкала интервалов. Интервальные шкалы позволяют отражать величину различия между свойствами Объекта. Основным свойством такой шкалы является равенство интервалов. Интервальная шкала может иметь произвольные точки отсчета и масштаб. Основное достоинство шкалы состоит в том, что она позволяет зафиксировать отношения «насколько лучше» и «насколько хуже». Для этого качественные характеристики ранжируются по принципу, чем лучше характеристика, тем выше ранг.

Для проведения корректировок Оценщик провел анализ по следующим элементам сравнения:

- Местоположение;

- Площадь, кв. м;
- Категория земель;
- Вид разрешенного использования;
- Обеспеченность коммуникациями;
- Подъездные пути;
- Форма и тип участка;
- Рельеф участка;
- Наличие построек;
- Линия нахождения.

На основании анализа коэффициента корреляции было установлено, что такие ценообразующие факторы, как «Площадь, кв. м», «Категория земель», «Подъездные пути», «Форма и тип участка», «Рельеф участка», «Наличие построек», «Линия нахождения» не являются значимыми для рассматриваемой выборки аналогов (коэффициент корреляции <0,3).

Таким образом, для анализа были использованы следующие ценообразующие факторы:

- Местоположение;
- Вид разрешенного использования;
- Обеспеченность коммуникациями.

Далее оценщиком был проведен более детальный анализ, и он пришел к выводу, что:

Местоположение – такие факторы местоположения, к которым относят престижность района расположения объекта, удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения, транспортная и пешеходная доступность объекта, качество ближайшего окружения. Система кодировки характеристик проводилась следующим образом:

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

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

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

Таблица 20
Кодировка фактора «Вид разрешенного использования»

Вид разрешенного использования	
организация крестьянского хозяйства	2
для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	2
для производства и реализации с/х продукции	1
для ведения сельскохозяйственного производства	1
для сельскохозяйственного производства	1

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

- «электричество по границе, возможность подключения газа» - «2»;
- «нет» - «1».

К объекту оценки не подведены коммуникации, соответственно Объекту оценки присвоен код «1». Таким образом,

корректировка цен аналогов осуществлялась по следующим элементам сравнения:

- Местоположение объекта - по теории оценки основополагающей для любого объекта недвижимости является местоположение. Объекты аналоги находятся в Московской области на разном удалении от МКАД, престижность каждого из которых определена согласно описанной выше кодировке.
- Вид разрешенного использования. Вследствие того, что все объекты аналоги и объект оценки имеют разный вид разрешенного использования, корректировка применяется.
- Коммуникации. Обеспеченность участка инженерными коммуникациями существенно влияет на его стоимость, в отдельных случаях поправка может составлять порядка 35%, таким образом корректировка применяется.

10.5.2.3. Расчет справедливой стоимости земельных участков в рамках метода сравнения продаж

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

Таблица 21
Описание объектов аналогов

№ п/п	Аналоги	Местоположение	Обеспеченность коммуникациями	Вид разрешенного использования	Базовая скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.
1	с. Рогачево	высокое	нет	организация крестьянского хозяйства	10,1
2	Селковское поселение, в районе дер. Горюшка	высокое	нет	для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	7,5
3	д Павловичи	высокое	электричество по границе, возможность подключения газа	для производства и реализации с/х продукции	11,3
4	дер. Лихачево	среднее	электричество по границе, возможность подключения газа	для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	10,9
5	западнее дер. Гришково	низкое	нет	для ведения сельскохозяйственного производства	5,2
ОО1	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	среднее	нет	для сельскохозяйственного производства	?
ОО2	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	среднее	нет	для сельскохозяйственного производства	?
ОО3	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	среднее	нет	для сельскохозяйственного производства	?
ОО4	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	среднее	нет	для сельскохозяйственного производства	?
ОО5	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	среднее	нет	для сельскохозяйственного производства	?
ОО6	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	среднее	нет	для сельскохозяйственного производства	?
ОО7	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	среднее	нет	для сельскохозяйственного производства	?
ОО8	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	среднее	нет	для сельскохозяйственного производства	?
ОО9	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	среднее	нет	для сельскохозяйственного производства	?
ОО10	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	среднее	нет	для сельскохозяйственного производства	?
ОО11	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Поддубки	среднее	нет	для сельскохозяйственного производства	?
ОО12	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	среднее	нет	для сельскохозяйственного производства	?
ОО13	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	среднее	нет	для сельскохозяйственного производства	?
ОО14	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	среднее	нет	для сельскохозяйственного производства	?
ОО15	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Кузнецово	среднее	нет	для сельскохозяйственного производства	?
ОО16	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Ярово	среднее	нет	для сельскохозяйственного производства	?
ОО17	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Кунисниково	среднее	нет	для сельскохозяйственного производства	?

№ п/п	Аналоги	Местоположение	Обеспеченность коммуникациями	Вид разрешенного использования	Базовая скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.
0052	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров	среднее	нет	для сельскохозяйственного производства	?
0053	Московская область, Дмитровский район, стан. Иванцево	среднее	нет	для сельскохозяйственного производства	?
0054	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, д. Кромино, северо-западная часть кадастрового квартала 50:04:0150302	среднее	нет	для сельскохозяйственного производства	?
0055	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Афанасово	среднее	нет	для сельскохозяйственного производства	?
0056	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	среднее	нет	для сельскохозяйственного производства	?
0057	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	среднее	нет	для сельскохозяйственного производства	?
0058	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	среднее	нет	для сельскохозяйственного производства	?
0059	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	среднее	нет	для сельскохозяйственного производства	?
0060	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	среднее	нет	для сельскохозяйственного производства	?
0061	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	среднее	нет	для сельскохозяйственного производства	?
0062	Московская область, Дмитровский р-н, г/пос Дмитров, вблизи д. Пуриха	среднее	нет	для сельскохозяйственного производства	?
0063	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	среднее	нет	для сельскохозяйственного производства	?
0064	Московская область, Дмитровский р-н, г/п Дмитров, в районе д. Кузнецово	среднее	нет	для сельскохозяйственного производства	?
0065	Московская область, Дмитровский район, городское поселение Дмитров, вблизи села Подчерково	среднее	нет	для сельскохозяйственного производства	?
0066	Московская область, Дмитровский район, городское поселение Дмитров, в районе деревни Теряево	среднее	нет	для сельскохозяйственного производства	?

Таблица 22
Система кодировки характеристик

Ценообразующий фактор	Ранг
Местоположение	
высокое	3
среднее	2
низкое	1
Обеспеченность коммуникациями	
электричество по границе, возможность подключения газа	2
нет	1
Вид разрешенного использования	
организация крестьянского хозяйства	2
для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	2
для производства и реализации с/х продукции	1
для ведения сельскохозяйственного производства	1
для сельскохозяйственного производства	1

Таблица 23
Кодировка ценообразующих факторов

№ п/п	Аналоги	Местоположение	Обеспеченность коммуникациями	Вид разрешенного использования	Базовая скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.
1	с. Рогачево	3,00	1,00	2,00	10,1
2	Селковское поселение, в районе дер. Горюшка	3,00	1,00	2,00	7,5
3	д Павловичи	3,00	2,00	1,00	11,3
4	дер. Лихачево	2,00	2,00	2,00	10,9
5	западнее дер. Гришково	1,00	1,00	1,00	5,2
001	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	2,00	1,00	1,00	?

№ п/п	Аналоги	Местоположение	Обеспеченность коммуникациями	Вид разрешенного использования	Базовая скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.
002	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	2,00	1,00	1,00	?
003	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	2,00	1,00	1,00	?
004	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	2,00	1,00	1,00	?
005	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	2,00	1,00	1,00	?
006	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	2,00	1,00	1,00	?
007	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	2,00	1,00	1,00	?
008	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	2,00	1,00	1,00	?
009	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	2,00	1,00	1,00	?
0010	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	2,00	1,00	1,00	?
0011	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Поддубки	2,00	1,00	1,00	?
0012	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	2,00	1,00	1,00	?
0013	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	2,00	1,00	1,00	?
0014	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	2,00	1,00	1,00	?
0015	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кузнецово	2,00	1,00	1,00	?
0016	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Ярово	2,00	1,00	1,00	?
0017	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	2,00	1,00	1,00	?
0018	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	2,00	1,00	1,00	?
0019	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	2,00	1,00	1,00	?
0020	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	2,00	1,00	1,00	?
0021	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	2,00	1,00	1,00	?
0022	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	2,00	1,00	1,00	?
0023	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	2,00	1,00	1,00	?
0024	Московская область, Дмитровский район, с/о Внуковский, в районе с. Пересветово	2,00	1,00	1,00	?
0025	Московская область, Дмитровский район, с/о Внуковский, в районе с. Прудцы	2,00	1,00	1,00	?
0026	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе с. Пересветово	2,00	1,00	1,00	?
0027	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Поддубки	2,00	1,00	1,00	?
0028	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	2,00	1,00	1,00	?
0029	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Тендиково	2,00	1,00	1,00	?
0030	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Тендиково	2,00	1,00	1,00	?
0031	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Борисово	2,00	1,00	1,00	?
0032	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Борисово	2,00	1,00	1,00	?
0033	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Ярово	2,00	1,00	1,00	?
0034	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Драчево	2,00	1,00	1,00	?
0035	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе с. Ильинское	2,00	1,00	1,00	?
0036	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Редькино	2,00	1,00	1,00	?

№ п/п	Аналоги	Местоположение	Обеспеченность коммуникациями	Вид разрешенного использования	Базовая скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.
ОО37	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Драчево	2,00	1,00	1,00	?
ОО38	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Редькино	2,00	1,00	1,00	?
ОО39	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Драчево	2,00	1,00	1,00	?
ОО40	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Пуриха	2,00	1,00	1,00	?
ОО41	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Редькино	2,00	1,00	1,00	?
ОО42	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Пуриха	2,00	1,00	1,00	?
ОО43	Московская область, г/пос Дмитров, в районе д. Пуриха	2,00	1,00	1,00	?
ОО44	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Пуриха	2,00	1,00	1,00	?
ОО45	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Капорки	2,00	1,00	1,00	?
ОО46	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Кромино	2,00	1,00	1,00	?
ОО47	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, д. Кромино, северо-западная часть кадастрового квартала 50:04:0150302	2,00	1,00	1,00	?
ОО48	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Прудцы	2,00	1,00	1,00	?
ОО49	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	2,00	1,00	1,00	?
ОО50	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	2,00	1,00	1,00	?
ОО51	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	2,00	1,00	1,00	?
ОО52	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров	2,00	1,00	1,00	?
ОО53	Московская область, Дмитровский район, стан. Иванцево	2,00	1,00	1,00	?
ОО54	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, д. Кромино, северо-западная часть кадастрового квартала 50:04:0150302	2,00	1,00	1,00	?
ОО55	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Афанасово	2,00	1,00	1,00	?
ОО56	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	2,00	1,00	1,00	?
ОО57	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	2,00	1,00	1,00	?
ОО58	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	2,00	1,00	1,00	?
ОО59	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	2,00	1,00	1,00	?
ОО60	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	2,00	1,00	1,00	?
ОО61	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	2,00	1,00	1,00	?
ОО62	Московская область, Дмитровский р-н, г/пос Дмитров, вблизи д. Пуриха	2,00	1,00	1,00	?
ОО63	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	2,00	1,00	1,00	?
ОО64	Московская область, Дмитровский р-н, г/п Дмитров, в районе д. Кузнецово	2,00	1,00	1,00	?
ОО65	Московская область, Дмитровский район, городское поселение Дмитров, вблизи села Подчерково	2,00	1,00	1,00	?
ОО66	Московская область, Дмитровский район, городское поселение Дмитров, в районе деревни Теряево	2,00	1,00	1,00	?

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

Таблица 24
Приведение рангов к относительным величинам

№ п/п	Аналоги	Местоположение	Обеспеченность коммуникациями	Вид разрешенного использования	Базовая скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.
1	с. Рогачево	1,00	0,50	1,00	10,1
2	Сельковское поселение, в районе дер. Горюшка	1,00	0,50	1,00	7,5
3	д Павловичи	1,00	1,00	0,50	11,3
4	дер. Лихачево	0,67	1,00	1,00	10,9
5	западнее дер. Гришково	0,33	0,50	0,50	5,2
ОО1	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	0,67	0,50	0,50	?
ОО2	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	0,67	0,50	0,50	?
ОО3	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	0,67	0,50	0,50	?
ОО4	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	0,67	0,50	0,50	?
ОО5	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	0,67	0,50	0,50	?
ОО6	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	0,67	0,50	0,50	?
ОО7	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	0,67	0,50	0,50	?
ОО8	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	0,67	0,50	0,50	?
ОО9	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	0,67	0,50	0,50	?
ОО10	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	0,67	0,50	0,50	?
ОО11	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Поддубки	0,67	0,50	0,50	?
ОО12	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	0,67	0,50	0,50	?
ОО13	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	0,67	0,50	0,50	?
ОО14	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	0,67	0,50	0,50	?
ОО15	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Кузнецово	0,67	0,50	0,50	?
ОО16	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Ярово	0,67	0,50	0,50	?
ОО17	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Кунисниково	0,67	0,50	0,50	?
ОО18	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Кунисниково	0,67	0,50	0,50	?
ОО19	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Кунисниково	0,67	0,50	0,50	?
ОО20	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Кунисниково	0,67	0,50	0,50	?
ОО21	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Кунисниково	0,67	0,50	0,50	?
ОО22	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Кунисниково	0,67	0,50	0,50	?
ОО23	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Кунисниково	0,67	0,50	0,50	?
ОО24	Московская область, Дмитровский район, с/о Внуковский, в районе с. Пересветово	0,67	0,50	0,50	?
ОО25	Московская область, Дмитровский район, с/о Внуковский, в районе с. Прудцы	0,67	0,50	0,50	?
ОО26	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе с. Пересветово	0,67	0,50	0,50	?
ОО27	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Поддубки	0,67	0,50	0,50	?
ОО28	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	0,67	0,50	0,50	?
ОО29	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Тендиково	0,67	0,50	0,50	?
ОО30	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Тендиково	0,67	0,50	0,50	?
ОО31	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Борисово	0,67	0,50	0,50	?
ОО32	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Борисово	0,67	0,50	0,50	?

№ п/п	Аналоги	Местоположение	Обеспеченность коммуникациями	Вид разрешенного использования	Базовая скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.
0033	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Ярово	0,67	0,50	0,50	?
0034	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Драчево	0,67	0,50	0,50	?
0035	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе с. Ильинское	0,67	0,50	0,50	?
0036	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Редькино	0,67	0,50	0,50	?
0037	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Драчево	0,67	0,50	0,50	?
0038	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Редькино	0,67	0,50	0,50	?
0039	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Драчево	0,67	0,50	0,50	?
0040	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Пуриха	0,67	0,50	0,50	?
0041	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Редькино	0,67	0,50	0,50	?
0042	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Пуриха	0,67	0,50	0,50	?
0043	Московская область, г/пос Дмитров, в районе д. Пуриха	0,67	0,50	0,50	?
0044	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Пуриха	0,67	0,50	0,50	?
0045	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Капорки	0,67	0,50	0,50	?
0046	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Кромино	0,67	0,50	0,50	?
0047	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, д. Кромино, северо-западная часть кадастрового квартала 50:04:0150302	0,67	0,50	0,50	?
0048	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Прудцы	0,67	0,50	0,50	?
0049	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	0,67	0,50	0,50	?
0050	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	0,67	0,50	0,50	?
0051	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	0,67	0,50	0,50	?
0052	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров	0,67	0,50	0,50	?
0053	Московская область, Дмитровский район, стан. Иванцево	0,67	0,50	0,50	?
0054	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, д. Кромино, северо-западная часть кадастрового квартала 50:04:0150302	0,67	0,50	0,50	?
0055	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Афанасово	0,67	0,50	0,50	?
0056	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	0,67	0,50	0,50	?
0057	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	0,67	0,50	0,50	?
0058	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	0,67	0,50	0,50	?
0059	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	0,67	0,50	0,50	?
0060	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	0,67	0,50	0,50	?
0061	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	0,67	0,50	0,50	?
0062	Московская область, Дмитровский р-н, г/пос Дмитров, вблизи д. Пуриха	0,67	0,50	0,50	?
0063	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	0,67	0,50	0,50	?
0064	Московская область, Дмитровский р-н, г/п Дмитров, в районе д. Кузнецово	0,67	0,50	0,50	?
0065	Московская область, Дмитровский район, городское поселение Дмитров, вблизи села Подчерково	0,67	0,50	0,50	?
0066	Московская область, Дмитровский район, городское поселение Дмитров, в районе деревни Теряево	0,67	0,50	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. После чего определяется интегральный коэффициент качества (ИИК) для каждого объекта, который отражает качество объекта как совокупность свойств (имеет значения от 0 до 1).

Таблица 25
Ранжирование аналогов с нормировкой и весом факторов

№ п/п	Аналоги	Местопо ложение	Обеспеченность коммуникациями	Вид разрешенного использования	Сумма
	<i>Весовой коэффициент, %</i>	<i>33%</i>	<i>49%</i>	<i>18%</i>	<i>100%</i>
1	с. Рогачево	0,33	0,24	0,18	0,756
2	Селковское поселение, в районе дер. Горюшка	0,33	0,24	0,18	0,756
3	д. Павловичи	0,33	0,49	0,09	0,909
4	дер. Лихачево	0,22	0,49	0,18	0,890
5	западнее дер. Гришково	0,11	0,24	0,09	0,445
ОО1	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	0,22	0,24	0,09	0,555
ОО2	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	0,22	0,24	0,09	0,555
ОО3	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	0,22	0,24	0,09	0,555
ОО4	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	0,22	0,24	0,09	0,555
ОО5	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	0,22	0,24	0,09	0,555
ОО6	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	0,22	0,24	0,09	0,555
ОО7	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	0,22	0,24	0,09	0,555
ОО8	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	0,22	0,24	0,09	0,555
ОО9	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	0,22	0,24	0,09	0,555
ОО10	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	0,22	0,24	0,09	0,555
ОО11	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Поддубки	0,22	0,24	0,09	0,555
ОО12	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	0,22	0,24	0,09	0,555
ОО13	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	0,22	0,24	0,09	0,555
ОО14	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	0,22	0,24	0,09	0,555
ОО15	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кузнецово	0,22	0,24	0,09	0,555
ОО16	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Ярово	0,22	0,24	0,09	0,555
ОО17	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	0,22	0,24	0,09	0,555
ОО18	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	0,22	0,24	0,09	0,555
ОО19	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	0,22	0,24	0,09	0,555
ОО20	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	0,22	0,24	0,09	0,555
ОО21	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	0,22	0,24	0,09	0,555
ОО22	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	0,22	0,24	0,09	0,555

№ п/п	Аналоги	Местопо ложение	Обеспеченность коммуникациями	Вид разрешенного использования	Сумма
ОО23	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	0,22	0,24	0,09	0,555
ОО24	Московская область, Дмитровский район, с/о Внуковский, в районе с. Пересветово	0,22	0,24	0,09	0,555
ОО25	Московская область, Дмитровский район, с/о Внуковский, в районе с. Прудцы	0,22	0,24	0,09	0,555
ОО26	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе с. Пересветово	0,22	0,24	0,09	0,555
ОО27	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Поддубки	0,22	0,24	0,09	0,555
ОО28	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	0,22	0,24	0,09	0,555
ОО29	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Тендиково	0,22	0,24	0,09	0,555
ОО30	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Тендиково	0,22	0,24	0,09	0,555
ОО31	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Борисово	0,22	0,24	0,09	0,555
ОО32	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Борисово	0,22	0,24	0,09	0,555
ОО33	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Ярово	0,22	0,24	0,09	0,555
ОО34	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Драчево	0,22	0,24	0,09	0,555
ОО35	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе с. Ильинское	0,22	0,24	0,09	0,555
ОО36	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Редькино	0,22	0,24	0,09	0,555
ОО37	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Драчево	0,22	0,24	0,09	0,555
ОО38	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Редькино	0,22	0,24	0,09	0,555
ОО39	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Драчево	0,22	0,24	0,09	0,555
ОО40	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Пуриха	0,22	0,24	0,09	0,555
ОО41	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Редькино	0,22	0,24	0,09	0,555
ОО42	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Пуриха	0,22	0,24	0,09	0,555
ОО43	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Пуриха	0,22	0,24	0,09	0,555
ОО44	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Пуриха	0,22	0,24	0,09	0,555
ОО45	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Капорки	0,22	0,24	0,09	0,555
ОО46	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Кромино	0,22	0,24	0,09	0,555
ОО47	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, д. Кромино, северо-западная часть кадастрового квартала 50:04:0150302	0,22	0,24	0,09	0,555
ОО48	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Прудцы	0,22	0,24	0,09	0,555
ОО49	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	0,22	0,24	0,09	0,555
ОО50	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	0,22	0,24	0,09	0,555
ОО51	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	0,22	0,24	0,09	0,555
ОО52	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров	0,22	0,24	0,09	0,555
ОО53	Московская область, Дмитровский район, стан. Иванцево	0,22	0,24	0,09	0,555
ОО54	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, д. Кромино, северо-западная часть кадастрового квартала 50:04:0150302	0,22	0,24	0,09	0,555
ОО55	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Афанасово	0,22	0,24	0,09	0,555
ОО56	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	0,22	0,24	0,09	0,555
ОО57	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	0,22	0,24	0,09	0,555
ОО58	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	0,22	0,24	0,09	0,555

№ п/п	Аналоги	Местопо ложение	Обеспеченность коммуникациями	Вид разрешенного использования	Сумма
ОО59	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	0,22	0,24	0,09	0,555
ОО60	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	0,22	0,24	0,09	0,555
ОО61	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	0,22	0,24	0,09	0,555
ОО62	Московская область, Дмитровский р-н, г/пос Дмитров, вблизи д. Пуриха	0,22	0,24	0,09	0,555
ОО63	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	0,22	0,24	0,09	0,555
ОО64	Московская область, Дмитровский р-н, г/п Дмитров, в районе д. Кузнецово	0,22	0,24	0,09	0,555
ОО65	Московская область, Дмитровский район, городское поселение Дмитров, вблизи села Подчерково	0,22	0,24	0,09	0,555
ОО66	Московская область, Дмитровский район, городское поселение Дмитров, в районе деревни Теряево	0,22	0,24	0,09	0,555

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

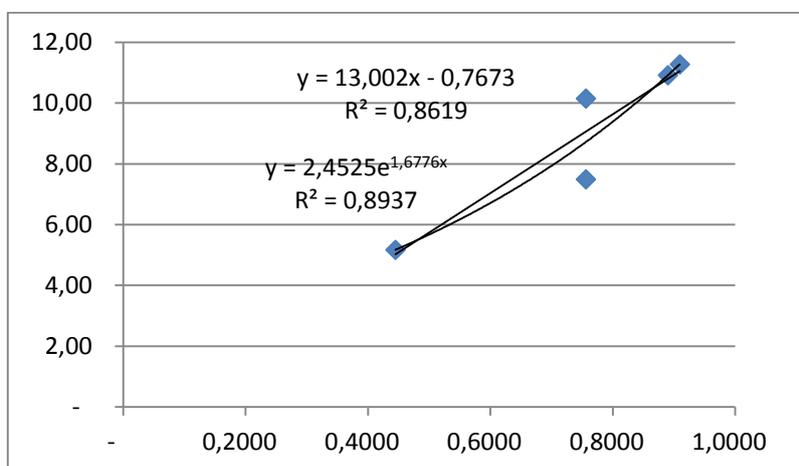


Рисунок 11
Парные регрессионные модели

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

Таблица 26
Построение регрессионных моделей

Показатель	Значение
Коэффициент детерминации при линейной модели	0,8619
Коэффициент детерминации при экспоненциальной модели	0,8937

В данном случае максимальное значение R^2 (коэффициента детерминации) показала экспоненциальная функция – 0,8937.

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 27
Выводы о существенности параметров полученной модели

Показатель	Значение		Вывод о существенности параметра
	Фактический	Табличный	
F критерий	15,79462683	10,12796449	модель значима
T критерий	3,974245442	3,182446305	
Коэффициент детерминации	0,8937		в норме
Коэффициент корреляции	0,8619		в норме
Средняя ошибка аппроксимации	8,044%		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 28

Итоговая таблица расчета справедливой стоимости Объекта оценки

Параметр	Площадь объекта	Тенденция	Рост	Удельный показатель стоимости объекта, руб./кв.м	Справедливая стоимость, округленно, без учета НДС, руб.
001	34 530,0	6,4	6,2	6,2	214 900,00
002	3 414,0	6,4	6,2	6,2	21 200,00
003	1 644,0	6,4	6,2	6,2	10 200,00
004	425,0	6,4	6,2	6,2	2 600,00
005	31 285,0	6,4	6,2	6,2	194 700,00
006	15 942,0	6,4	6,2	6,2	99 200,00
007	94 114,0	6,4	6,2	6,2	585 700,00
008	32 108,0	6,4	6,2	6,2	199 800,00
009	78 542,0	6,4	6,2	6,2	488 800,00
0010	28 773,0	6,4	6,2	6,2	179 100,00
0011	9 439,0	6,4	6,2	6,2	58 700,00
0012	20 197,0	6,4	6,2	6,2	125 700,00
0013	271 129,0	6,4	6,2	6,2	1 687 400,00
0014	218 208,0	6,4	6,2	6,2	1 358 000,00
0015	493 278,0	6,4	6,2	6,2	3 069 900,00
0016	26 529,0	6,4	6,2	6,2	165 100,00
0017	147 490,0	6,4	6,2	6,2	917 900,00
0018	29 054,0	6,4	6,2	6,2	180 800,00
0019	29 330,0	6,4	6,2	6,2	182 500,00
0020	29 715,0	6,4	6,2	6,2	184 900,00
0021	29 974,0	6,4	6,2	6,2	186 500,00
0022	29 979,0	6,4	6,2	6,2	186 600,00
0023	221 987,0	6,4	6,2	6,2	1 381 500,00
0024	43 258,0	6,4	6,2	6,2	269 200,00
0025	67 047,0	6,4	6,2	6,2	417 300,00
0026	23 364,0	6,4	6,2	6,2	145 400,00
0027	95 786,0	6,4	6,2	6,2	596 100,00
0028	27 068,0	6,4	6,2	6,2	168 500,00
0029	13 478,0	6,4	6,2	6,2	83 900,00
0030	822 171,0	6,4	6,2	6,2	5 116 800,00
0031	78 334,0	6,4	6,2	6,2	487 500,00
0032	80 002,0	6,4	6,2	6,2	497 900,00
0033	23 183,0	6,4	6,2	6,2	144 300,00
0034	72 179,0	6,4	6,2	6,2	449 200,00
0035	79 511,0	6,4	6,2	6,2	494 800,00
0036	4 271,0	6,4	6,2	6,2	26 600,00
0037	137 512,0	6,4	6,2	6,2	855 800,00
0038	78 241,0	6,4	6,2	6,2	486 900,00
0039	237 541,0	6,4	6,2	6,2	1 478 300,00
0040	134 195,0	6,4	6,2	6,2	835 200,00
0041	46 605,0	6,4	6,2	6,2	290 000,00
0042	7 410,0	6,4	6,2	6,2	46 100,00
0043	77 085,0	6,4	6,2	6,2	479 700,00
0044	28 181,0	6,4	6,2	6,2	175 400,00
0045	96 532,0	6,4	6,2	6,2	600 800,00
0046	18 214,0	6,4	6,2	6,2	113 400,00
0047	13 347,0	6,4	6,2	6,2	83 100,00
0048	85 565,0	6,4	6,2	6,2	532 500,00
0049	38 929,0	6,4	6,2	6,2	242 300,00

Параметр	Площадь объекта	Тенденция	Рост	Удельный показатель стоимости объекта, руб./кв.м	Справедливая стоимость, округленно, без учета НДС, руб.
0050	265 069,0	6,4	6,2	6,2	1 649 700,00
0051	985 955,0	6,4	6,2	6,2	6 136 100,00
0052	53 248,0	6,4	6,2	6,2	331 400,00
0053	7 222,0	6,4	6,2	6,2	44 900,00
0054	24 903,0	6,4	6,2	6,2	155 000,00
0055	150 000,0	6,4	6,2	6,2	933 500,00
0056	500 000,0	6,4	6,2	6,2	3 111 700,00
0057	759 765,0	6,4	6,2	6,2	4 728 400,00
0058	61 579,0	6,4	6,2	6,2	383 200,00
0059	755 985,0	6,4	6,2	6,2	4 704 900,00
0060	221 659,0	6,4	6,2	6,2	1 379 500,00
0061	778 534,0	6,4	6,2	6,2	4 845 200,00
0062	132 564,0	6,4	6,2	6,2	825 000,00
0063	191 907,0	6,4	6,2	6,2	1 194 300,00
0064	409 404,0	6,4	6,2	6,2	2 547 900,00
0065	568 241,0	6,4	6,2	6,2	3 536 400,00
0066	599 610,0	6,4	6,2	6,2	3 731 700,00
<i>Суммарная справедливая стоимость Объекта оценки, округленно, без учета НДС, руб.</i>					67 037 500

Справедливая стоимость объектов недвижимого имущества - земельных участков в количестве 66 (шестьдесят шести) единиц рассчитанная методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода, по состоянию на 05 апреля 2016 года, округленно, без учета НДС, составляет:

67 037 500 (Шестьдесят семь миллионов тридцать семь тысяч пятьсот) рублей.

10.5.3. Согласование результатов расчетов, выполненных в рамках сравнительного подхода

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

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

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

Таблица 29
Итоговая таблица расчета справедливой стоимости Объекта оценки

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, округленно, без учета НДС, руб.
1	50:04:0010803:758	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	34 530,00	214 900,00
2	50:04:0010803:759	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	3 414,00	21 200,00
3	50:04:0010803:760	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	1 644,00	10 200,00
4	50:04:0010803:761	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	425,00	2 600,00
5	50:04:0100101:228	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	31 285,00	194 700,00
6	50:04:0100101:229	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	15 942,00	99 200,00
7	50:04:0100102:6	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	94 114,00	585 700,00
8	50:04:0100102:7	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	32 108,00	199 800,00
9	50:04:0100104:2	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	78 542,00	488 800,00
10	50:04:0100201:74	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	28 773,00	179 100,00
11	50:04:0100201:75	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Поддубки	9 439,00	58 700,00
12	50:04:0100202:8	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	20 197,00	125 700,00
13	50:04:0100302:1	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	271 129,00	1 687 400,00
14	50:04:0100402:1	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	218 208,00	1 358 000,00
15	50:04:0100503:5	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Кузнецово	493 278,00	3 069 900,00
16	50:04:0100503:7	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Ярово	26 529,00	165 100,00
17	50:04:0100601:148	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Кунишино	147 490,00	917 900,00
18	50:04:0100601:346	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Кунишино	29 054,00	180 800,00
19	50:04:0100601:347	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Кунишино	29 330,00	182 500,00
20	50:04:0100601:348	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Кунишино	29 715,00	184 900,00
21	50:04:0100601:349	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Кунишино	29 974,00	186 500,00
22	50:04:0100601:350	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Кунишино	29 979,00	186 600,00
23	50:04:0100603:1	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Кунишино	221 987,00	1 381 500,00
24	50:04:0100701:162	Московская область, Дмитровский район, с/пос Внуковский, в районе с. Пересветово	43 258,00	269 200,00
25	50:04:0100702:1	Московская область, Дмитровский район, с/пос Внуковский, в районе с. Прудцы	67 047,00	417 300,00

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, округленно, без учета НДС, руб.
26	50:04:0100702:2	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе с. Пересветово	23 364,00	145 400,00
27	50:04:0100802:107	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Поддубки	95 786,00	596 100,00
28	50:04:0100802:7	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	27 068,00	168 500,00
29	50:04:0100901:248	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Тендиково	13 478,00	83 900,00
30	50:04:0100906:35	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Тендиково	822 171,00	5 116 800,00
31	50:04:0101202:8	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Борисово	78 334,00	487 500,00
32	50:04:0101202:9	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Борисово	80 002,00	497 900,00
33	50:04:0101403:1	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Ярово	23 183,00	144 300,00
34	50:04:0101505:4	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Драчево	72 179,00	449 200,00
35	50:04:0150103:5	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе с. Ильинское	79 511,00	494 800,00
36	50:04:0150108:178	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Редькино	4 271,00	26 600,00
37	50:04:0150205:1	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Драчево	137 512,00	855 800,00
38	50:04:0150205:2	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Редькино	78 241,00	486 900,00
39	50:04:0150205:27	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Драчево	237 541,00	1 478 300,00
40	50:04:0150205:28	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Пуриха	134 195,00	835 200,00
41	50:04:0150205:3	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Редькино	46 605,00	290 000,00
42	50:04:0150205:4	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Пуриха	7 410,00	46 100,00
43	50:04:0150205:5	Московская область, г/пос Дмитров, в районе д. Пуриха	77 085,00	479 700,00
44	50:04:0150205:6	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Пуриха	28 181,00	175 400,00
45	50:04:0150301:16	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Капорки	96 532,00	600 800,00
46	50:04:0150301:17	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Кромино	18 214,00	113 400,00
47	50:04:0150302:177	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, д. Кромино, северо-западная часть кадастрового квартала 50:04:0150302	13 347,00	83 100,00
48	50:04:0220501:14	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Прудцы	85 565,00	532 500,00
49	50:04:0280216:3	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	38 929,00	242 300,00
50	50:04:0280216:4	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	265 069,00	1 649 700,00
51	50:04:0280216:5	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	985 955,00	6 136 100,00
52	50:04:0290306:17	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров	53 248,00	331 400,00
53	50:04:0290406:32	Московская область, Дмитровский район, стан. Иванцево	7 222,00	44 900,00
54	50:04:0150302:176	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, д. Кромино, северо-западная часть кадастрового квартала 50:04:0150302	24 903,00	155 000,00
55	50:04:0101706:64	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Афанасово	150 000,00	933 500,00
56	50:04:0101706:330	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, д. Кромино, дом 9	500 000,00	3 111 700,00
57	50:04:0150301:128	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, д. Кромино, дом 9	759 765,00	4 728 400,00
58	50:04:0101706:329	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, д. Кромино, дом 9	61 579,00	383 200,00
59	50:04:0101706:331	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, д. Кромино, дом 9	755 985,00	4 704 900,00
60	50:04:0290406:71	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, д. Кромино, дом 9	221 659,00	1 379 500,00

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, округленно, без учета НДС, руб.
61	50:04:0290406:72	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	778 534,00	4 845 200,00
62	50:04:0150205:29	Московская область, Дмитровский р-н, г/пос Дмитров, вблизи д. Пуриха	132 564,00	825 000,00
63	50:04:0100402:2	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	191 907,00	1 194 300,00
64	50:04:0280119:1	Московская область, Дмитровский р-н, г/п Дмитров, в районе д. Кузнецово	409 404,00	2 547 900,00
65	50:04:0000000:89653	Московская область, Дмитровский район, городское поселение Дмитров, вблизи села Подчерково	568 241,00	3 536 400,00
66	50:04:0101006:368	Московская область, Дмитровский район, городское поселение Дмитров, в районе деревни Теряево	599 610,00	3 731 700,00
<i>Суммарная справедливая) стоимость Объекта оценки, округленно, без учета НДС, руб.</i>				67 037 500

Справедливая стоимость объектов недвижимого имущества - земельных участков в количестве 66 (шестьдесят шести) единиц рассчитанная по состоянию на 05 апреля 2016 года, округленно, без учета НДС, составляет:

67 037 500 (Шестьдесят семь миллионов тридцать семь тысяч пятьсот) рублей

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

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

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

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

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

Преимущества каждого подхода определяются по следующим критериям:

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

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

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

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

Справедливая стоимость объектов недвижимого имущества - земельных участков в количестве 66 (шестьдесят шести) единиц рассчитанная по состоянию на 05 апреля 2016 года, округленно, без учета НДС, составляет:

67 037 500 (Шестьдесят семь миллионов тридцать семь тысяч пятьсот) рублей

В том числе:

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, округленно, без учета НДС, руб.
1	50:04:0010803:758	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	34 530,00	214 900,00
2	50:04:0010803:759	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	3 414,00	21 200,00
3	50:04:0010803:760	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	1 644,00	10 200,00
4	50:04:0010803:761	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	425,00	2 600,00
5	50:04:0100101:228	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	31 285,00	194 700,00
6	50:04:0100101:229	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	15 942,00	99 200,00
7	50:04:0100102:6	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	94 114,00	585 700,00
8	50:04:0100102:7	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	32 108,00	199 800,00

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, округленно, без учета НДС, руб.
9	50:04:0100104:2	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	78 542,00	488 800,00
10	50:04:0100201:74	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	28 773,00	179 100,00
11	50:04:0100201:75	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Поддубки	9 439,00	58 700,00
12	50:04:0100202:8	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	20 197,00	125 700,00
13	50:04:0100302:1	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	271 129,00	1 687 400,00
14	50:04:0100402:1	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	218 208,00	1 358 000,00
15	50:04:0100503:5	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кузнецово	493 278,00	3 069 900,00
16	50:04:0100503:7	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Ярово	26 529,00	165 100,00
17	50:04:0100601:148	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	147 490,00	917 900,00
18	50:04:0100601:346	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	29 054,00	180 800,00
19	50:04:0100601:347	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	29 330,00	182 500,00
20	50:04:0100601:348	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	29 715,00	184 900,00
21	50:04:0100601:349	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	29 974,00	186 500,00
22	50:04:0100601:350	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	29 979,00	186 600,00
23	50:04:0100603:1	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Кунисниково	221 987,00	1 381 500,00
24	50:04:0100701:162	Московская область, Дмитровский район, с/о Внуковский, в районе с. Пересветово	43 258,00	269 200,00
25	50:04:0100702:1	Московская область, Дмитровский район, с/о Внуковский, в районе с. Прудцы	67 047,00	417 300,00
26	50:04:0100702:2	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе с. Пересветово	23 364,00	145 400,00
27	50:04:0100802:107	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Поддубки	95 786,00	596 100,00
28	50:04:0100802:7	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	27 068,00	168 500,00
29	50:04:0100901:248	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Тендиково	13 478,00	83 900,00
30	50:04:0100906:35	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Тендиково	822 171,00	5 116 800,00
31	50:04:0101202:8	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Борисово	78 334,00	487 500,00
32	50:04:0101202:9	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Борисово	80 002,00	497 900,00
33	50:04:0101403:1	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Ярово	23 183,00	144 300,00
34	50:04:0101505:4	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Драчево	72 179,00	449 200,00
35	50:04:0150103:5	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе с. Ильинское	79 511,00	494 800,00
36	50:04:0150108:178	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Редькино	4 271,00	26 600,00
37	50:04:0150205:1	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Драчево	137 512,00	855 800,00
38	50:04:0150205:2	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Редькино	78 241,00	486 900,00
39	50:04:0150205:27	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Драчево	237 541,00	1 478 300,00
40	50:04:0150205:28	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Пуриха	134 195,00	835 200,00
41	50:04:0150205:3	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Редькино	46 605,00	290 000,00
42	50:04:0150205:4	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Пуриха	7 410,00	46 100,00
43	50:04:0150205:5	Московская область, г/пос Дмитров, в районе д. Пуриха	77 085,00	479 700,00
44	50:04:0150205:6	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Пуриха	28 181,00	175 400,00

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, округленно, без учета НДС, руб.
45	50:04:0150301:16	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Капорки	96 532,00	600 800,00
46	50:04:0150301:17	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Кромино	18 214,00	113 400,00
47	50:04:0150302:177	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, д. Кромино, северо-западная часть кадастрового квартала 50:04:0150302	13 347,00	83 100,00
48	50:04:0220501:14	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Прудцы	85 565,00	532 500,00
49	50:04:0280216:3	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	38 929,00	242 300,00
50	50:04:0280216:4	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	265 069,00	1 649 700,00
51	50:04:0280216:5	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	985 955,00	6 136 100,00
52	50:04:0290306:17	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров	53 248,00	331 400,00
53	50:04:0290406:32	Московская область, Дмитровский район, стан. Иванцево	7 222,00	44 900,00
54	50:04:0150302:176	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, д. Кромино, северо-западная часть кадастрового квартала 50:04:0150302	24 903,00	155 000,00
55	50:04:0101706:64	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Афанасово	150 000,00	933 500,00
56	50:04:0101706:330	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	500 000,00	3 111 700,00
57	50:04:0150301:128	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	759 765,00	4 728 400,00
58	50:04:0101706:329	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	61 579,00	383 200,00
59	50:04:0101706:331	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	755 985,00	4 704 900,00
60	50:04:0290406:71	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	221 659,00	1 379 500,00
61	50:04:0290406:72	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Кромино, дом 9	778 534,00	4 845 200,00
62	50:04:0150205:29	Московская область, Дмитровский р-н, г/пос Дмитров, вблизи д. Пуриха	132 564,00	825 000,00
63	50:04:0100402:2	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	191 907,00	1 194 300,00
64	50:04:0280119:1	Московская область, Дмитровский р-н, г/п Дмитров, в районе д. Кузнецово	409 404,00	2 547 900,00
65	50:04:0000000:89653	Московская область, Дмитровский район, городское поселение Дмитров, вблизи села Подчерково	568 241,00	3 536 400,00
66	50:04:0101006:368	Московская область, Дмитровский район, городское поселение Дмитров, в районе деревни Теряево	599 610,00	3 731 700,00

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



М.В. Алейникова

11. ДОСТОВЕРНОСТЬ ОТЧЕТА КАК ДОКУМЕНТА, СОДЕРЖАЩЕГО СВЕДЕНИЯ ДОКАЗАТЕЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ

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

- Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе Федеральными стандартами оценки, нормативно-правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший и подписавший настоящий Отчет.
- Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, указанная в настоящем Отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакциях, действующих на дату проведения оценки), 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 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (с изменениями и дополнениями действующим на дату проведения оценки) и Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденных приказами Минэкономразвития России и Международных стандартов, предусмотренных действующими нормативными правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг.
- 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 «05» октября 2016 года.

Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки, дата проведения оценки) - это дата на которую определена стоимость объекта оценки, в данном случае - «05» апреля 2016 года.

Дата составления отчета - «05» апреля 2016 года. Номер отчета – 56-3/2016. Основание для проведения оценки объекта оценки - Дополнительное соглашение №3 от 31 марта 2016 года к Договору №56/2015 на проведение оценки от 06 октября 2015 года.

Справедливая стоимость объектов недвижимого имущества - земельных участков в количестве 66 (шестьдесят шесть) единиц рассчитанная по состоянию на 05 апреля 2016 года, округленно, без учета НДС, составляет:

67 037 500 (Шестьдесят семь миллионов тридцать семь тысяч пятьсот) рублей,

В том числе:

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, округленно, без учета НДС, руб.
1	50:04:0010803:758	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	34 530,00	214 900,00
2	50:04:0010803:759	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	3 414,00	21 200,00
3	50:04:0010803:760	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	1 644,00	10 200,00
4	50:04:0010803:761	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	425,00	2 600,00
5	50:04:0100101:228	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	31 285,00	194 700,00
6	50:04:0100101:229	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	15 942,00	99 200,00
7	50:04:0100102:6	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	94 114,00	585 700,00
8	50:04:0100102:7	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	32 108,00	199 800,00
9	50:04:0100104:2	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	78 542,00	488 800,00
10	50:04:0100201:74	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	28 773,00	179 100,00
11	50:04:0100201:75	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Поддубки	9 439,00	58 700,00
12	50:04:0100202:8	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	20 197,00	125 700,00
13	50:04:0100302:1	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	271 129,00	1 687 400,00
14	50:04:0100402:1	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Внуково	218 208,00	1 358 000,00
15	50:04:0100503:5	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Кузнецово	493 278,00	3 069 900,00
16	50:04:0100503:7	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Ярово	26 529,00	165 100,00
17	50:04:0100601:148	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Кунишино	147 490,00	917 900,00
18	50:04:0100601:346	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Кунишино	29 054,00	180 800,00
19	50:04:0100601:347	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Кунишино	29 330,00	182 500,00
20	50:04:0100601:348	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Кунишино	29 715,00	184 900,00
21	50:04:0100601:349	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Кунишино	29 974,00	186 500,00
22	50:04:0100601:350	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Кунишино	29 979,00	186 600,00
23	50:04:0100603:1	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Кунишино	221 987,00	1 381 500,00
24	50:04:0100701:162	Московская область, Дмитровский район, с/о Внуковский, в районе с. Пересветово	43 258,00	269 200,00
25	50:04:0100702:1	Московская область, Дмитровский район, с/о Внуковский, в районе с. Прудцы	67 047,00	417 300,00
26	50:04:0100702:2	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе с. Пересветово	23 364,00	145 400,00
27	50:04:0100802:107	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Поддубки	95 786,00	596 100,00
28	50:04:0100802:7	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Игнатовка	27 068,00	168 500,00
29	50:04:0100901:248	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Тендиково	13 478,00	83 900,00
30	50:04:0100906:35	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Тендиково	822 171,00	5 116 800,00
31	50:04:0101202:8	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Борисово	78 334,00	487 500,00
32	50:04:0101202:9	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе с. Борисово	80 002,00	497 900,00
33	50:04:0101403:1	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Ярово	23 183,00	144 300,00
34	50:04:0101505:4	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Драчево	72 179,00	449 200,00
35	50:04:0150103:5	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе с. Ильинское	79 511,00	494 800,00

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, округленно, без учета НДС, руб.
36	50:04:0150108:178	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Редькино	4 271,00	26 600,00
37	50:04:0150205:1	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Драчево	137 512,00	855 800,00
38	50:04:0150205:2	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Редькино	78 241,00	486 900,00
39	50:04:0150205:27	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Драчево	237 541,00	1 478 300,00
40	50:04:0150205:28	Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Пуриха	134 195,00	835 200,00
41	50:04:0150205:3	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Редькино	46 605,00	290 000,00
42	50:04:0150205:4	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Пуриха	7 410,00	46 100,00
43	50:04:0150205:5	Московская область, г/пос Дмитров, в районе д. Пуриха	77 085,00	479 700,00
44	50:04:0150205:6	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Пуриха	28 181,00	175 400,00
45	50:04:0150301:16	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Капорки	96 532,00	600 800,00
46	50:04:0150301:17	Московская область, Дмитровский район, Ильинский с/о, в районе д. Кромино	18 214,00	113 400,00
47	50:04:0150302:177	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, д. Кромино, северо-западная часть кадастрового квартала 50:04:0150302	13 347,00	83 100,00
48	50:04:0220501:14	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Прудцы	85 565,00	532 500,00
49	50:04:0280216:3	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	38 929,00	242 300,00
50	50:04:0280216:4	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	265 069,00	1 649 700,00
51	50:04:0280216:5	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	985 955,00	6 136 100,00
52	50:04:0290306:17	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров	53 248,00	331 400,00
53	50:04:0290406:32	Московская область, Дмитровский район, стан. Иванцево	7 222,00	44 900,00
54	50:04:0150302:176	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, д. Кромино, северо-западная часть кадастрового квартала 50:04:0150302	24 903,00	155 000,00
55	50:04:0101706:64	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, в районе д. Афанасово	150 000,00	933 500,00
56	50:04:0101706:330	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, д. Кромино, дом 9	500 000,00	3 111 700,00
57	50:04:0150301:128	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, д. Кромино, дом 9	759 765,00	4 728 400,00
58	50:04:0101706:329	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, д. Кромино, дом 9	61 579,00	383 200,00
59	50:04:0101706:331	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, д. Кромино, дом 9	755 985,00	4 704 900,00
60	50:04:0290406:71	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, д. Кромино, дом 9	221 659,00	1 379 500,00
61	50:04:0290406:72	Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, д. Кромино, дом 9	778 534,00	4 845 200,00
62	50:04:0150205:29	Московская область, Дмитровский р-н, г/пос Дмитров, вблизи д. Пуриха	132 564,00	825 000,00
63	50:04:0100402:2	Московская область, Дмитровский район, Внуковский с/о, в районе д. Кузнецово	191 907,00	1 194 300,00
64	50:04:0280119:1	Московская область, Дмитровский р-н, г/пос Дмитров, в районе д. Кузнецово	409 404,00	2 547 900,00
65	50:04:0000000:89653	Московская область, Дмитровский район, городское поселение Дмитров, вблизи села Подчерково	568 241,00	3 536 400,00
66	50:04:0101006:368	Московская область, Дмитровский район, городское поселение Дмитров, в районе деревни Терьево	599 610,00	3 731 700,00

Действительный член ООО СРО РОО

№ в реестре 0001601

Оценщик 1 категории

Генеральный директор

ООО «Аврора Консалтинг Северо-Запад»



М.В. Алейникова

М.В. Алейникова

12. ПРИЛОЖЕНИЯ

12.1. Приложение 1. Источники информации, использованные при проведении настоящей оценки

12.1.1. Нормативная и методическая литература

1. Гражданский кодекс РФ, части 1,2,3,4
2. Федеральный закон «об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года, в редакции Федеральных законов, действующих на дату проведения оценки;
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №297;
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №298;
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №299;
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», Приказ Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611;
7. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»;
8. Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», утвержденных решением совета РОО от 23 декабря 2015 года протокол №07-Р;
9. Правовое регулирование оценочной деятельности/Составитель А.В. Верховина; - М.: «Российское общество оценщиков», 2002;
10. Методическими рекомендациями по оценке эффективности инвестиционных проектов. Утверждены Минэкономки, Минфином и Госстроем РФ № ВК 477 от 21,06,1999. М.: «Экономика», 2000;
11. Методические рекомендации по оценке имущественных активов для целей залога, Ассоциация российских банков;
12. Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год.

12.1.2. Техническая, справочная и специальная литература

1. Елисева И.И., Юзбашев М.М. Общая теория статистики. М.: «Финансы и статистики», 1998.;
2. Гмуран 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. Даморан Асвет. Инвестиционная оценка. Инструменты и техника оценки любых активов.
5. Саати Т., Кернс К. Аналитическое планирование. Организация систем. М.: "Радио и связь", 1992;
6. Саати Т. Принятие решений. Метод анализа иерархий. М.: "Радио и связь", 1993;
7. Кузнецов Д.Д. Техника метода сравнения продаж: от качественных корректировок к квалитметрической модели. Научный электронный журнал «Проблемы недвижимости». СПб.: Р-Клуб, 1999. Вып. 4.

12.1.3. Сайты интернет

1. Социально-экономическая ситуация в РФ - По данным Федеральной службы государственной статистики (<http://www.gks.ru>)
2. Социально-экономическое развитие региона местоположения объекта оценки - По данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Москве и Московской области (<http://moscow.gks.ru/>)
13. Обзоры рынка земельных участков Московской области (http://www.zemvopros.ru/page_7813.htm;
<http://rway.ru/publication/publication71-1395.aspx>, <http://www.rview.ru/segment.html>;
<https://regionalrealty.ru/library/zemelnye-uchastki-moskvy>, <http://www.ocenchik.ru/docs/268.html>,
<http://www.inbico.ru/analizrinka/37-popravkiiikorrektirovki/110-2011-03-04-13-44-23.html>, www.rusvs.ru
3. Характеристика местоположения объекта оценки - <http://www.bn.ru/>, <http://maps.yandex.ru>
4. Информация агентства «Росбизнесконсалтинг» (www.rbc.ru).
5. Данные сервера «Корпоративные финансы» (www.cfin.ru).
6. Информационная система в строительстве (www.know-house.ru)
7. Сайт Федеральной службы государственной статистики (www.gks.ru)

8. Интернет версия журнала «Бюллетень недвижимости» (www.bn.ru);
9. Интернет версия газеты «Недвижимость и строительство» (www.estate-gazeta.ru).

12.2. Приложение 2. Документы Оценщика





ОАО Страхование Общество «ЯКОРЬ»
196084, Санкт-Петербург, БЦ «Собрание»
Ул. Новородинская, д.4, офис 1113-2
Телефон: +7 (812) 677-39-18
Лицензия С № 1621 77 от 27 июля 2007 г.

ПОЛИС № 5101-000163-10/15
к договору страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности

г. Санкт-Петербург

«01» октября 2015 г.

Настоящий полис выдан в подтверждение заключения Договора № 5101-000163-10/15 страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности от «01» октября 2015 года и «Правил страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности» от «21» ноября 2014 года Страховщика.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Оценщик Алейникова Мария Викторовна
АДРЕС, ТЕЛЕФОН, ФАКС, ПАСПОРТНЫЕ ДАННЫЕ:	Адрес: Россия, Санкт-Петербург, шоссе Революции, 37-1-16 Паспорт гражданина РФ Паспорт № 4007 430759 выдан (где, кем) ТП №34 УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области в Красногвардейском районе Санкт-Петербурга 15 февраля 2008 года
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:	Заказчик на проведение оценки и (или) Третьи лица
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам. Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объекта оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости. Действие Договора страхования распространяется на деятельность Страхователя по оценке объектов оценки, указанных в Договоре страхования, в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в РФ».
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федерального законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности.
СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек.
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ:	На один страховой случай 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек.
ФРАНШИЗА:	Отсутствует
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	9 600,00 (Девять тысяч шестьсот) рублей 00 копеек.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	Договор страхования заключается на срок: с «01» ноября 2015 г. по «31» октября 2016 г. Договор вступает в силу с «01» ноября 2015 г. при условии уплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором и оканчивается «31» октября 2016 г.
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	В соответствии с Договором страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности № 5101-000163-10/15 от «01» октября 2015 года. Изменение и расторжение Договора страхования осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и Правилами страхования. Иск по требованиям, вытекающим из настоящего Договора, может быть предъявлен Страховщику в сроки, предусмотренные гражданским законодательством Российской Федерации.

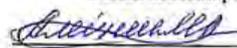
От Страховщика:



/Михалева В.Г./
Доверенность № 240-15 от «01» октября 2015г.

От Страхователя:

Страхователь с Правилами страхования ознакомлен
и один экземпляр получил

 /Алейникова М.В./

12.3. Приложение 3. Страховой полис Исполнителя



ОАО Страховое Общество «ЯКОРЬ»
196084, Санкт-Петербург, БЦ «Собрание»
Ул. Новорощинская, д.4, офис 1113-2
Телефон: +7 (812) 677-39-18
Лицензия С № 1621 77 от 27 июля 2007 г.

ПОЛИС № 5101-000164-10/15

к договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности

г. Санкт-Петербург

«01» октября 2015 г.

Настоящий полис выдан в подтверждение заключения Договора № 5101-000164-10/15 страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности от «01» октября 2015 года и «Правил страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности» от «21» ноября 2014 года Страховщика.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Аврора Консалтинг Северо-запад»
АДРЕС, ТЕЛЕФОН, ФАКС, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ:	Местонахождение (юридический адрес): 191002, г. Санкт-Петербург, ул. Разъезжая, д.5, офис 142 ИНН 6658158164 р/с 40702810500610000178 в ОАО «БАНК УРАЛСИБ» г. Москва к/с 30101810100000000787 КПП 784001001 БИК 044525787
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:	Заказчик на проведение оценки и (или) Третьи лица
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Имущественные интересы юридического лица, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц. Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объекта оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости. Действие Договора страхования распространяется на деятельность Страхователя по оценке объектов оценки, указанных в Договоре страхования, в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в РФ».
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт возникновения обязанности Страхователя возместить вред, причиненный в результате нарушения договора на проведение оценки, и вред причиненный имуществу Выгодоприобретателей (Третьих лиц) в результате нарушения Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВАЯ СУММА:	100 000 000,00 (сто миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ:	На один страховой случай - 100 000 000,00 (сто миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	отсутствует
СТРАХОВОЙ ТАРИФ, СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	0,034%, 34 000,00 (тридцать четыре тысячи) рублей
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	Договор страхования заключается на срок: с «25» октября 2015 г. по «24» октября 2016 г. Договор вступает в силу с «25» октября 2015 г. при условии уплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором, и оканчивается «24» октября 2016 г.
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	В соответствии с Договором страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности № 5101-000164-10/15 от «01» октября 2015г. Изменение и расторжение договора страхования осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и Правилами страхования. Иск по требованиям, вытекающим из настоящего Договора, может быть предъявлен Страховщику в сроки, предусмотренные гражданским законодательством Российской Федерации.

От Страховщика:



МП

/Михалев В.Г.
Доверенность № 241-15 от «01» октября 2015г.

От Страхователя:

Страхователь с Правлением страхования ознакомлен
и один экземпляр получил
/Алейникова М.В.

12.4. Приложение 4. Копии документов, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

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

**КОПИЯ
ВЕРНА**

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

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

Дата выдачи: "04" февраля 2014 года

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

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

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

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

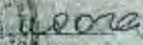
Вид права: Общая долевая собственность.

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 34530 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Игнатовка

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "30" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/002/2014-001

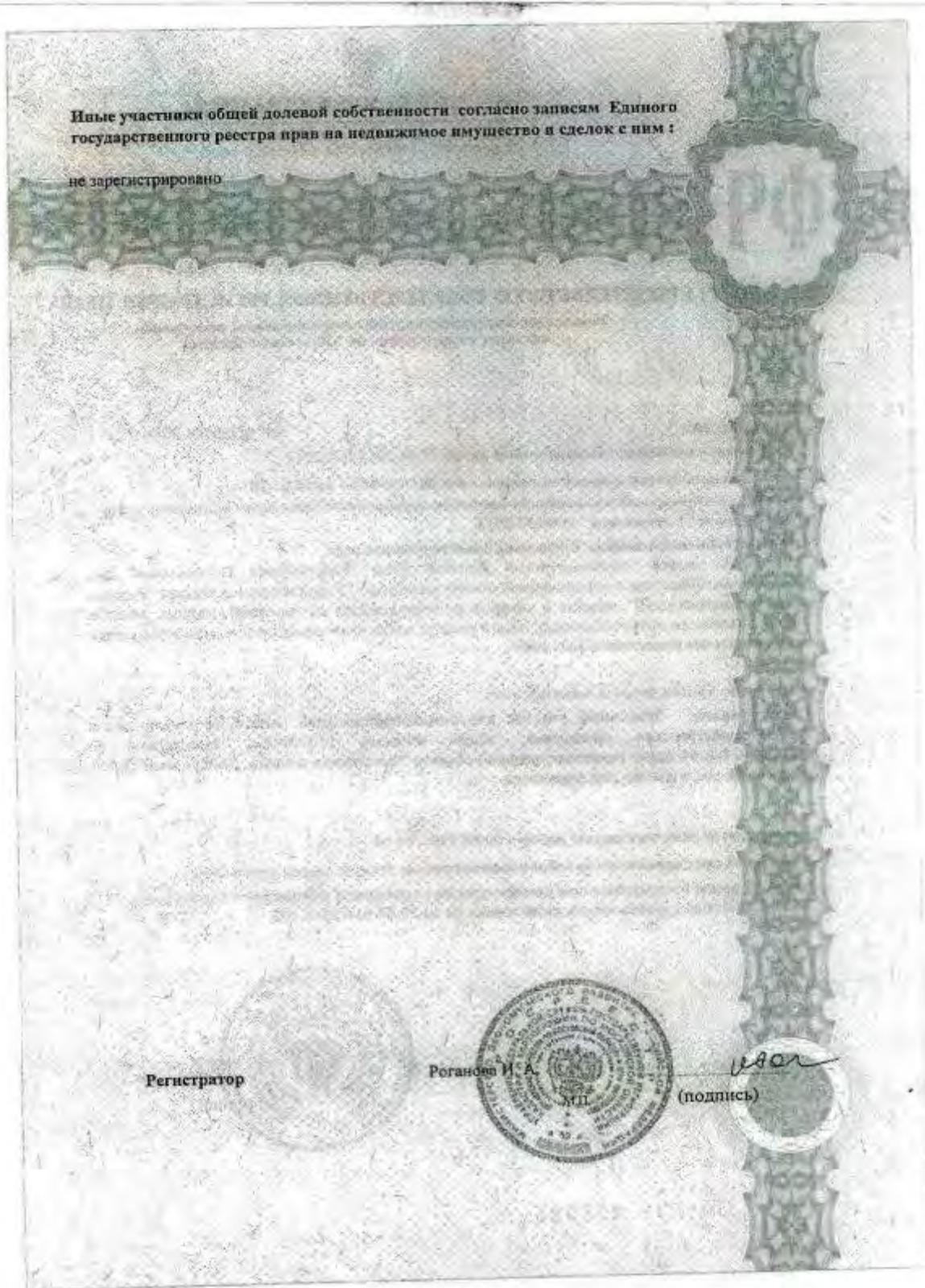
Регистратор

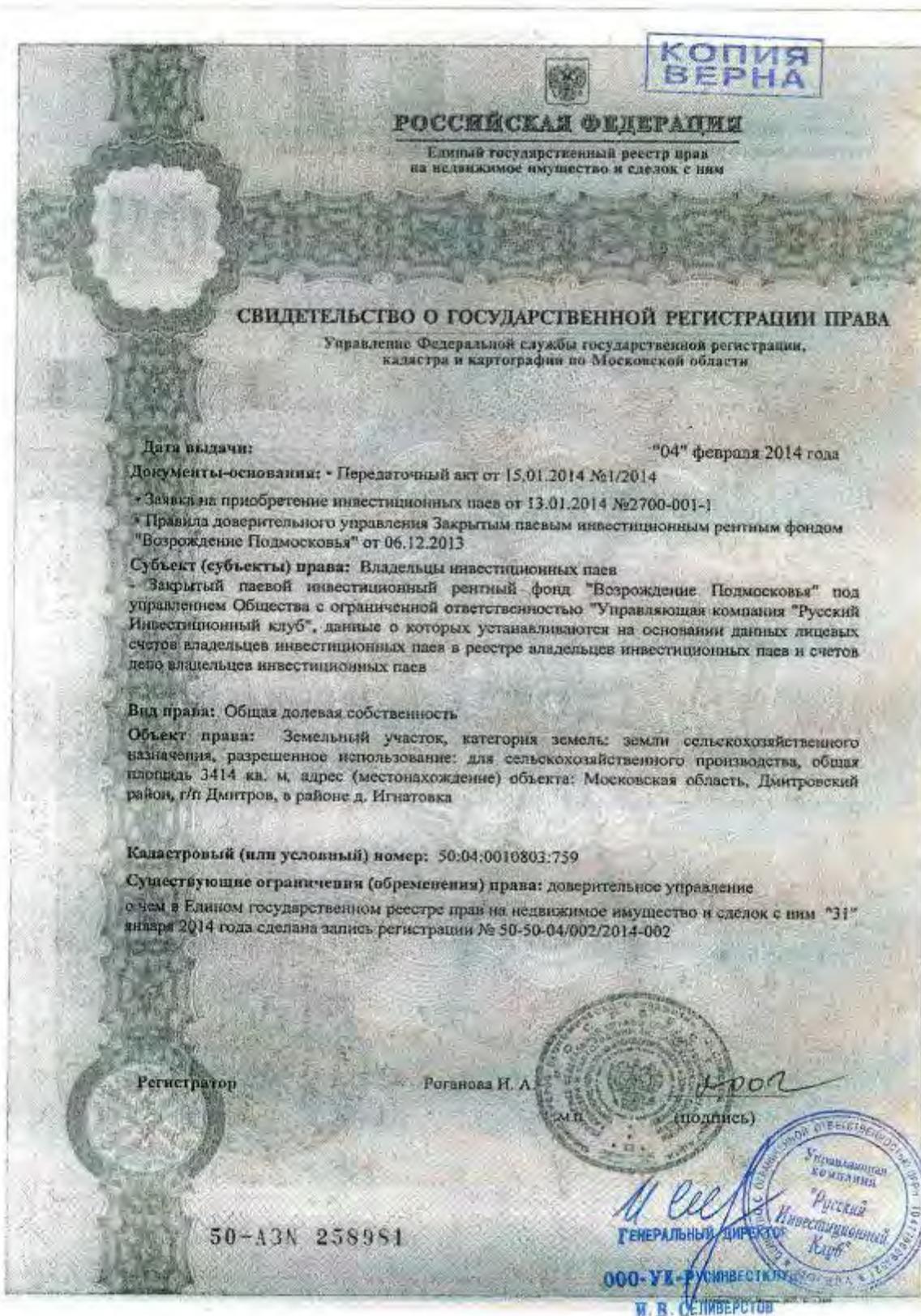
Роганова И. А. 
(подпись)

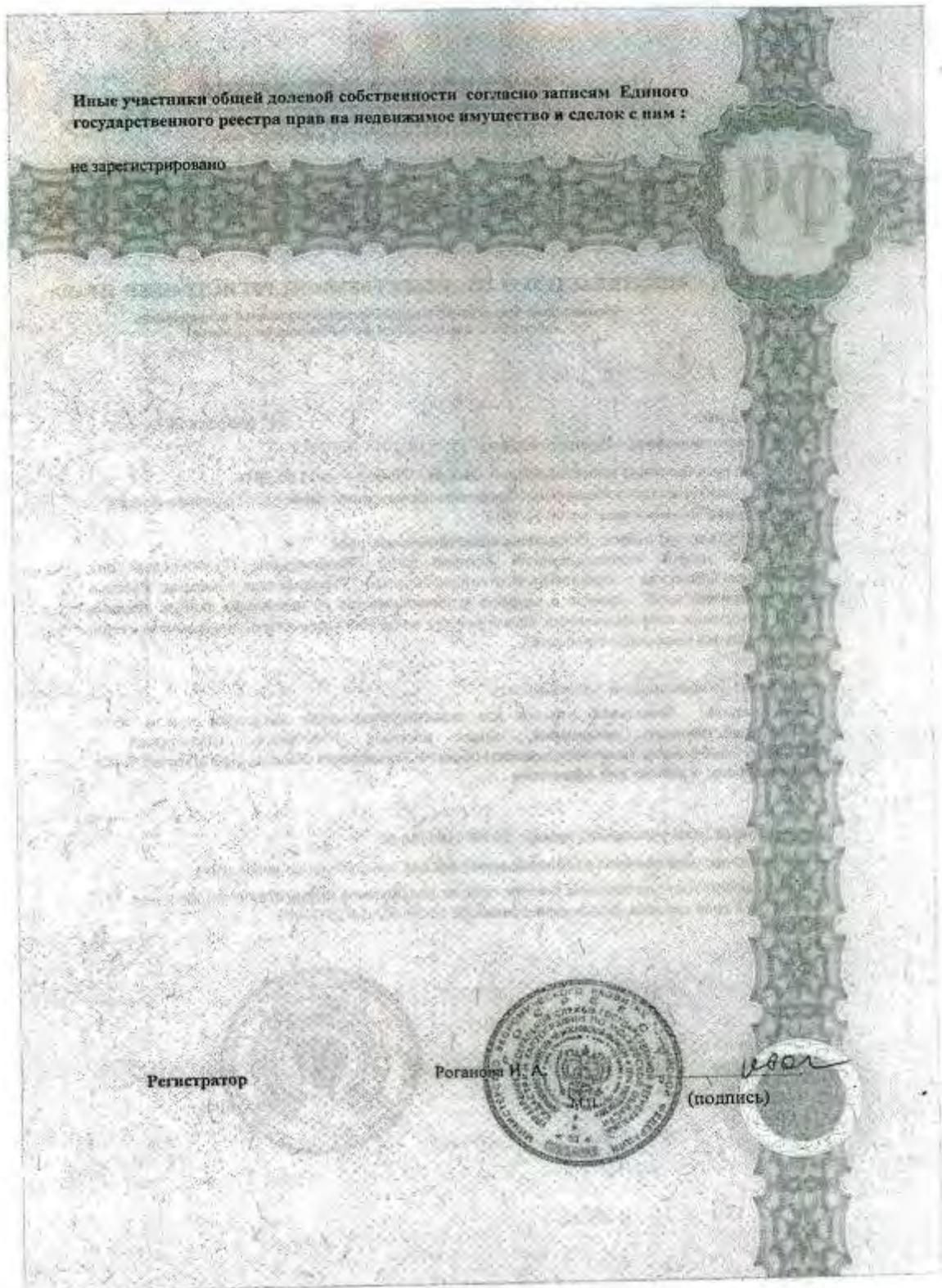
50-АЭН 258931

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







**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
- Права на доверительное управление Закрытым паевым инвестиционным фондом "Возрождение Подмосковья" от 06.12.2013

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 1644 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, с/п Дмитров, в районе д. Игнатовка

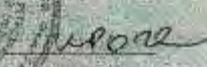
Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0010803:760

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50:50:04/002/2014-003

Регистратор



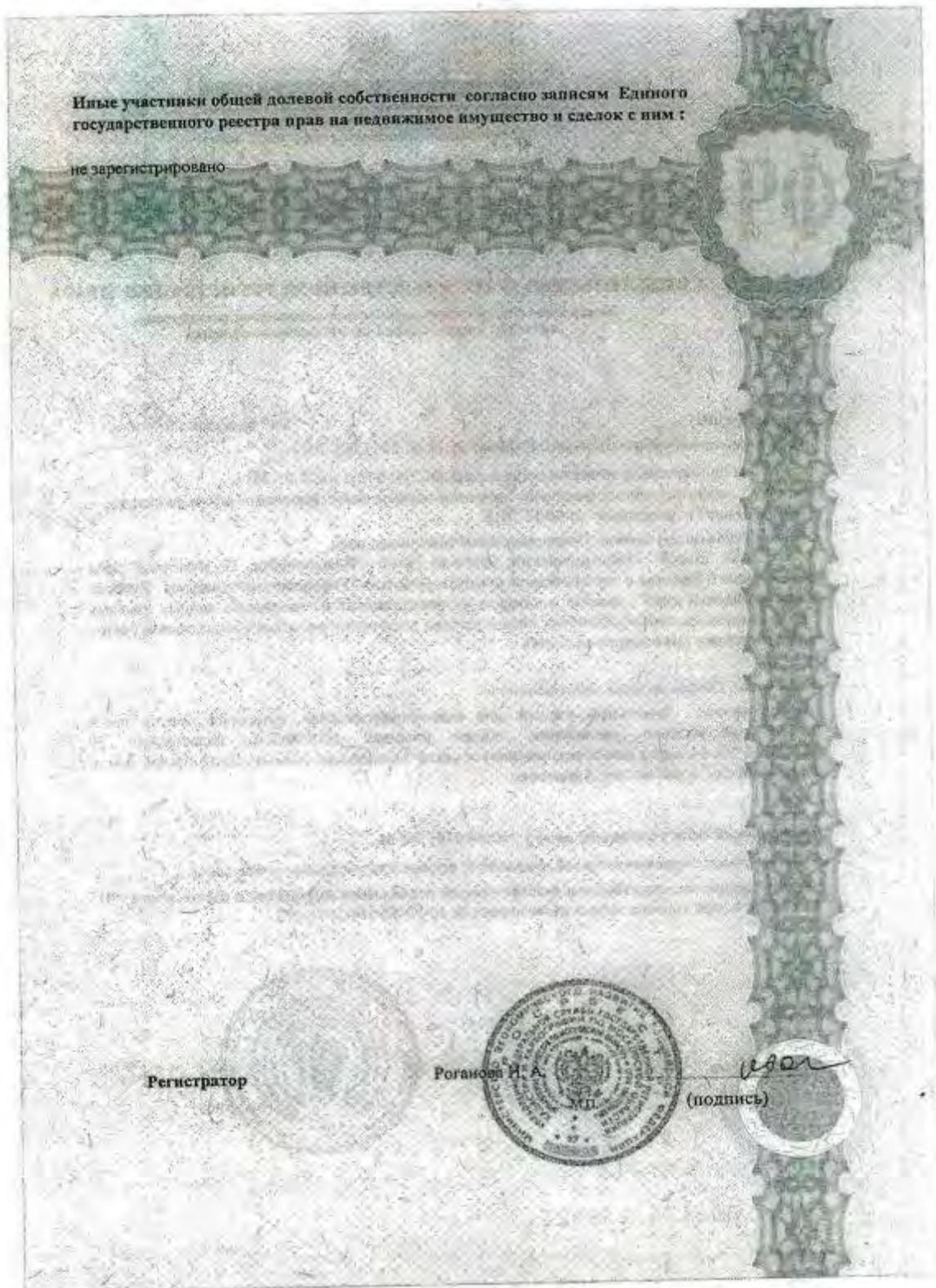
Рогонова И.А.
(подпись)

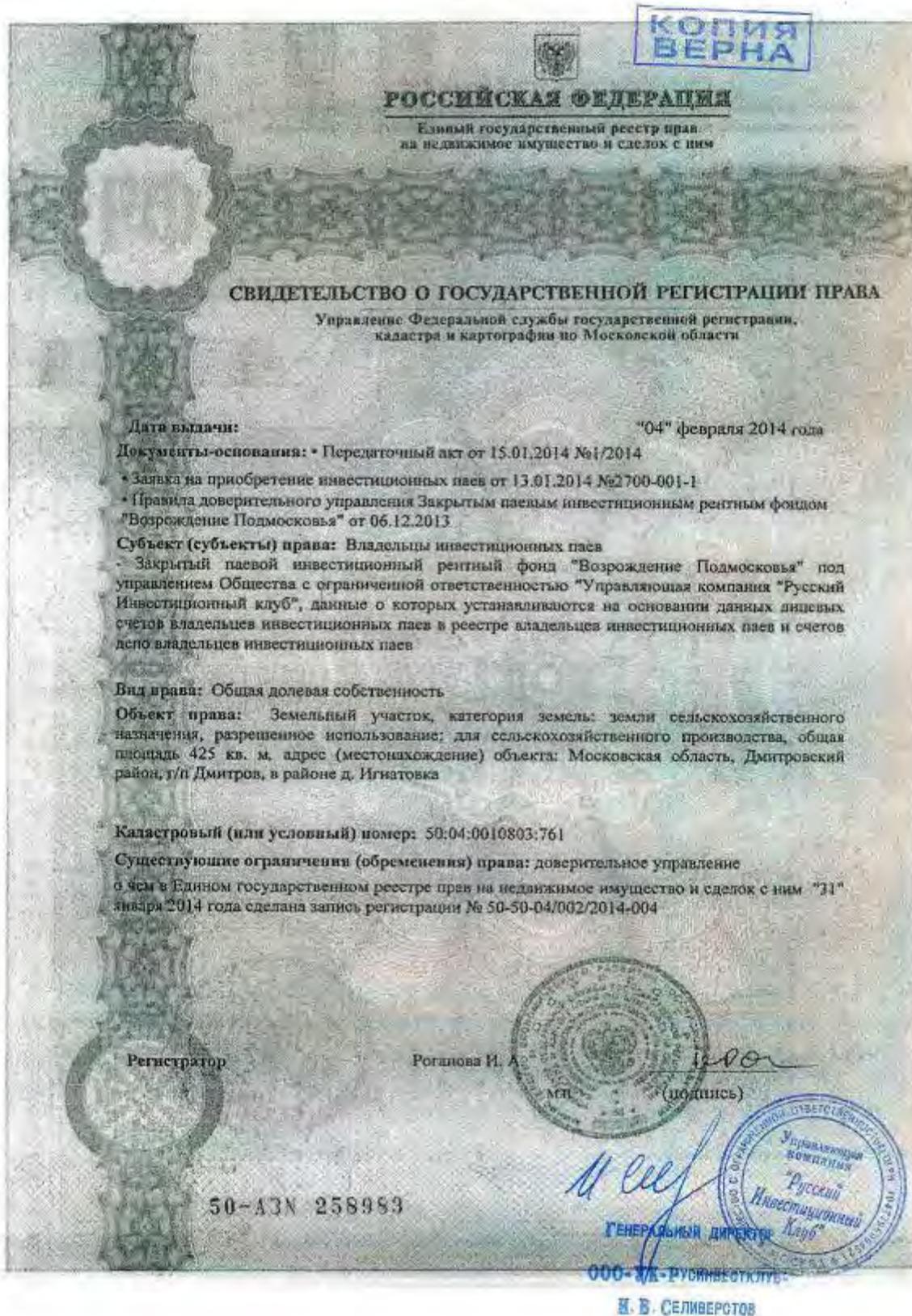


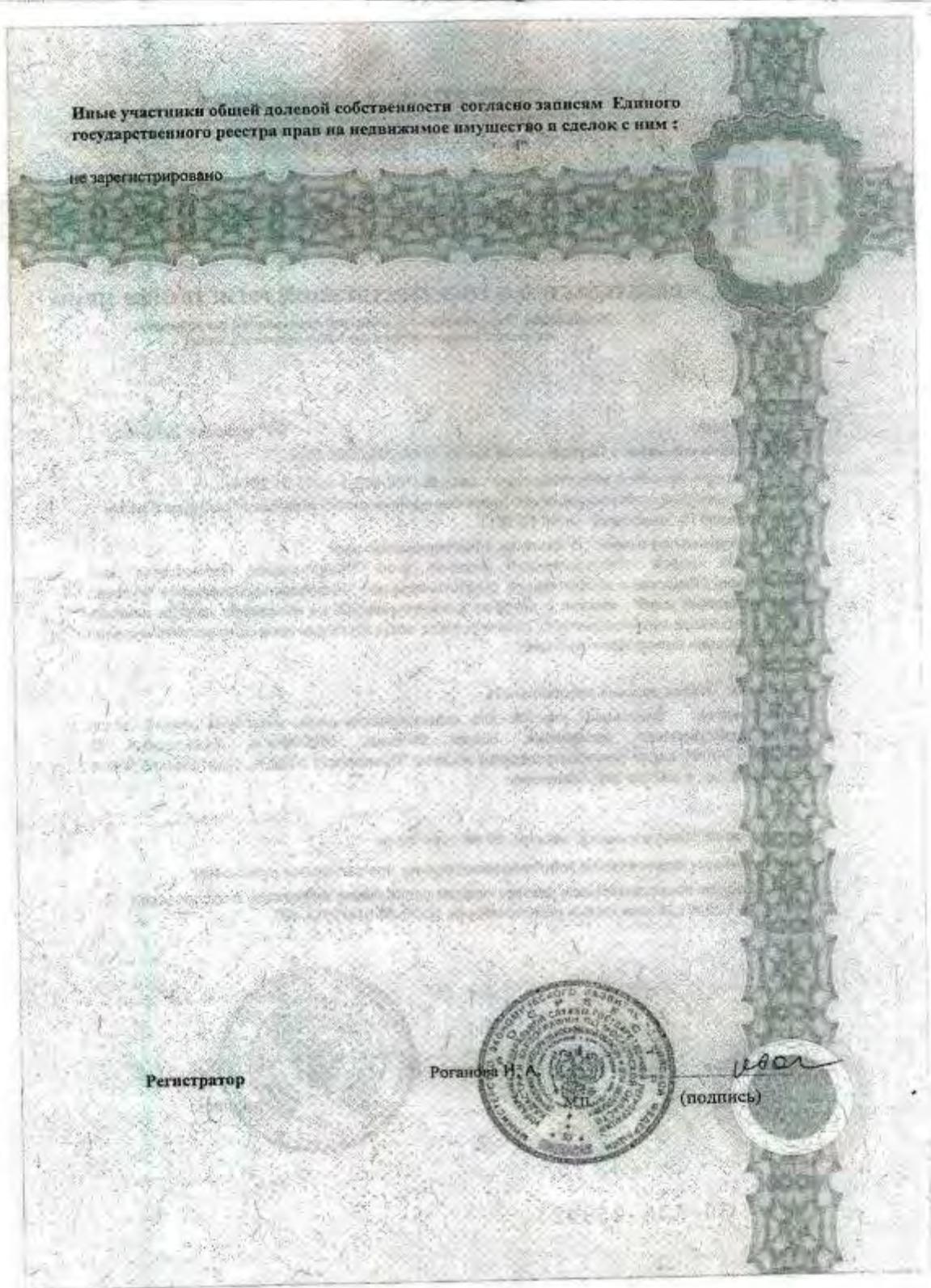
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ООО-УК-ИДИНВЕСТАУК
И.В. Селиванов



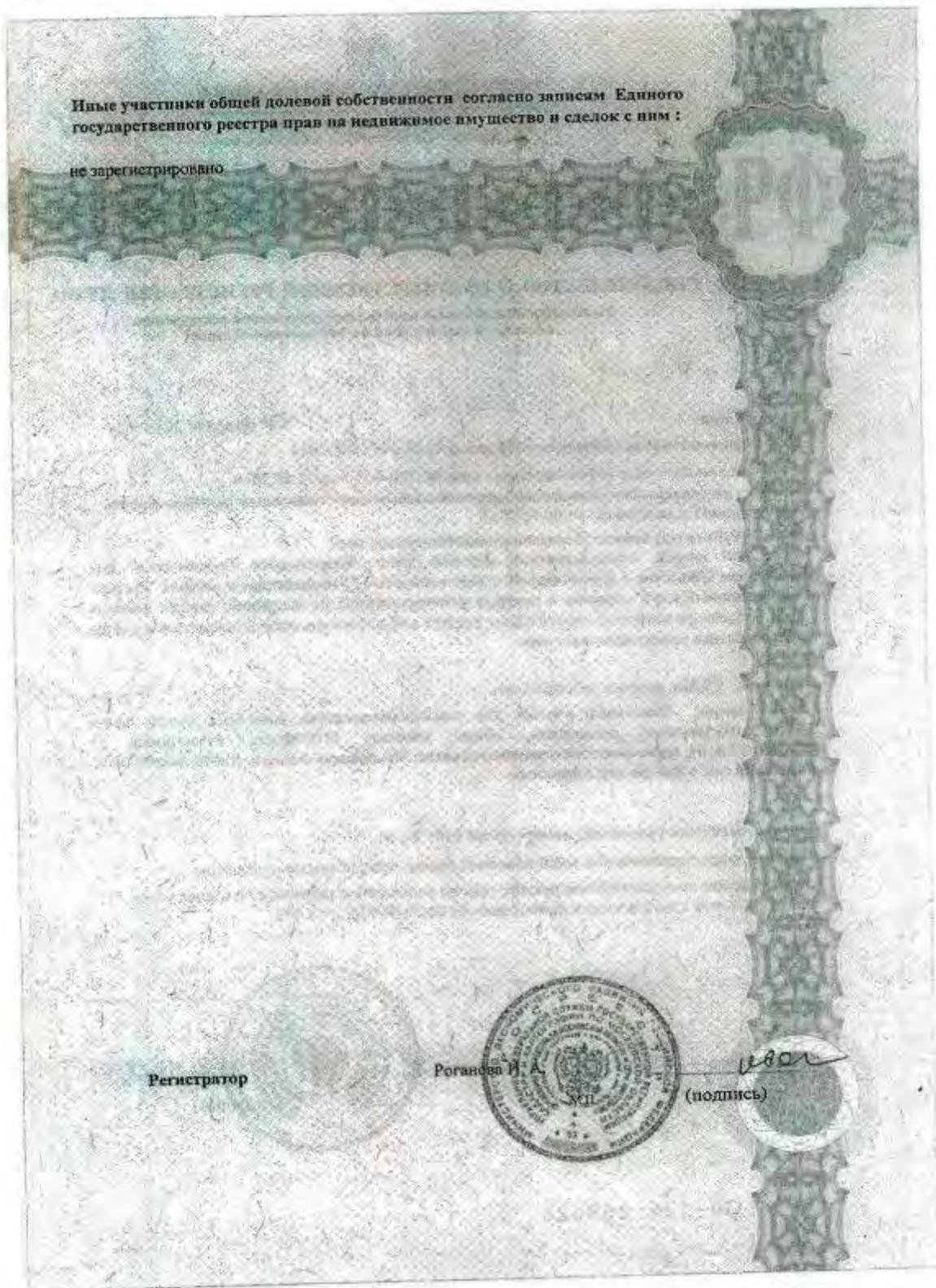
50-13N 258982

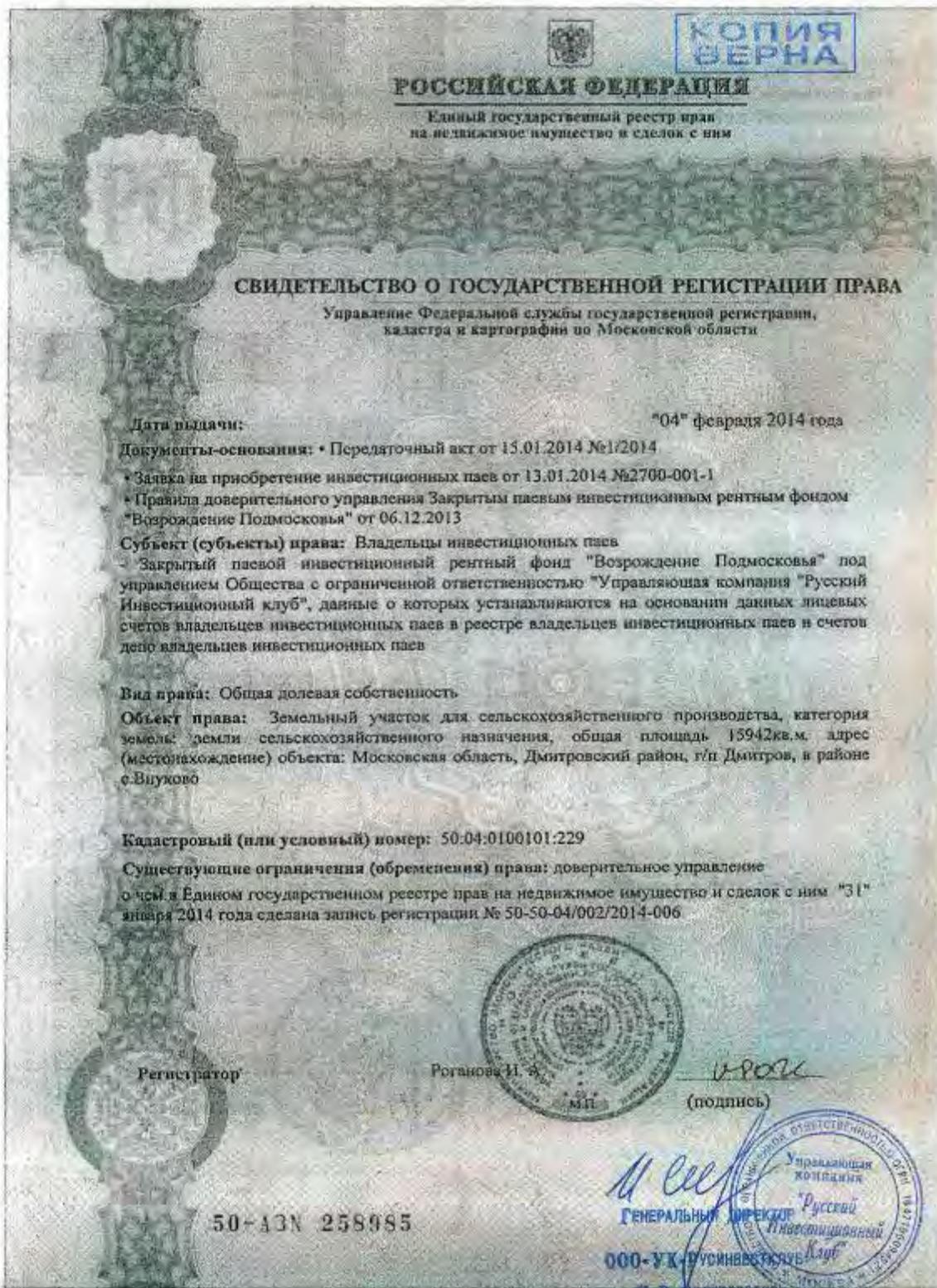


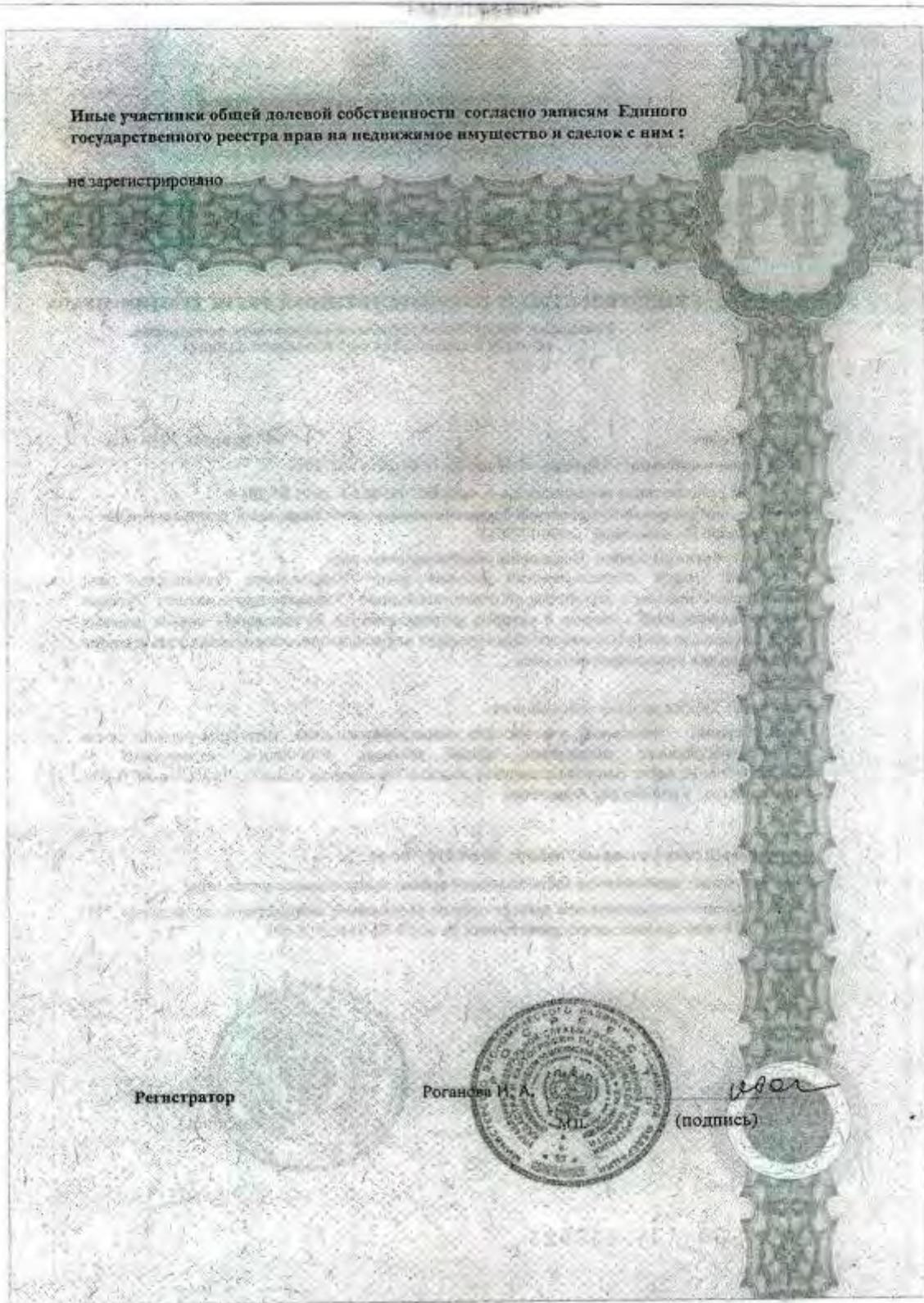




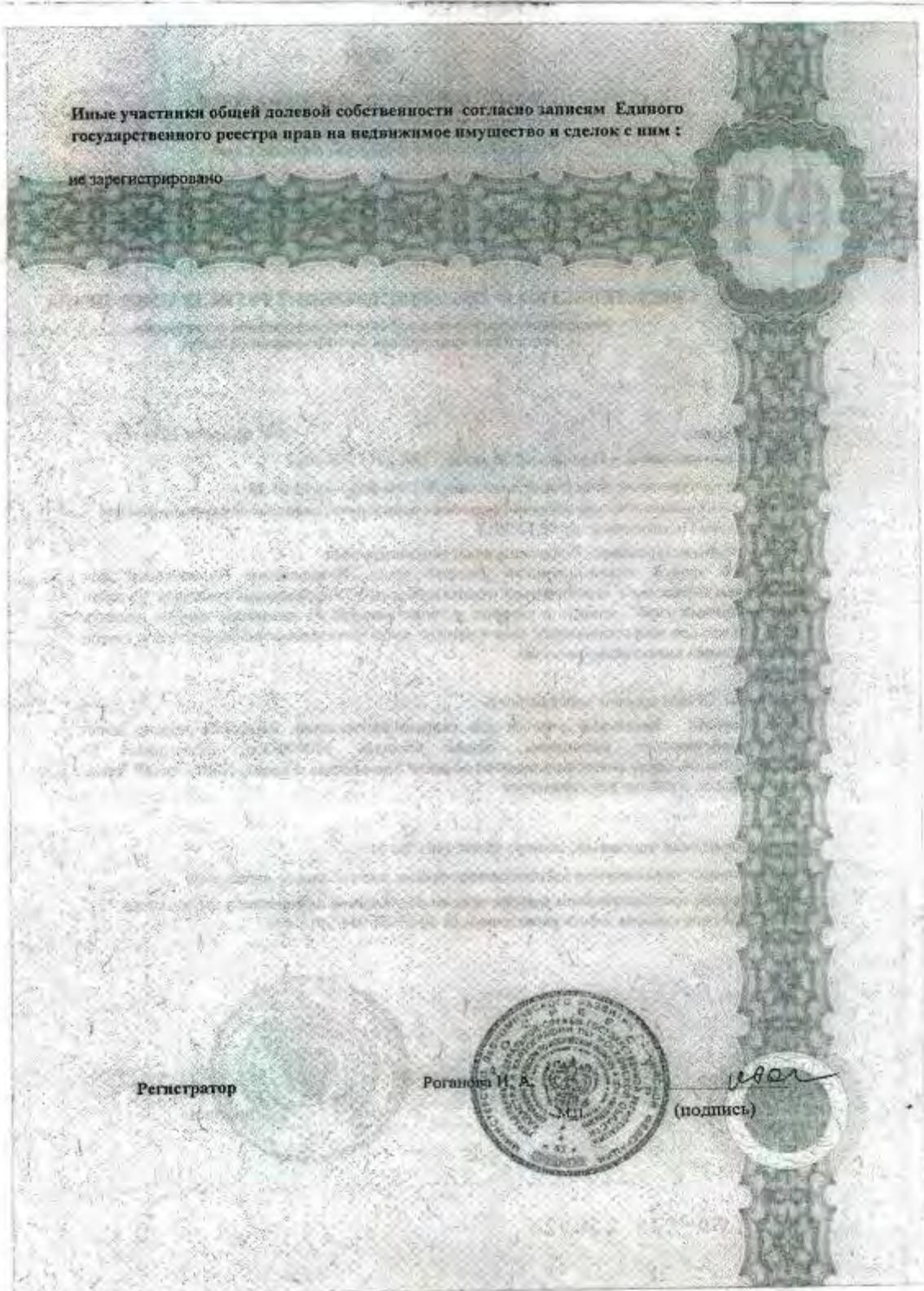












КОПИЯ
ВЕРНА

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

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

Дата выдачи: "04" февраля 2014 года

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 32 108 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитрова, в районе с. Внуково

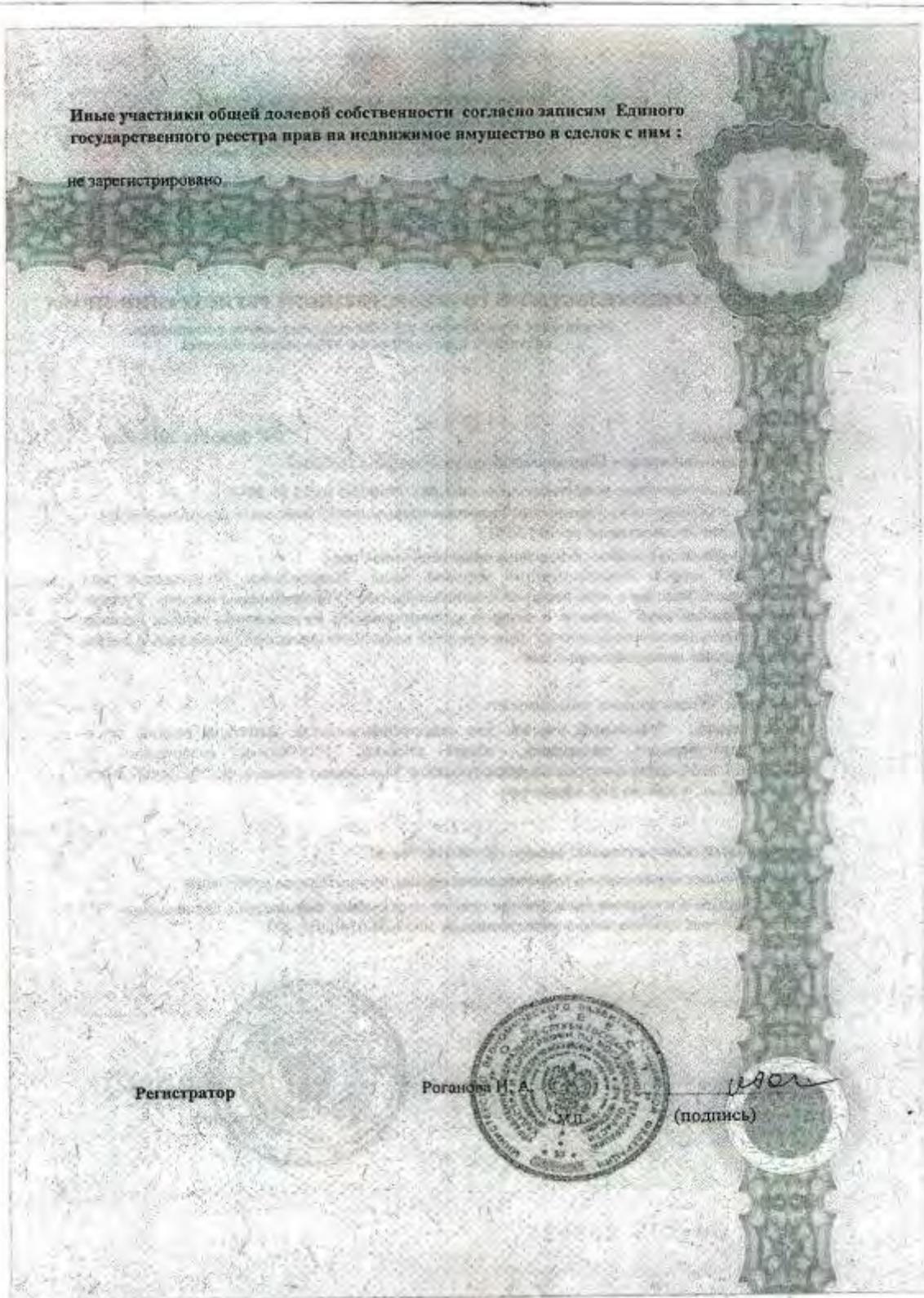
Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0100102:7

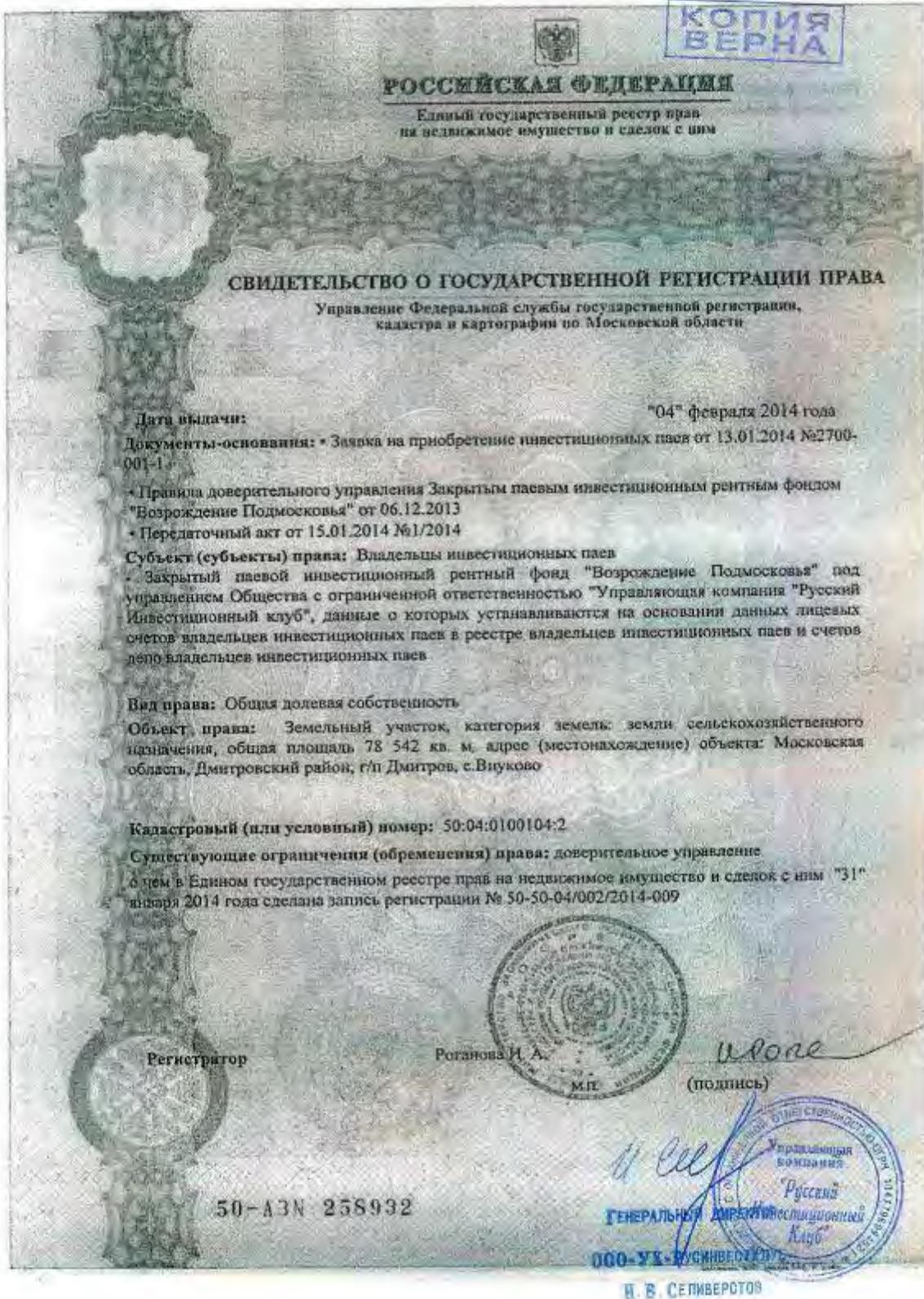
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/002/2014-008

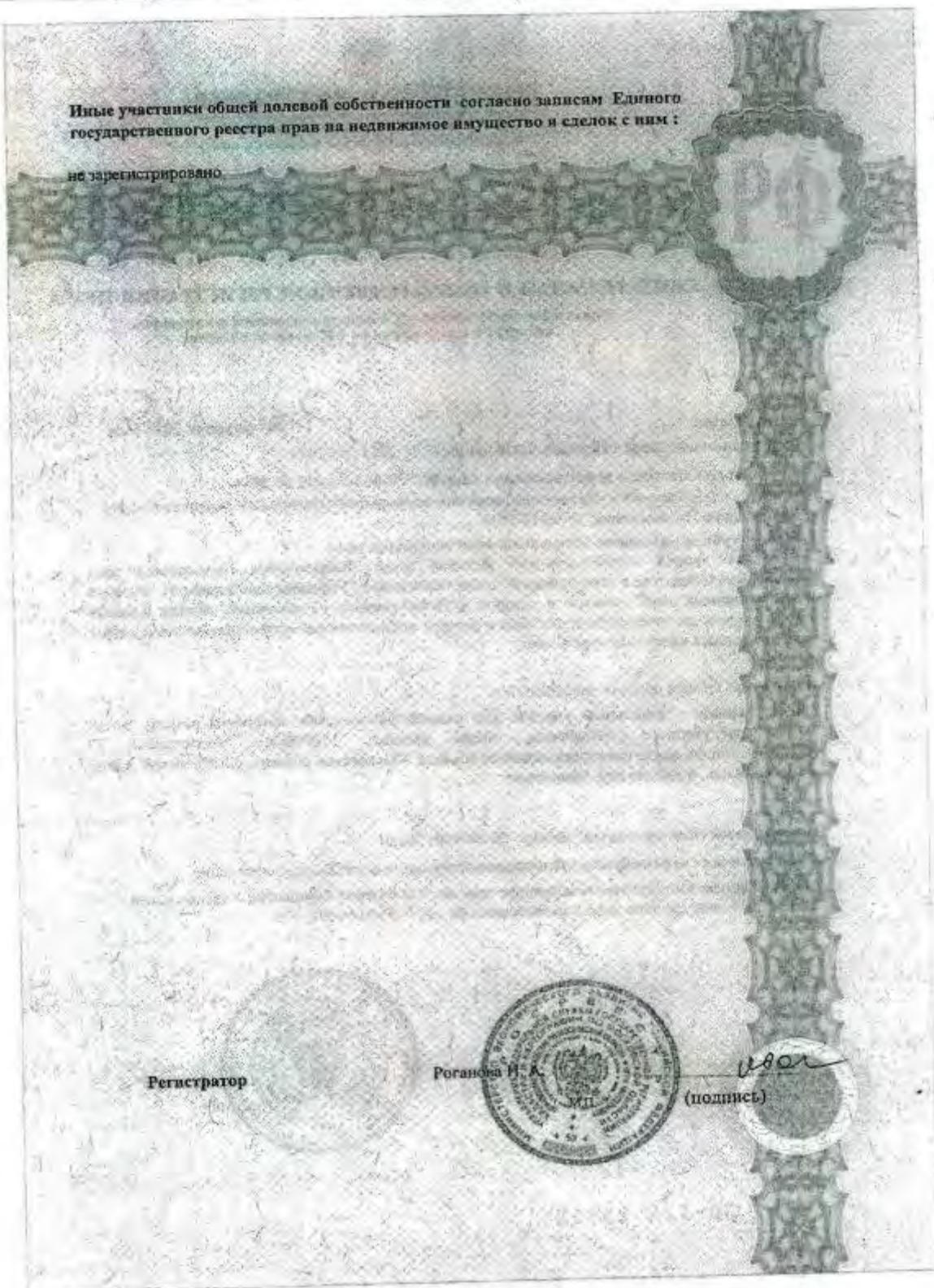
Регистратор
 Рогонова И.А. (подпись)

50-А3Н 258965

Управляющая компания
 "Русский Инвестиционный клуб"
 ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР Клуб
 И.В. СЕЛЫВЕРТОВ







**КОПИЯ
ВЕРНА**

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

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

Дата выдачи: "04" февраля 2014 года

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

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 28.773 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Игнатовка

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

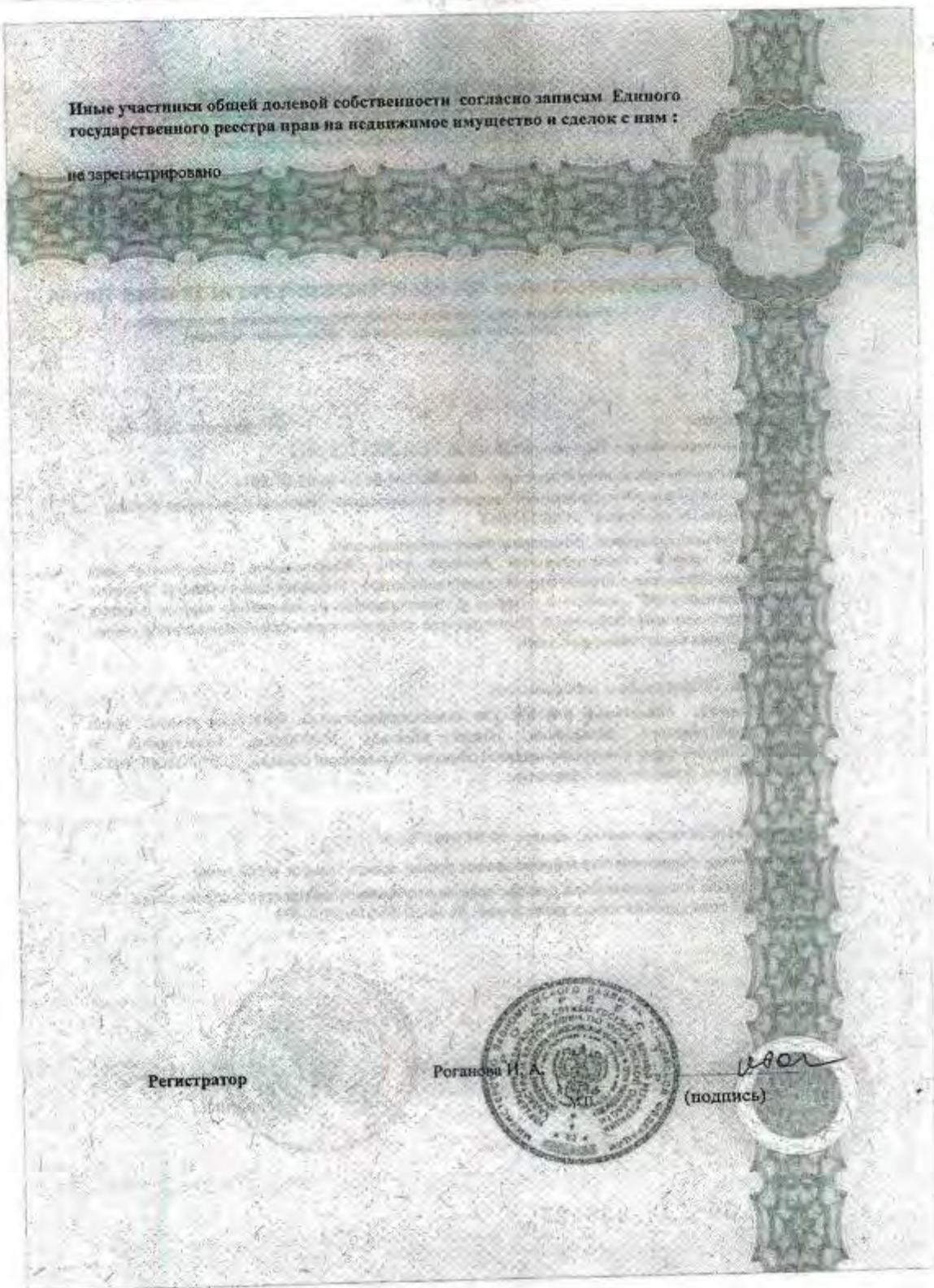
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50:50-04/002/2014-010

Регистратор:  Рогонова И. А. *И. Рогова*
 (подпись)


 Управляющее общество
 "Русский
 Инвестиционный
 Клуб"

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
 000-УИ-РУСИВЕСТКЛУБ
 Н. В. СЕЛИВЕРСТОВ

50-А3Н 258933



**КОПИЯ
БЕРНА**

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

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

Дата выдачи: "04" февраля 2014 года

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

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 9 439 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Поддубки

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0100201:75

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

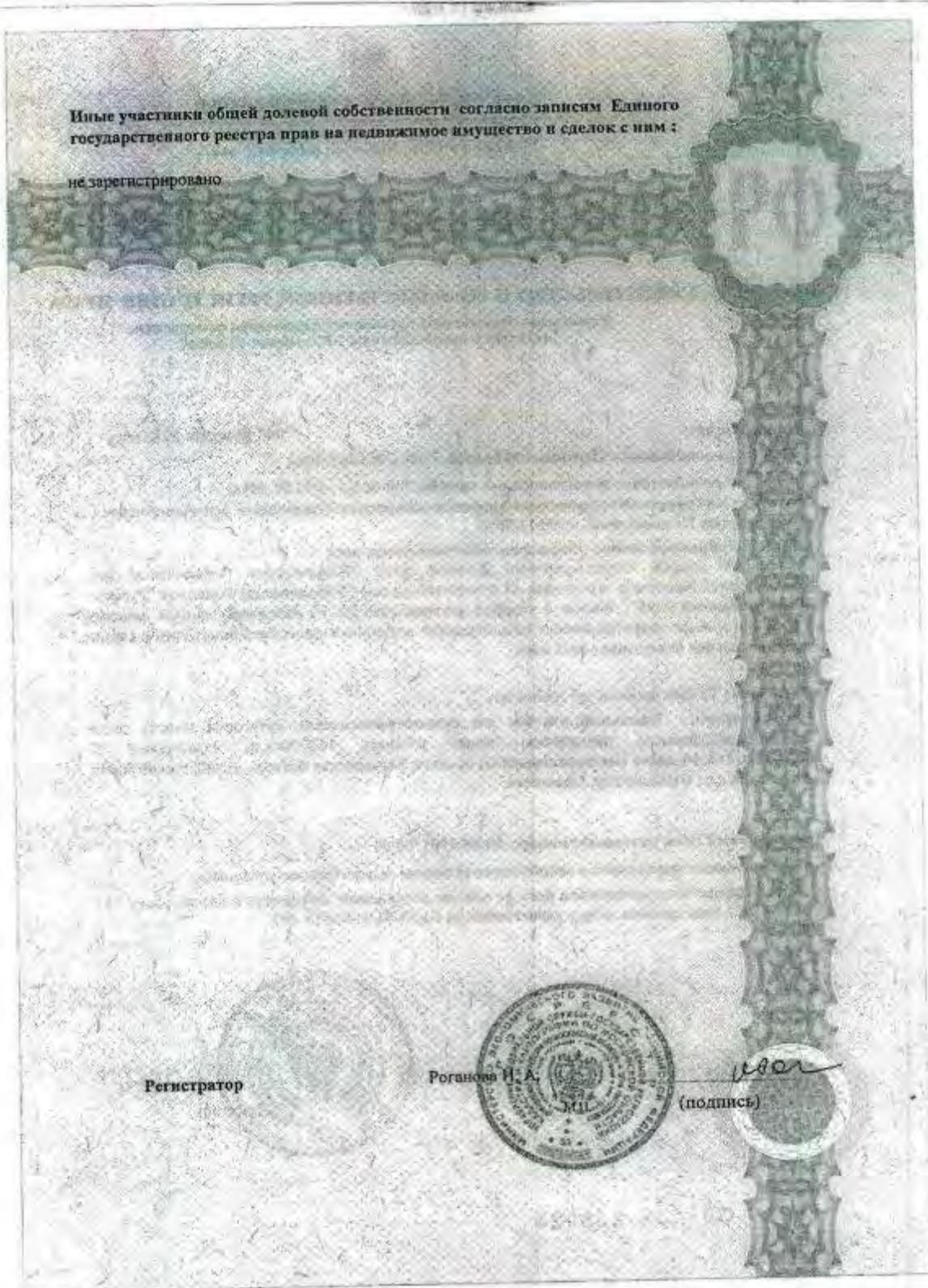
Регистратор Рогова И. А.
М.П.

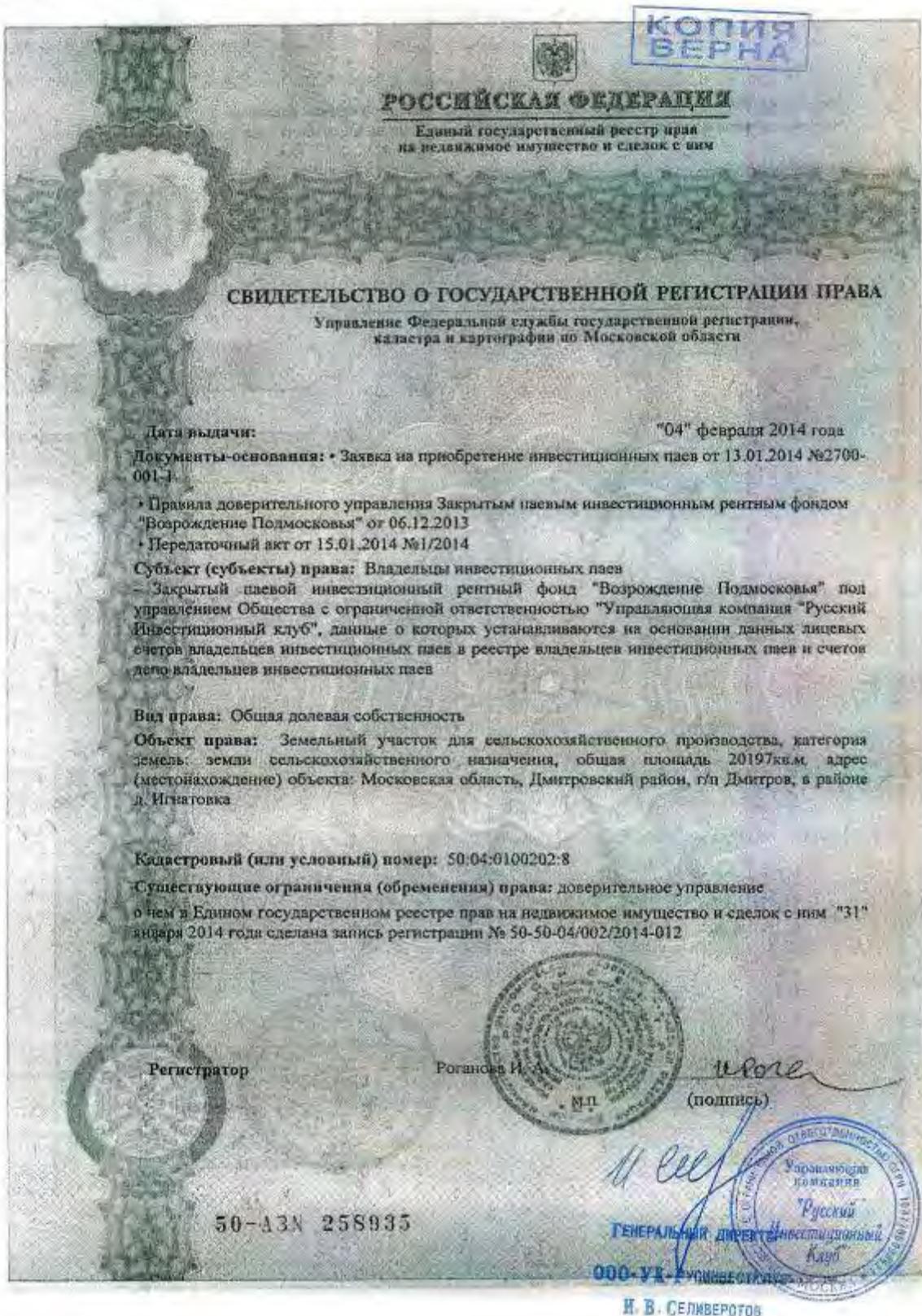
Ирина
(подпись)

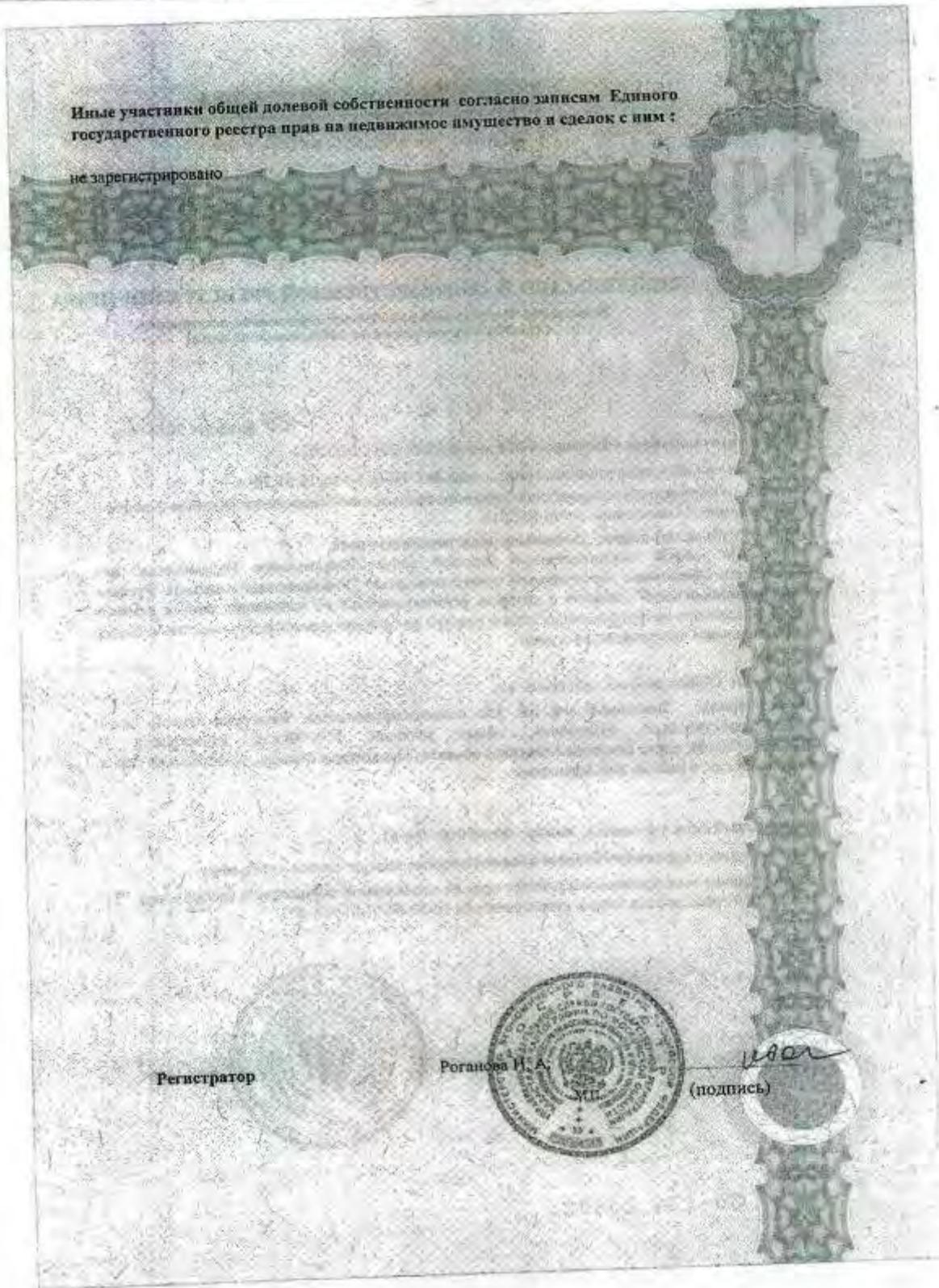

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР

000-УК-НУСИВЕСТКЛУБ
В. В. СЕЛМВЕРСТОВ

50-АЭН 258994







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

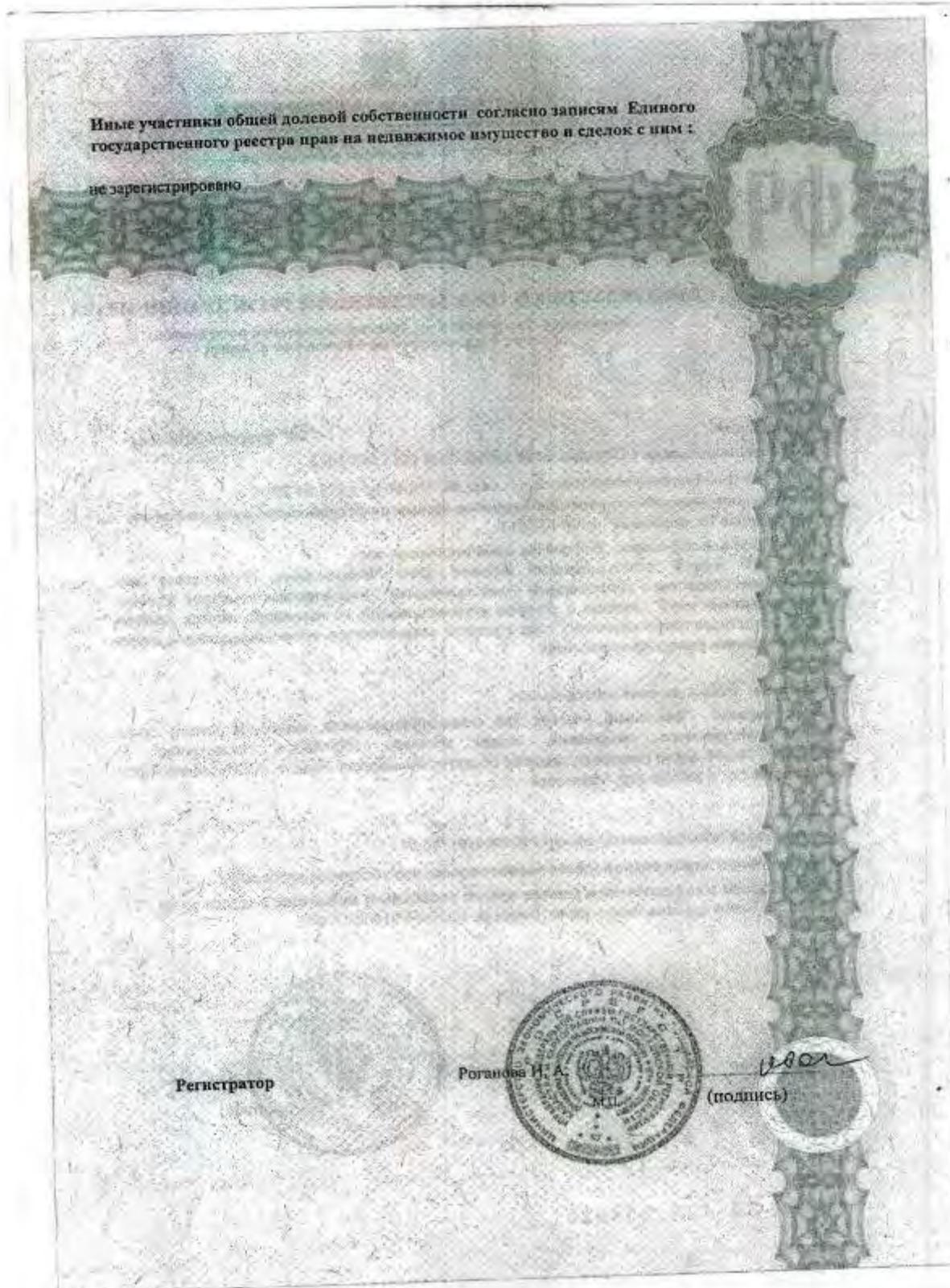
Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0100302:1

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

Регистратор: *Иванова И.А.*
 (подпись)

50-А3Н 258936

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
 ООО-УИ "РУСИВЕСТИ" ПАО
 И.В. СЕЛИВЕРТОВ



**КОПИЯ
ВЕРНА**

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

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

"04" февраля 2014 года

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

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

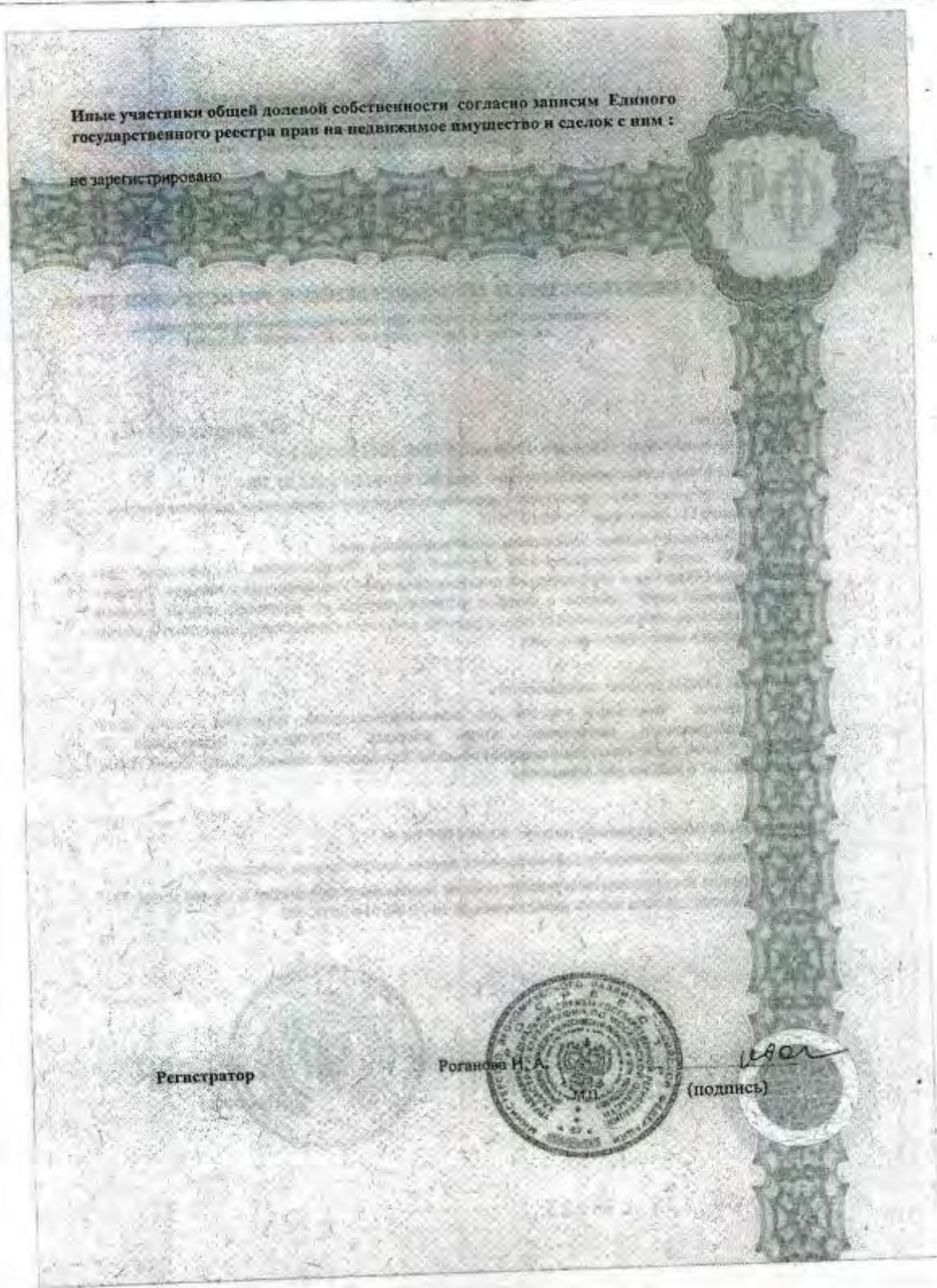
Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0100402:1

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

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

50-А3Н 258937

И. В. Селиверстов
 ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР Клуб
 000-УК "РУССКИЕ ИНВЕСТИЦИИ"
 И. В. СЕЛИВЕРСТОВ



КОПИЯ
ВЕРНА

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

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

Дата выдачи: "04" февраля 2014 года

Документы-основания: • 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: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 493 278 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе дер. Кузнецово

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

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

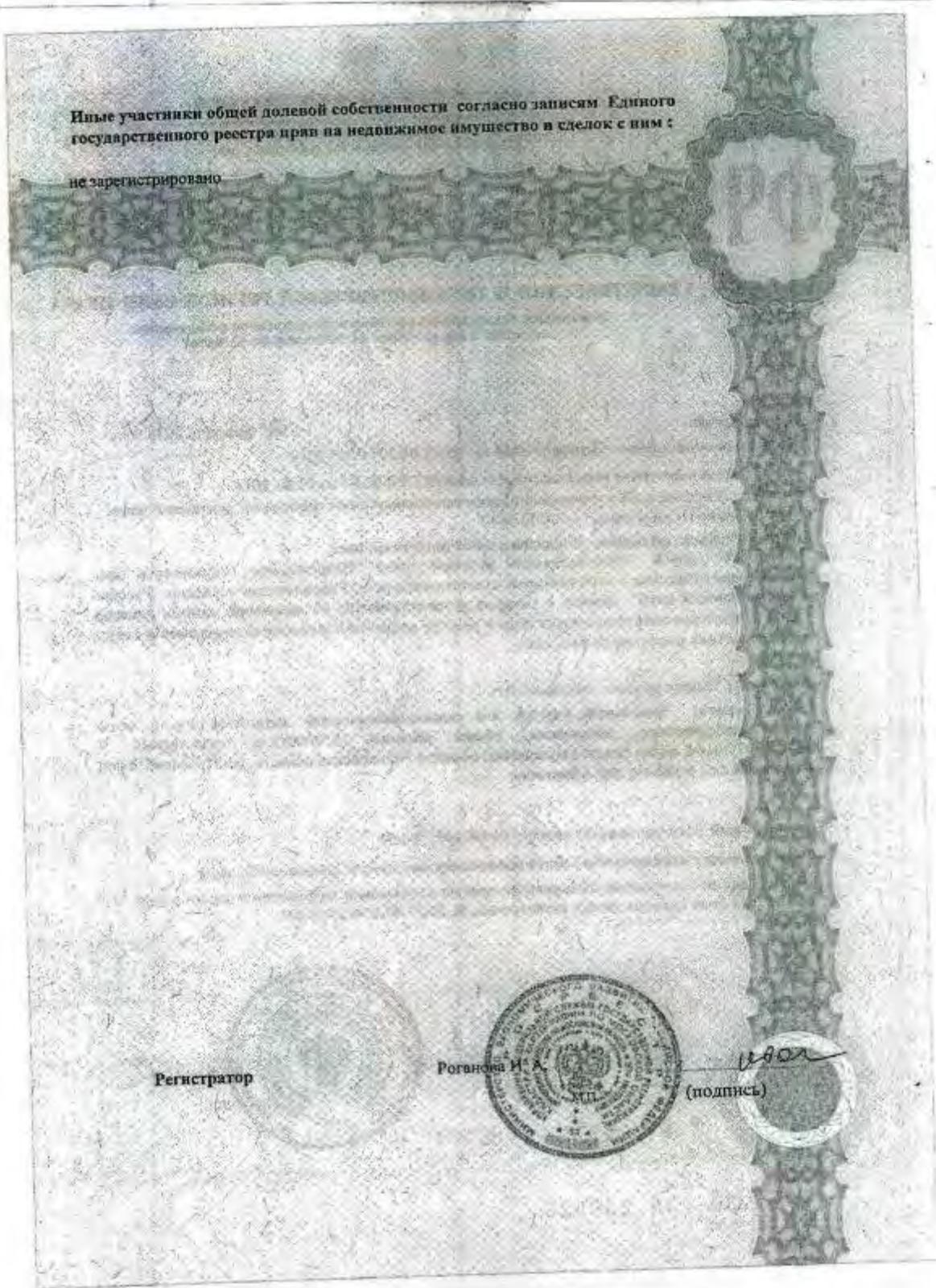
Регистратор _____

Рогова И.А.
МП

И. Рогова
(подпись)

50-13N 255938


ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
И. В. СЕЛИВЕРТОВ





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

КОПИЯ
ВЕРНА

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

Дата выдачи: "04" февраля 2014 года

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 26 529 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д.Ярово

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0100503:7

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/002/2014-016

Регистратор



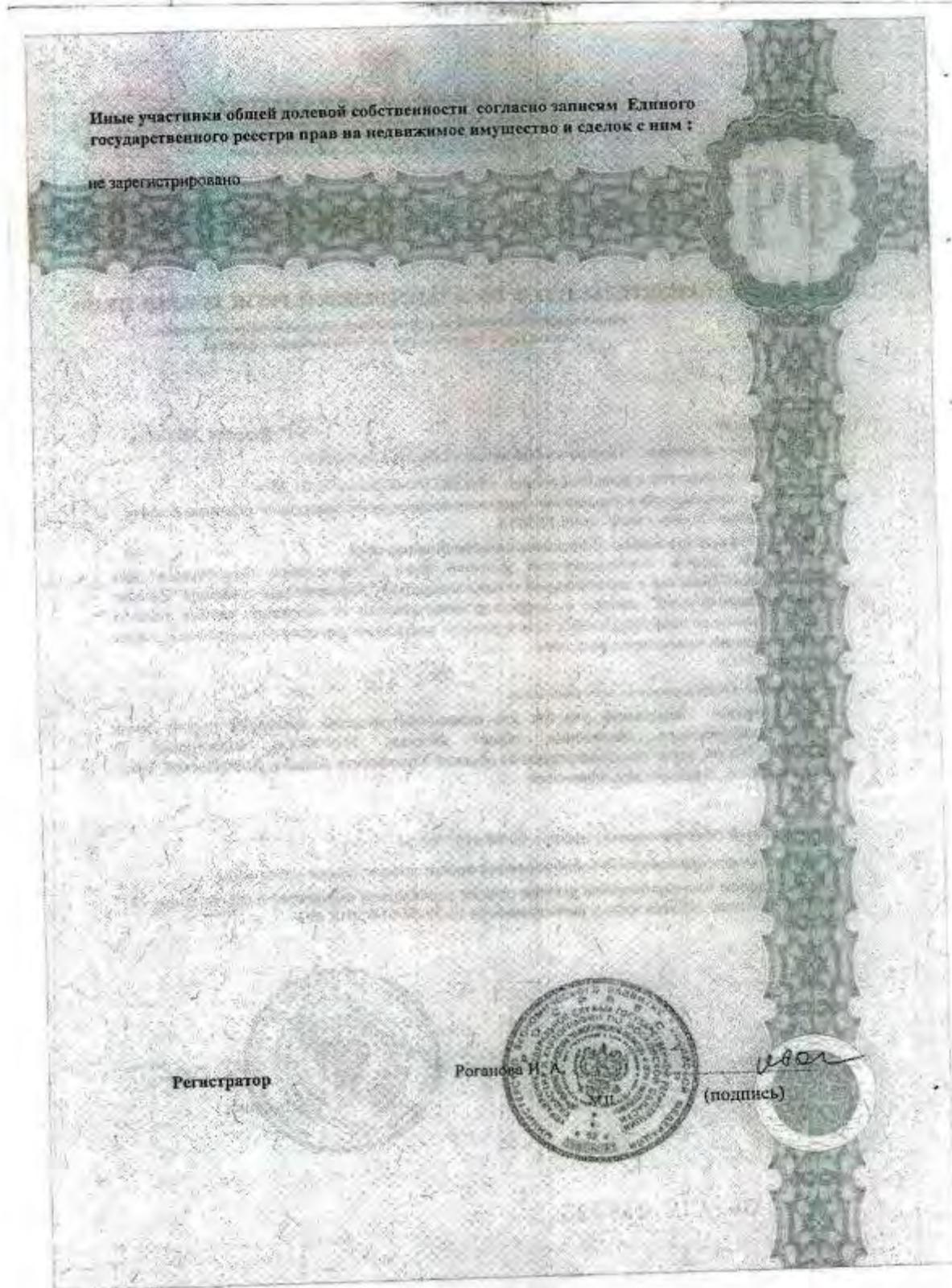
Роганова И. А.

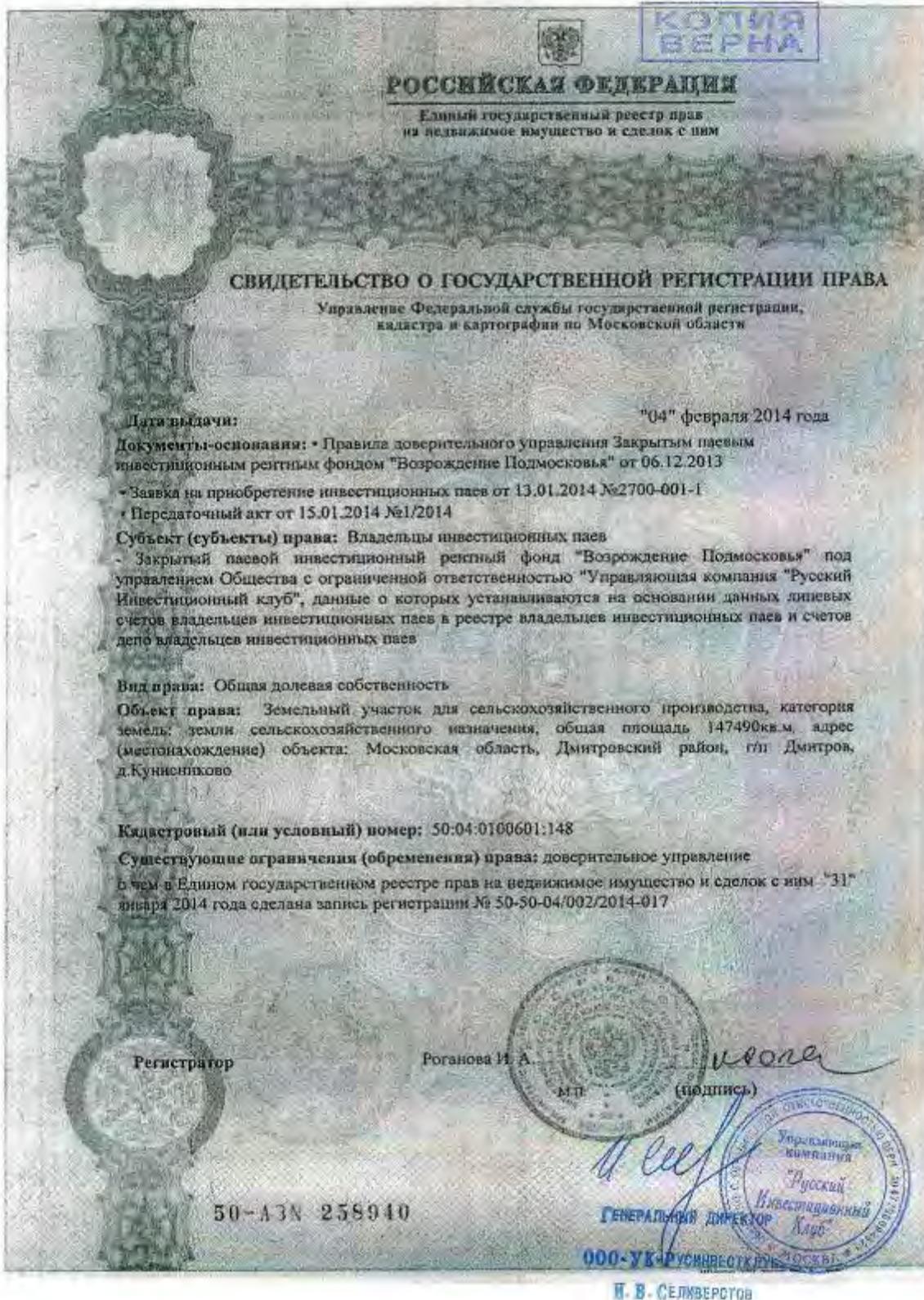
И. Роганова
(подпись)

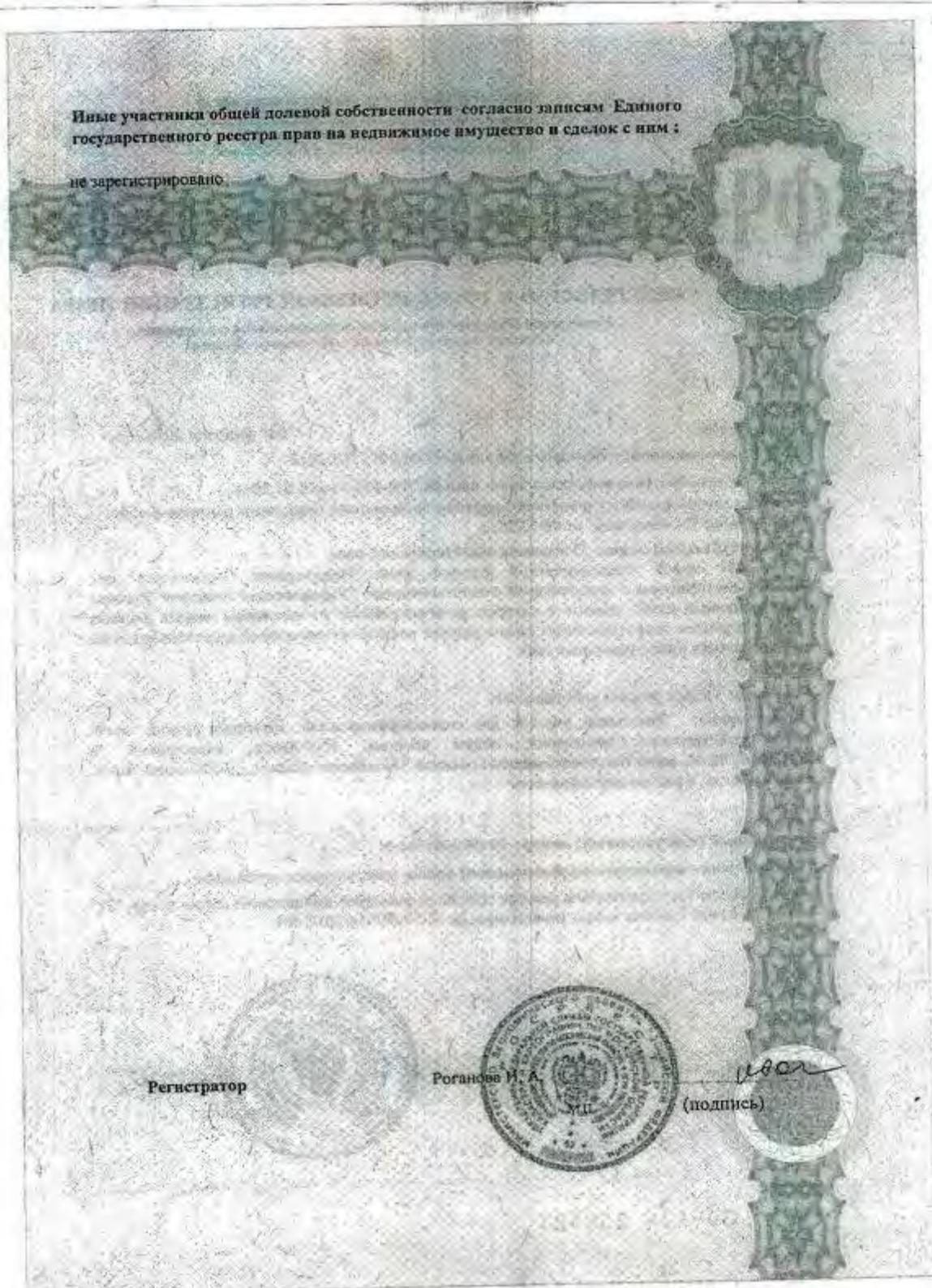
50-А/3N 258939

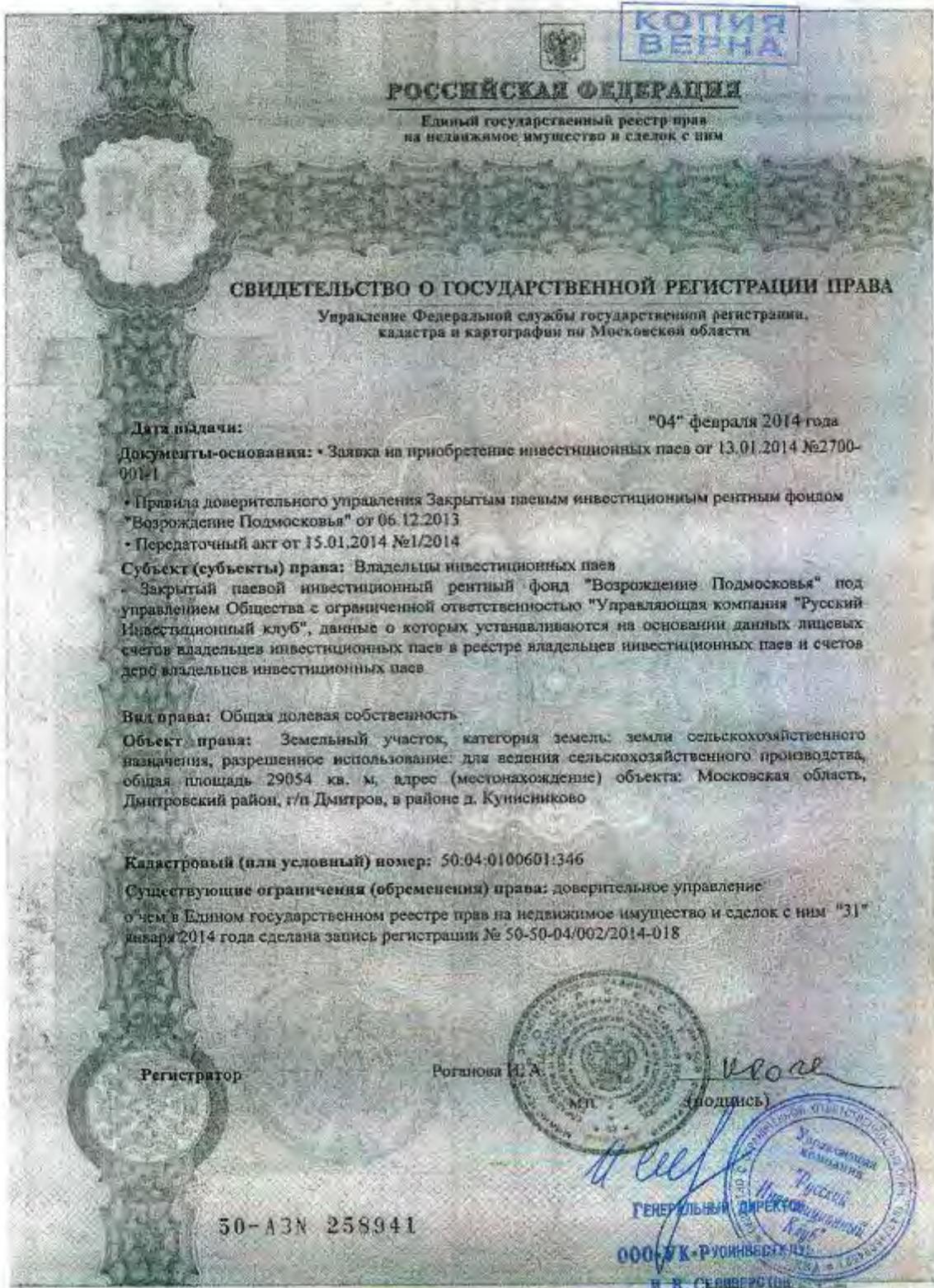
И. Селиверстов
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
000-УФРС/СВЯЗЬСЕРВИС
И. В. СЕЛИВЕРСТОВ

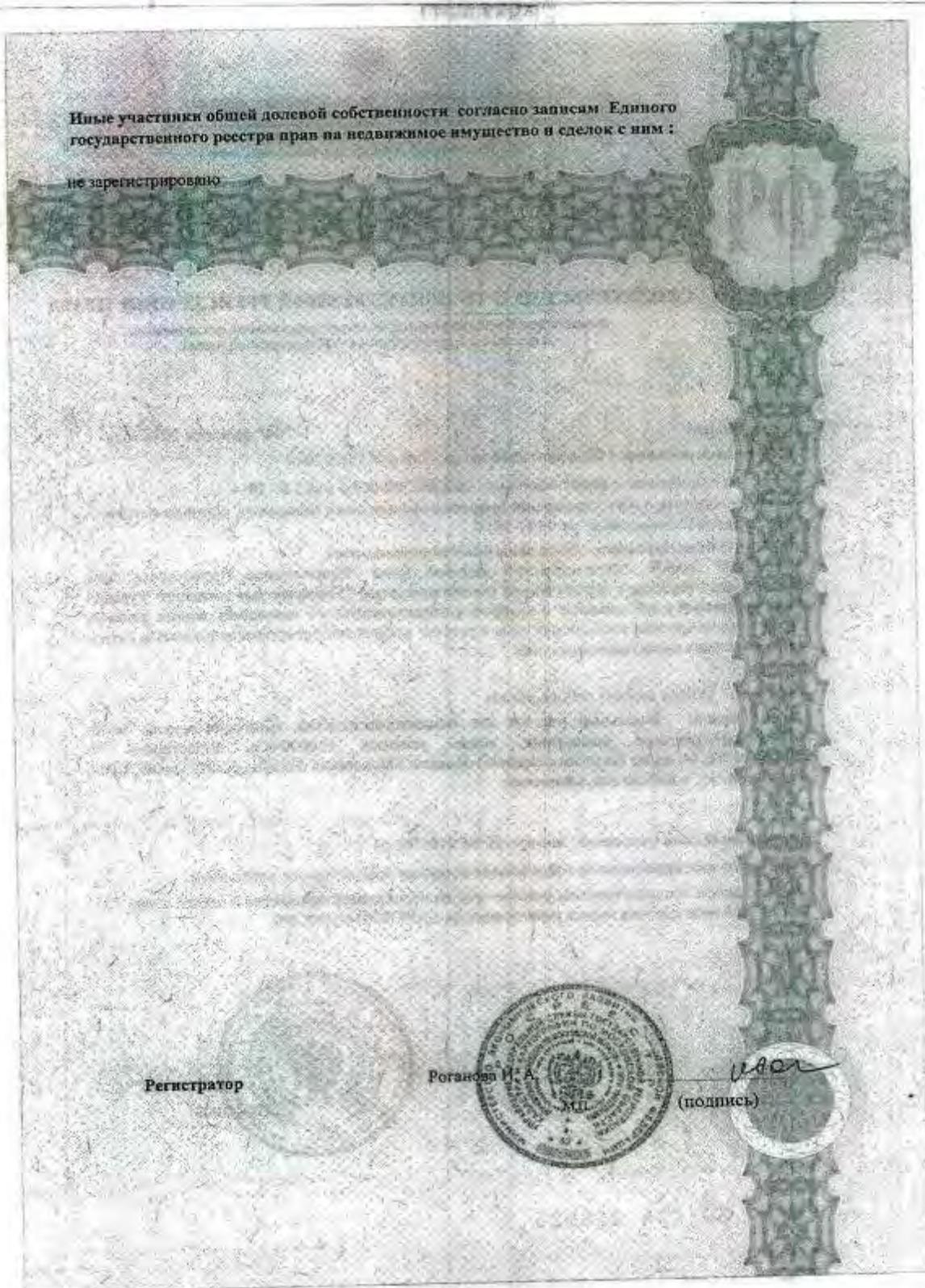


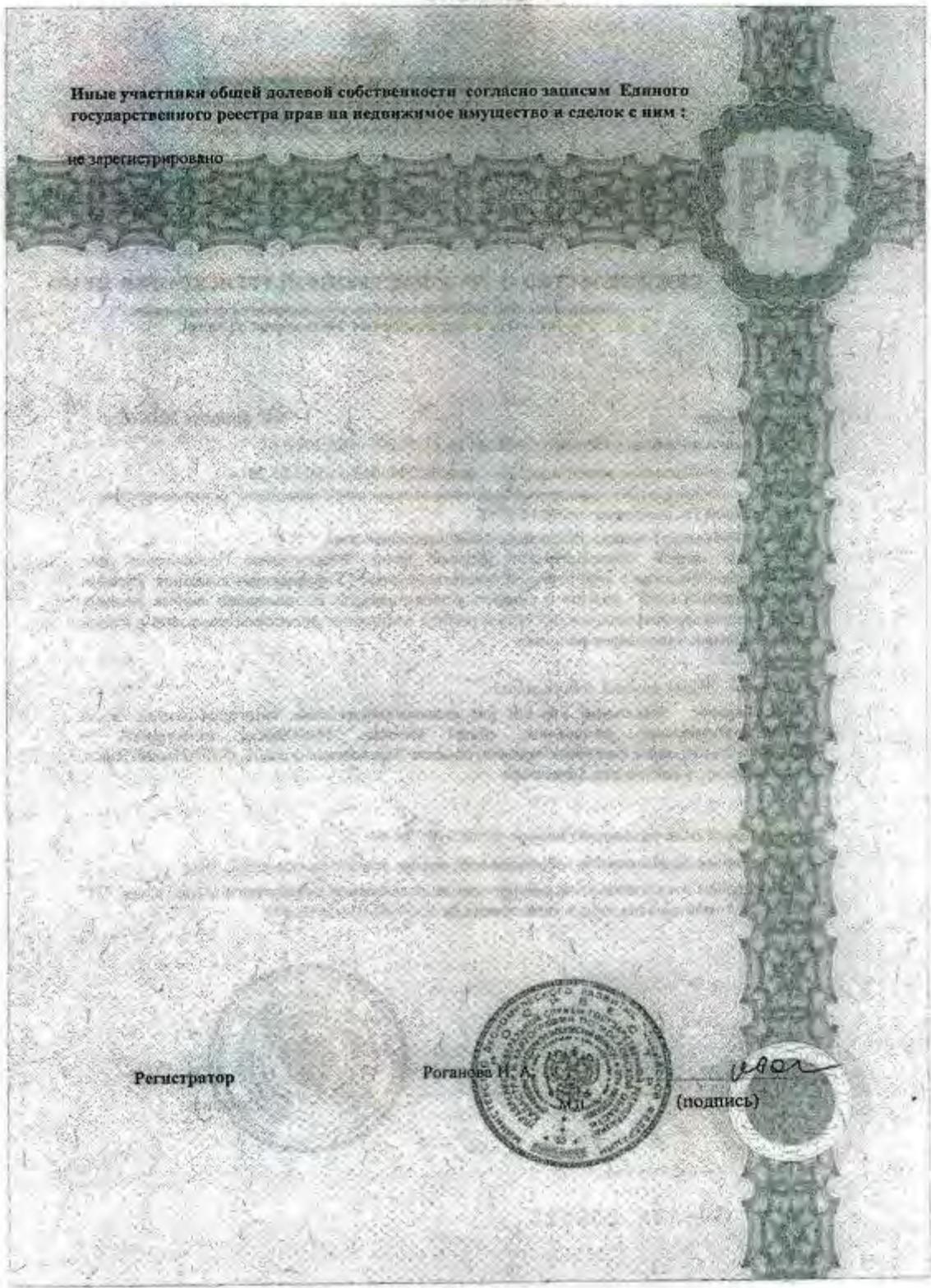




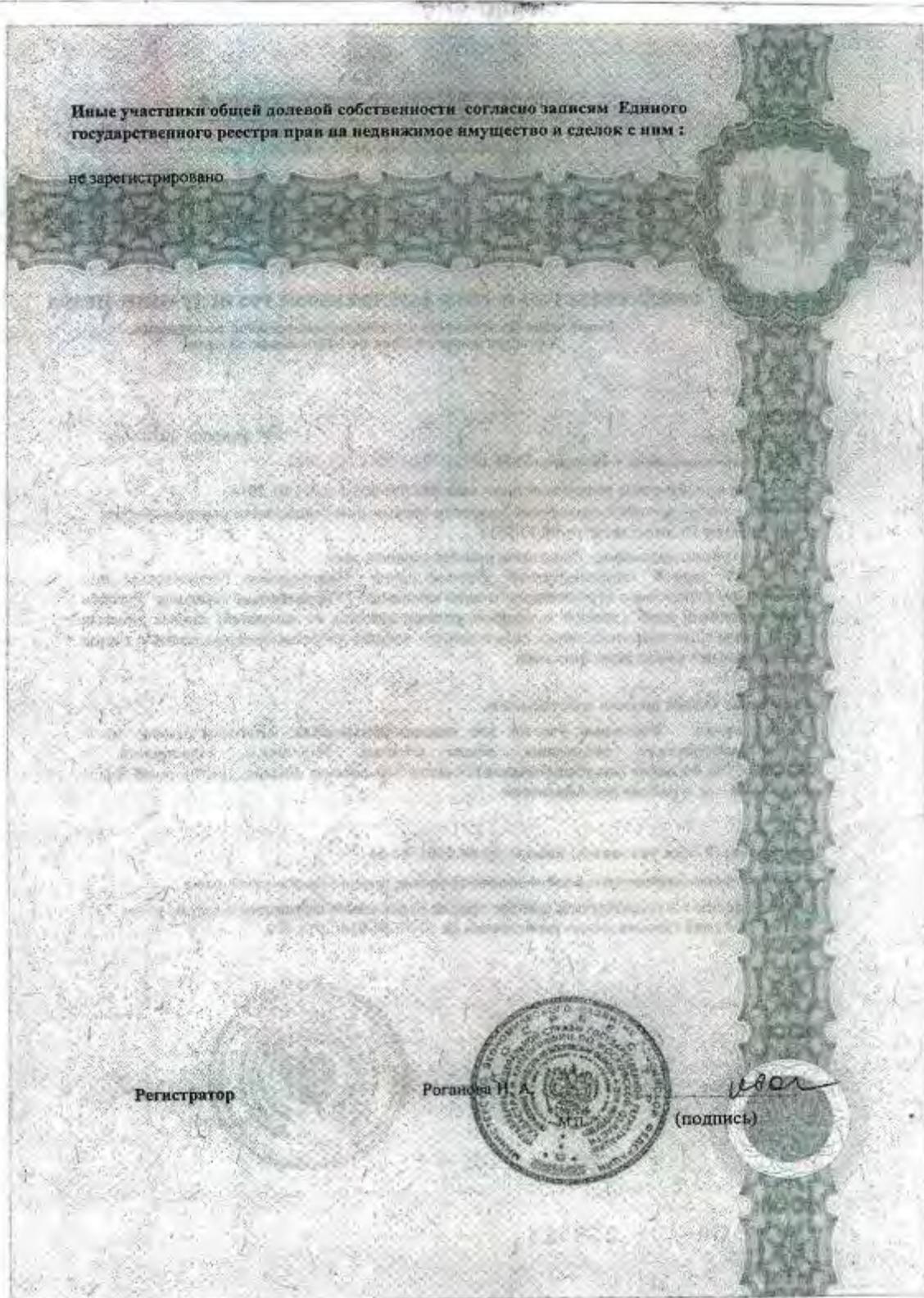


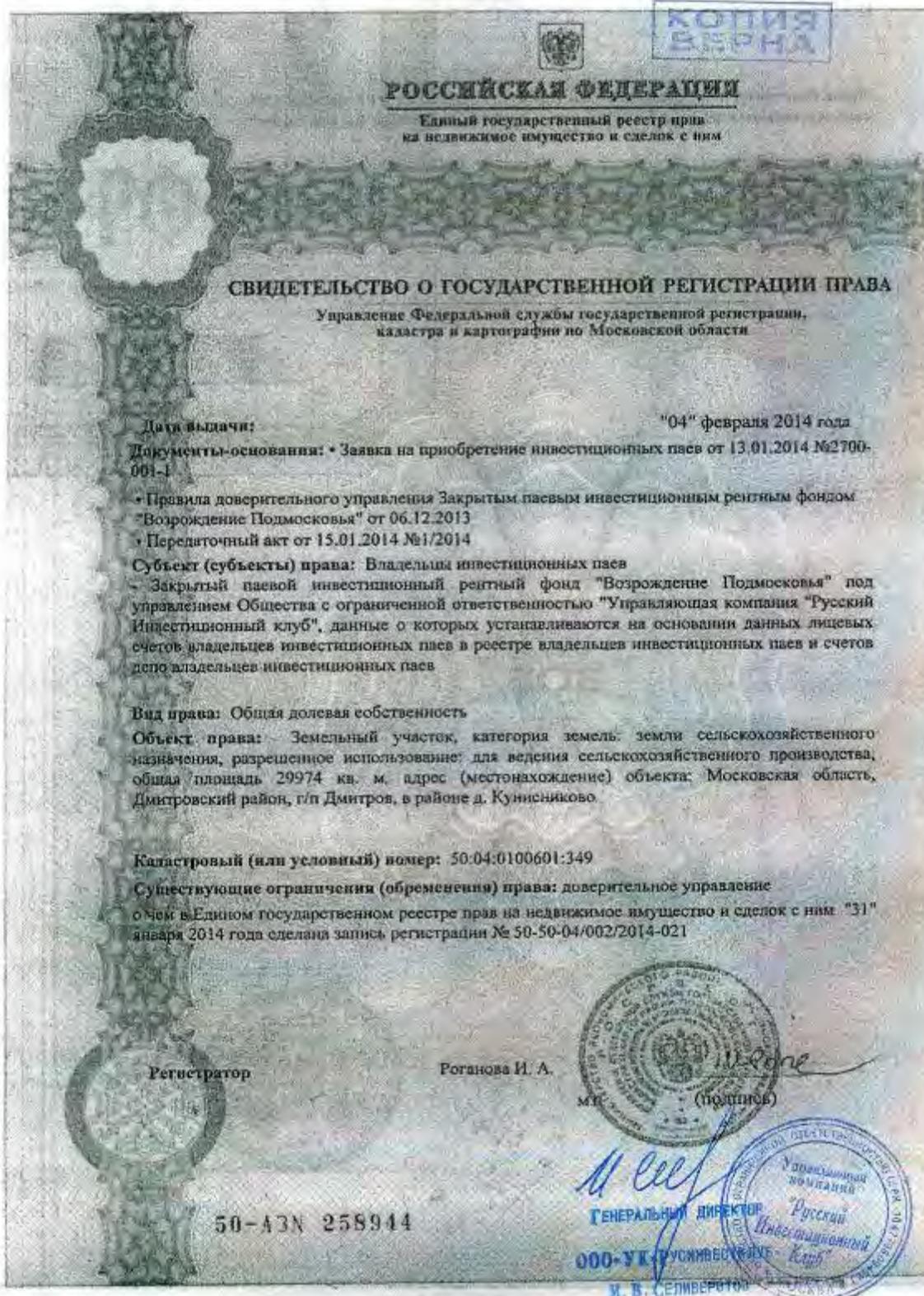


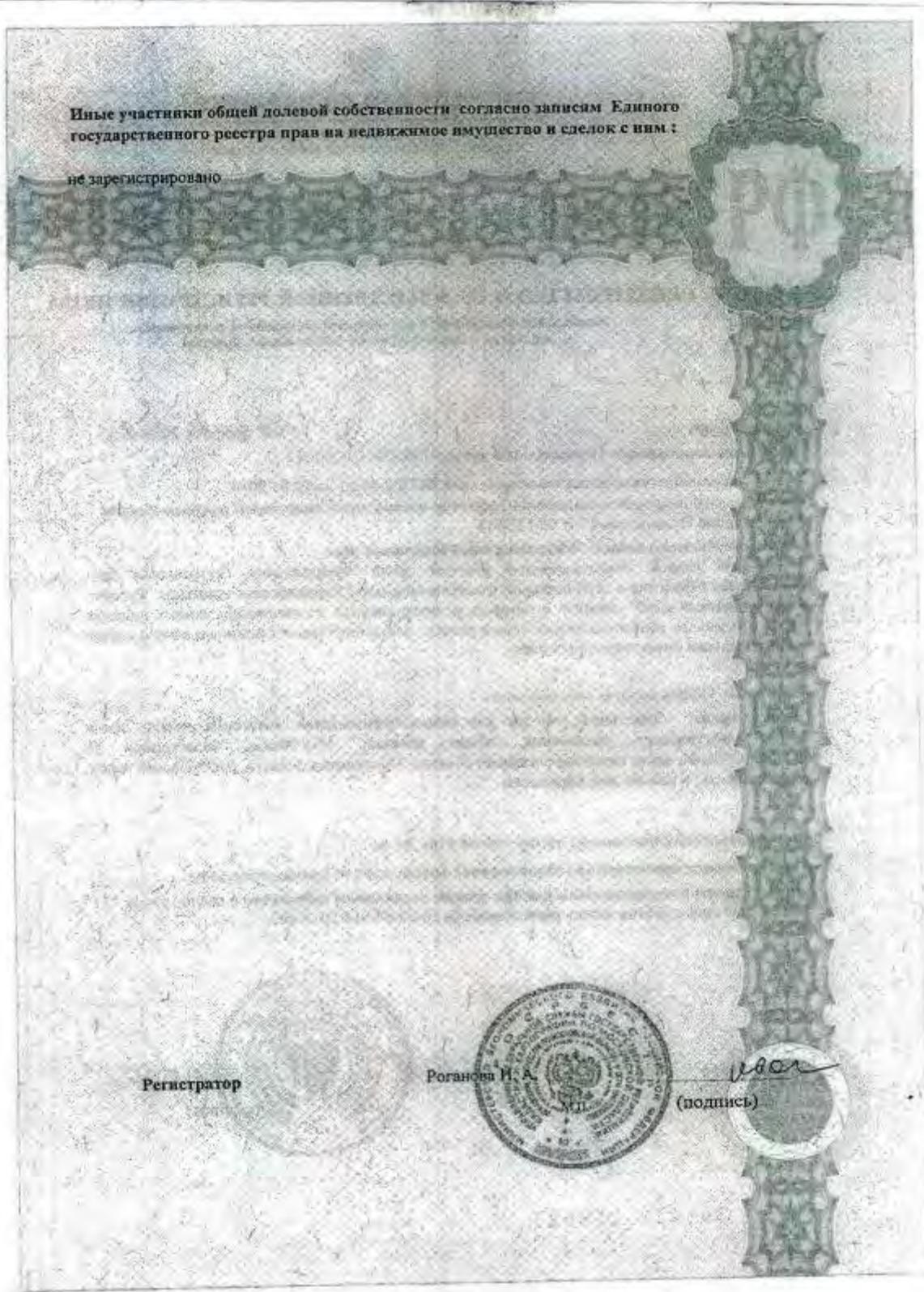




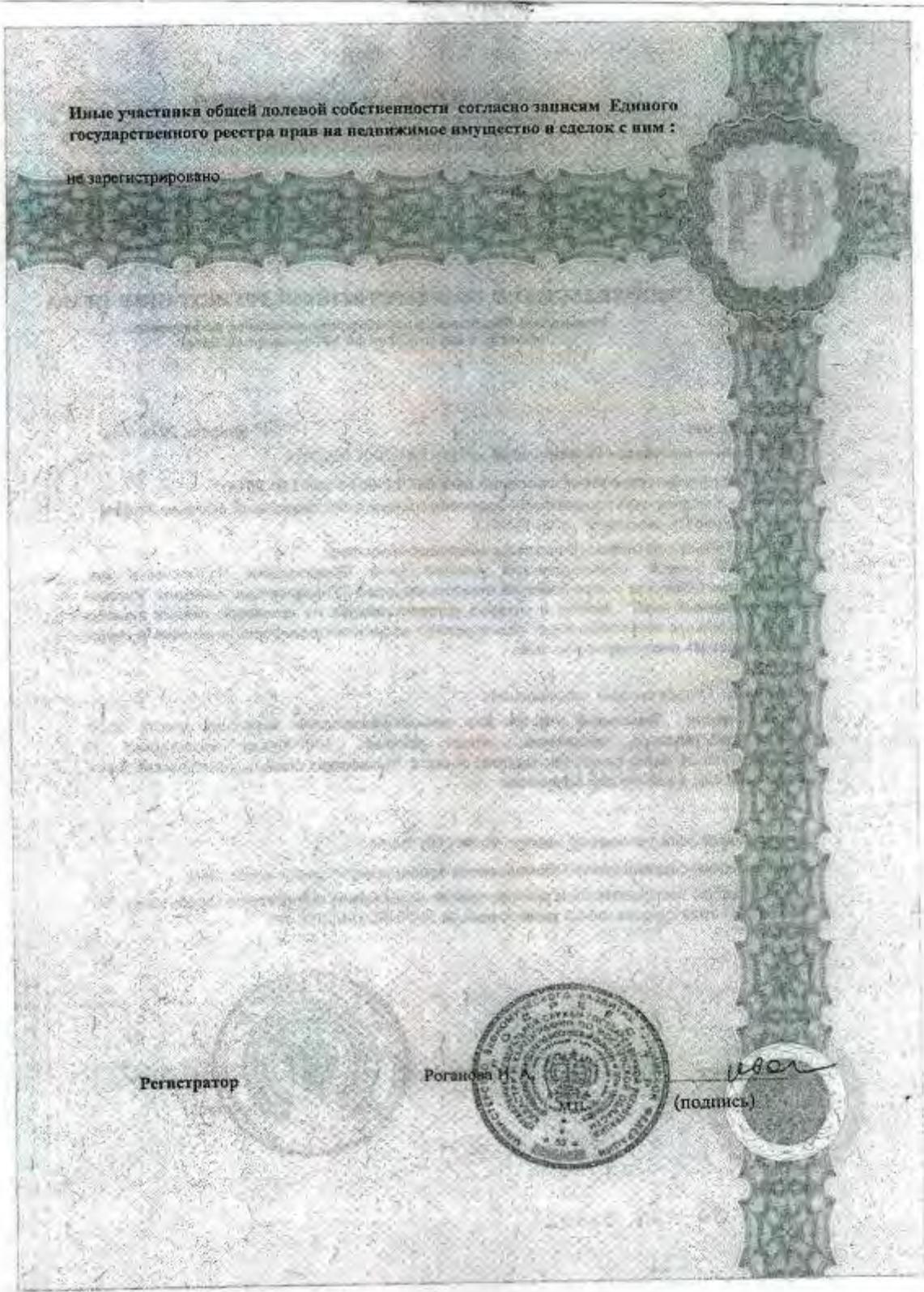




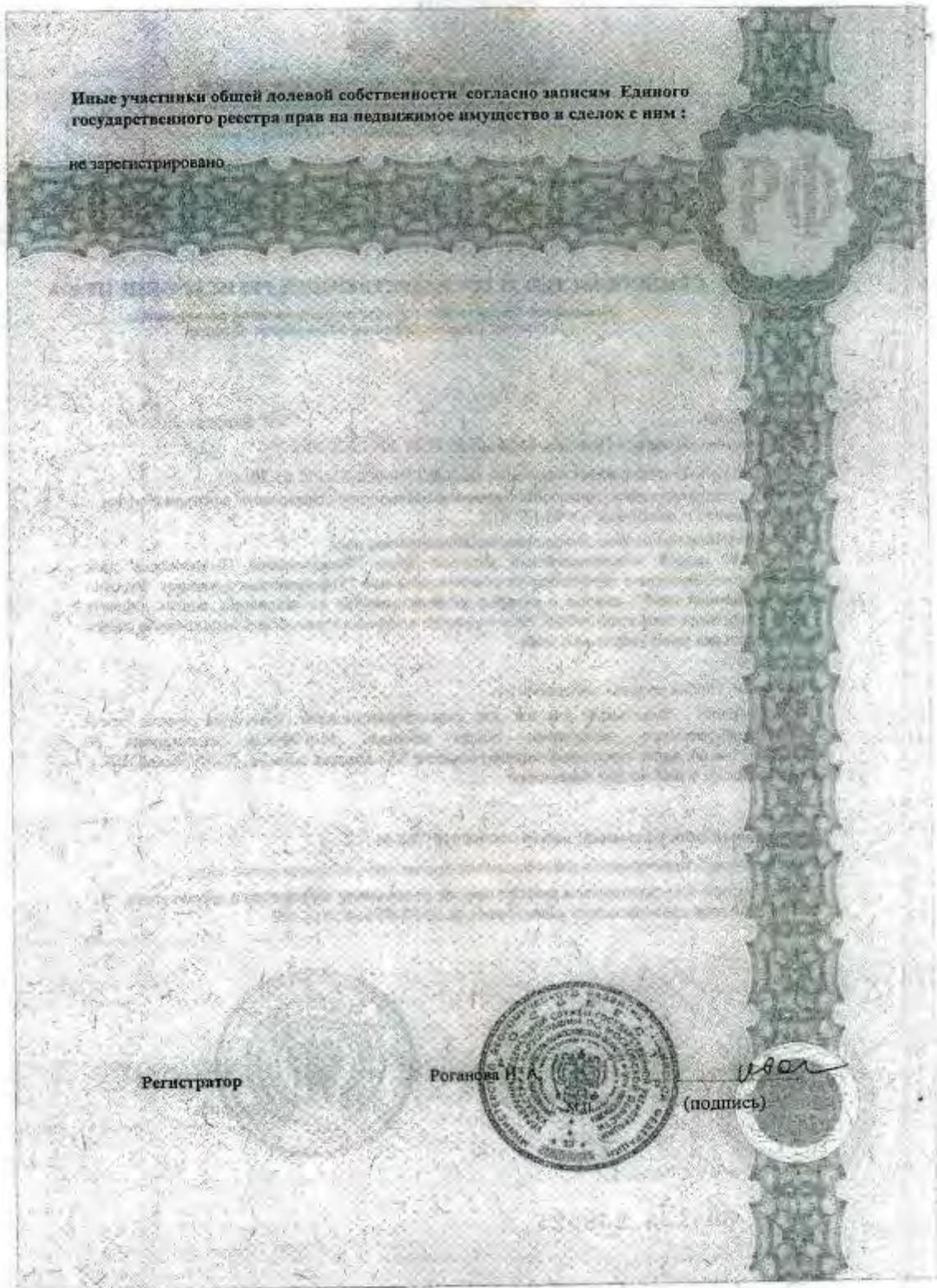


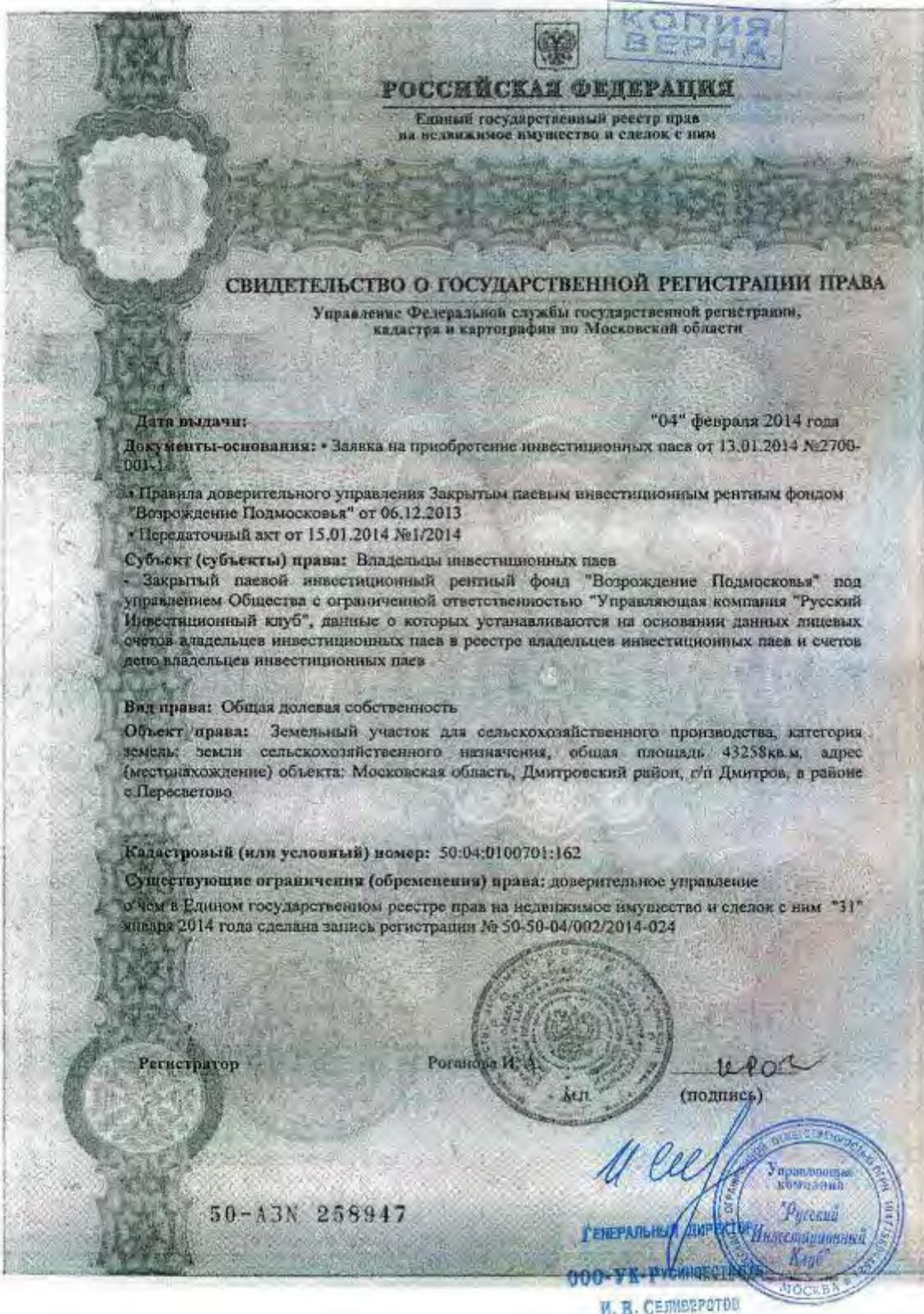


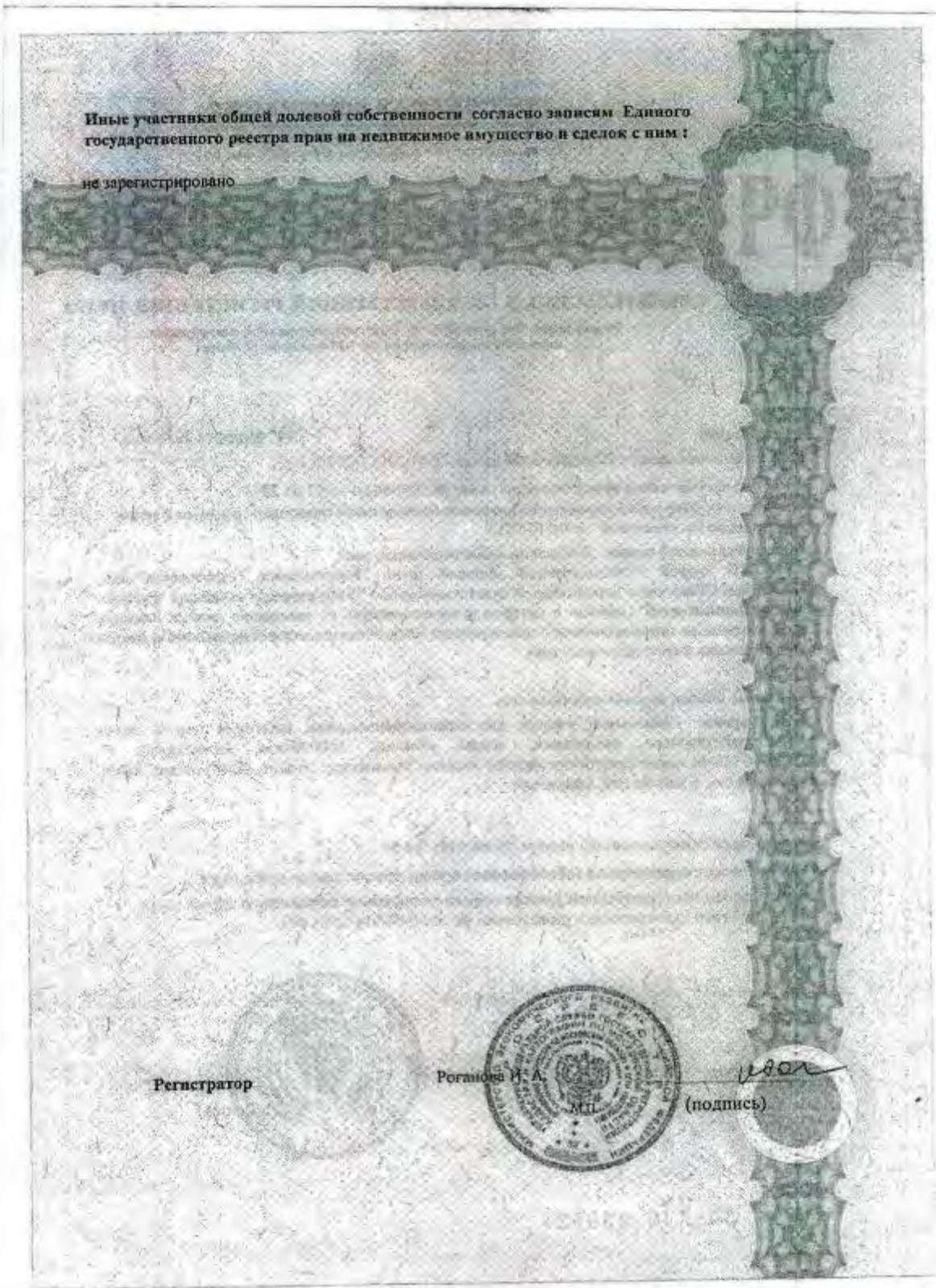


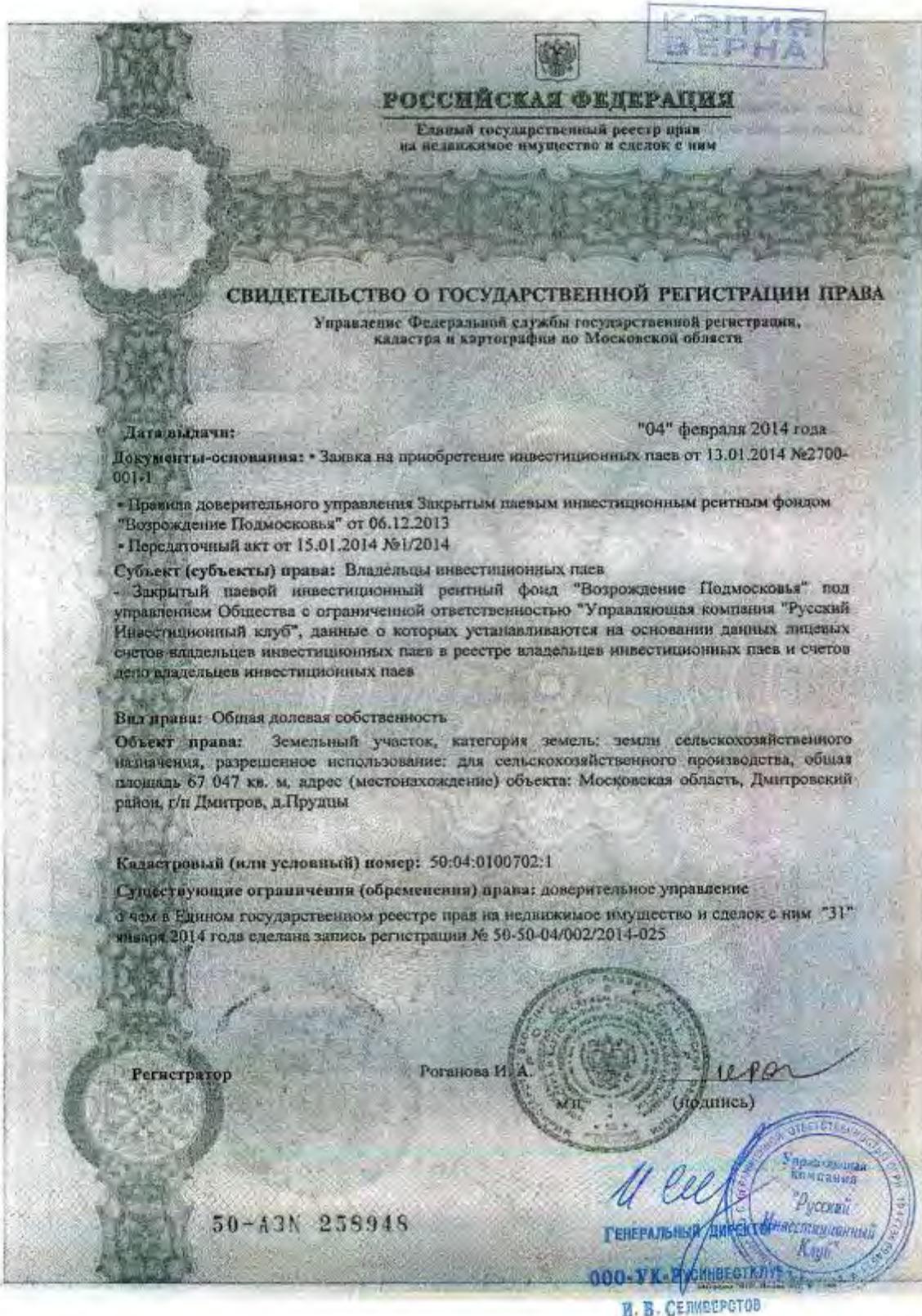


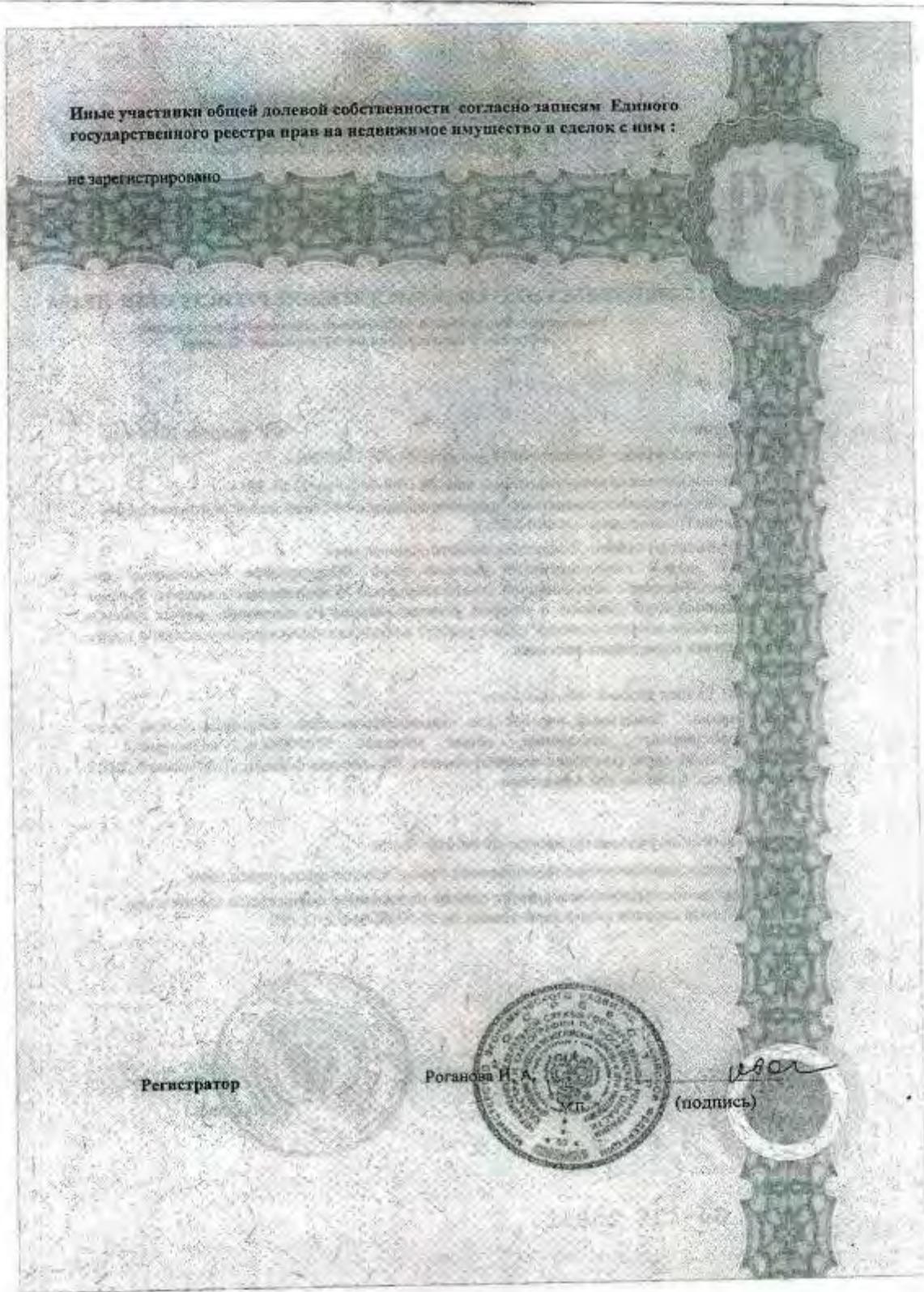


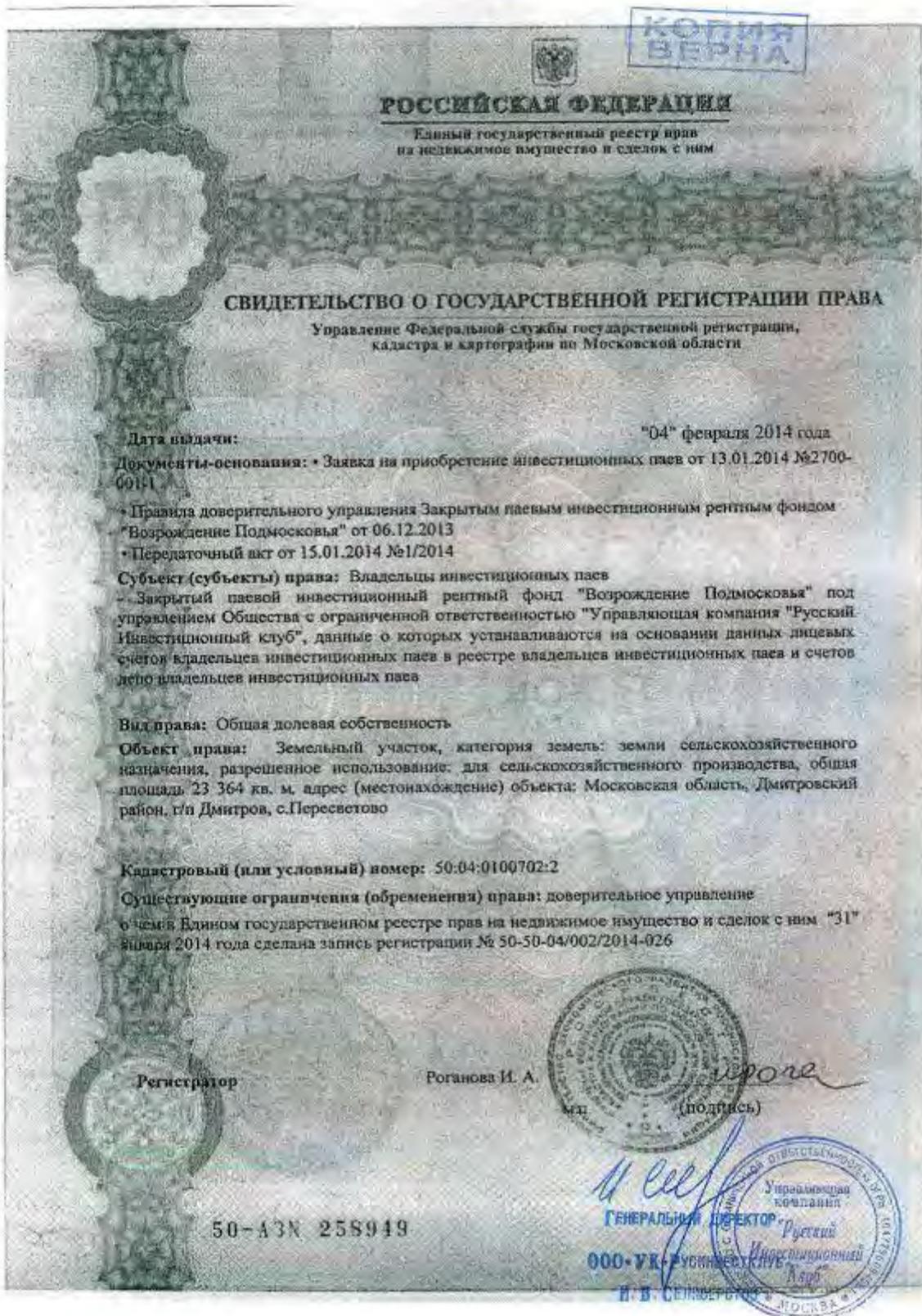


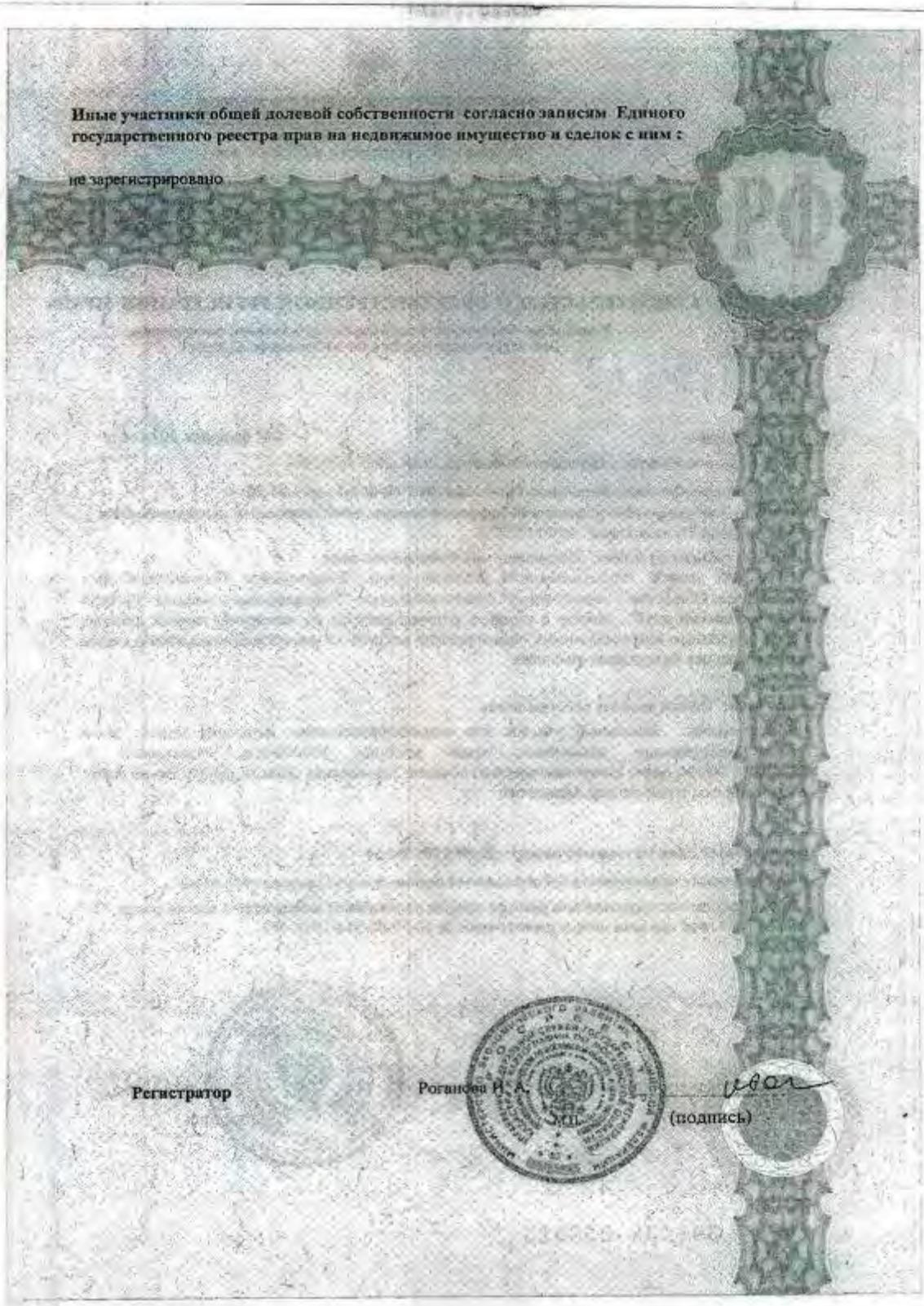













 ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ
СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
 Управление Федеральной службы государственной регистрации,
 кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "03" декабря 2014 года
 Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев от 13.01.2014 №2700-001-)
 • Передаточный акт от 15.01.2014 №1/2014
 • Приказ "О разделе земельного участка, входящего в состав активов ЗПИФ рентный "Возрождение Подмосковья" от 30.10.2014 №30-10-14/1
 • Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Возрождение Подмосковья" от 06.12.2013

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

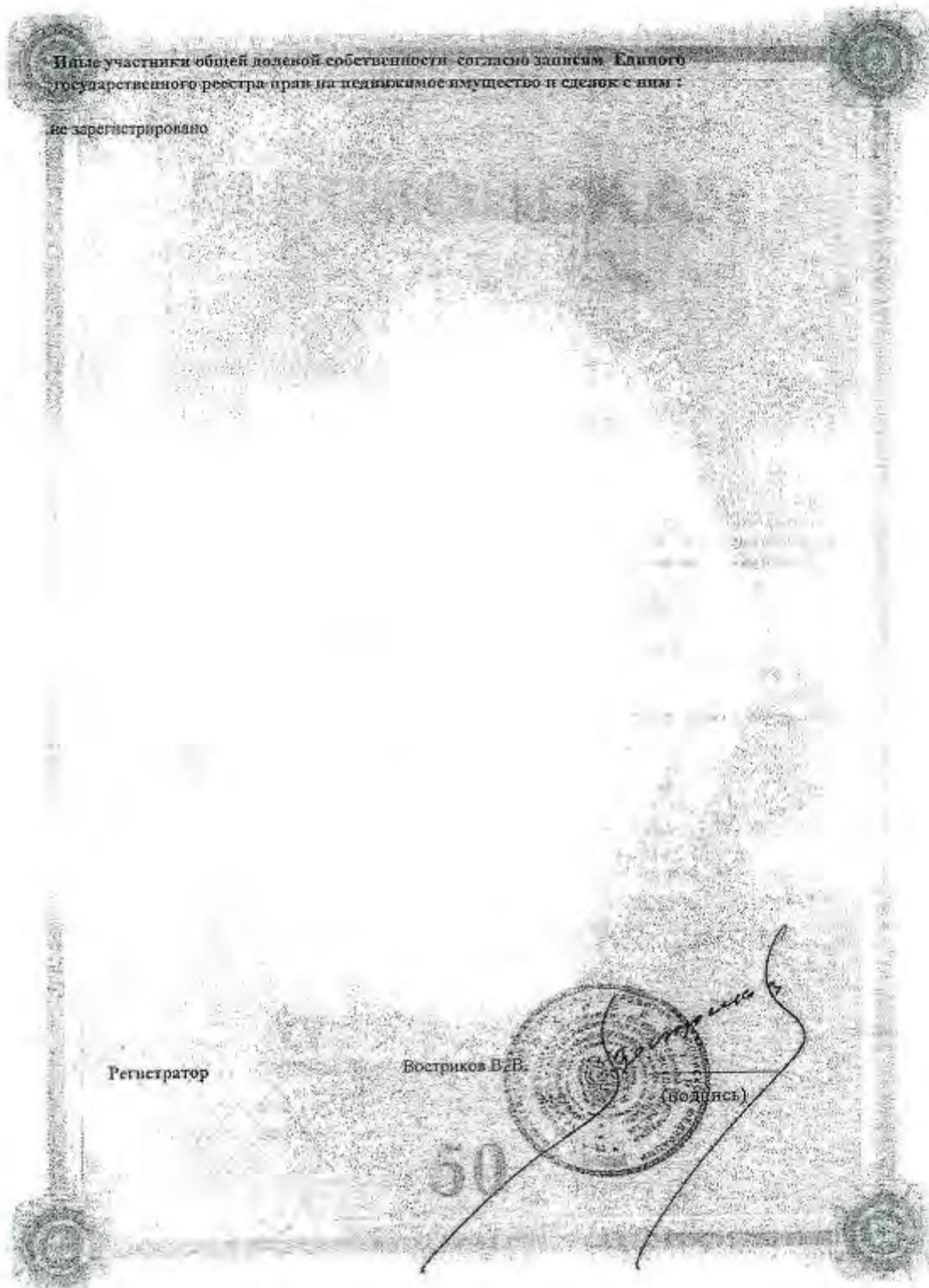
Вид права: Общая долевая собственность.
Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 368 241 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, вблизи с. Подчерково

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0000000:89653
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "03" декабря 2014 года сделана запись регистрации № 50-50/04/107/2014-746

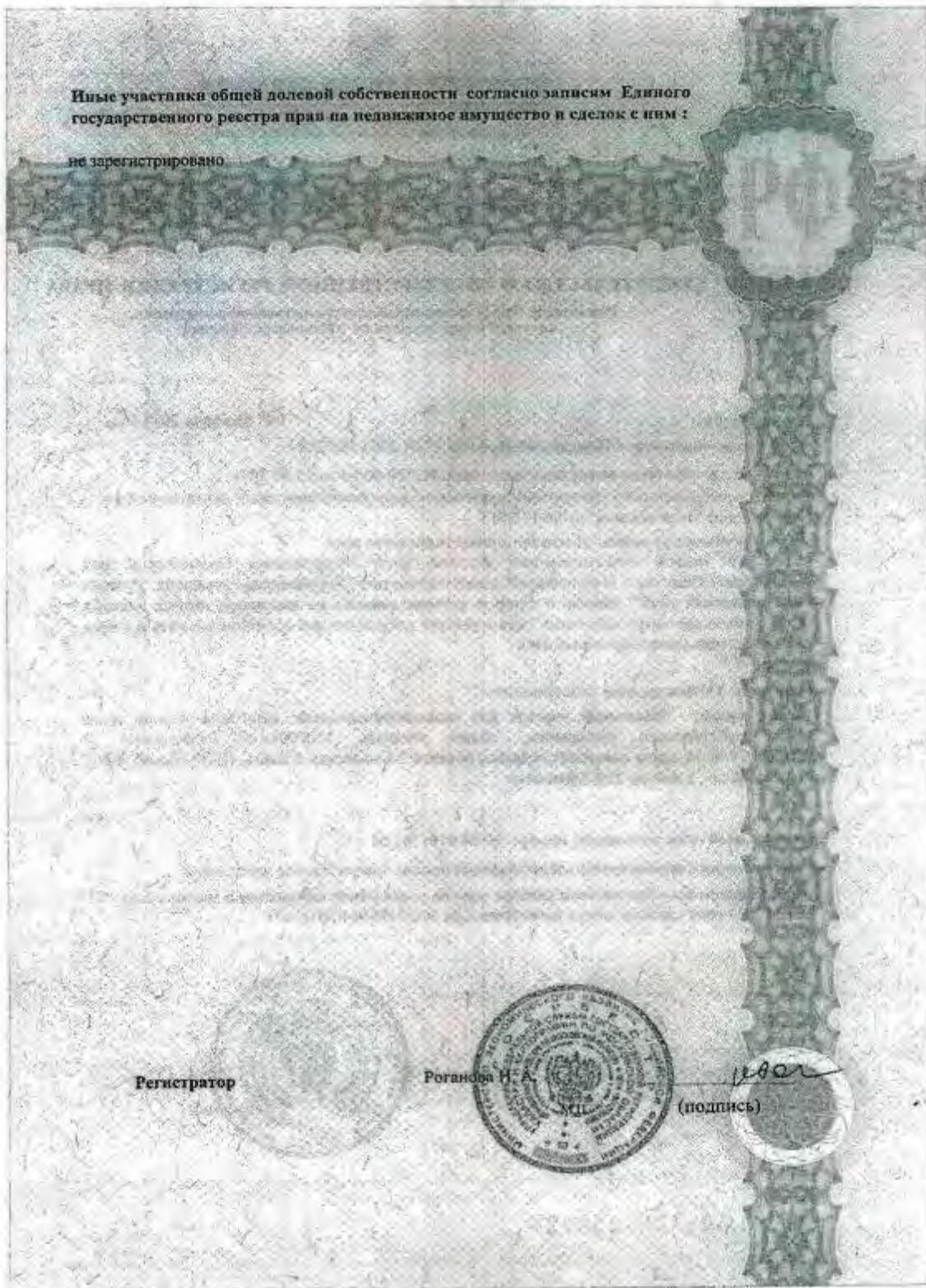
Регистратор Востриков В. В.
(подпись)

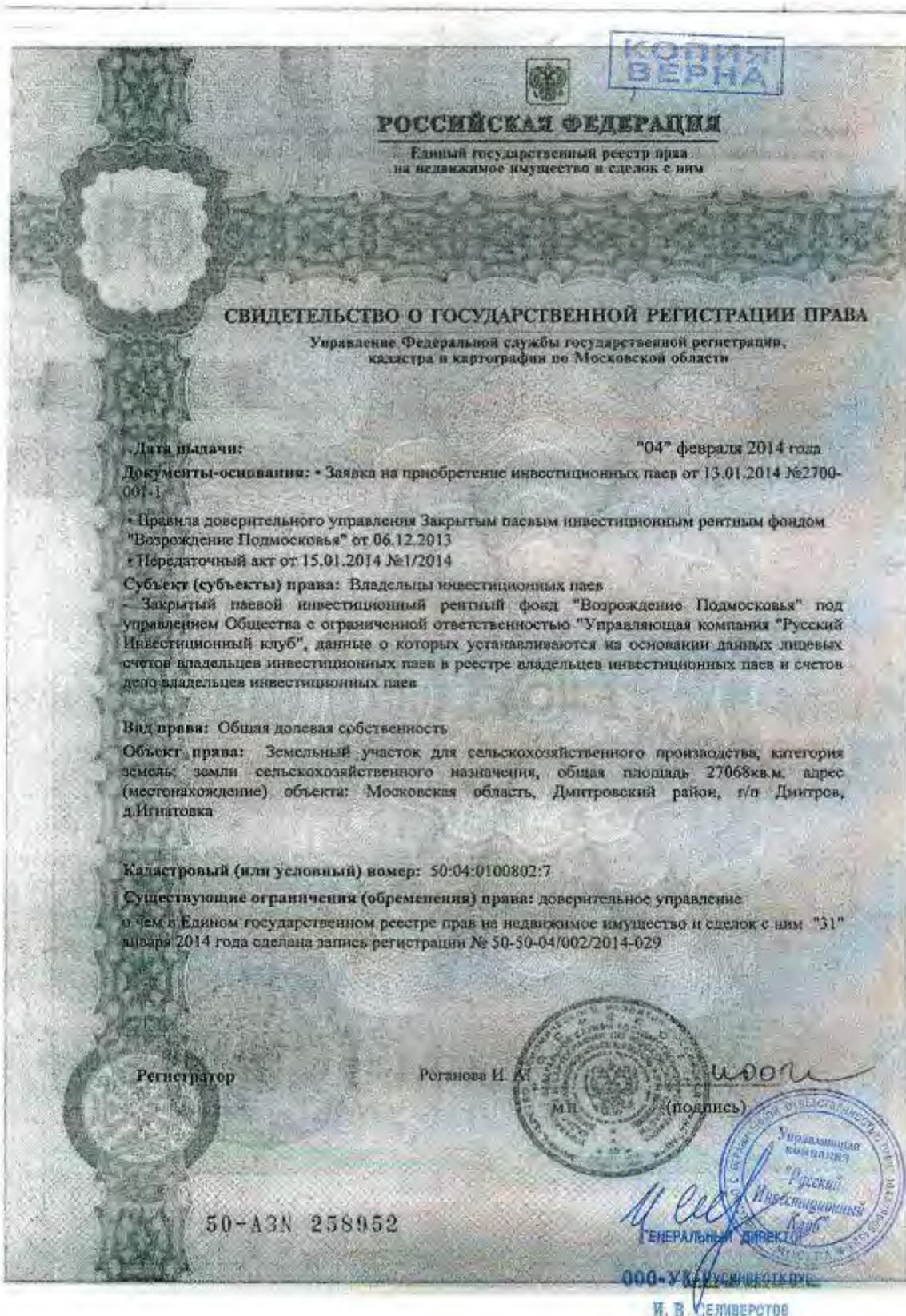
50-АК 099038 И. В. Селверстов


 ООО-УК-РУСИНВЕСТ-ПДМОСКОВЬЯ
 И. В. СЕЛВЕРСТОВ









РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "04" февраля 2014 года

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

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

Кадастровый (или условный) номер: 50-04/0100802:7

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/002/2014-029

Регистратор

Роганова И. А.



(подпись)

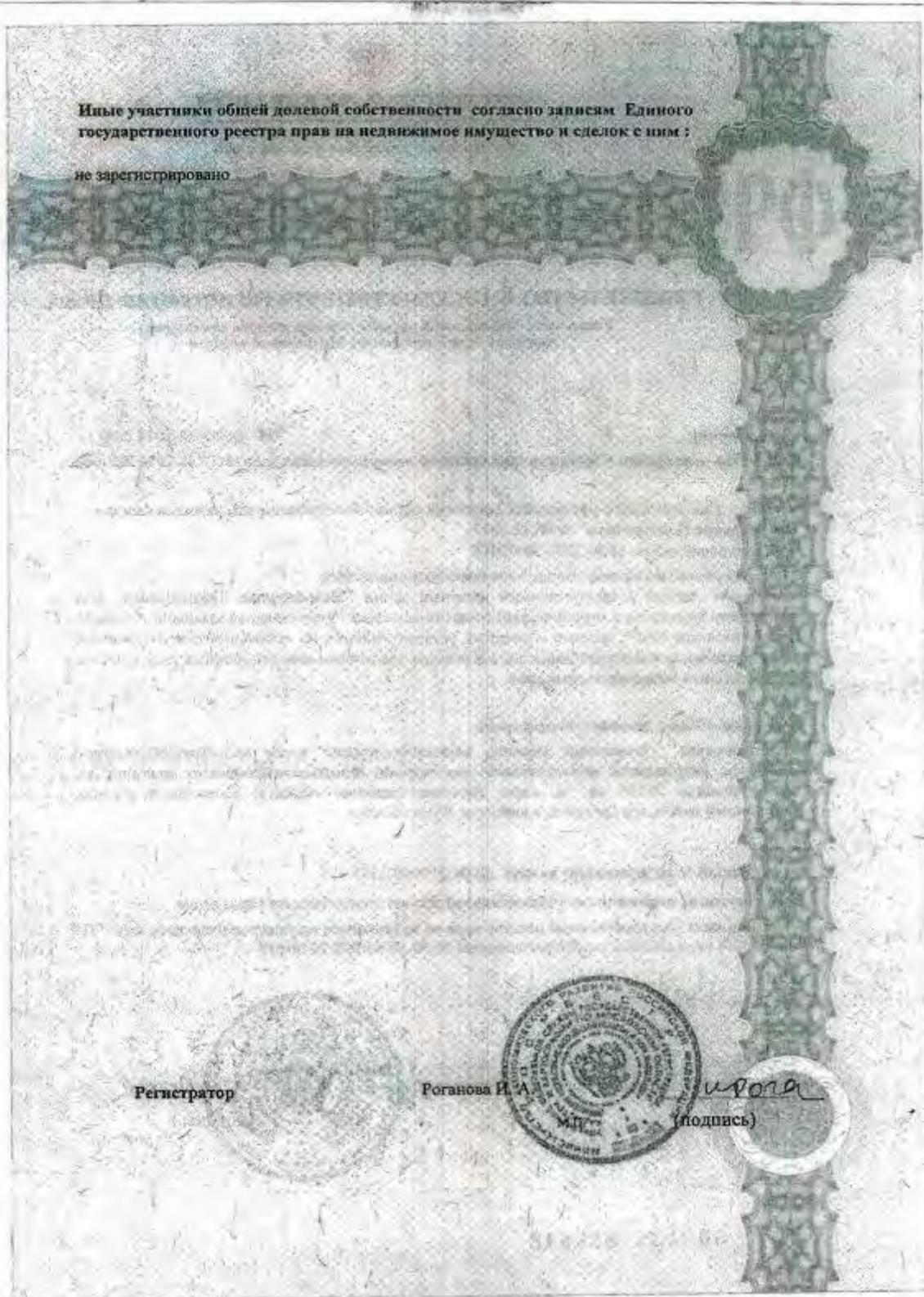
И. В. Селмвертов



50-А3Н 258952

000-УК/ИНСИДЕСТКОМ

И. В. СЕЛМВЕРТОВ





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



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

Дата выдачи: "04" февраля 2014 года

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

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 13478кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе д. Тендиково

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/002/2014-030

Регистратор



Рогова И. А.

МП



(подпись)

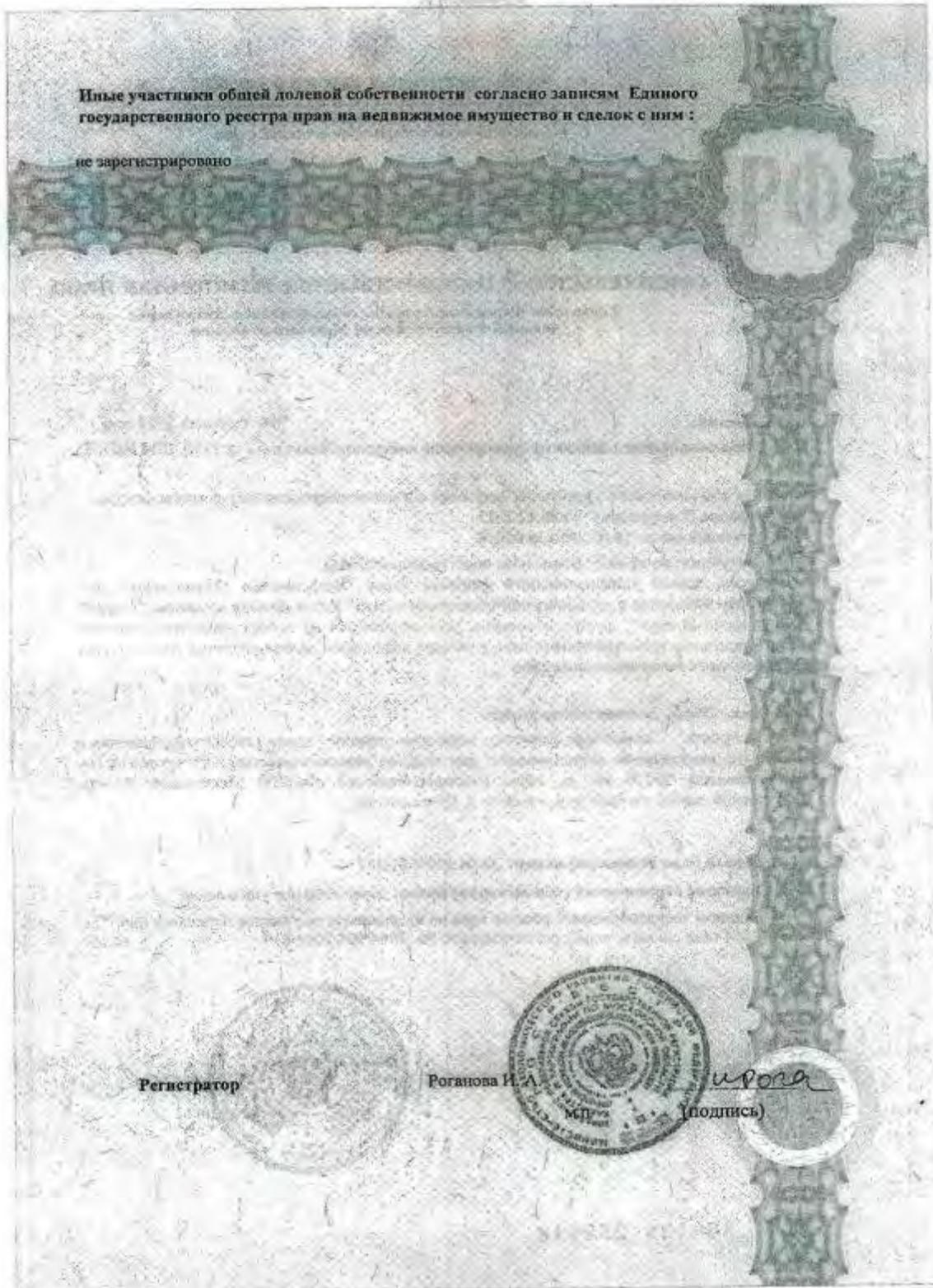


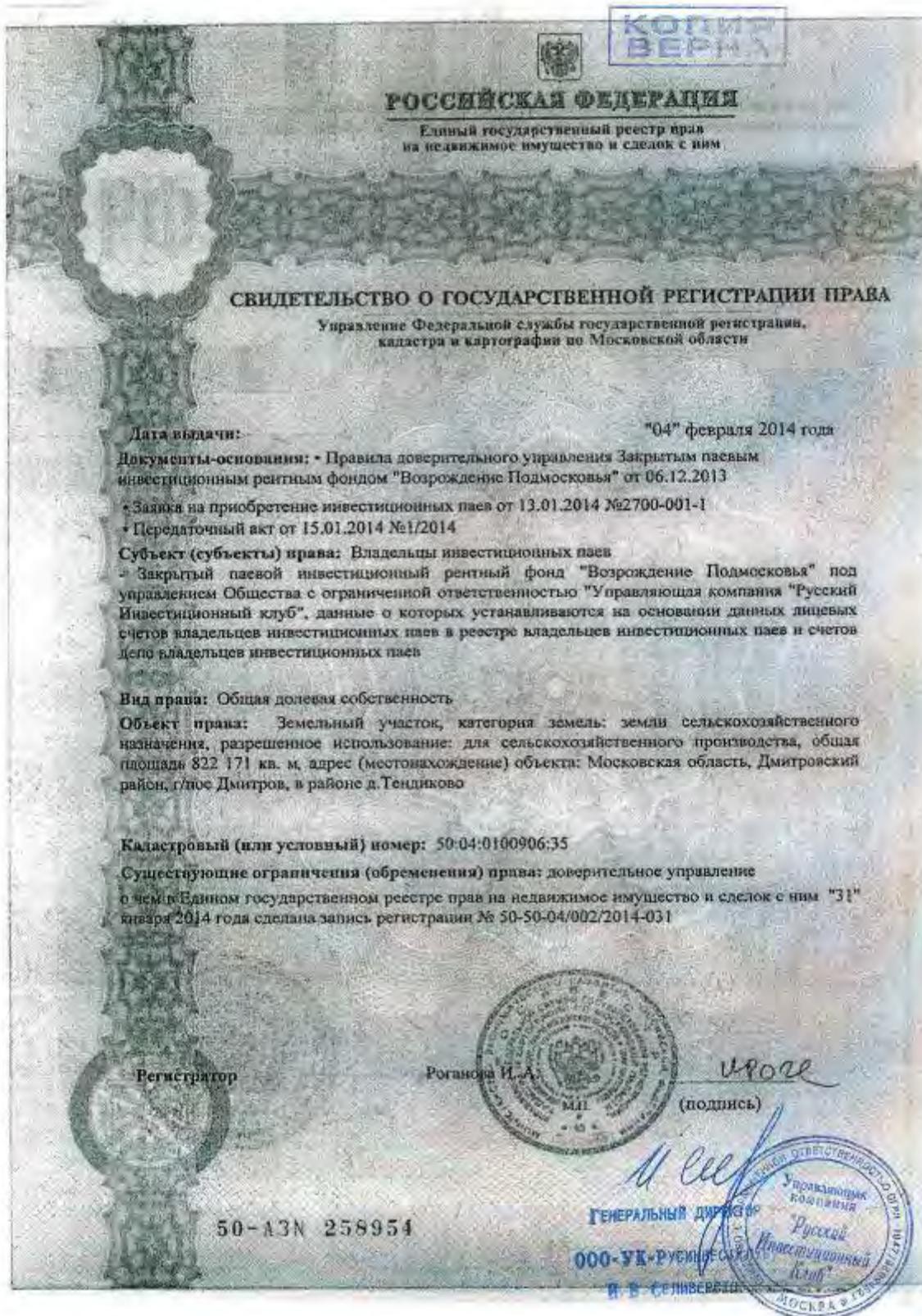
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР

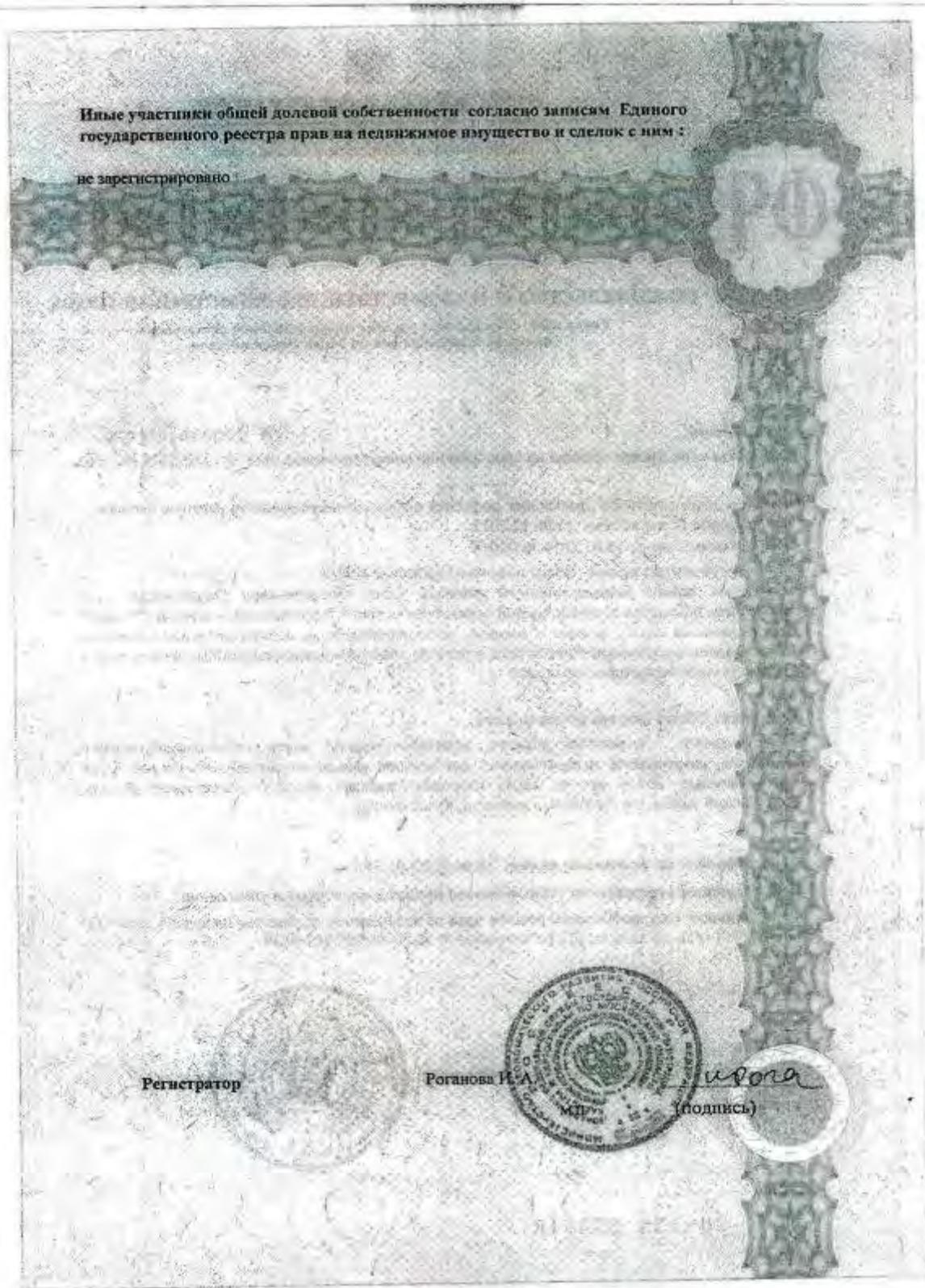
ООО "УК-РУСИНВЕСТКЛУБ"

И. В. СЕЛИВЕРСТОВ

50-А3Н 258953









Дата выдачи: "03" декабря 2014 года
 Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев от 13.01.2014 №2700-001-3

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

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
 - Закрытый паевой инвестиционный 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 599 616 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, п/п Дмитров, в районе д. Теряево

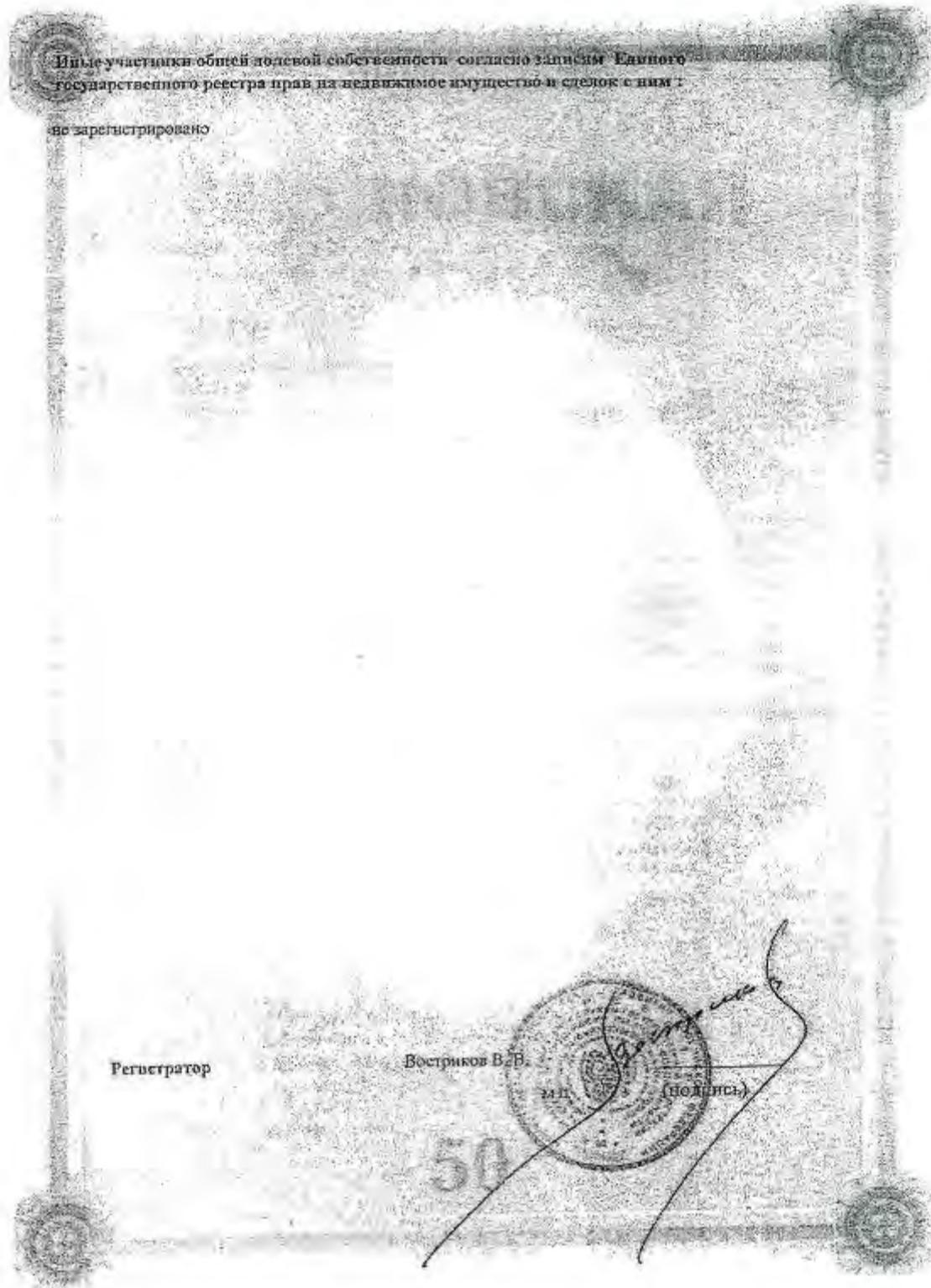
Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0101006:368
 Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "03" декабря 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/107/2014-756

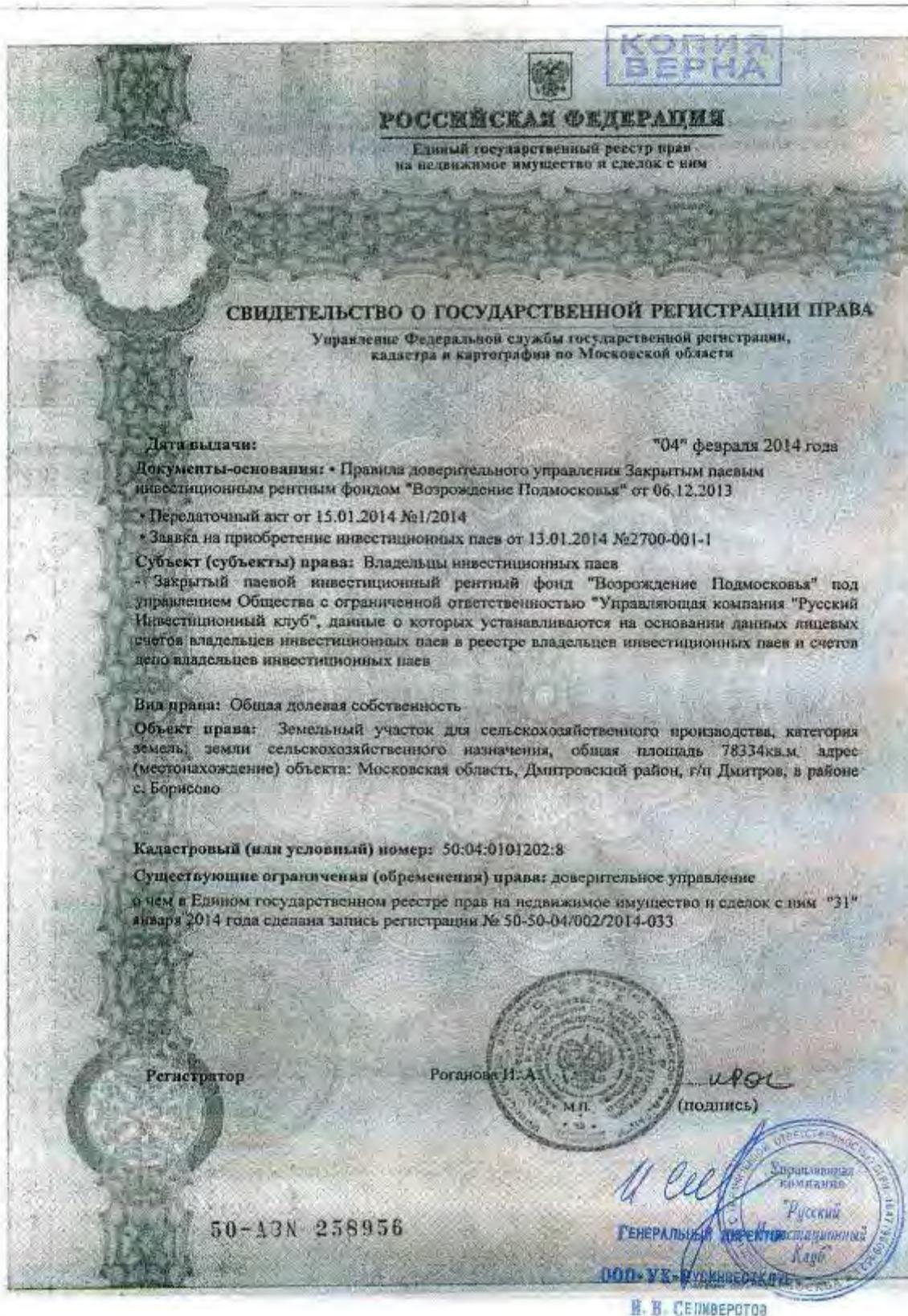
Регистратор: Востриков Н. В. (подпись)

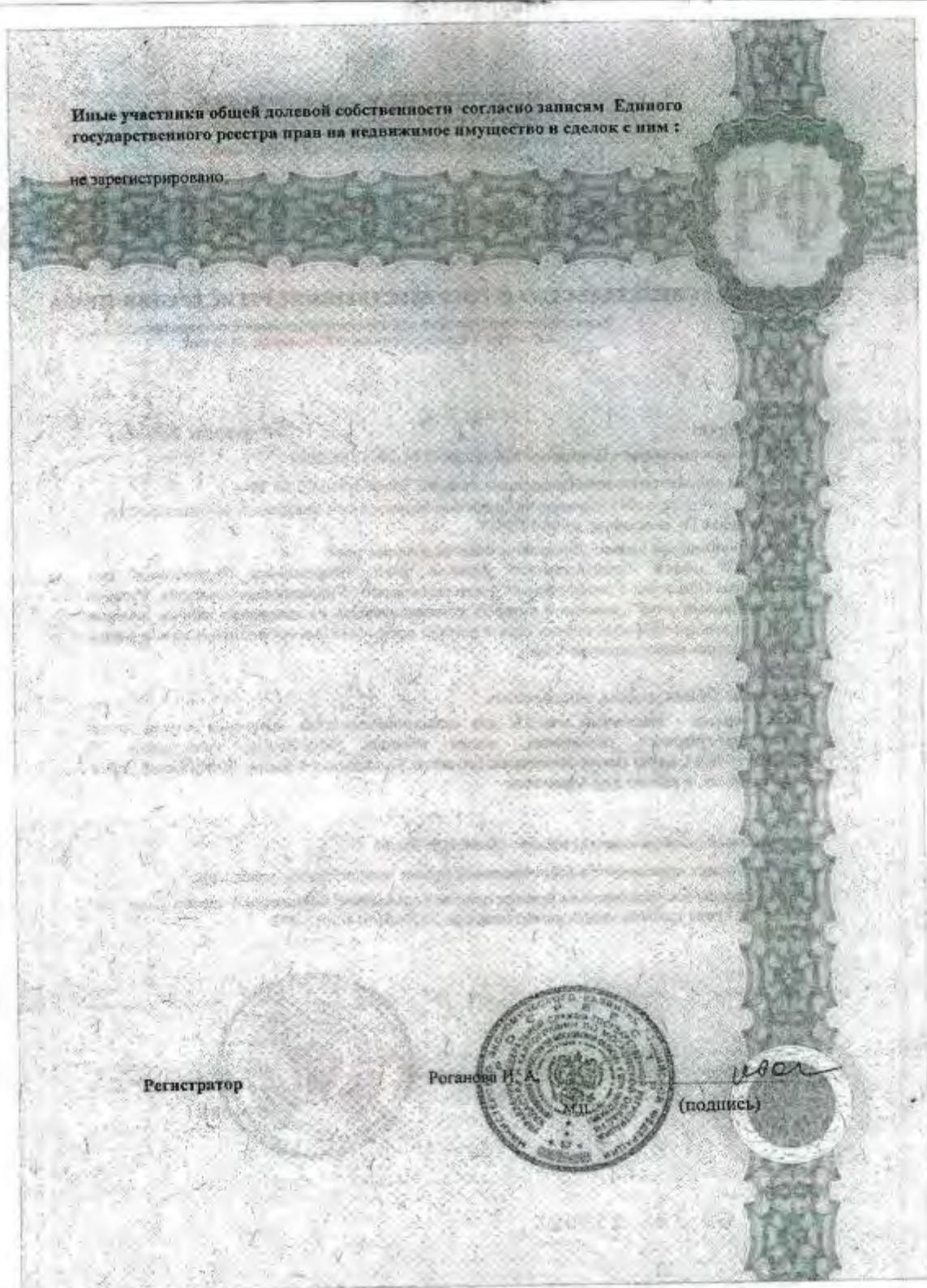
50-АК 099034

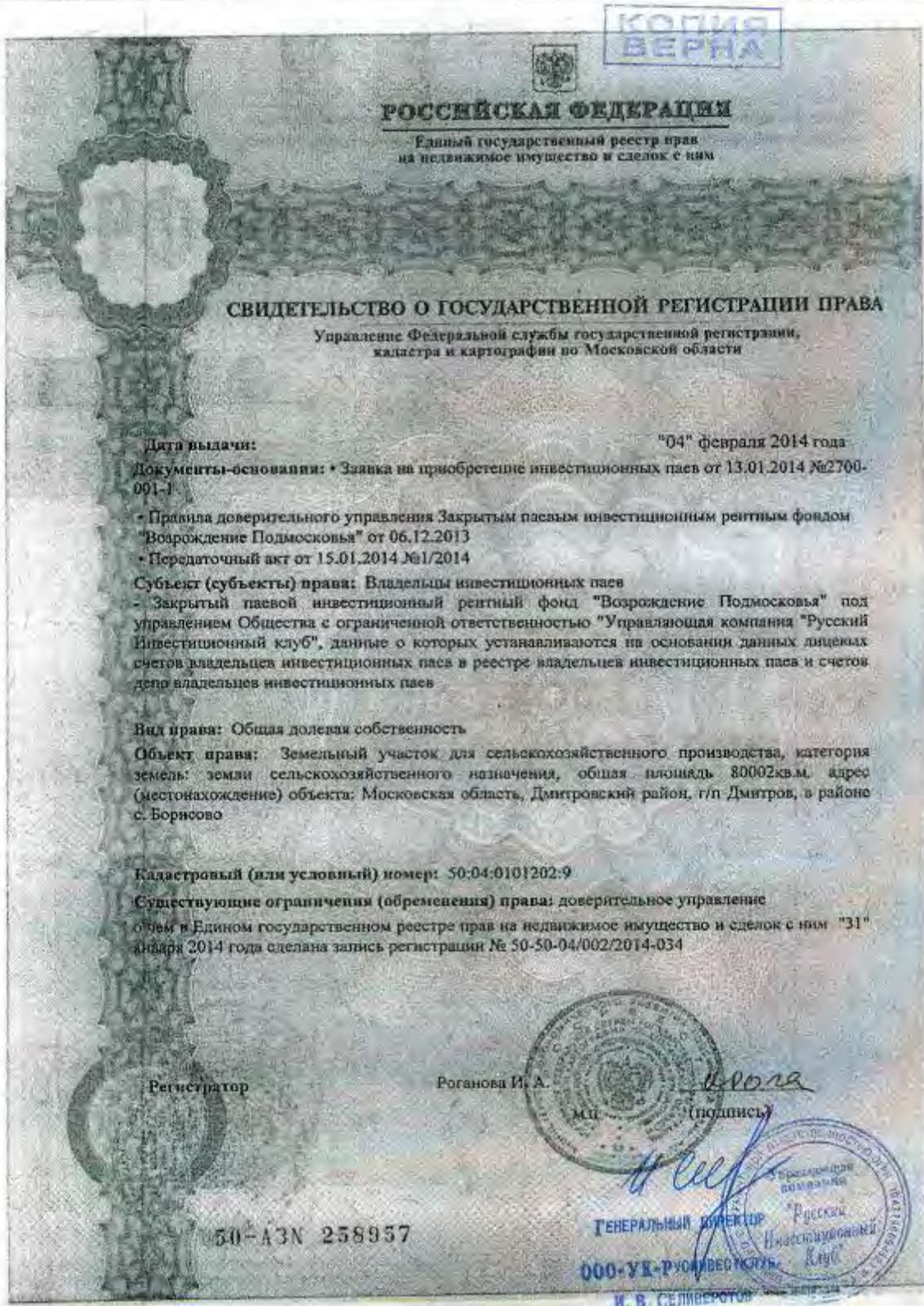


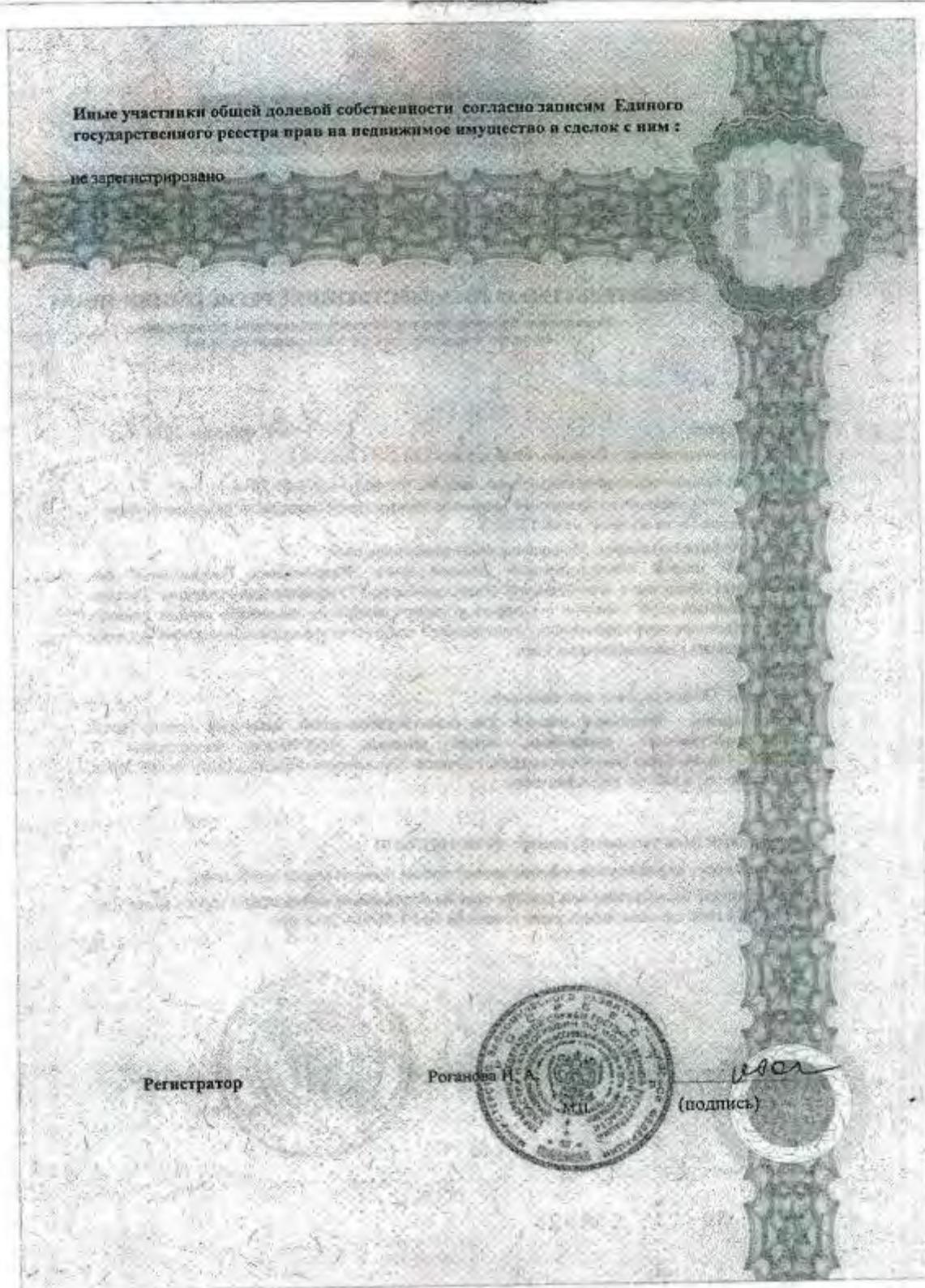
Б. В. СЕЛИВЕРСТОВ

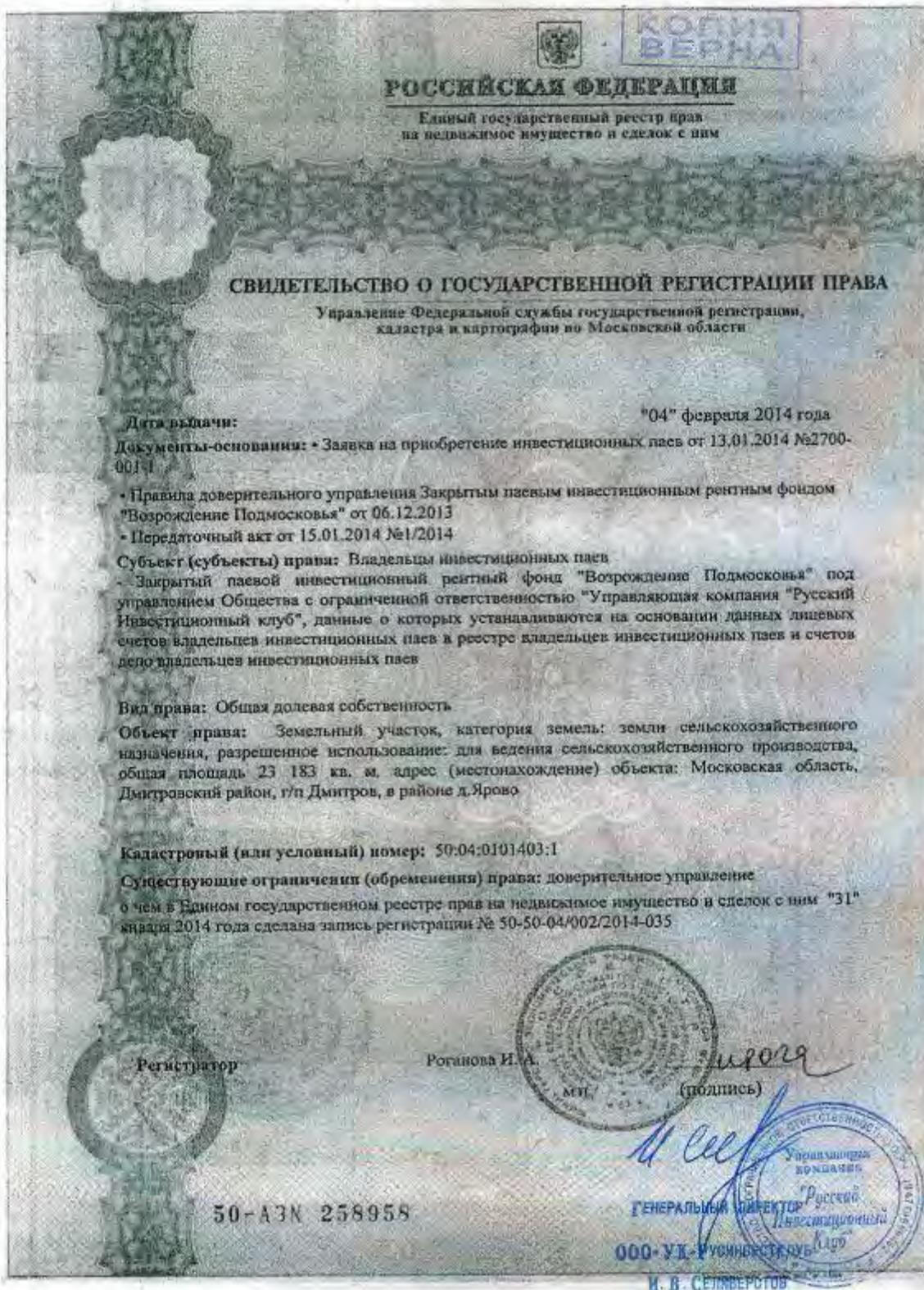


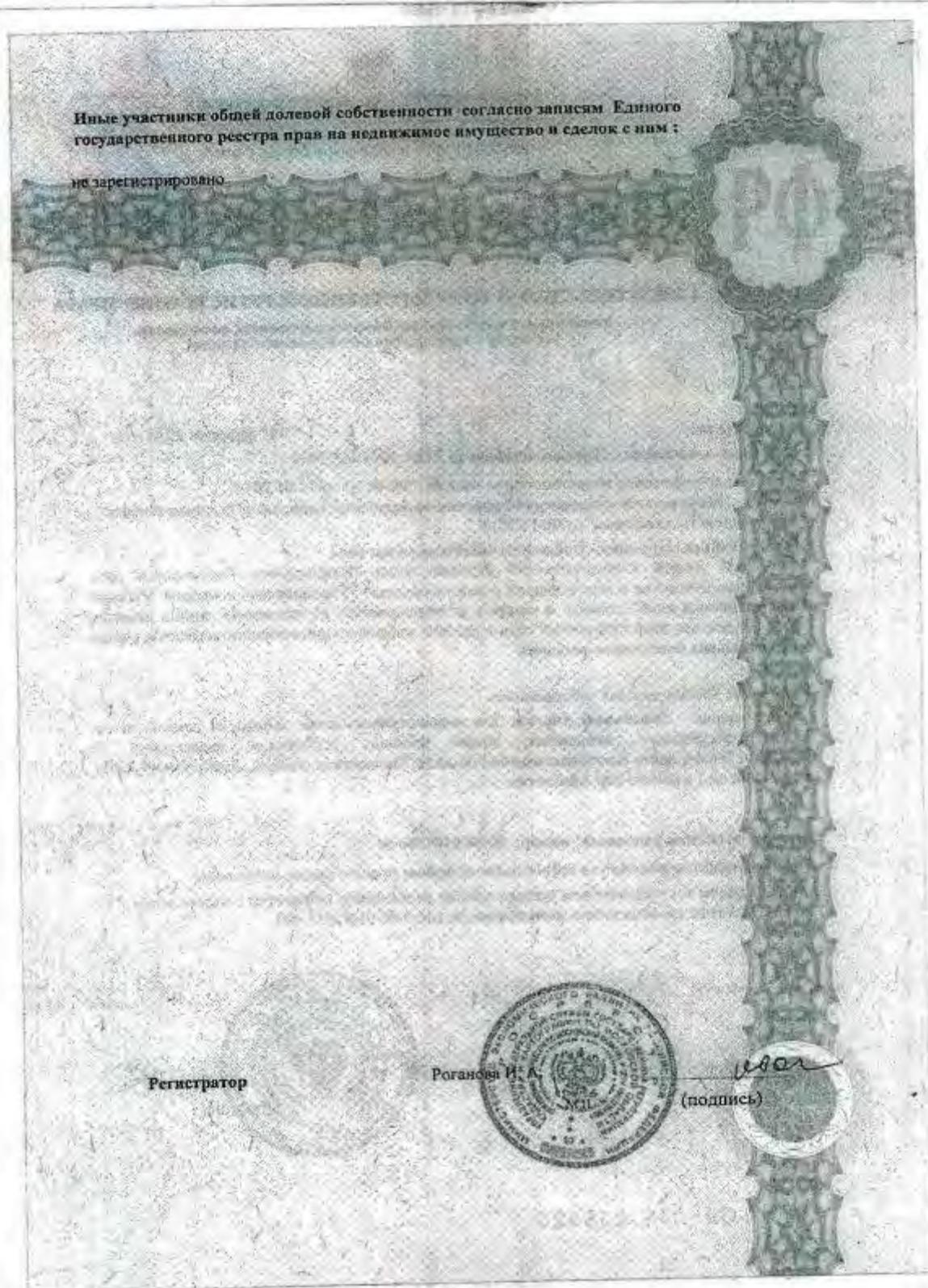


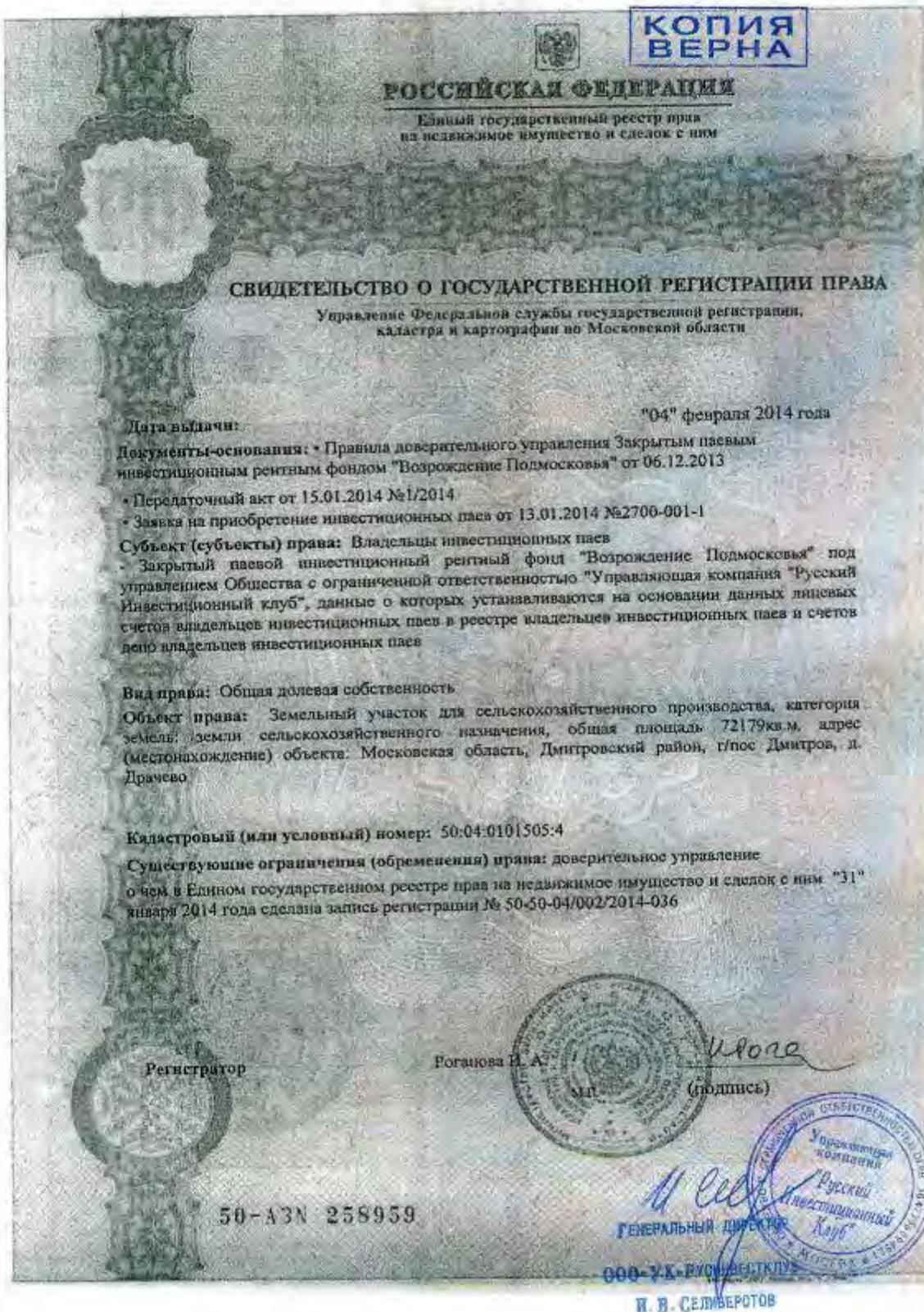












СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

"04" февраля 2014 года

Дата выдачи:

Документы-основания: • Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным реитным фондом "Возрождение Подмосковья" от 06.12.2013

• Передаточный акт от 15.01.2014 №1/2014

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

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 72179кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/пос Дмитров, д. Драчево

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0101505:4

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50:50-04/002/2014-036

Регистратор

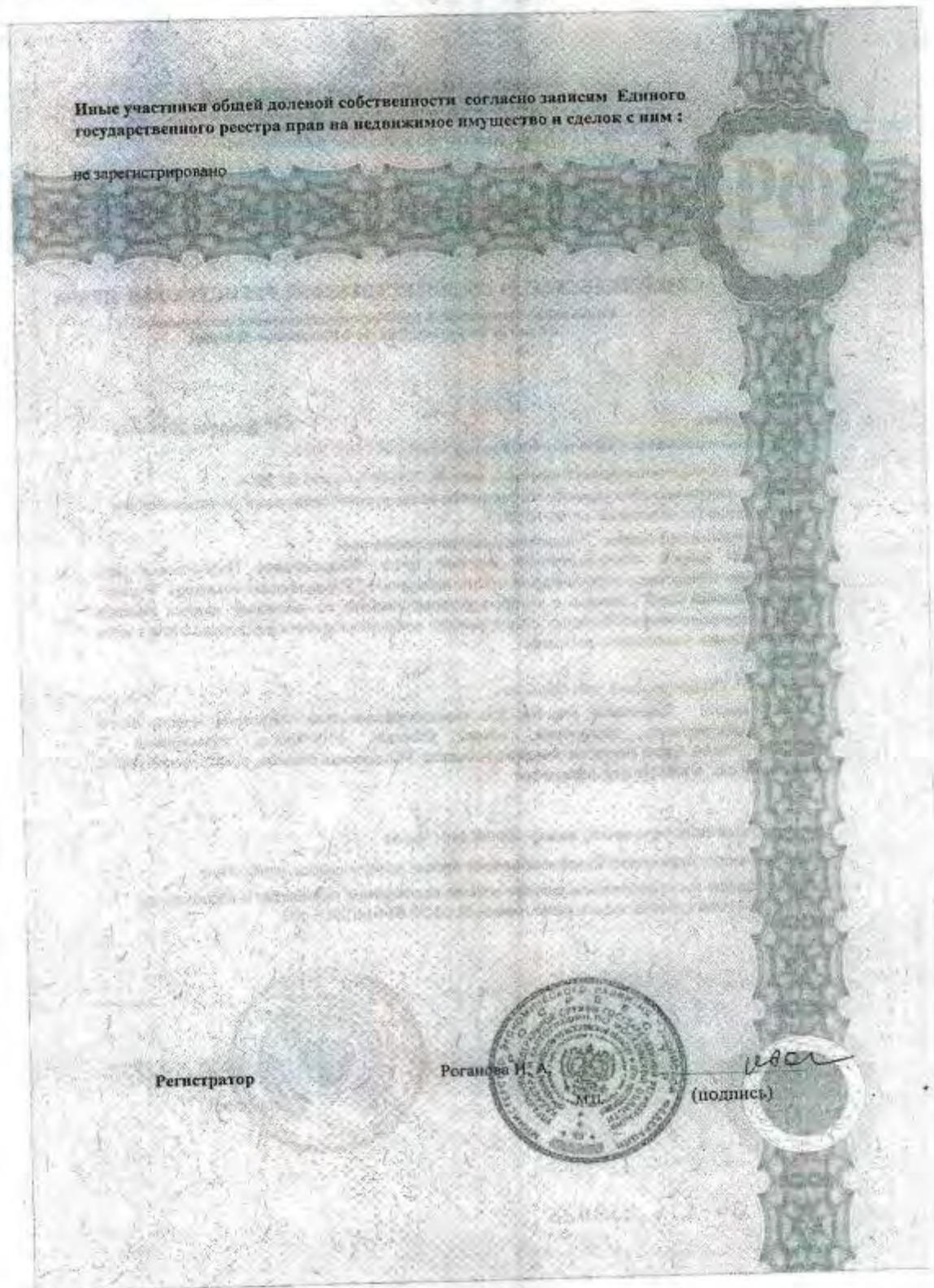
Роганова Н. А.



(подпись)

50-А3N 258959





КОПИЯ
ВЕРНА

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

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

Дата выдачи: "04" февраля 2014 года

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 79311кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе с. Ильинское

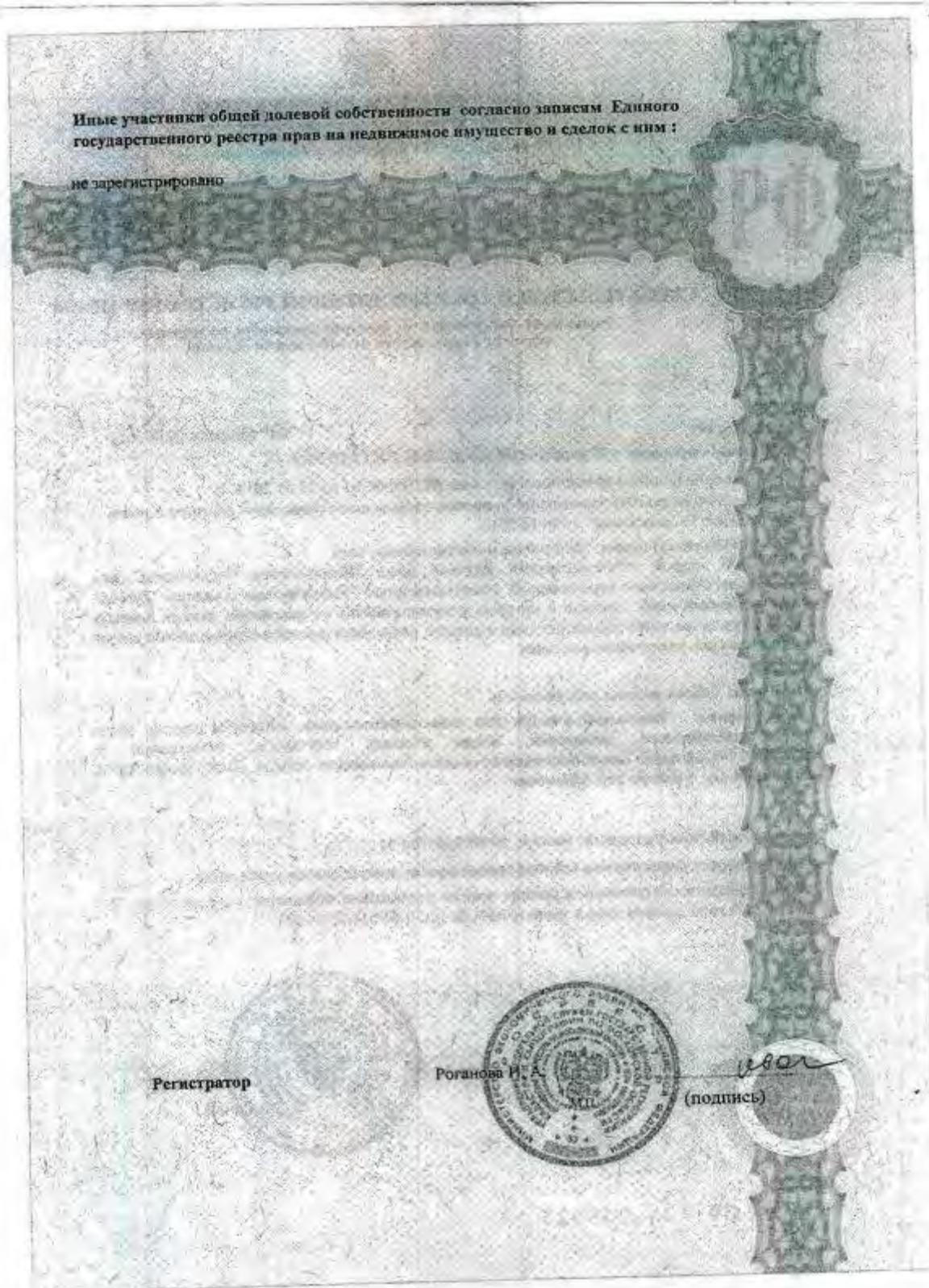
Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0150103:5

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

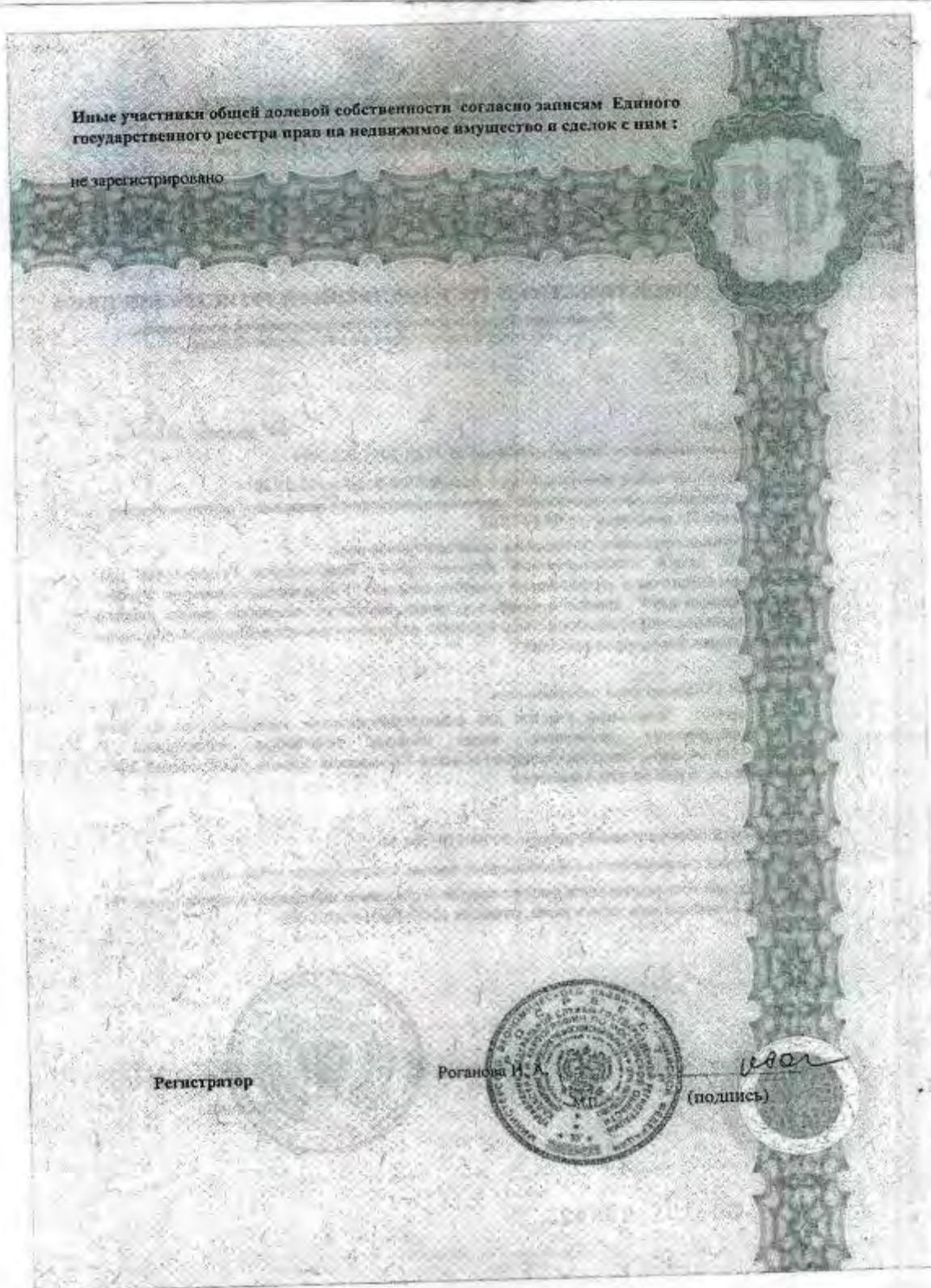
Регистратор _____
Рогонова И. А. _____
(подпись)

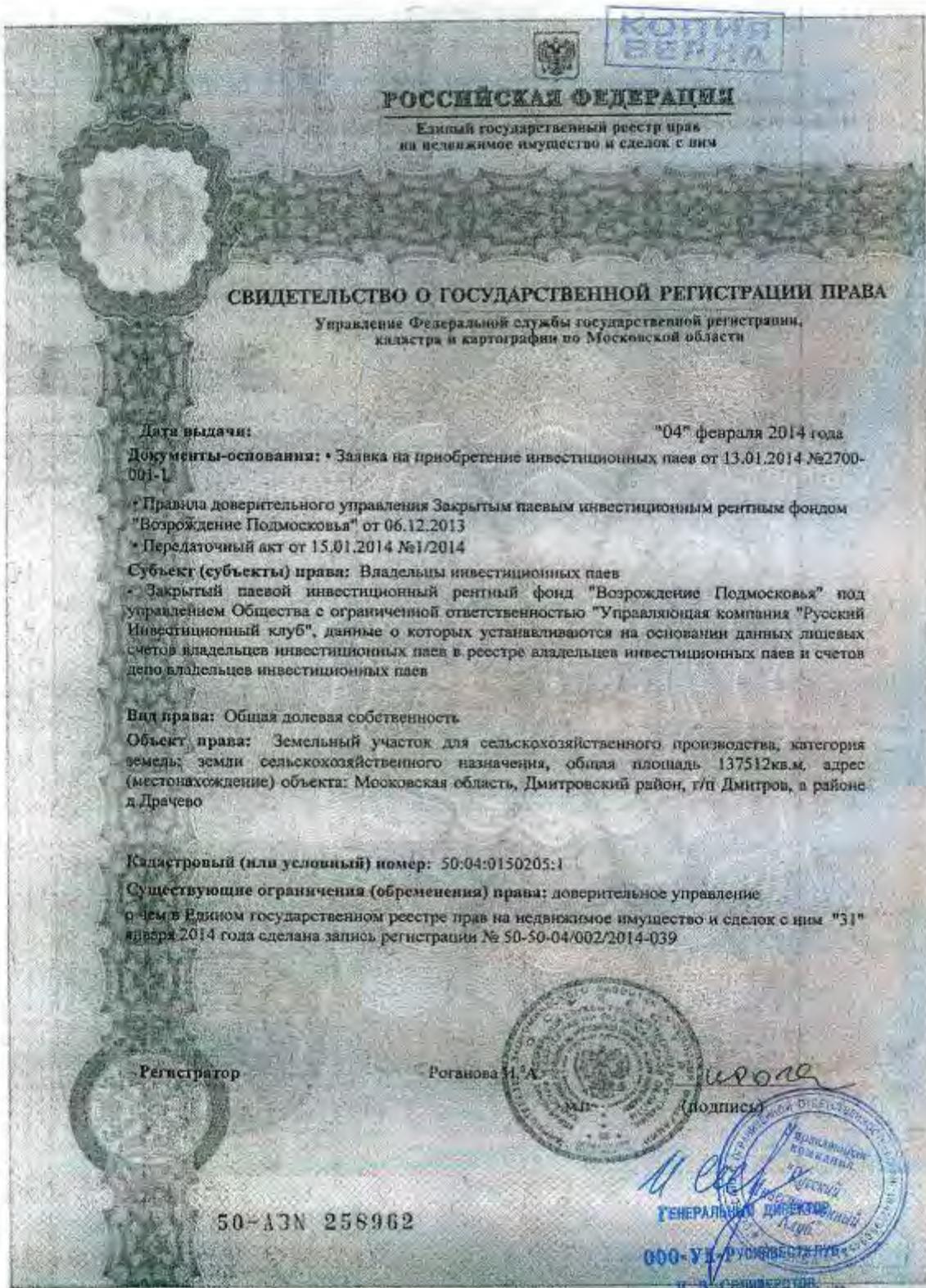
50-А3Н 258960

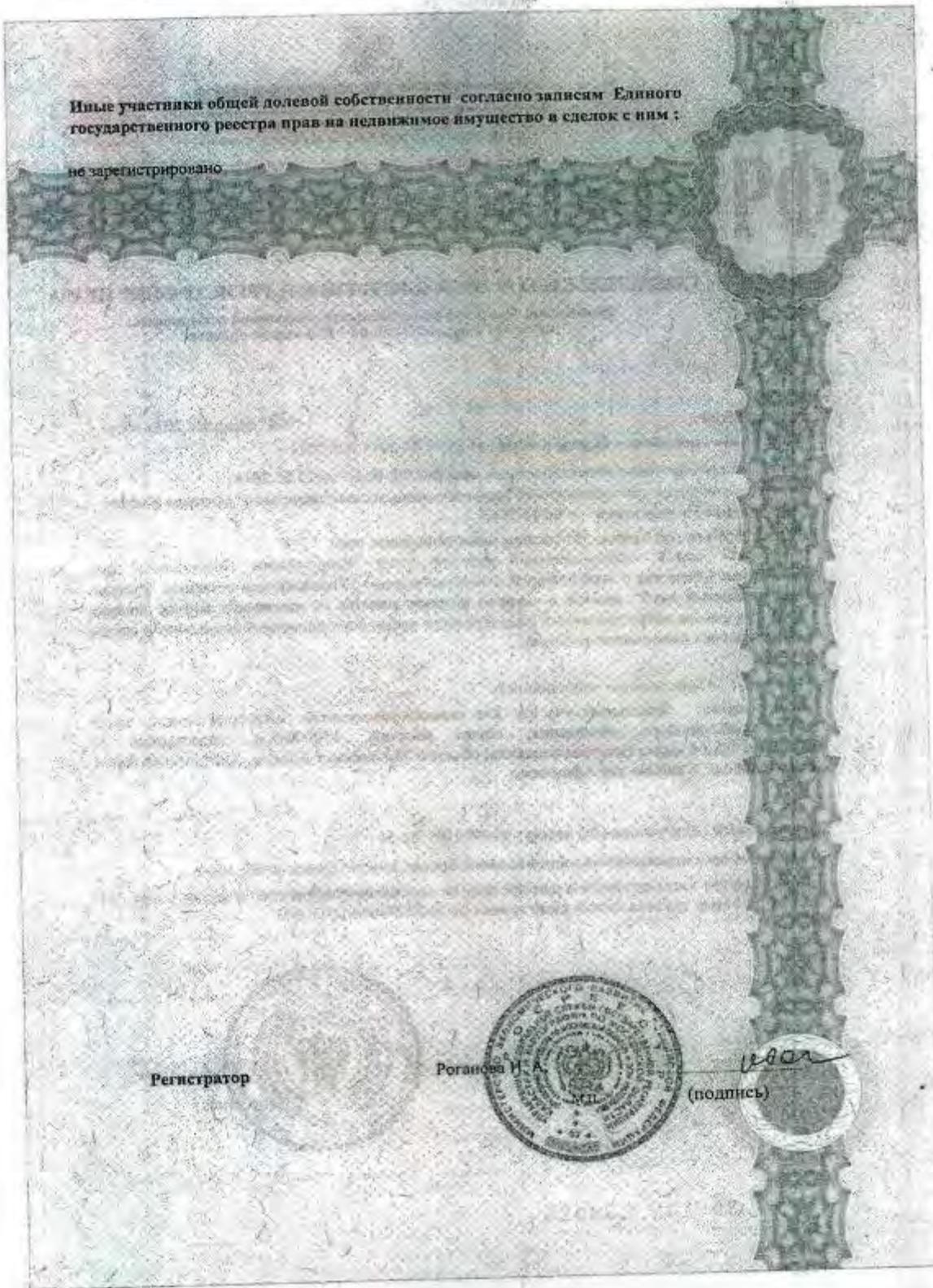
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ООО-УК-РУСИНВЕСТКЛУБ
И. В. СЕВЕРИНОВ



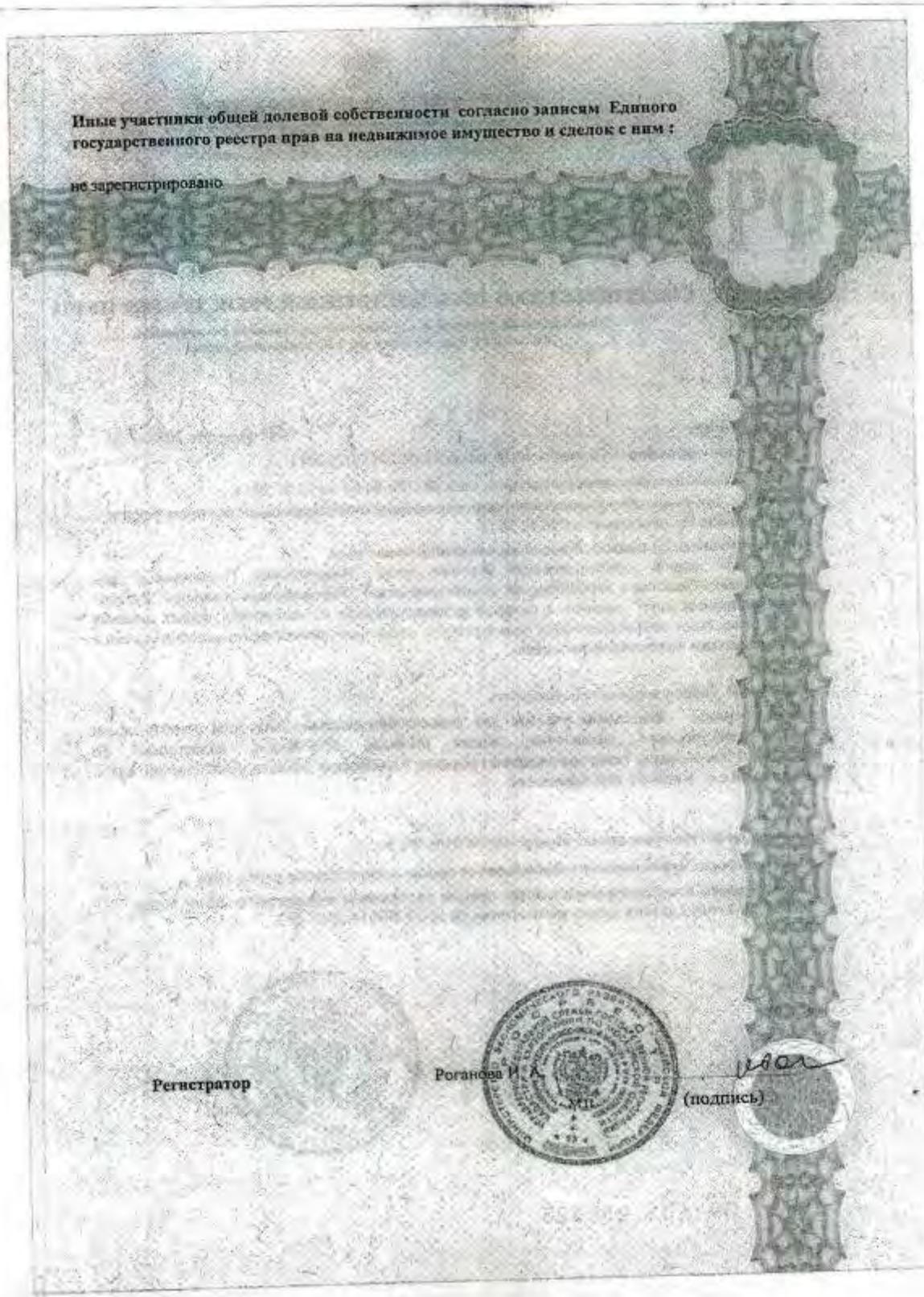


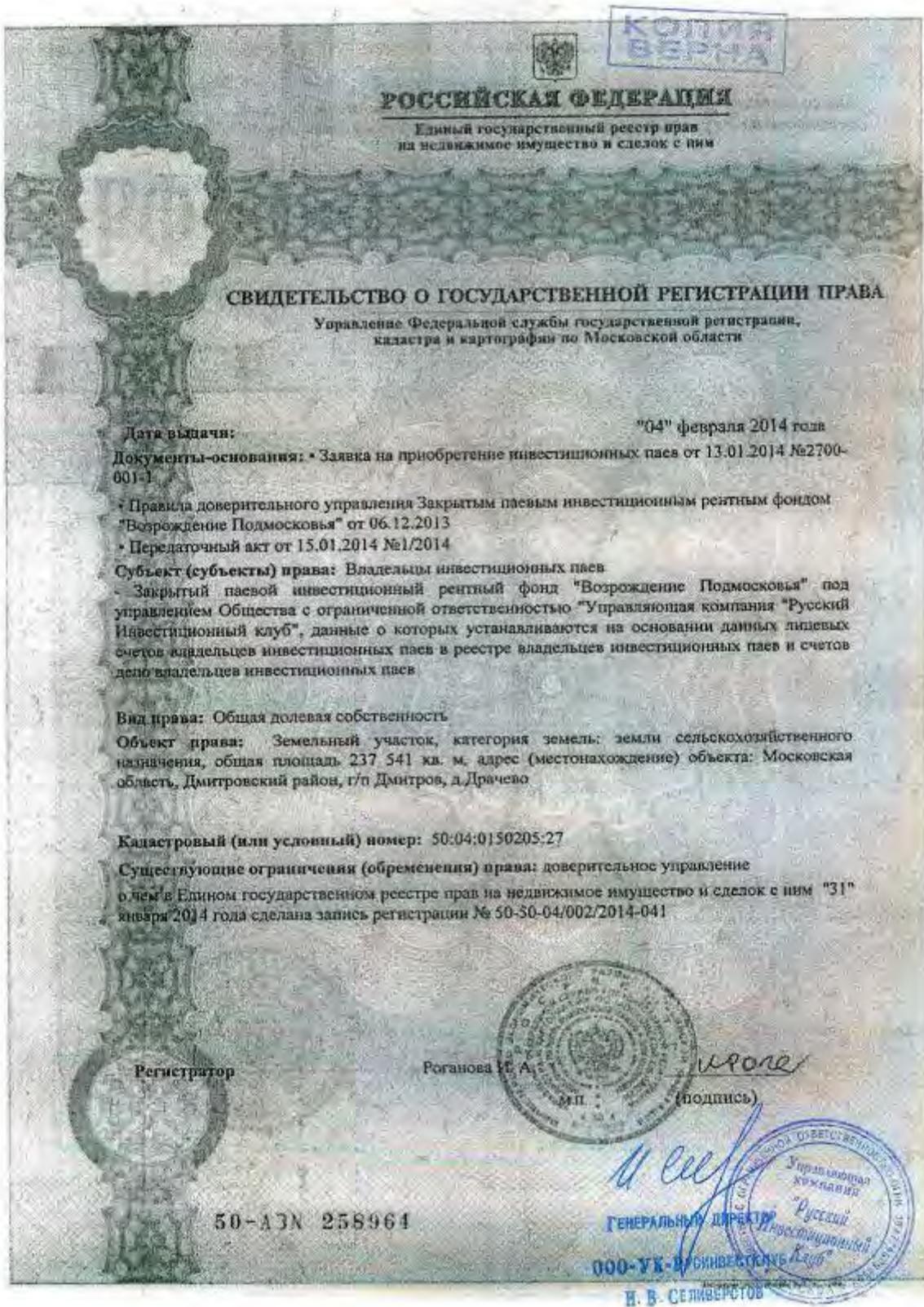


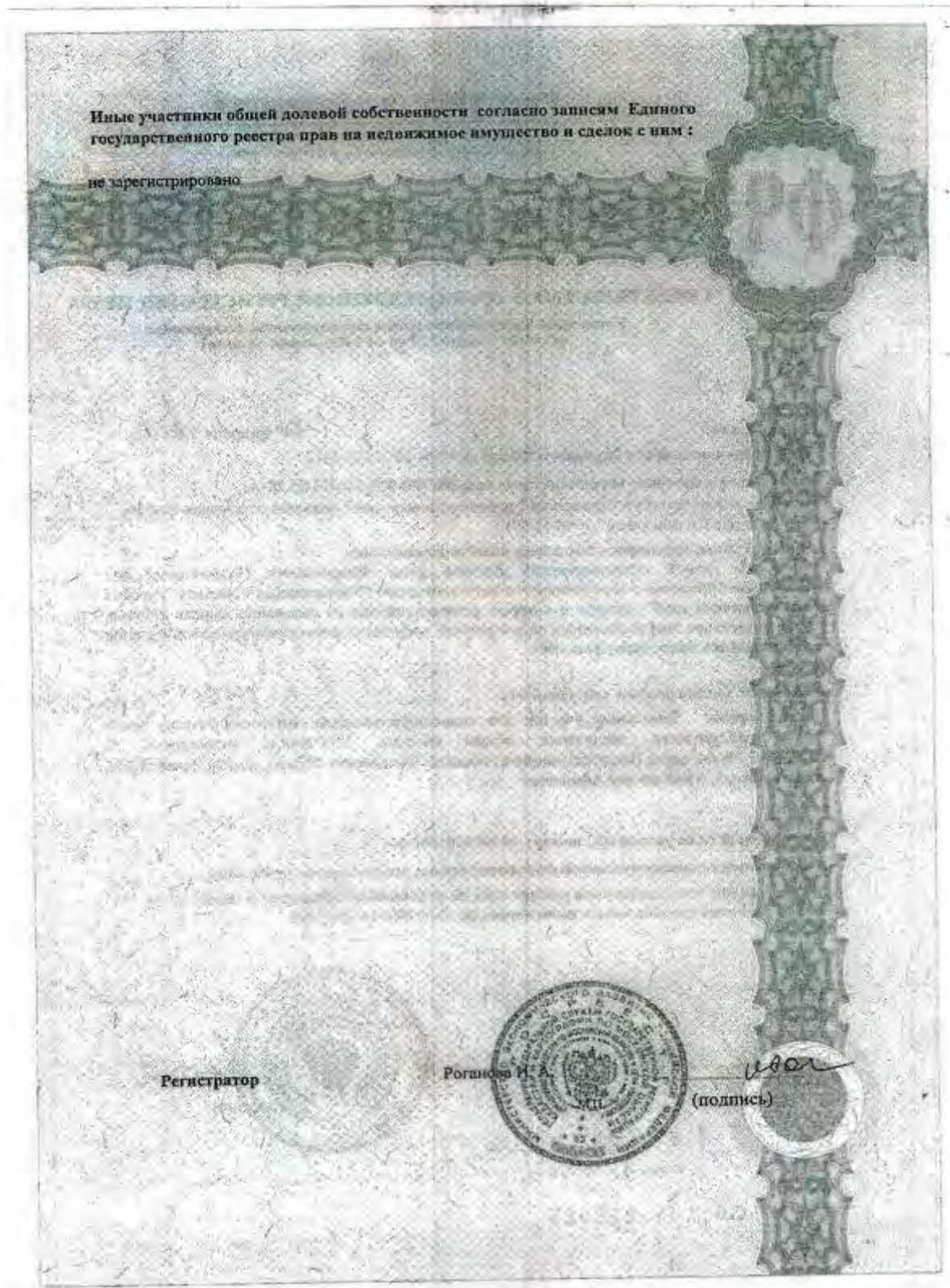


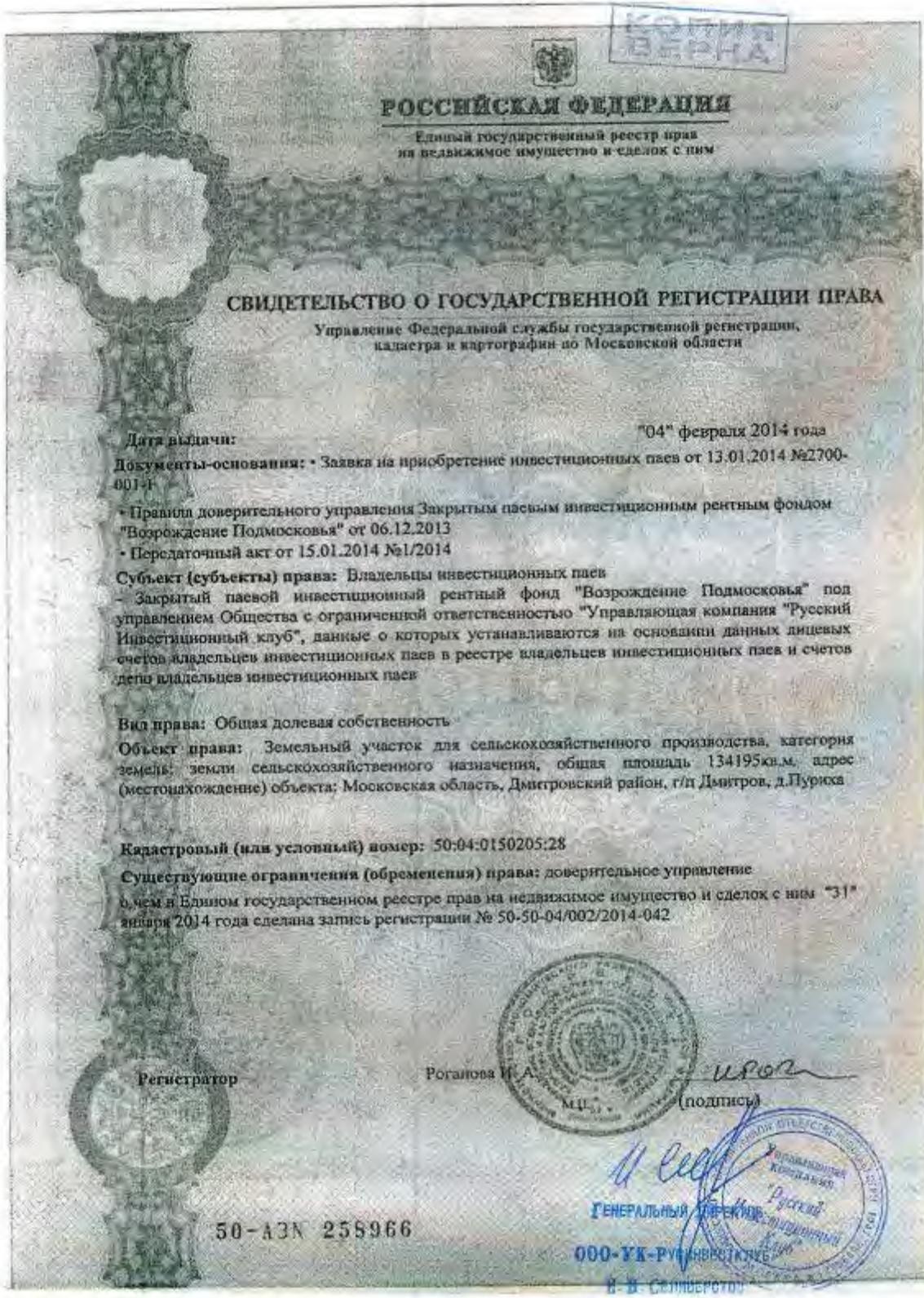


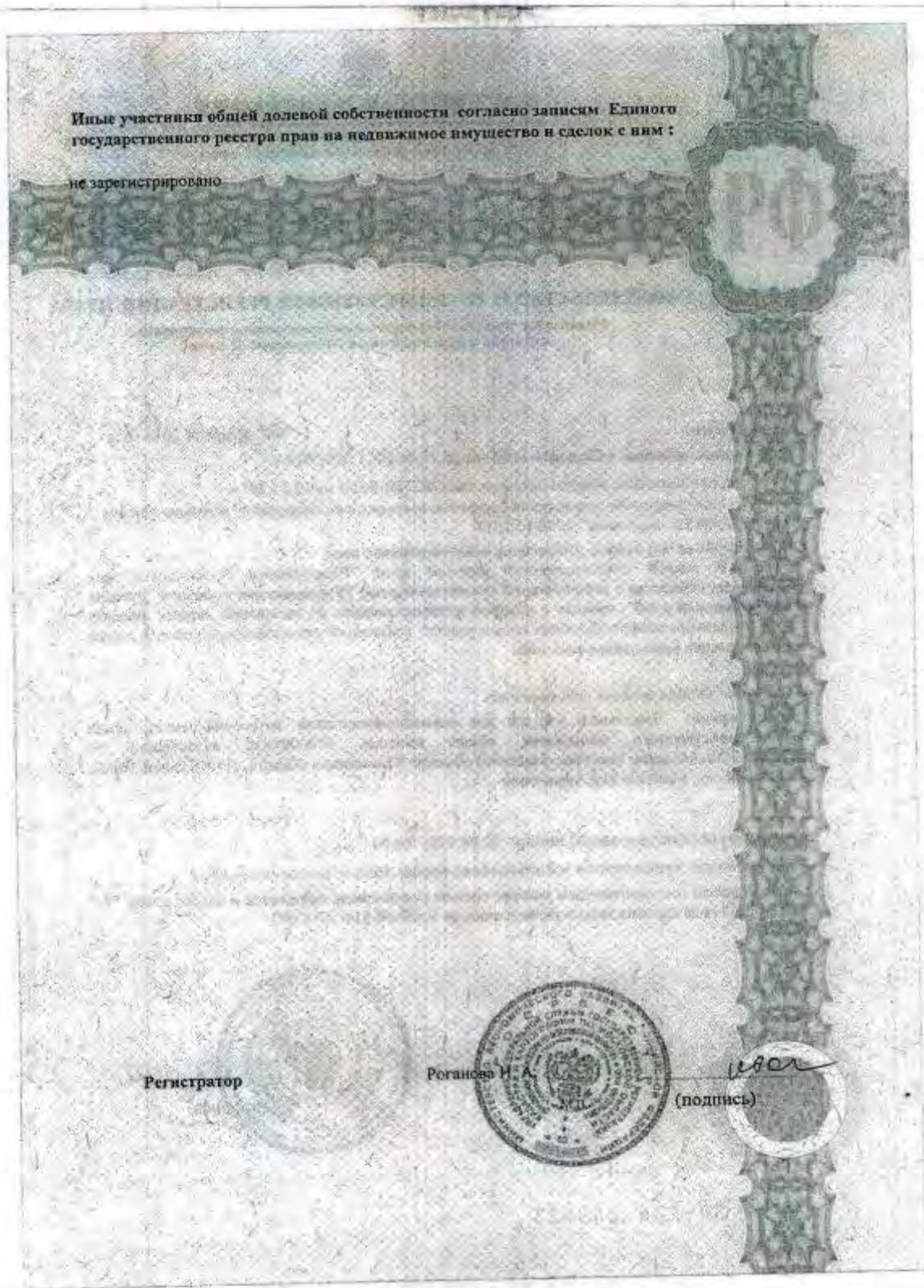




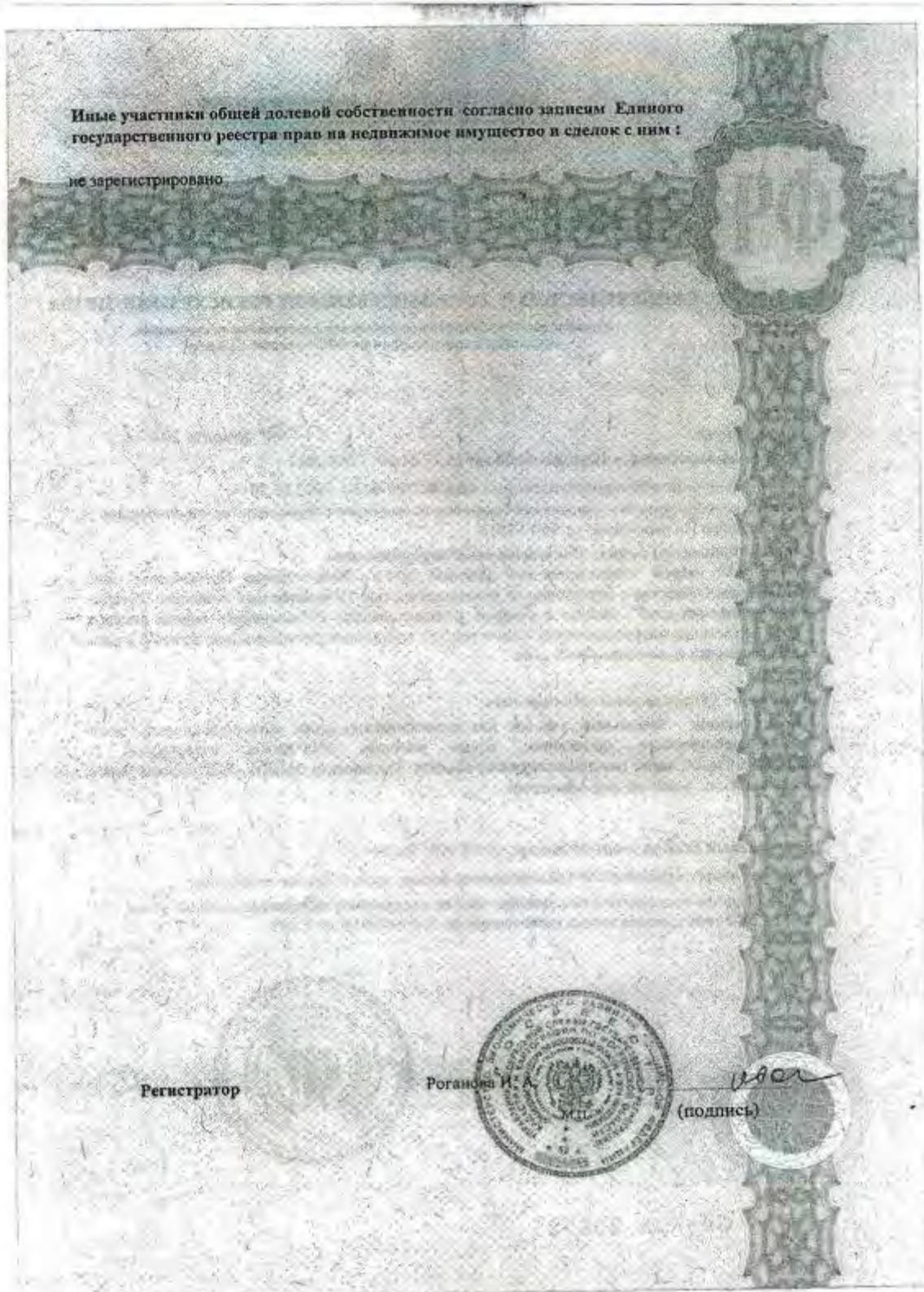


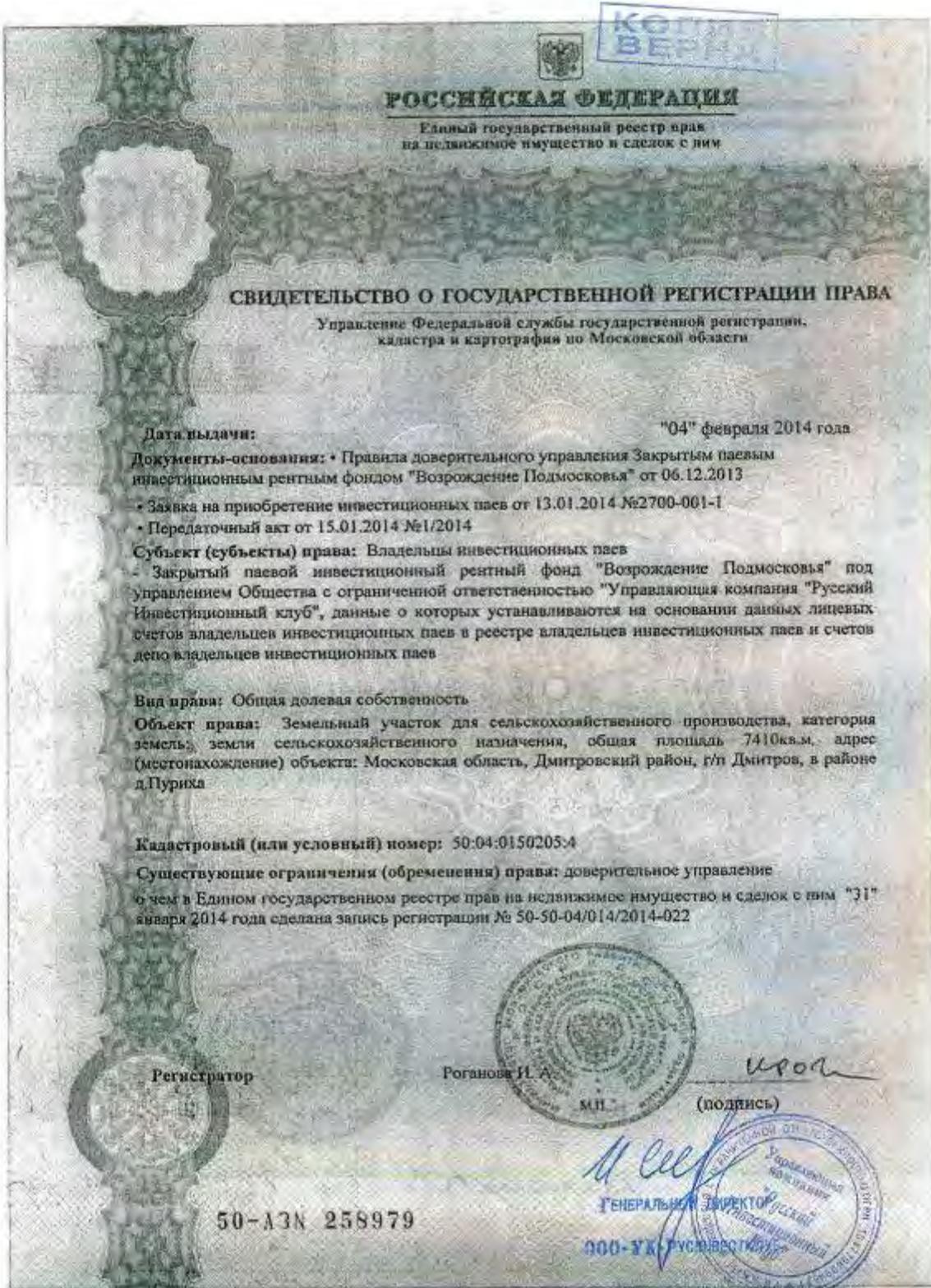


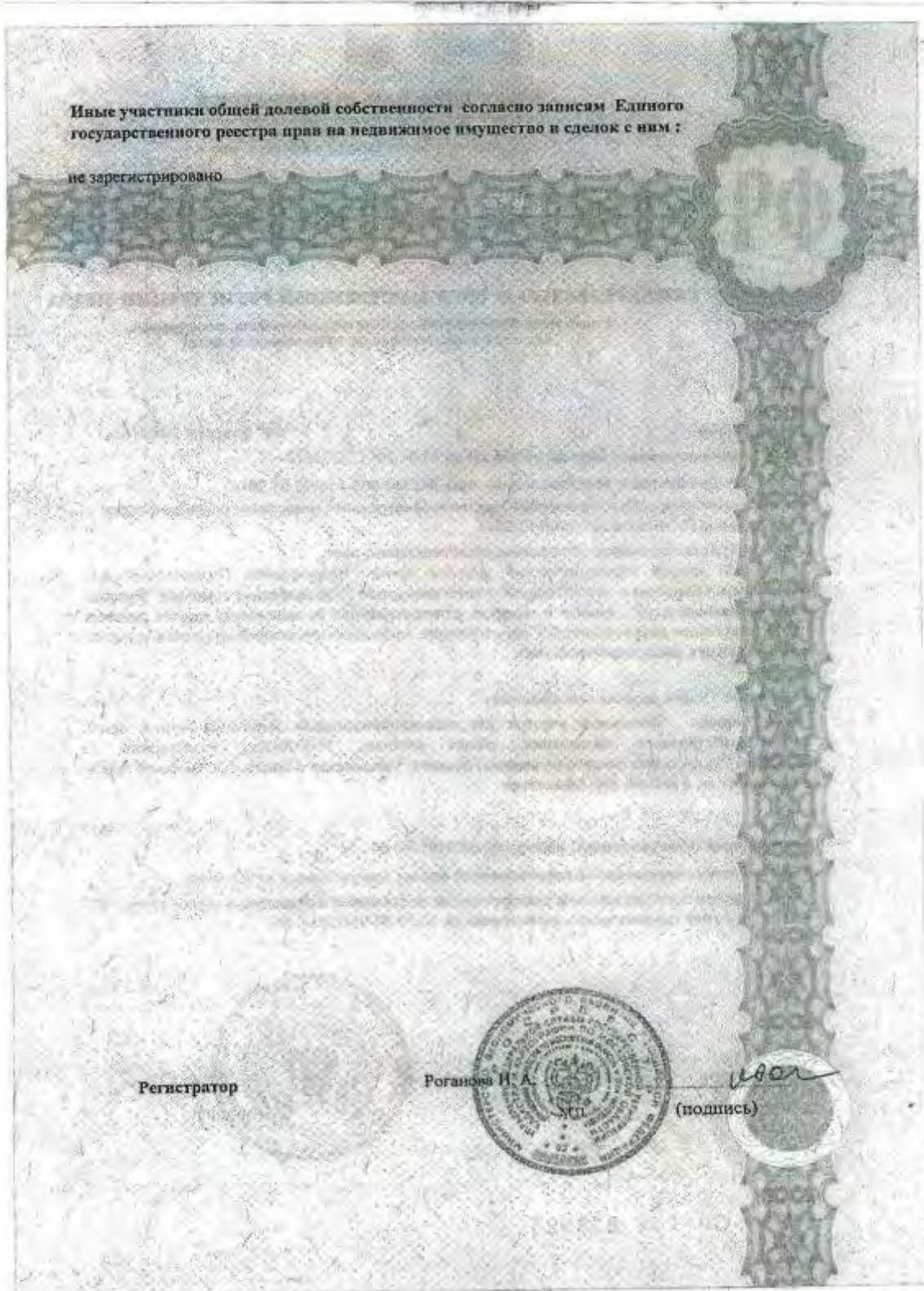




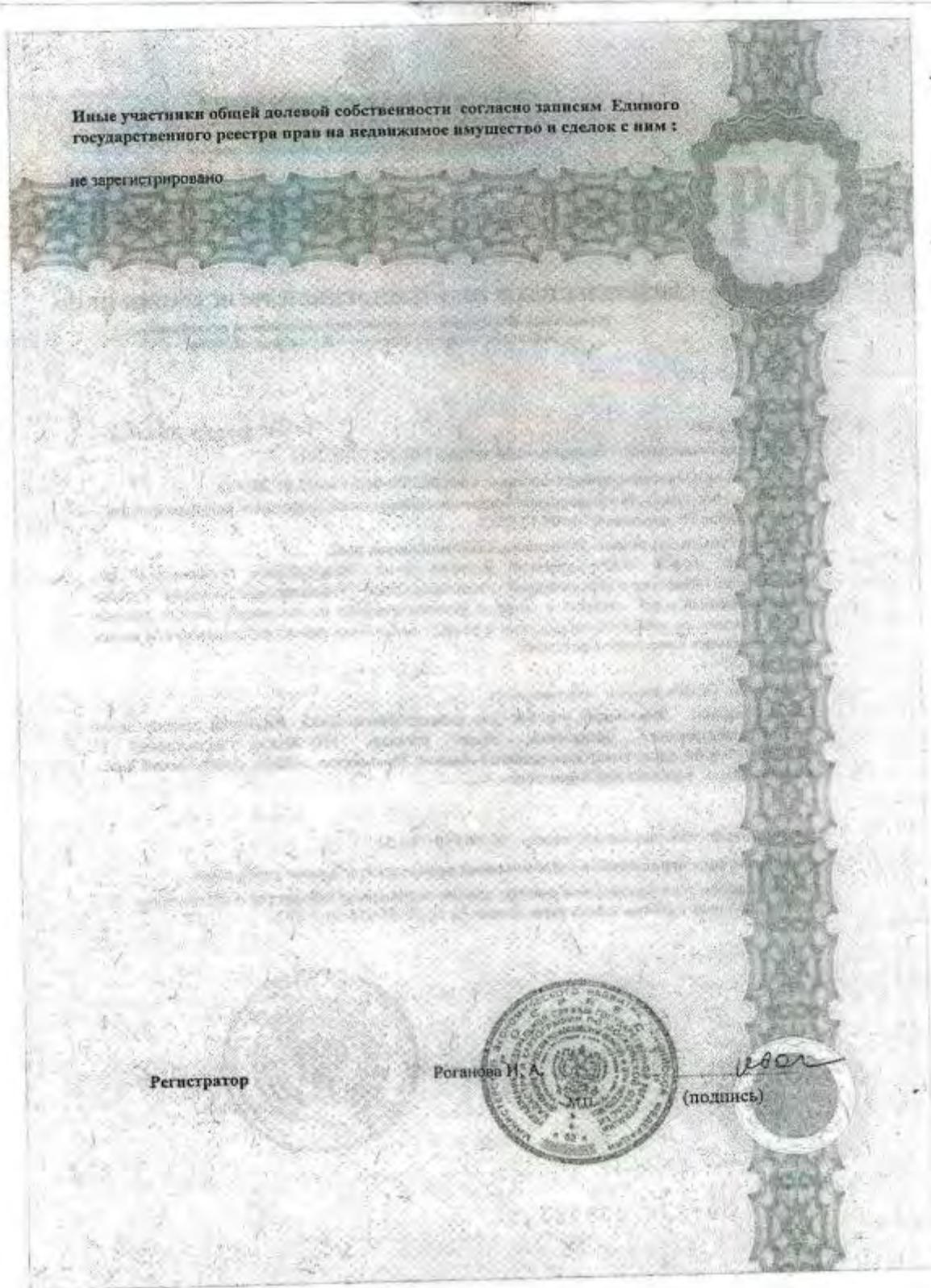


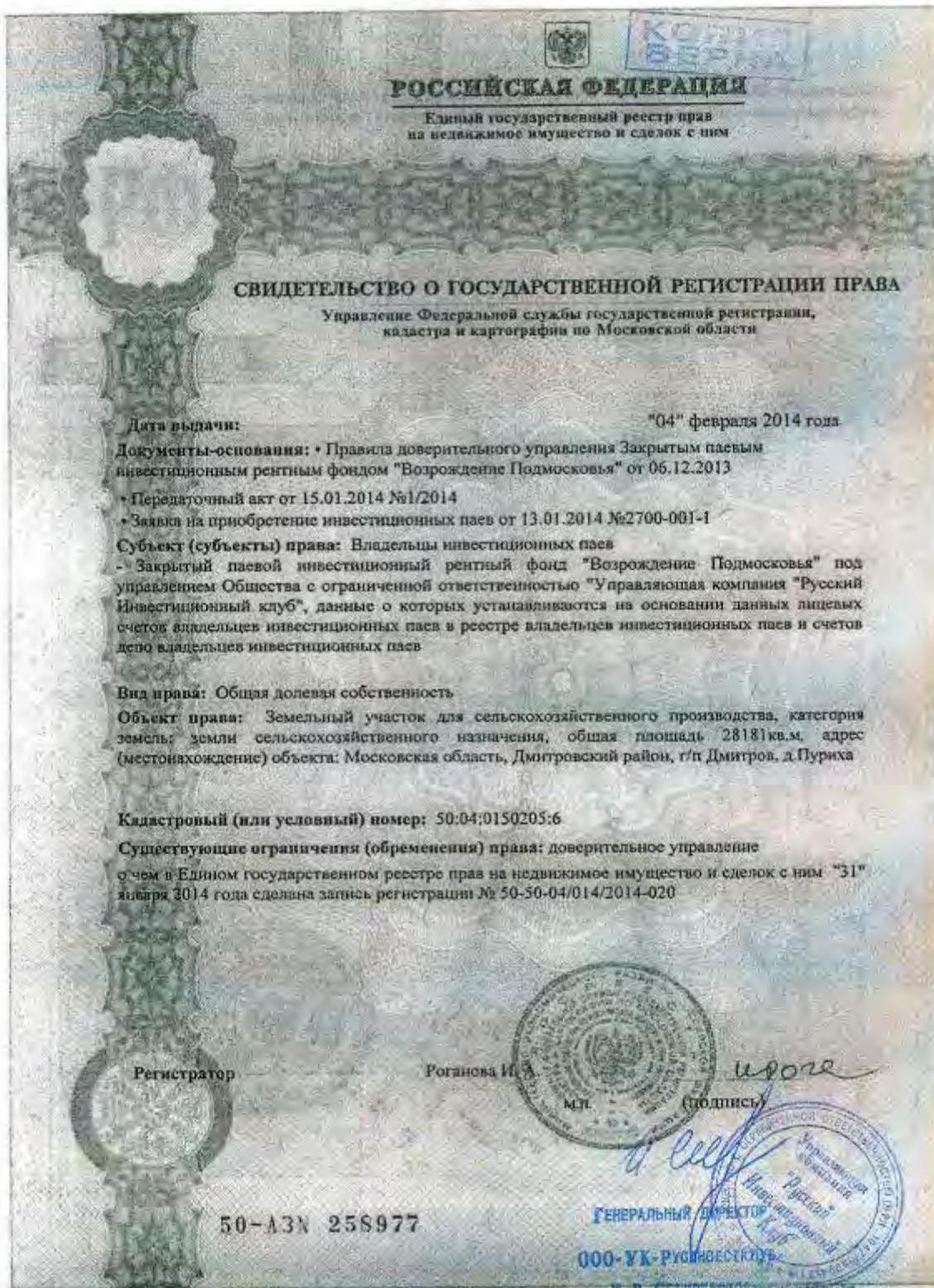


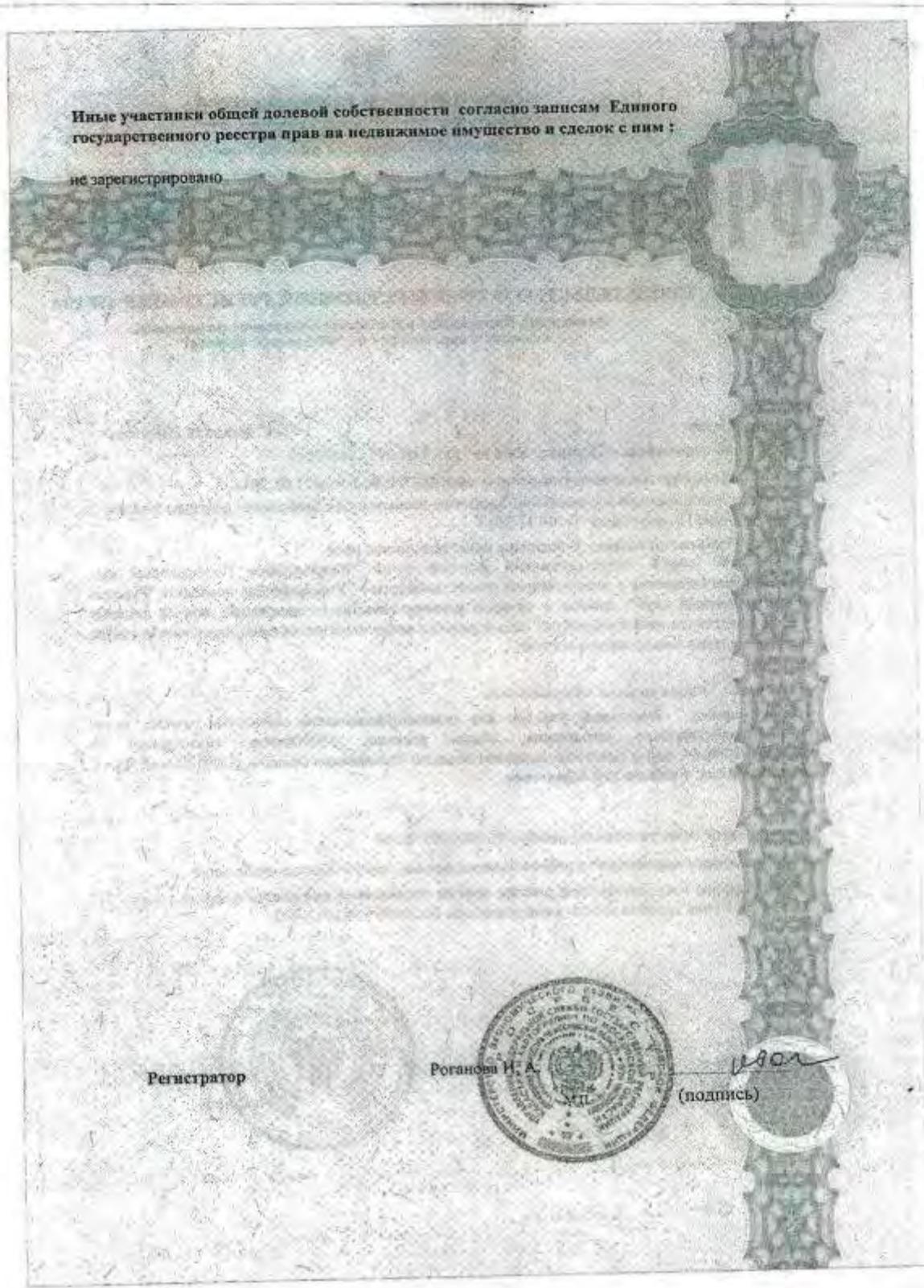


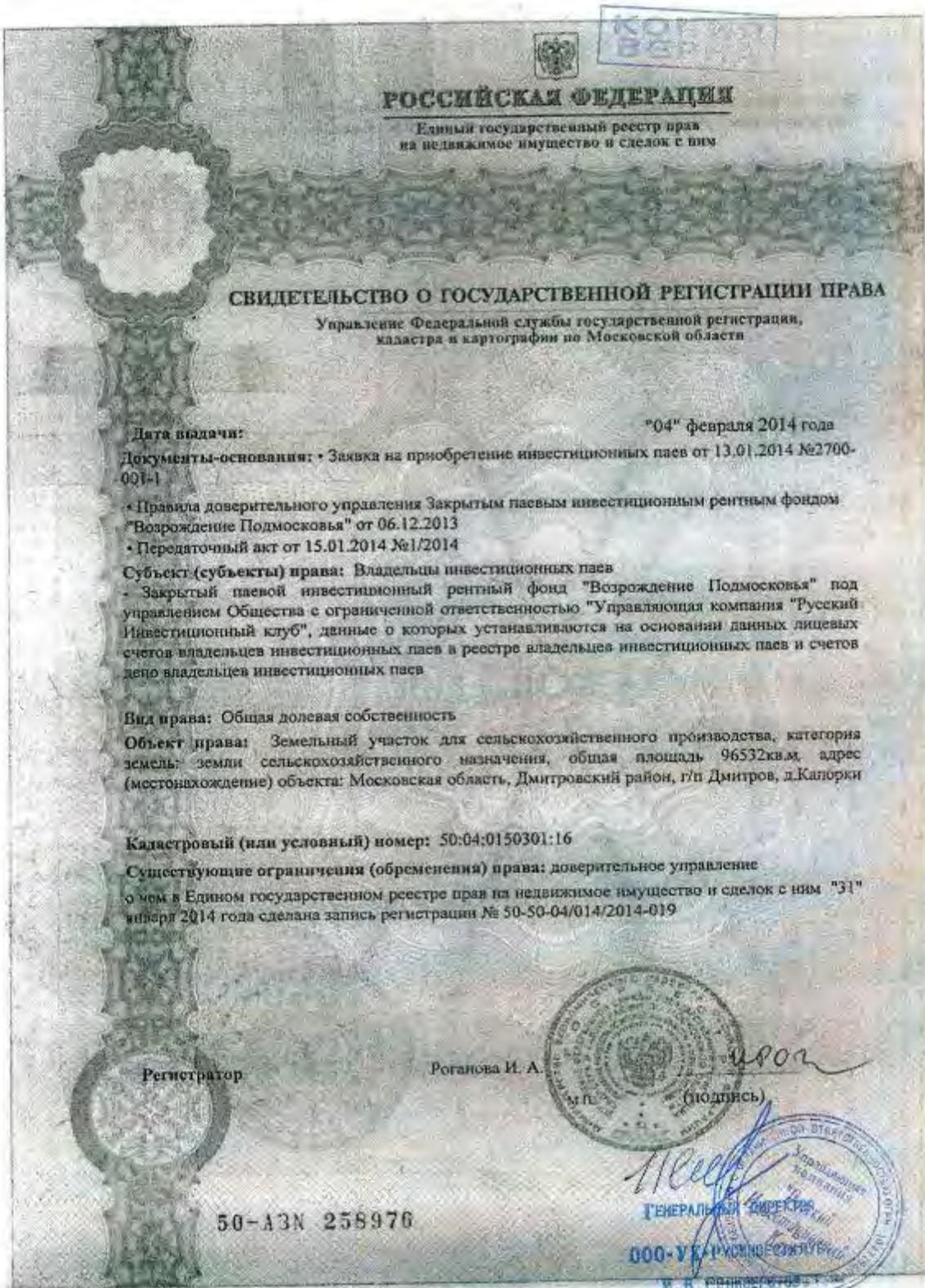


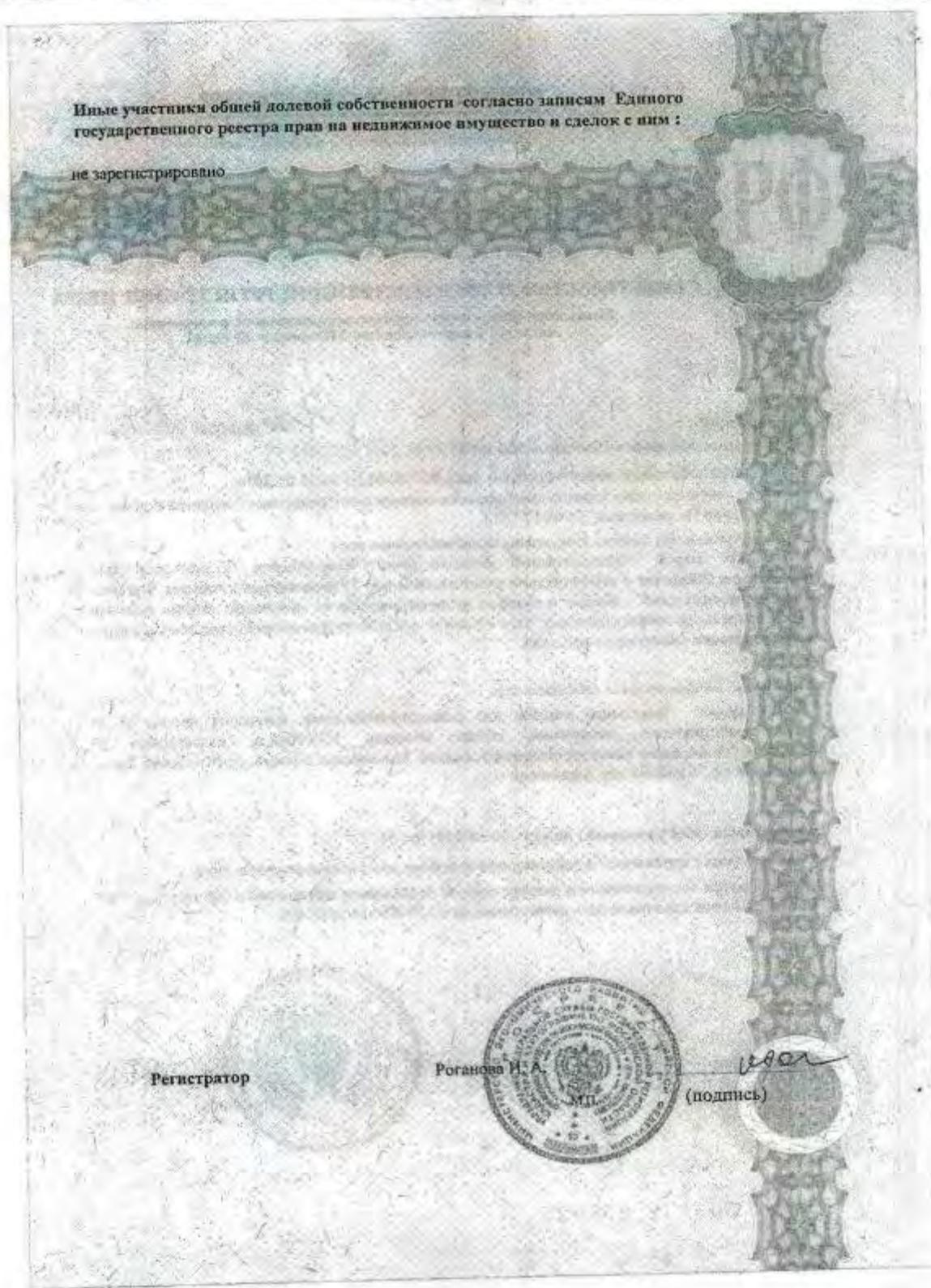










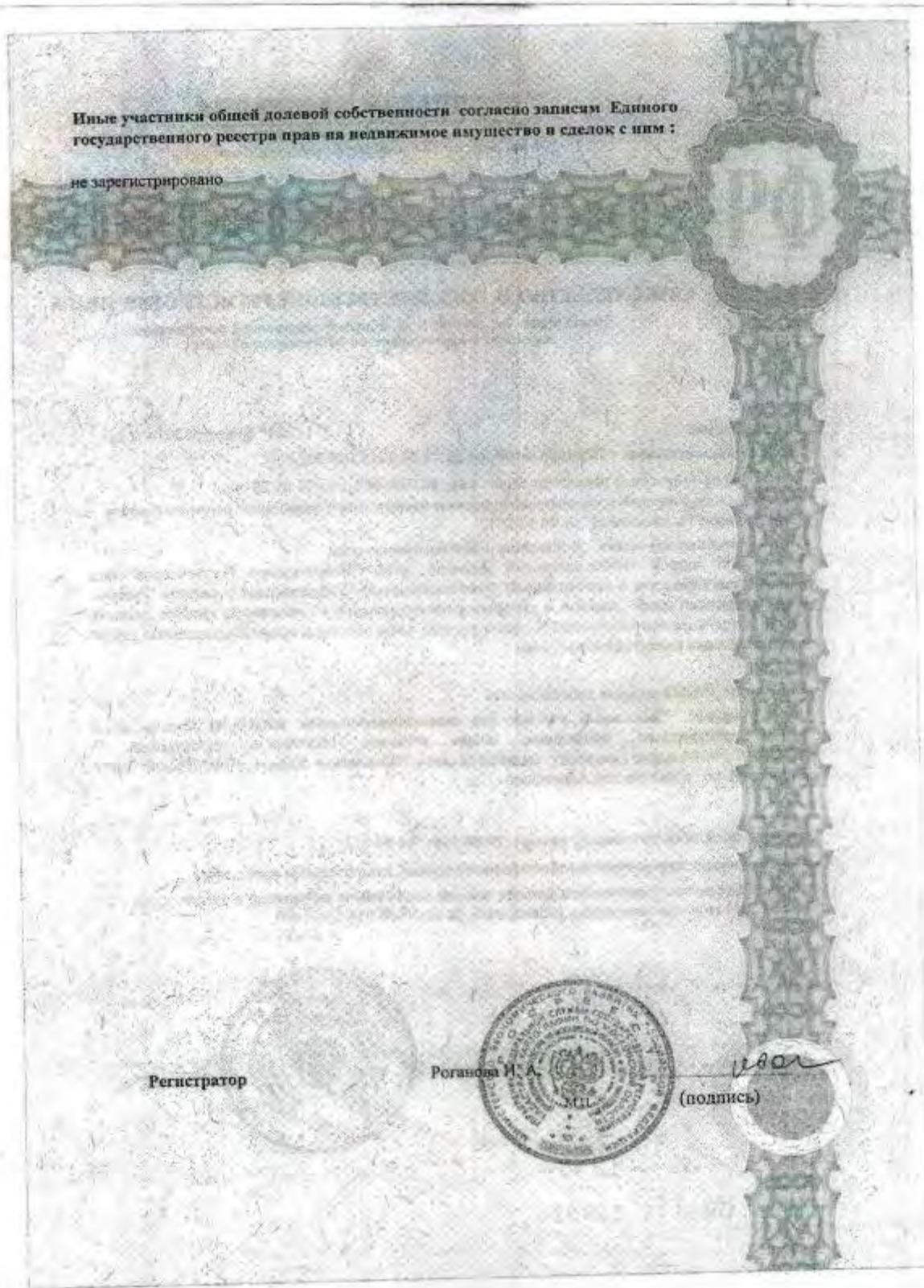


Регистратор

Роганова И.А.

И.А. Роганова
(подпись)

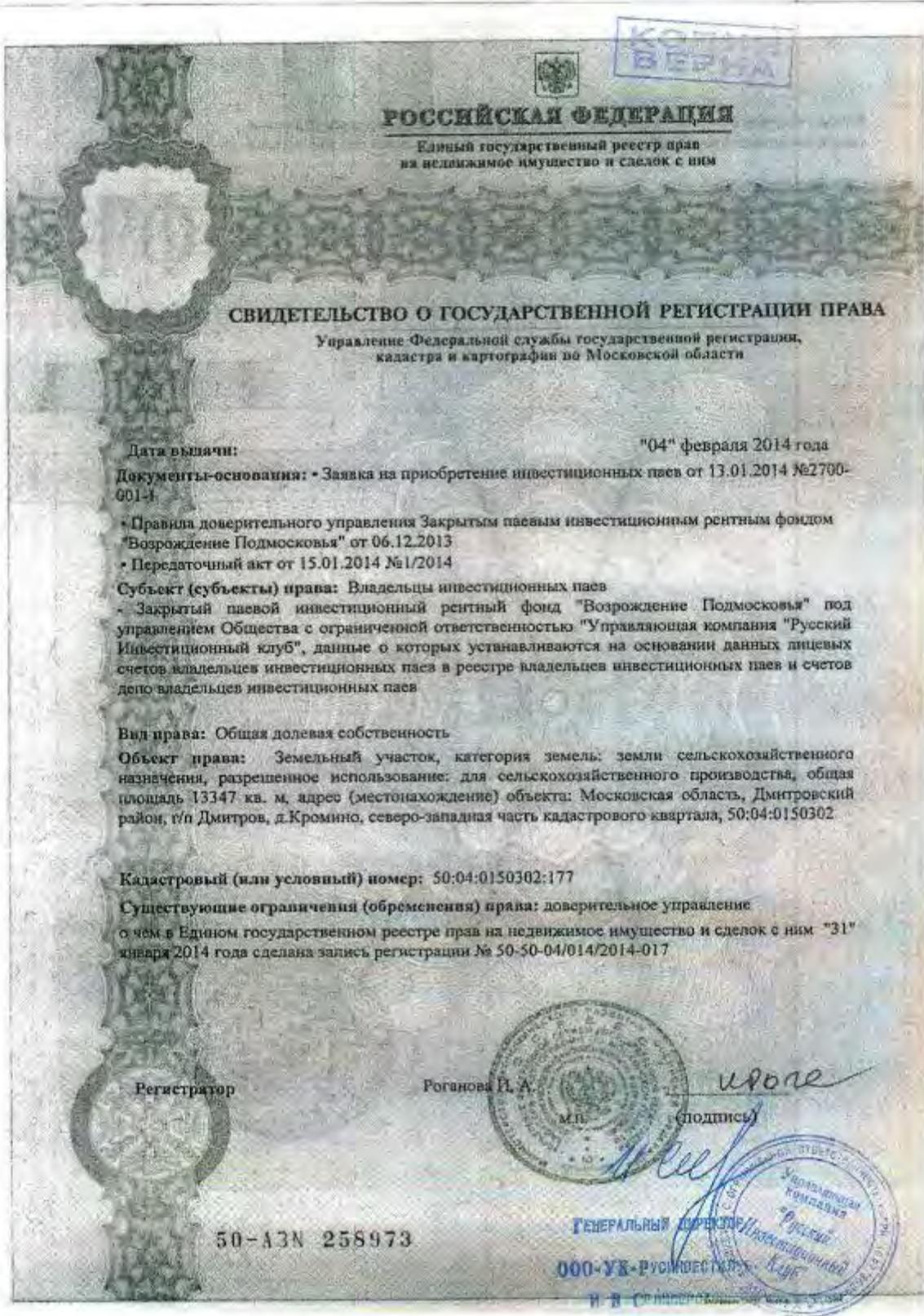


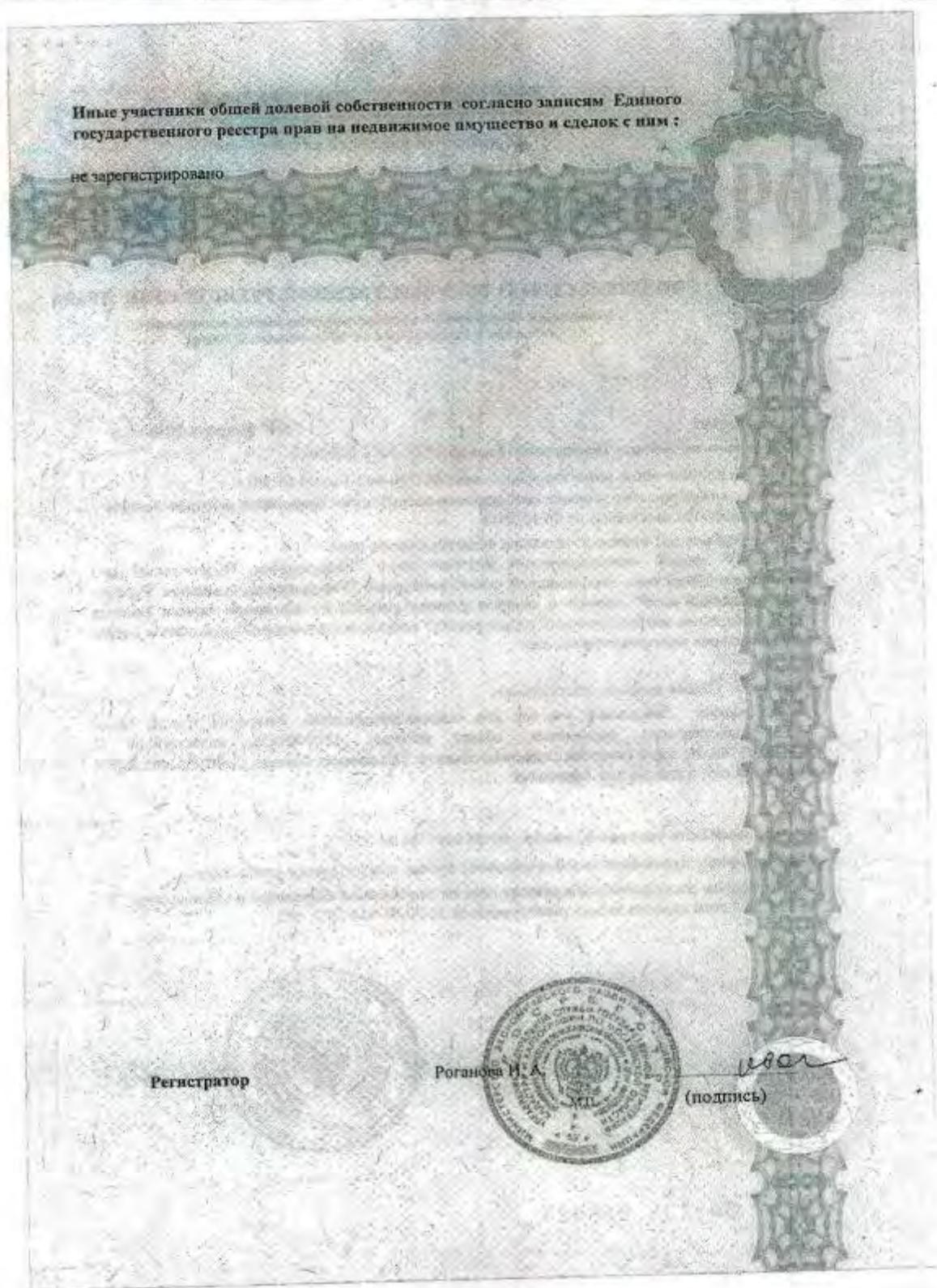


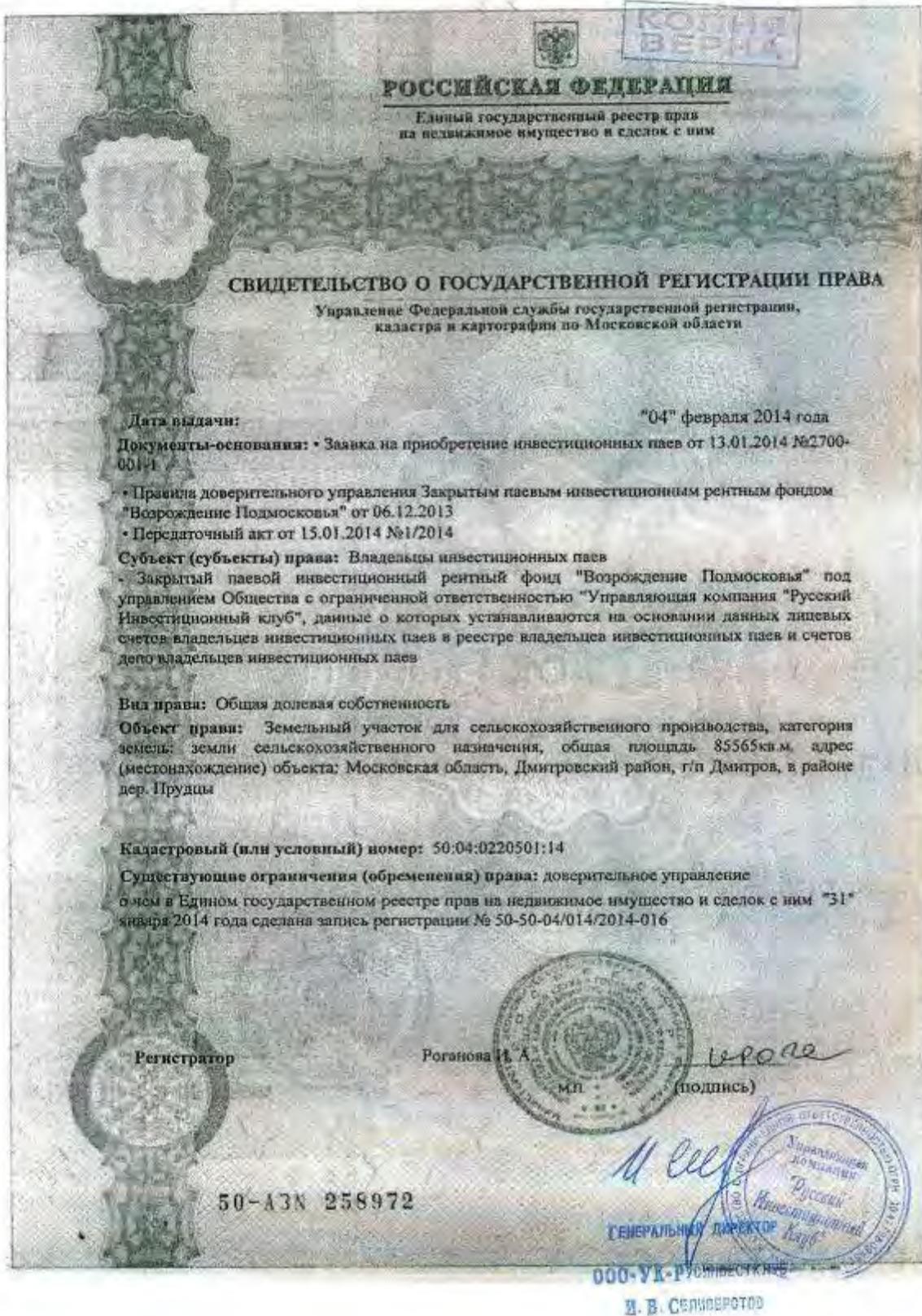
Регистратор

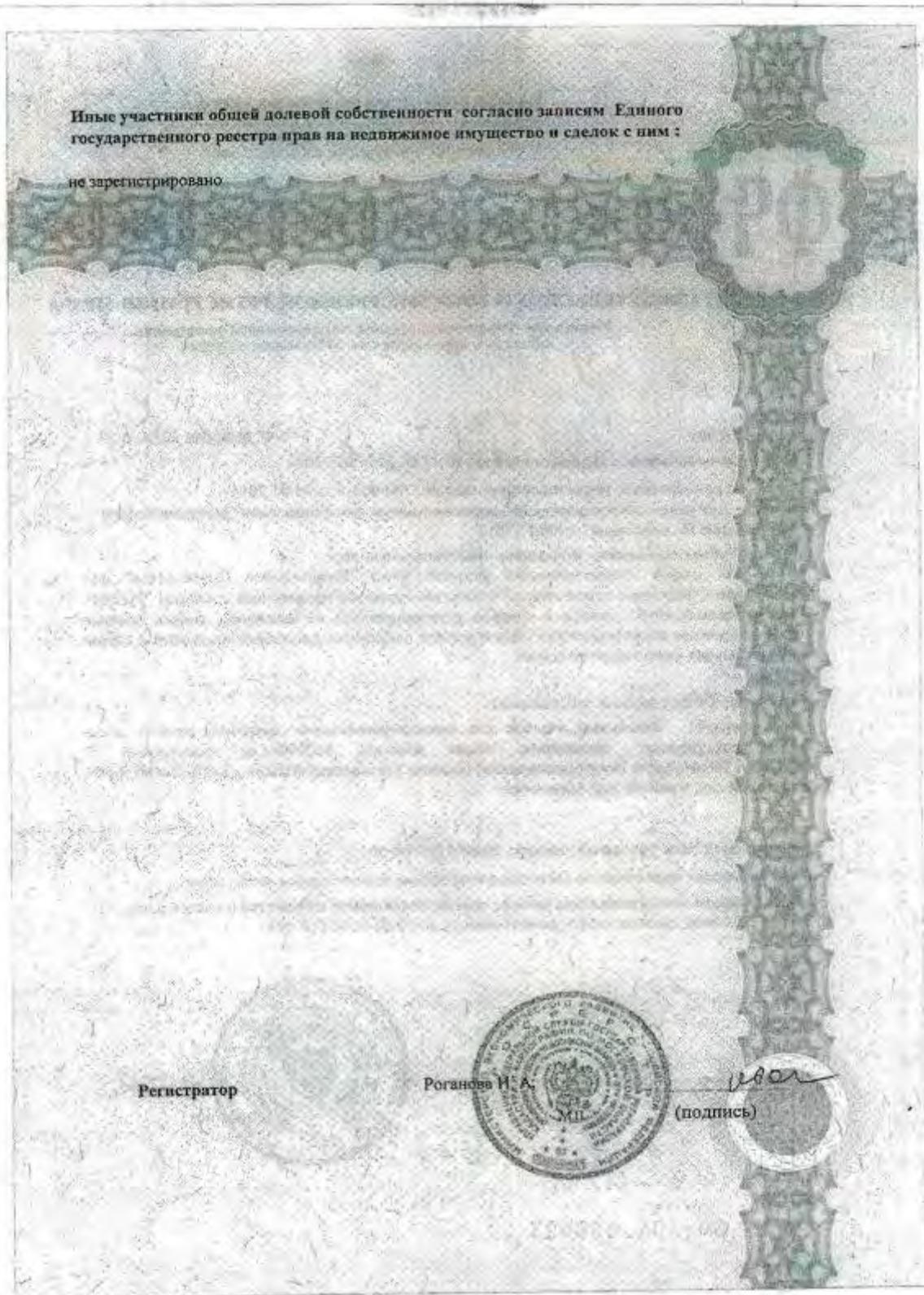
Рогова И. А.

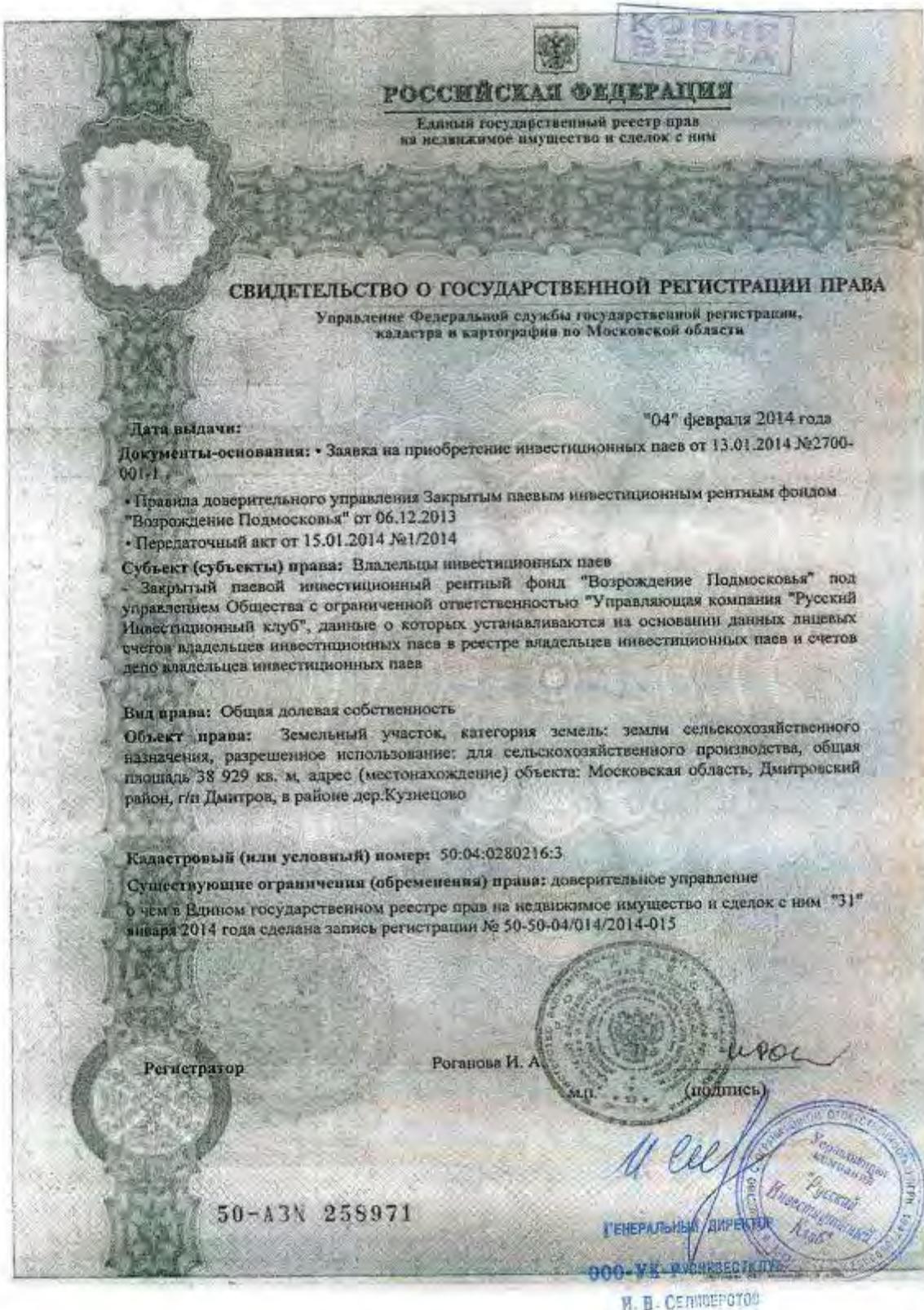
И.А. Рогова
(подпись)

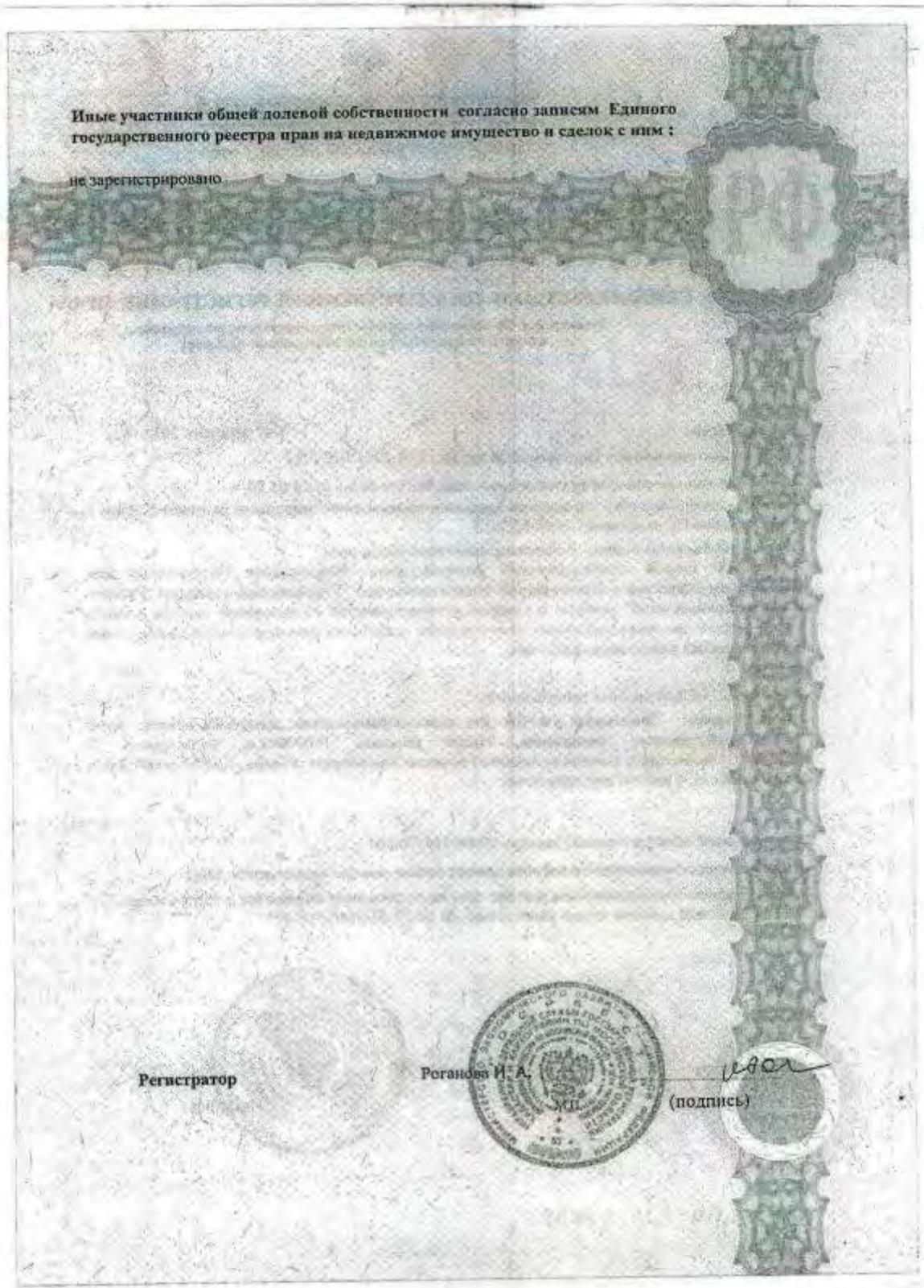












КОПИЯ
ВЕРНА

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

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

Дата выдачи: "04" февраля 2014 года

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного
назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства,
общая площадь 265 069 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область,
Дмитровский район, г/п Дмитров, в районе дер. Кузнецово

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

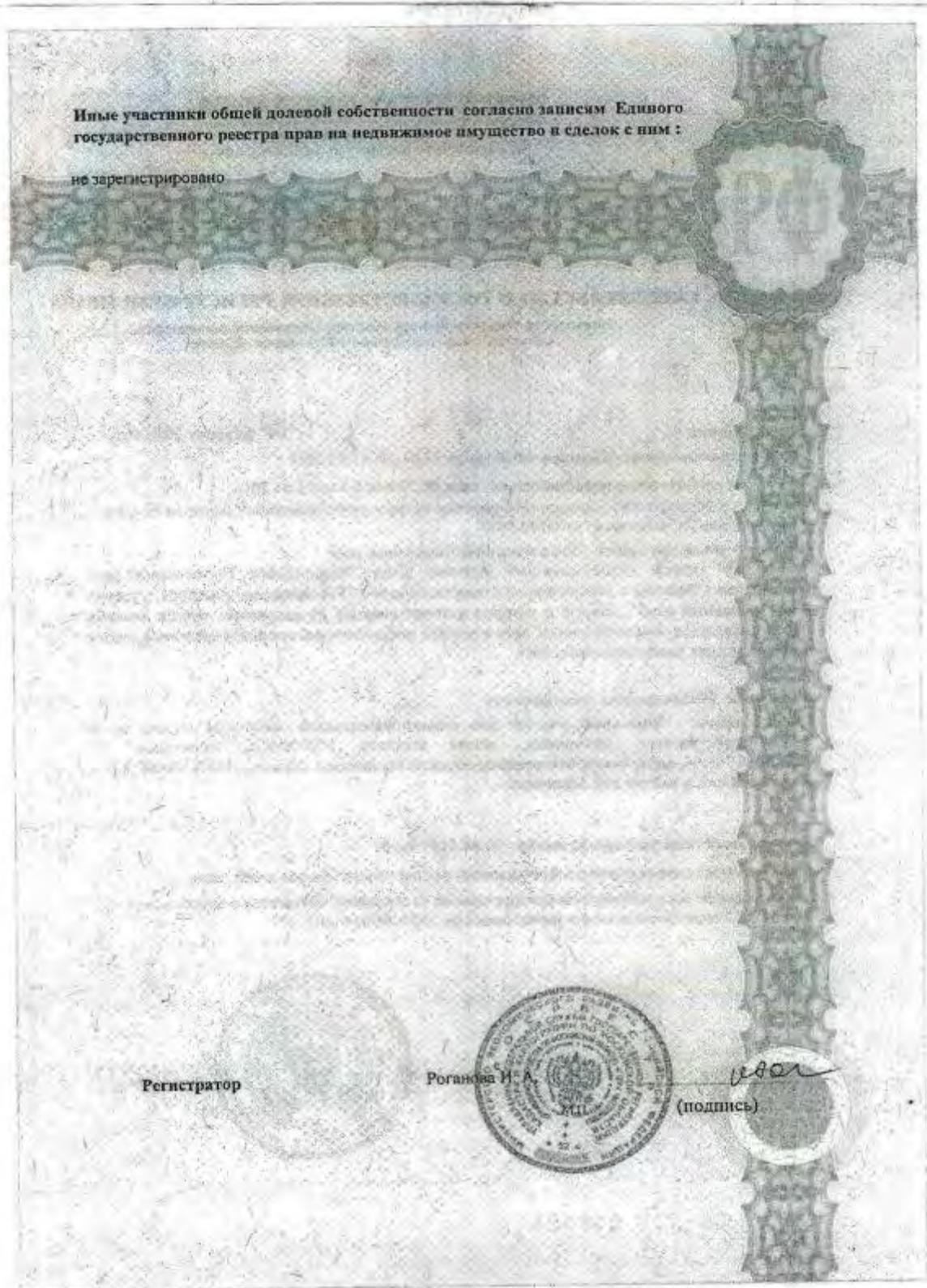
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31"
января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/014/2014-014

Регистратор

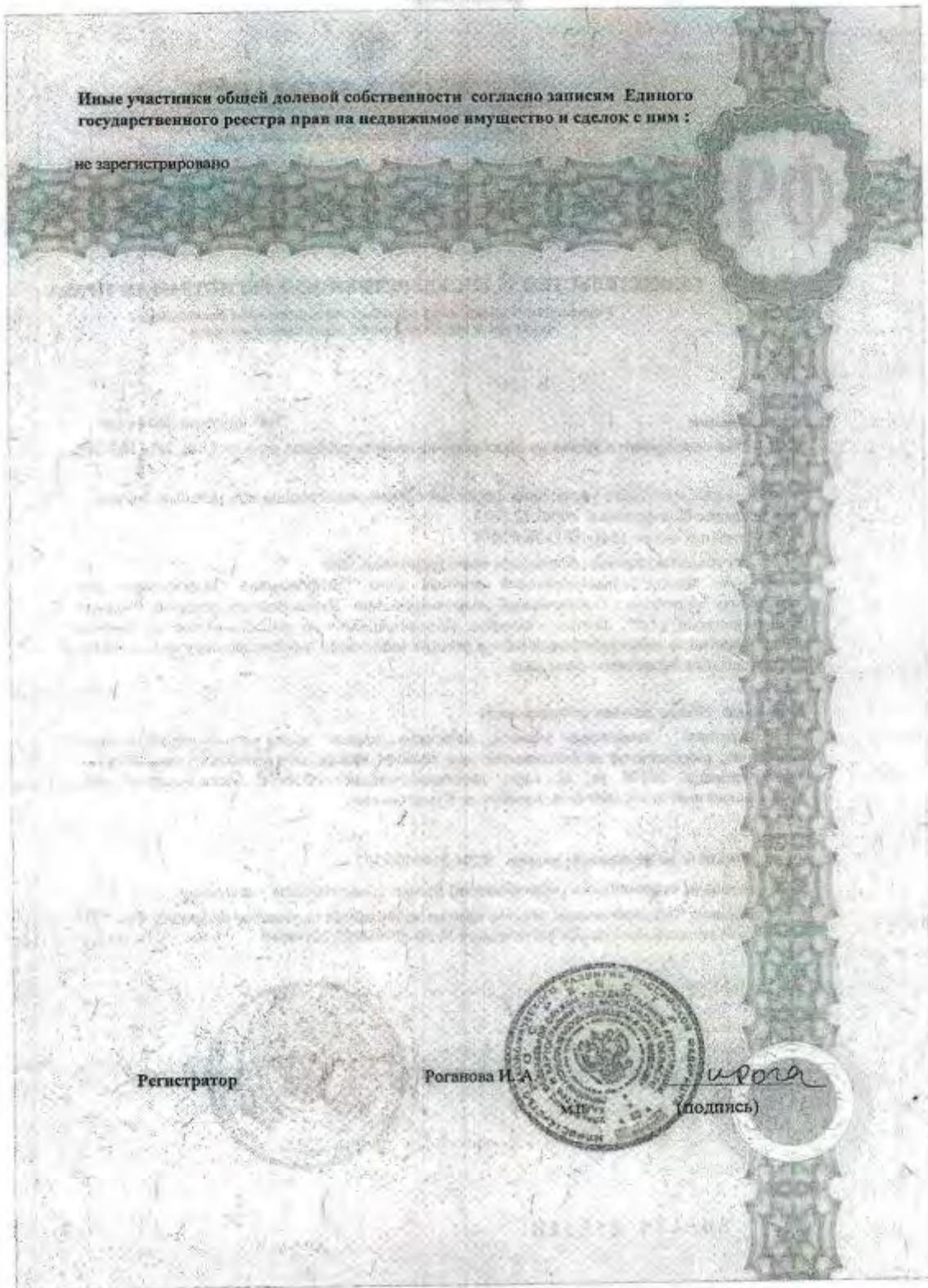
Рогонова И. А.  (подпись)

50-А3Н 258970


ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ООО «УЕ-РУСИНВЕСТКЛУБ»
И. В. СЕЛИВЕРСТОВ







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

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

Дата выдачи: "04" февраля 2014 года

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

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

Вид права: Общая долевая собственность
 Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 53 248 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров

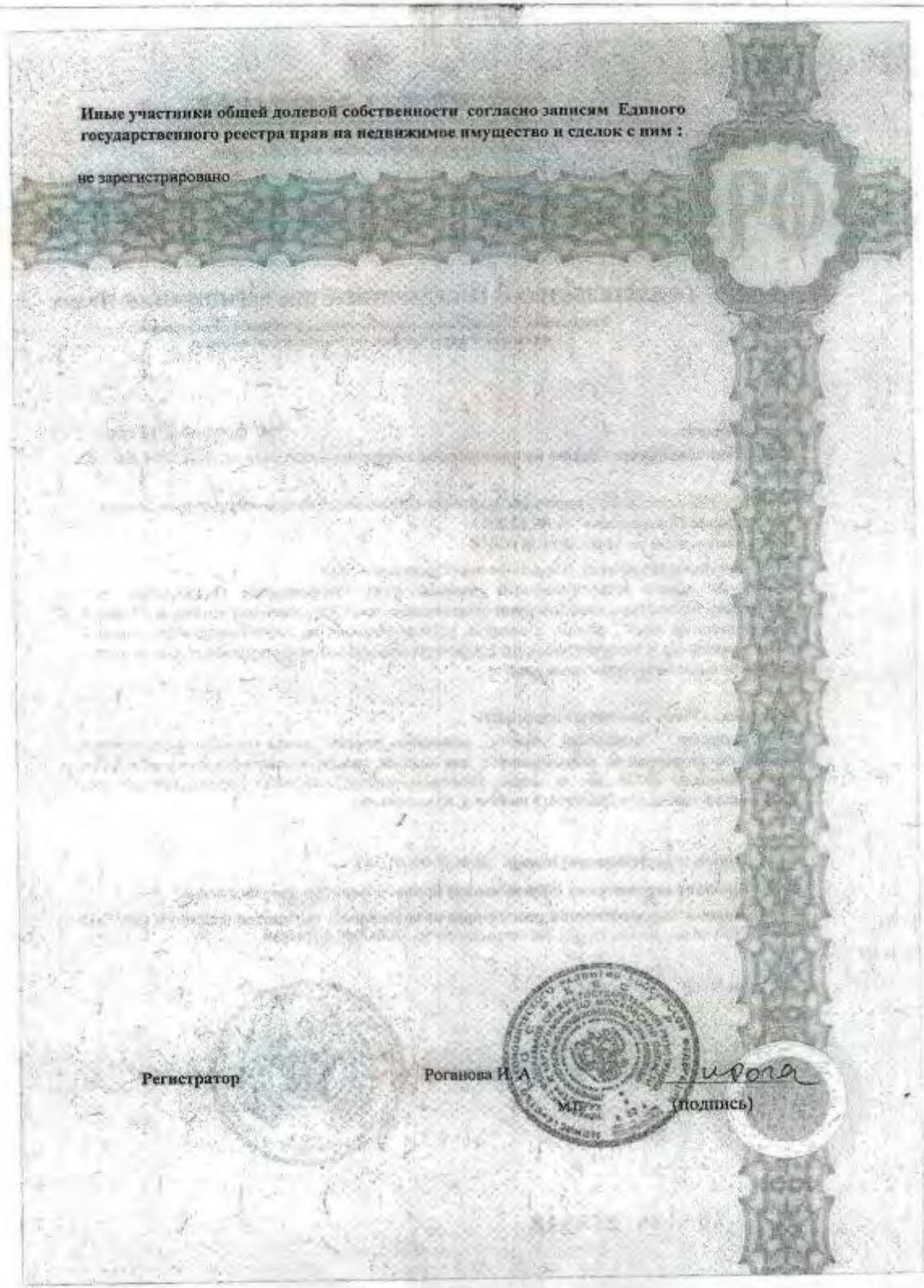
Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0290306:17

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

Регистратор
 Роганова И. А.
 М.П. (подпись)

50-А3Н 258968

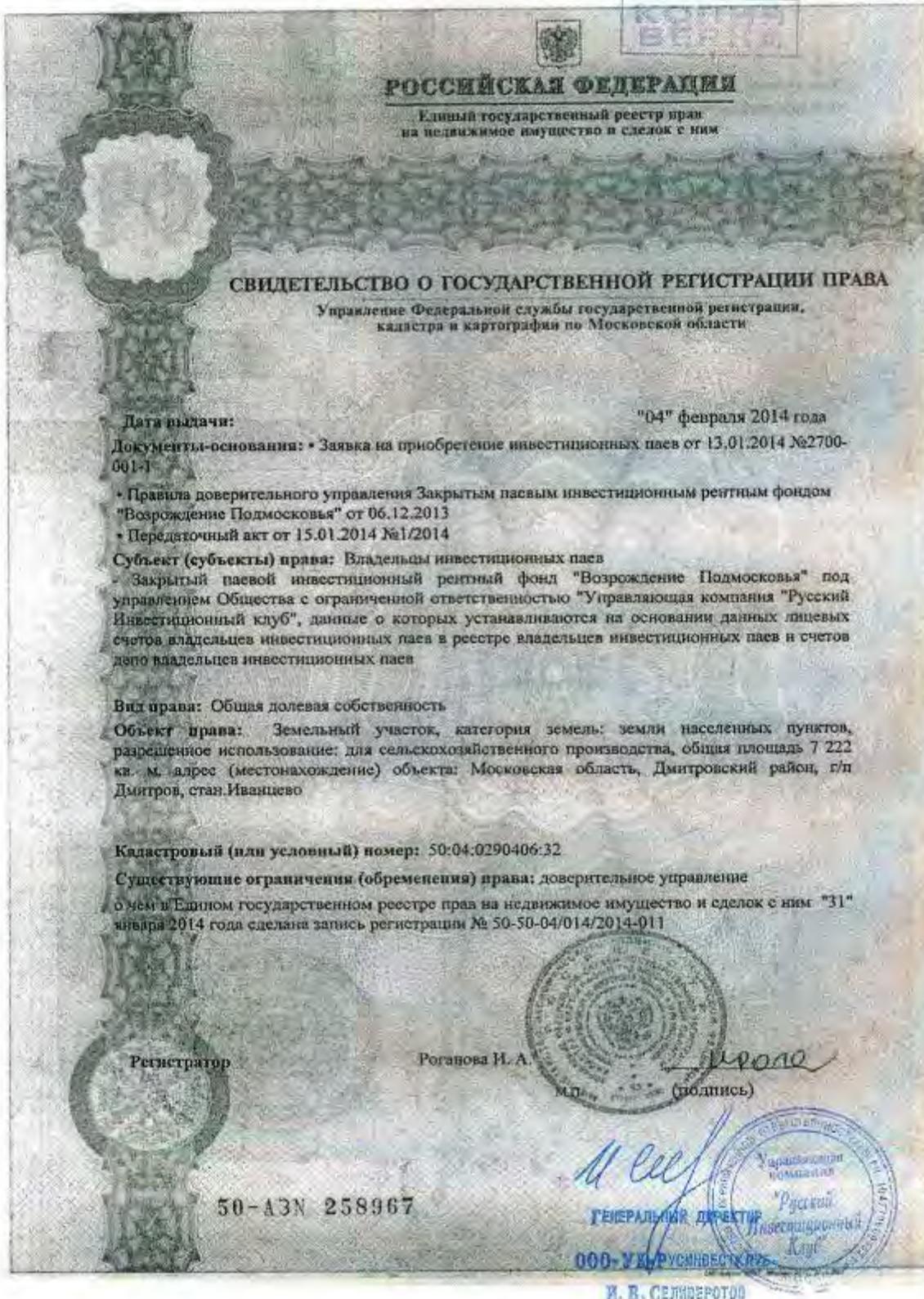
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
 ООО УБ "ИнвестКлуб"
 И. В. СЕВЕРСКИЙ

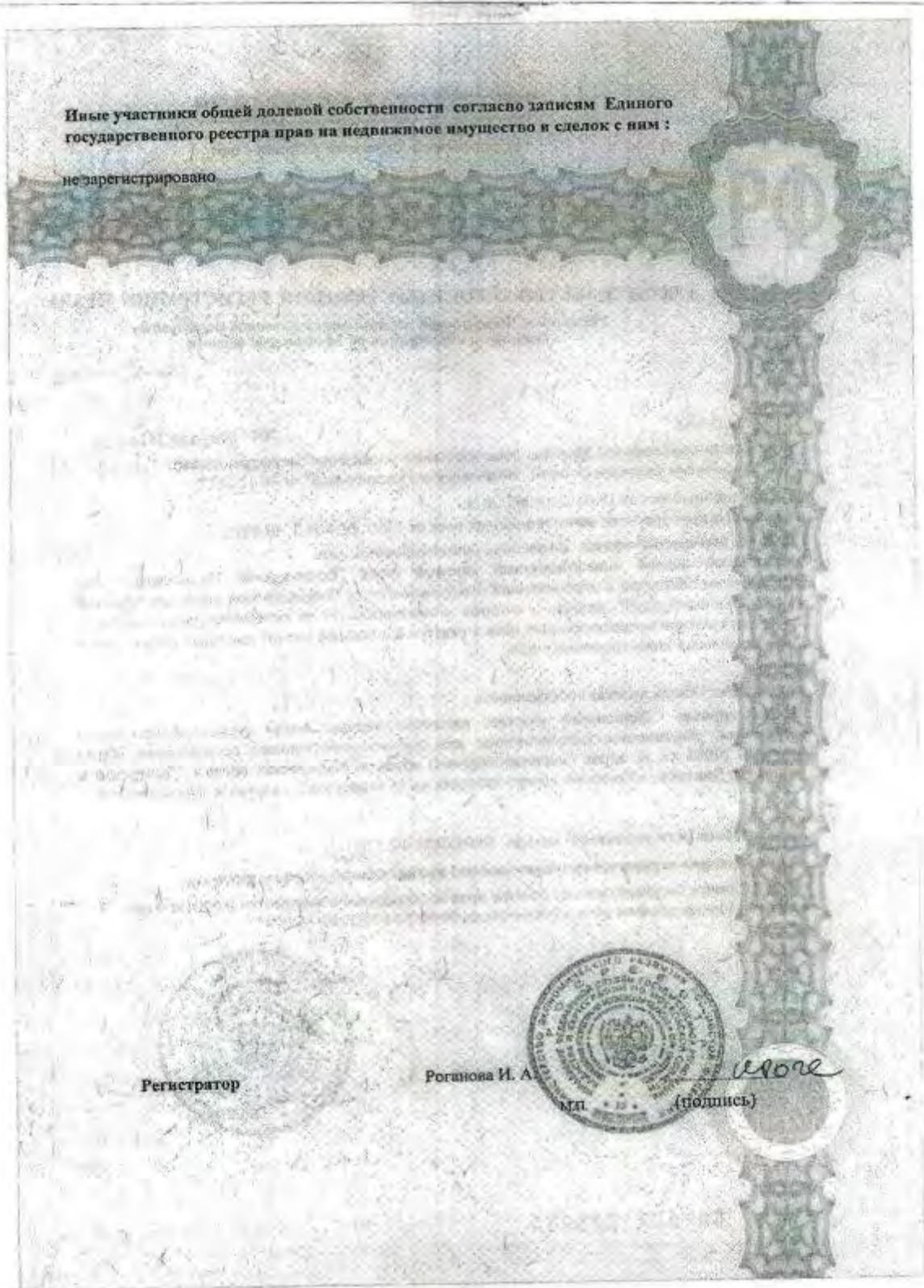


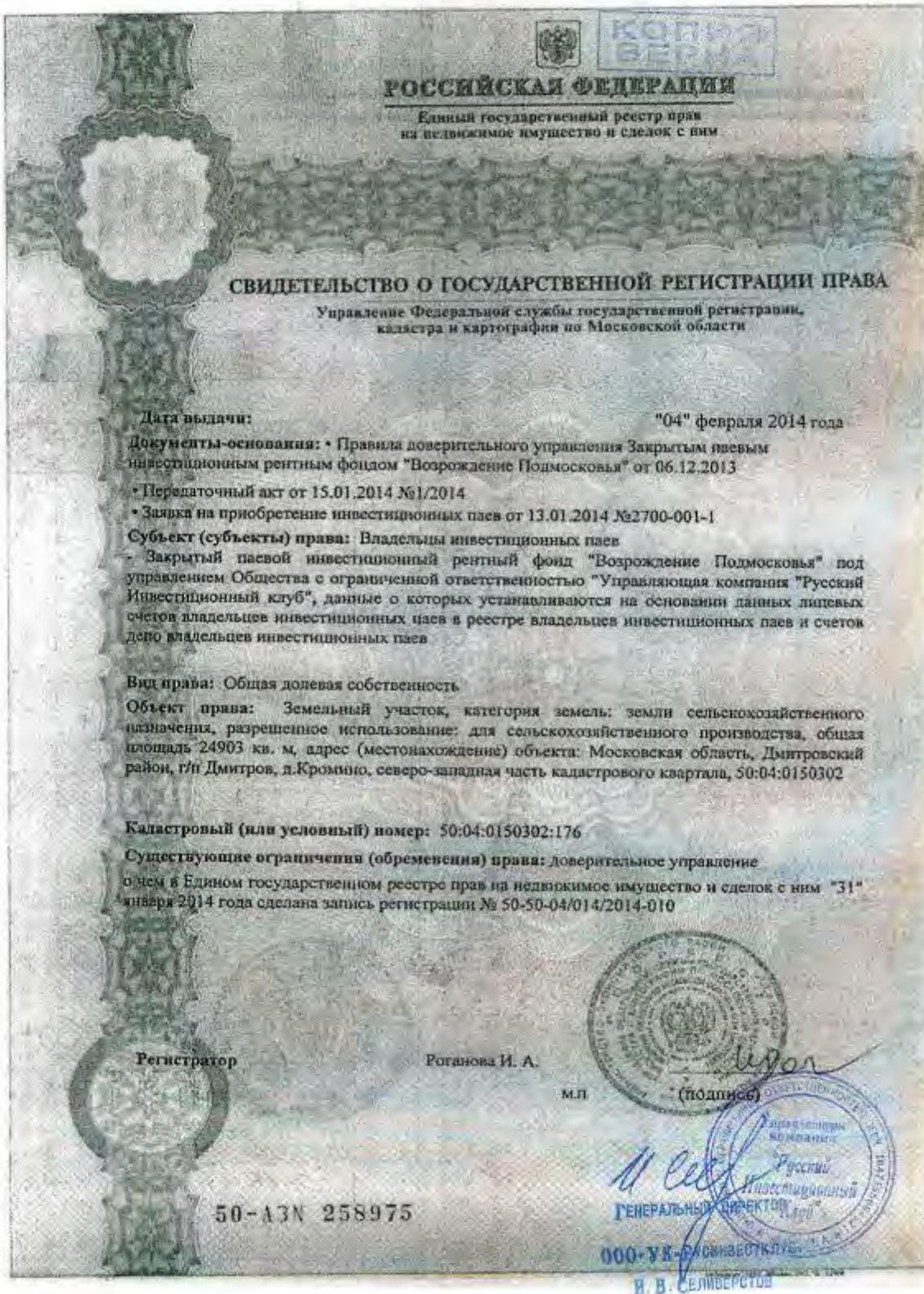
Регистратор

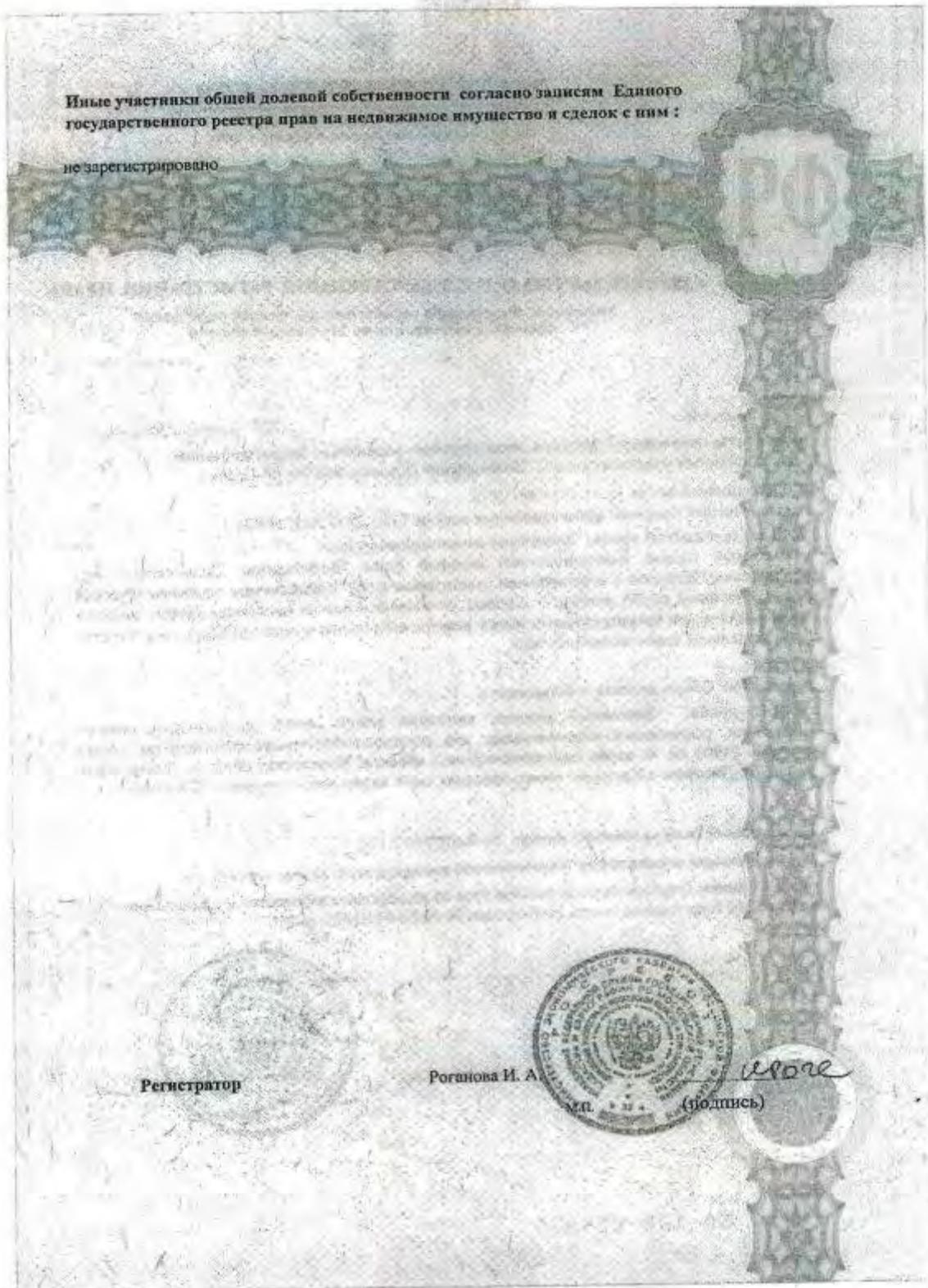
Роганова И.А.

Ирина
(подпись)

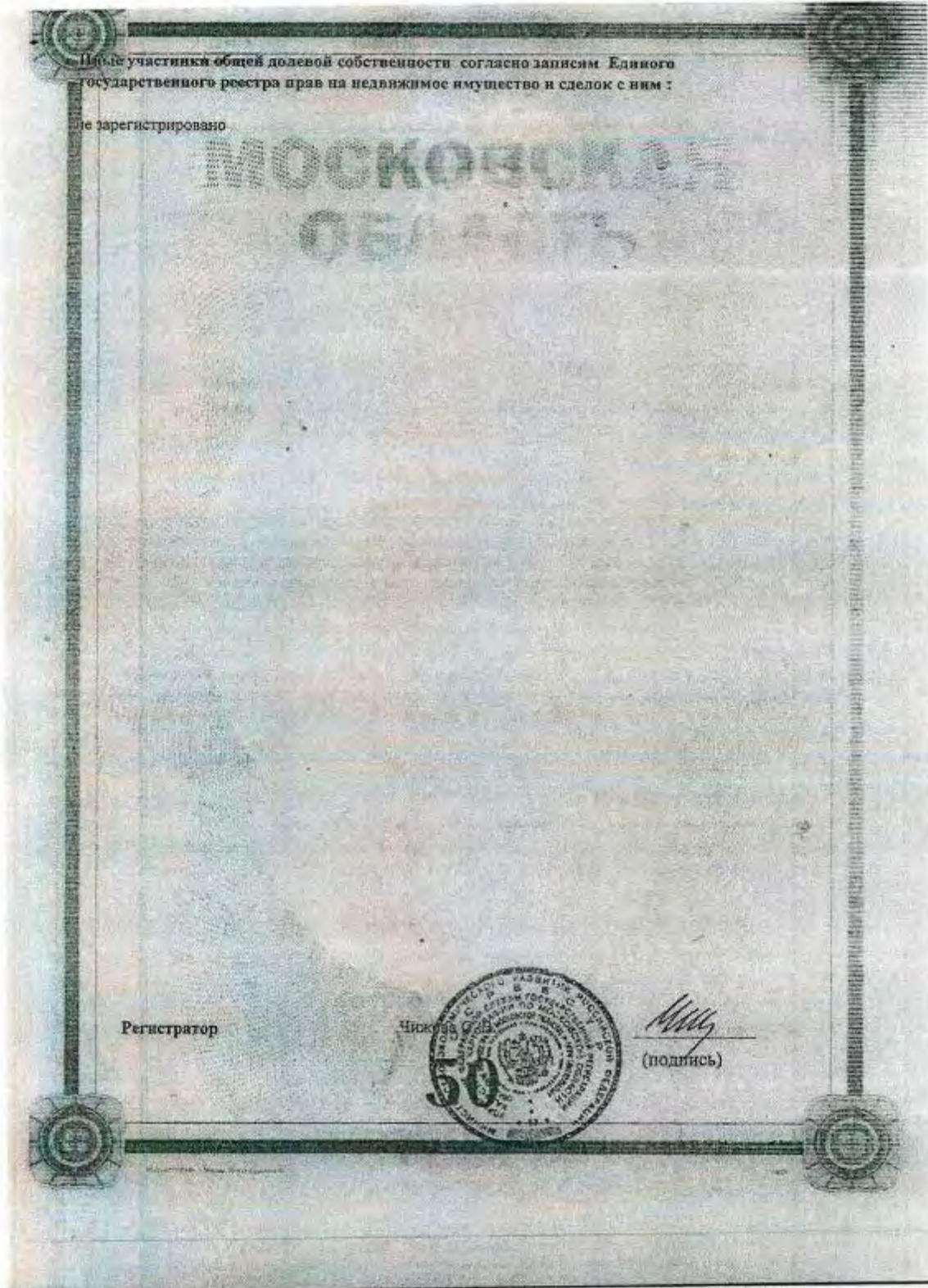




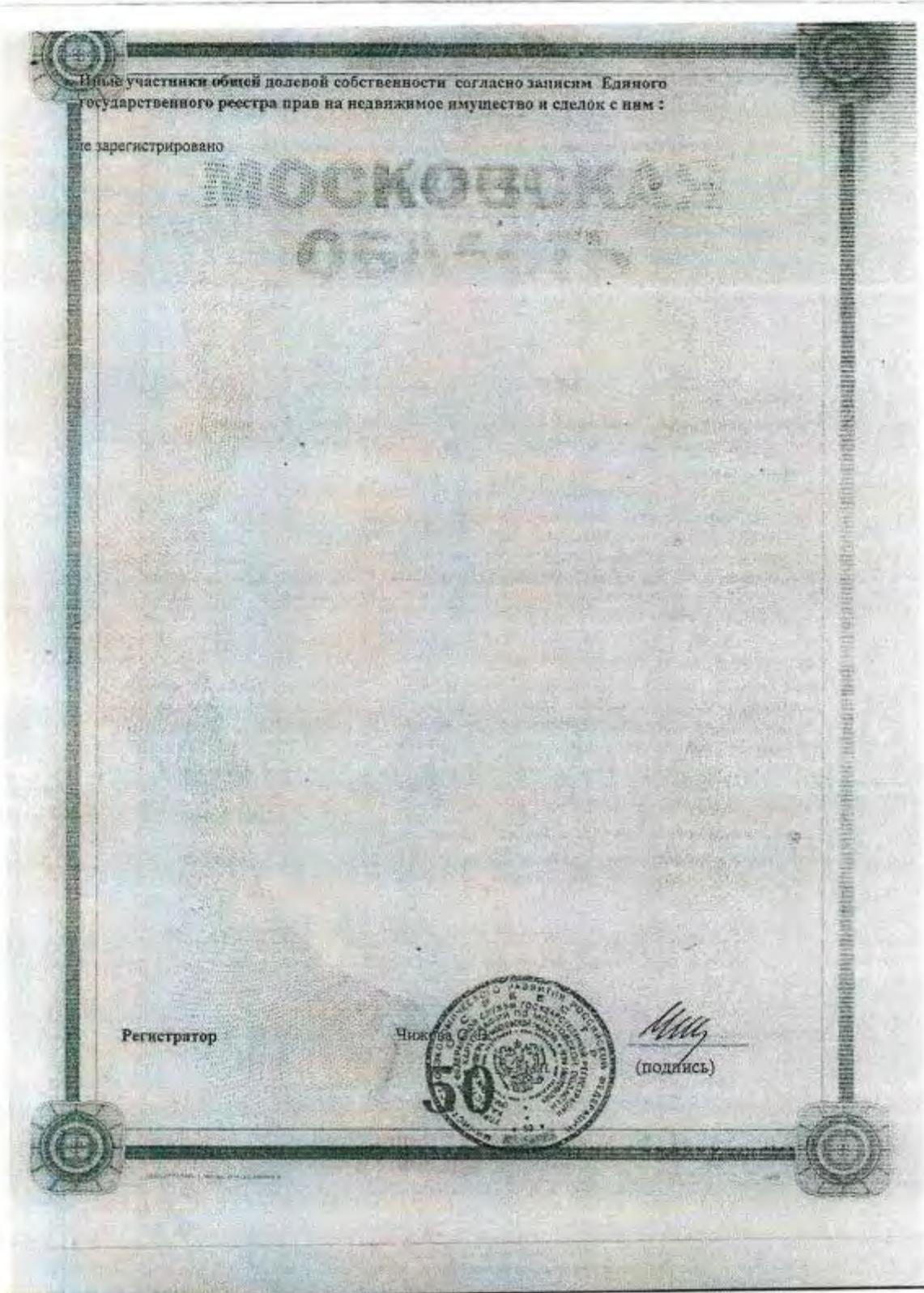




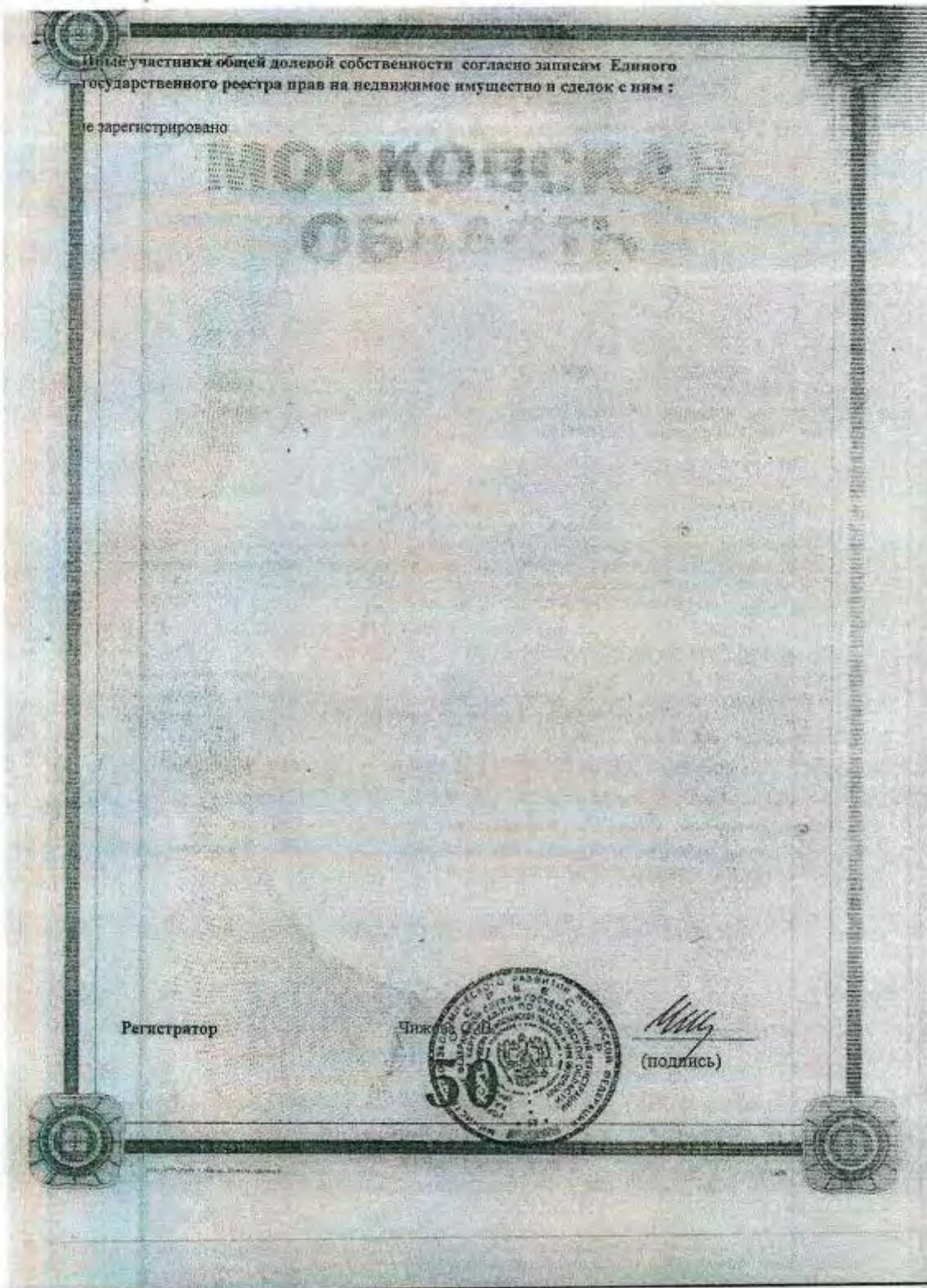


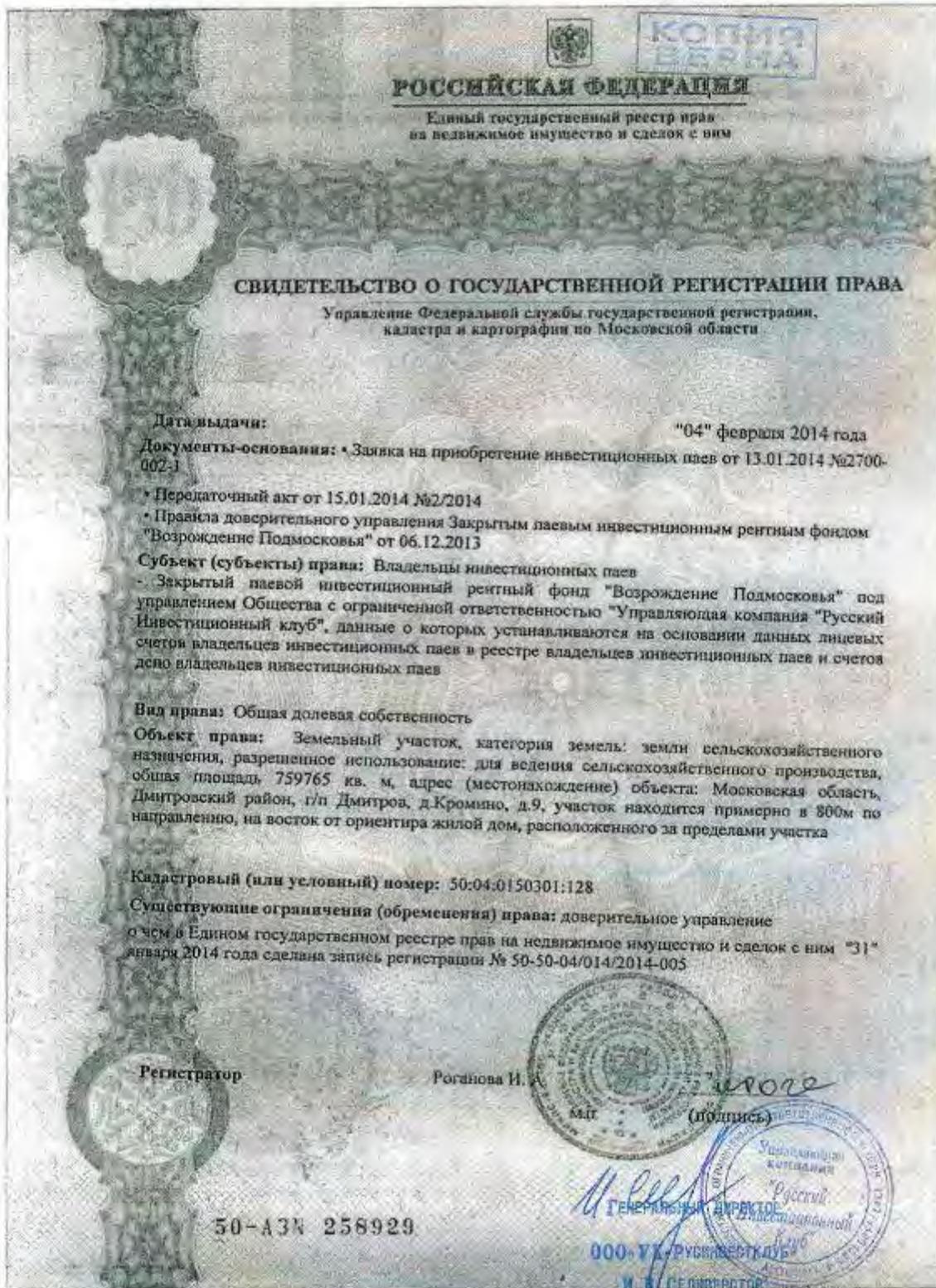


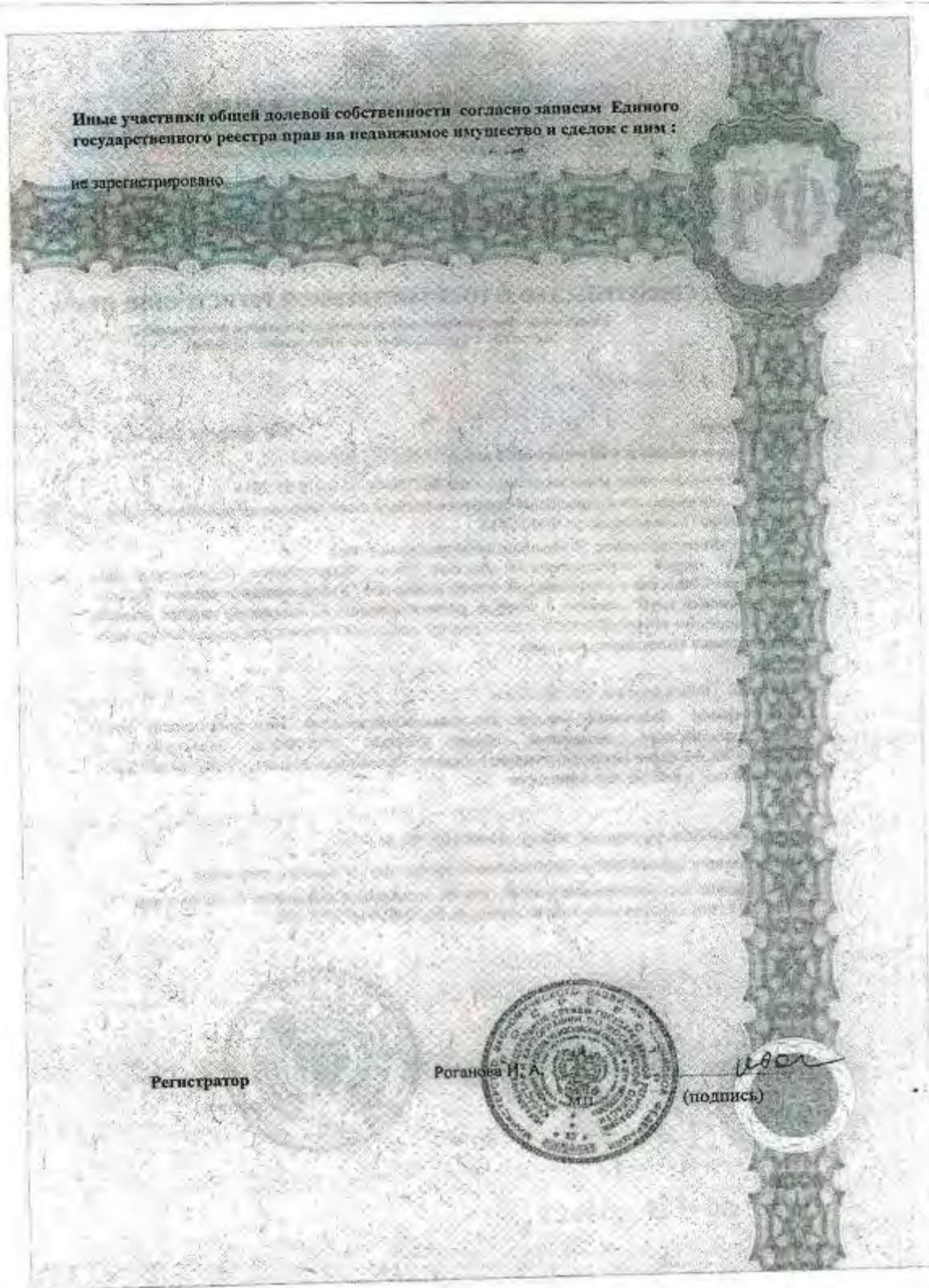


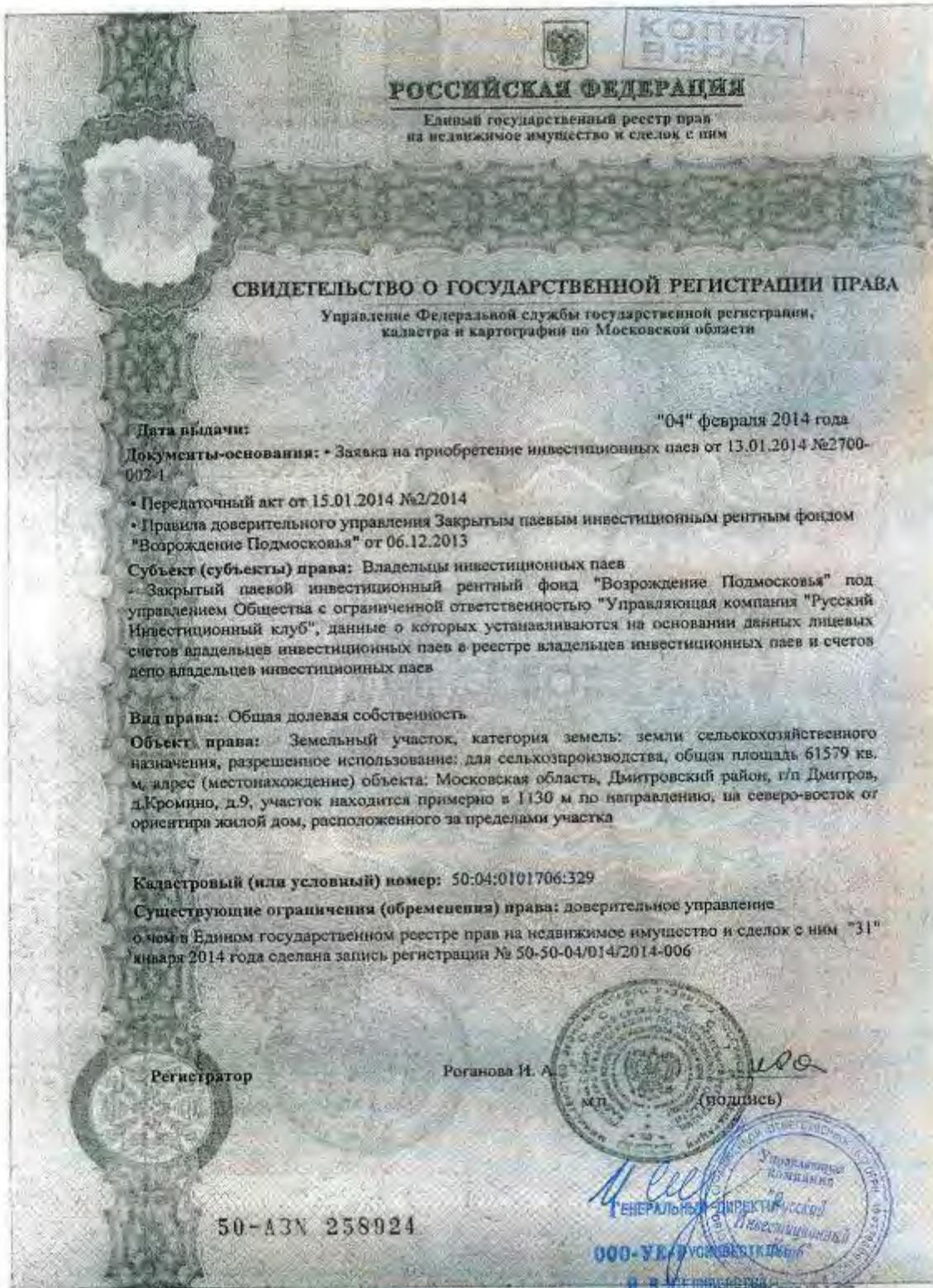


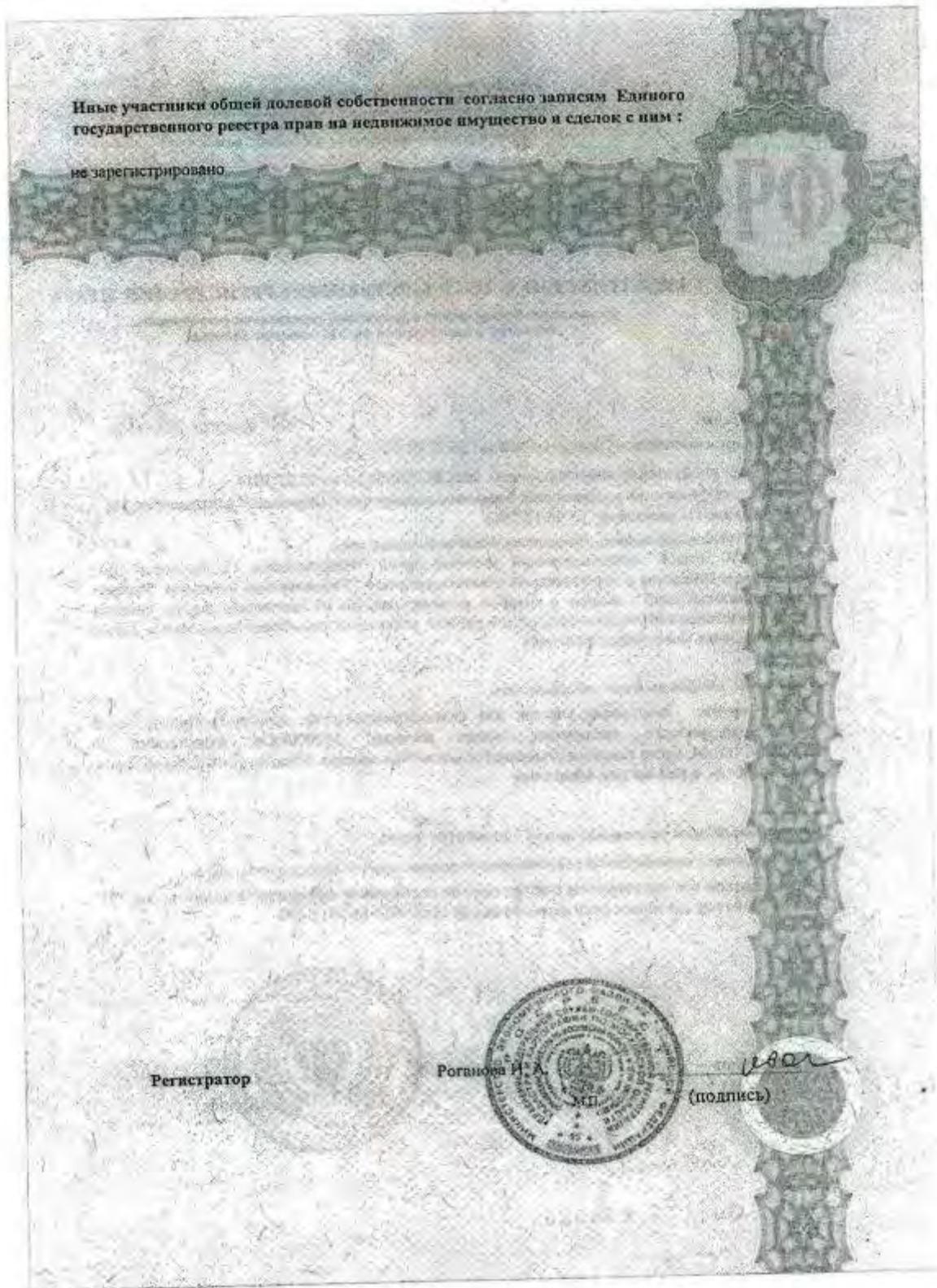


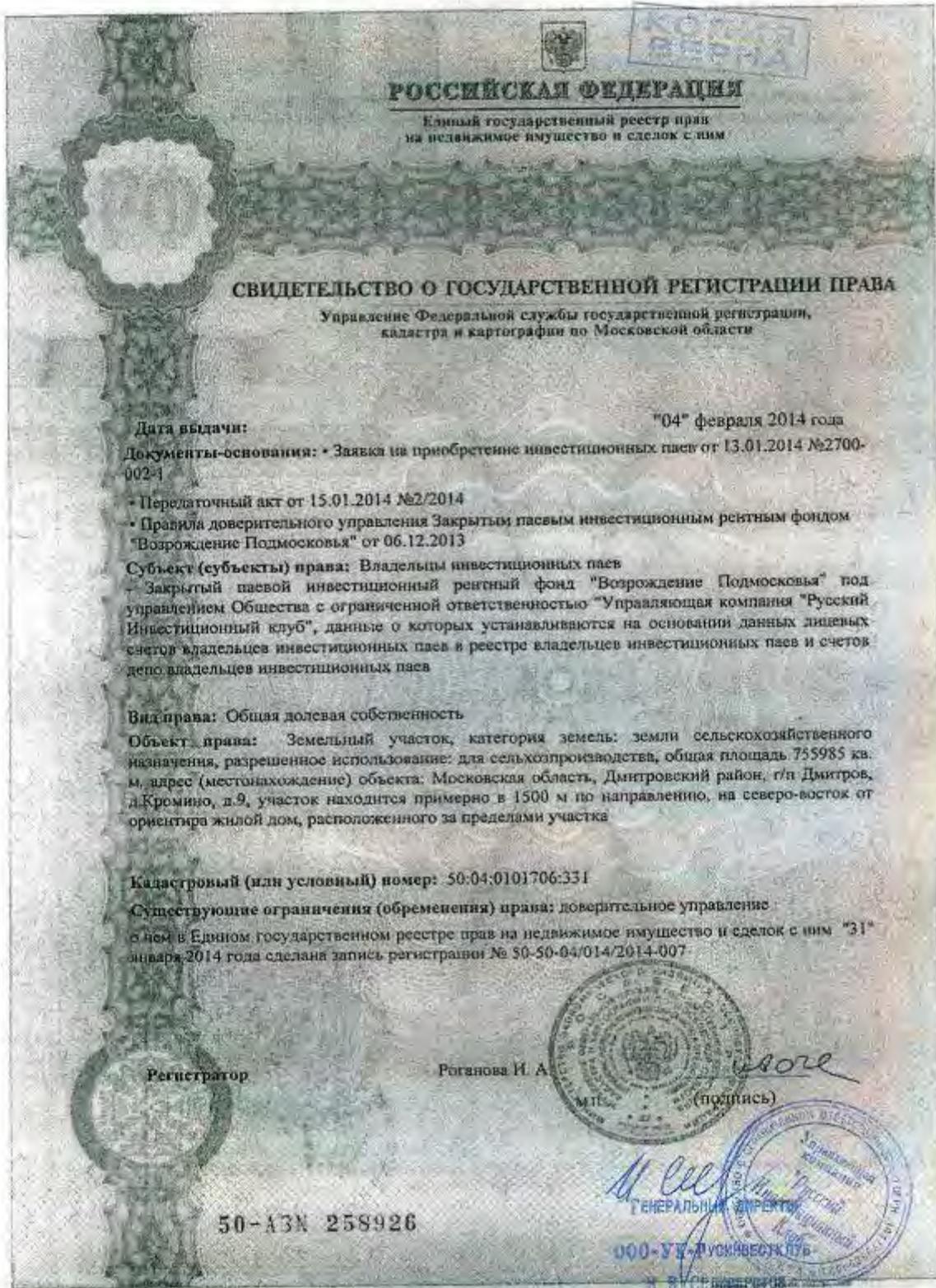


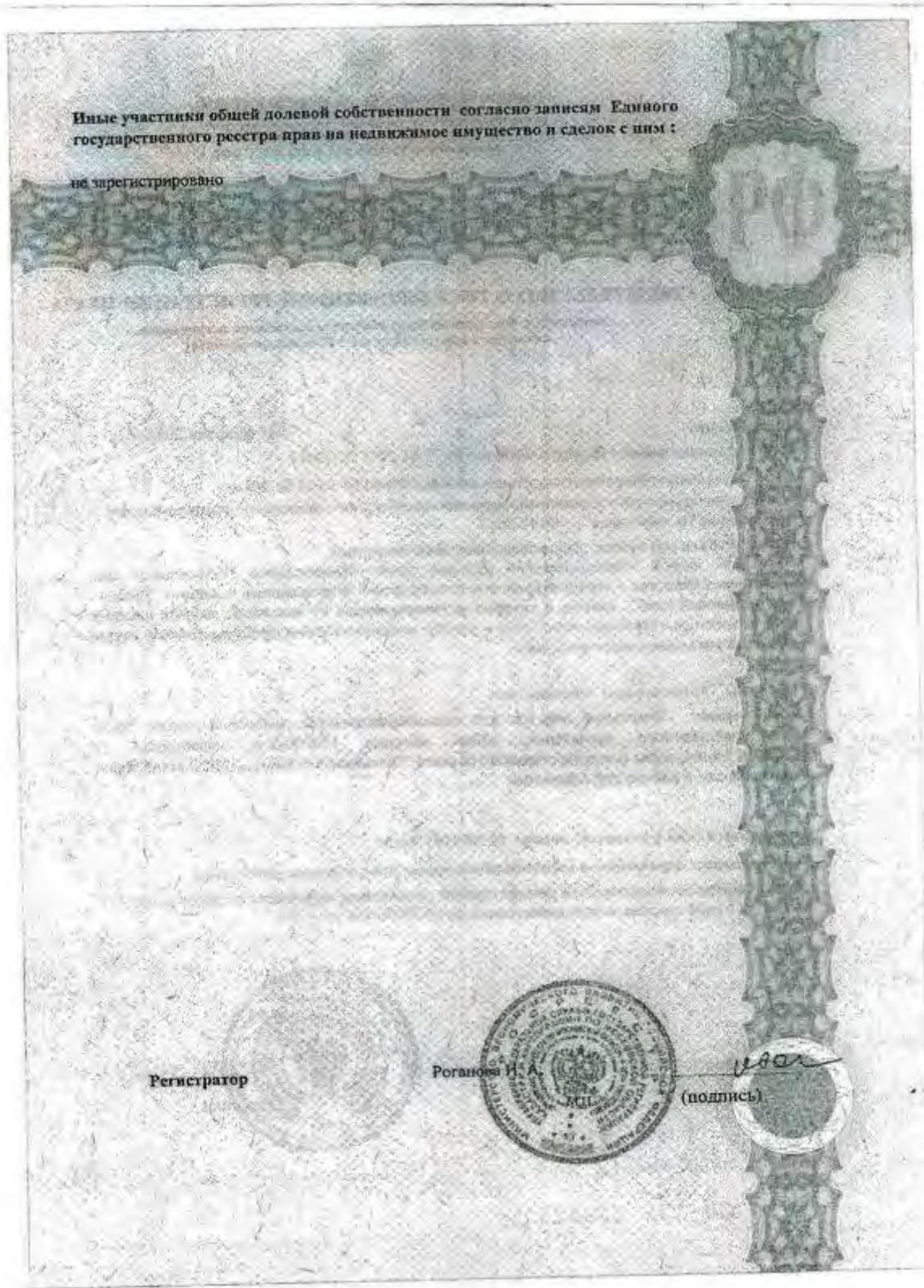


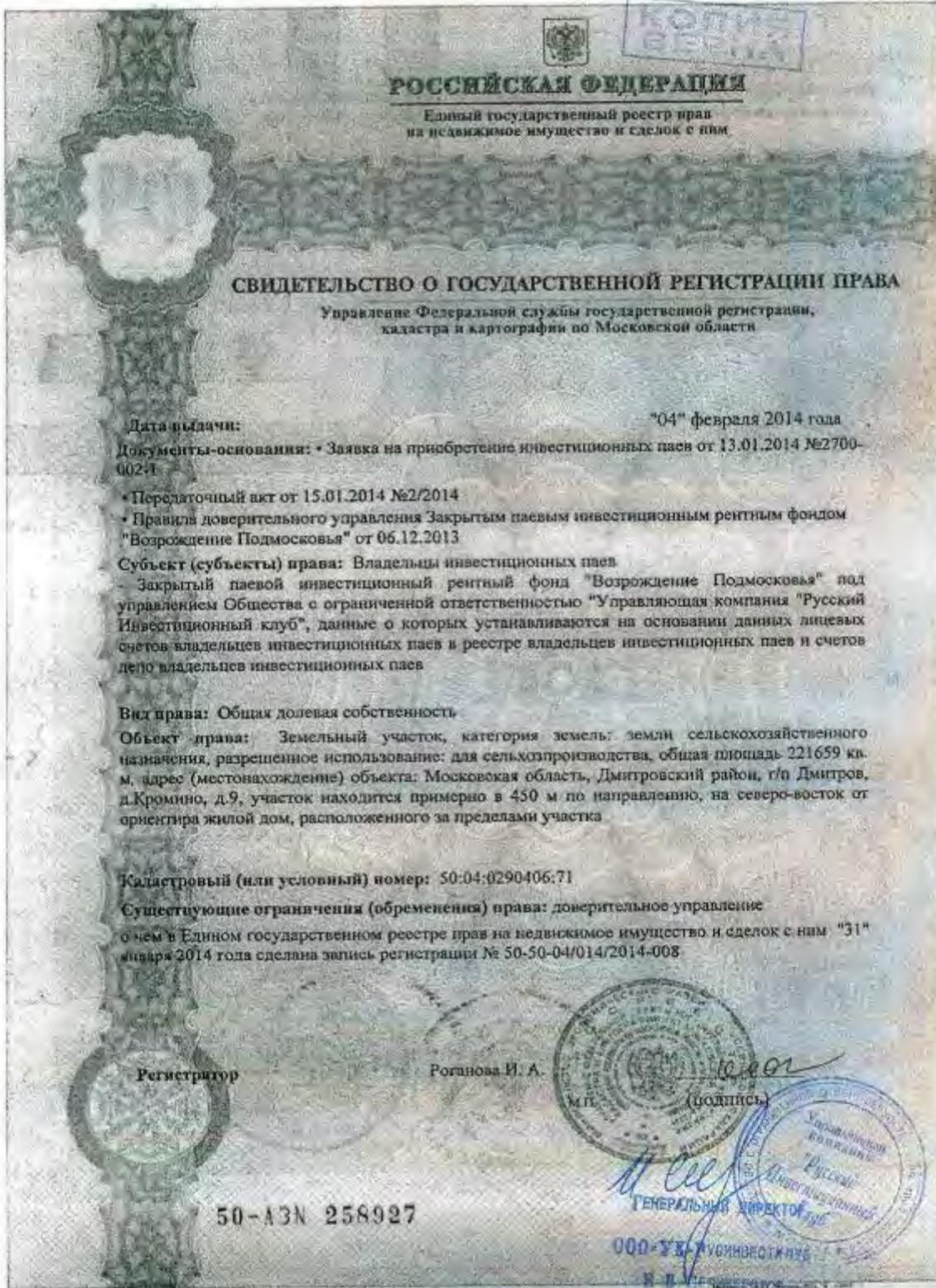


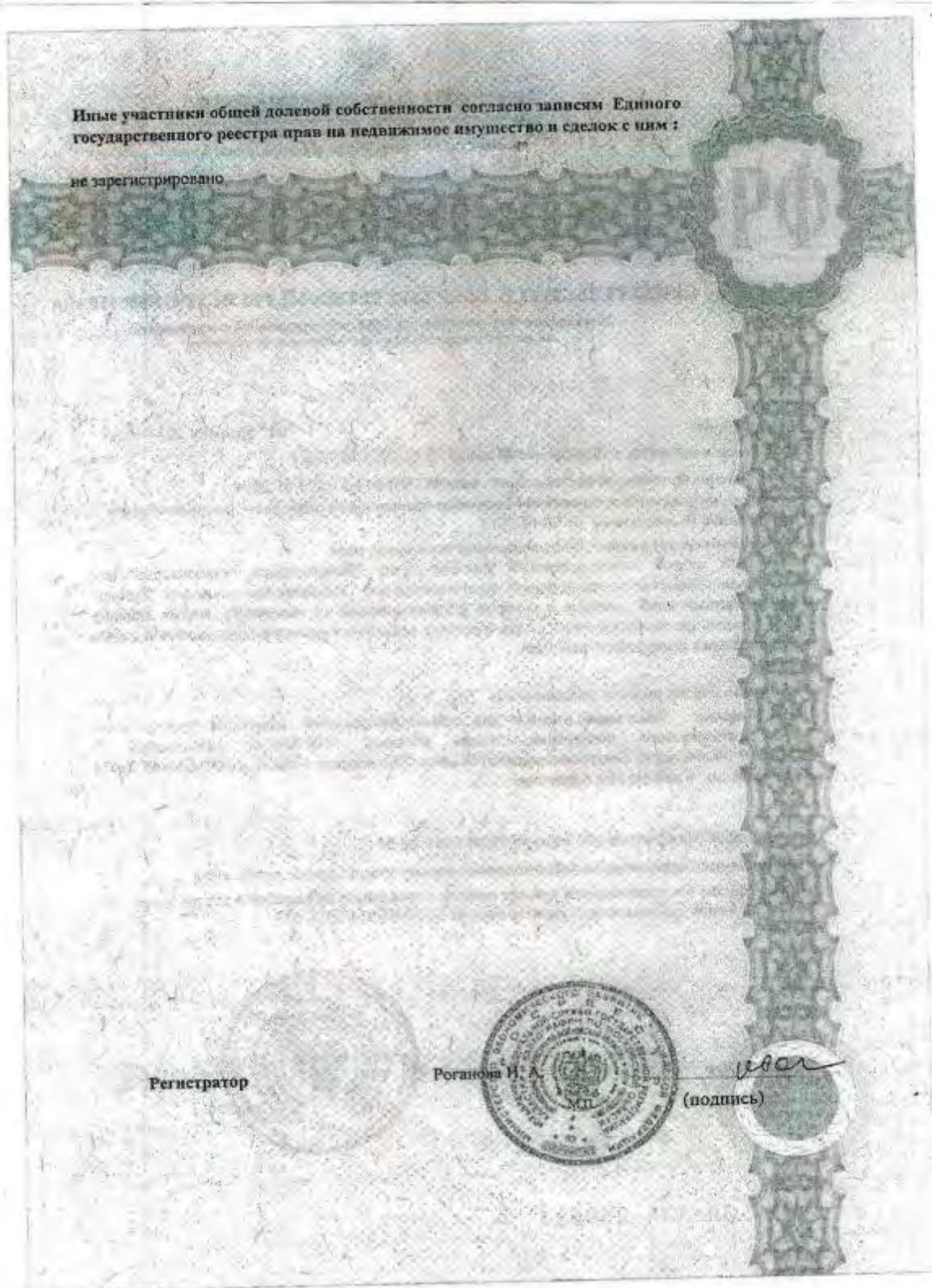


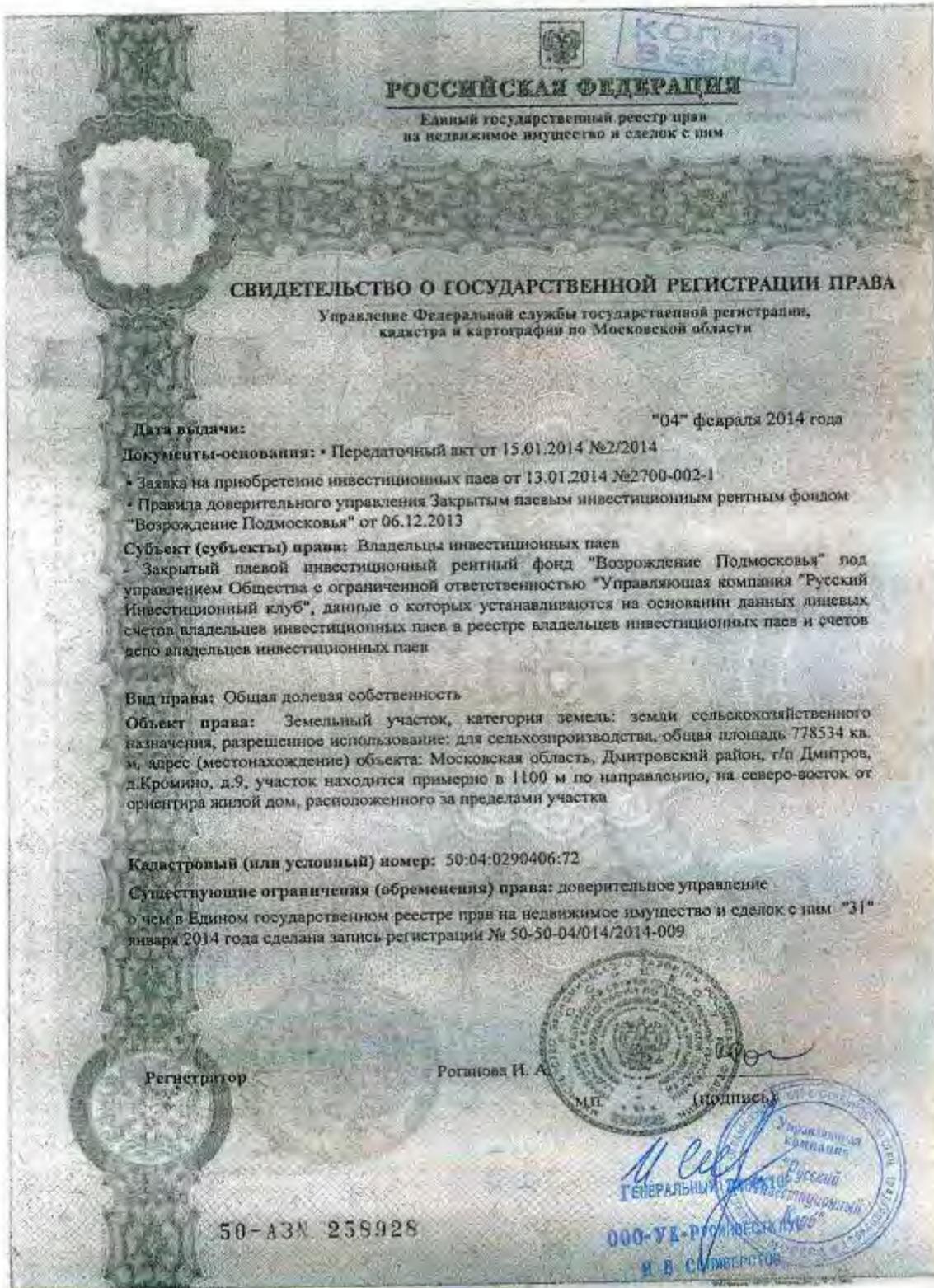


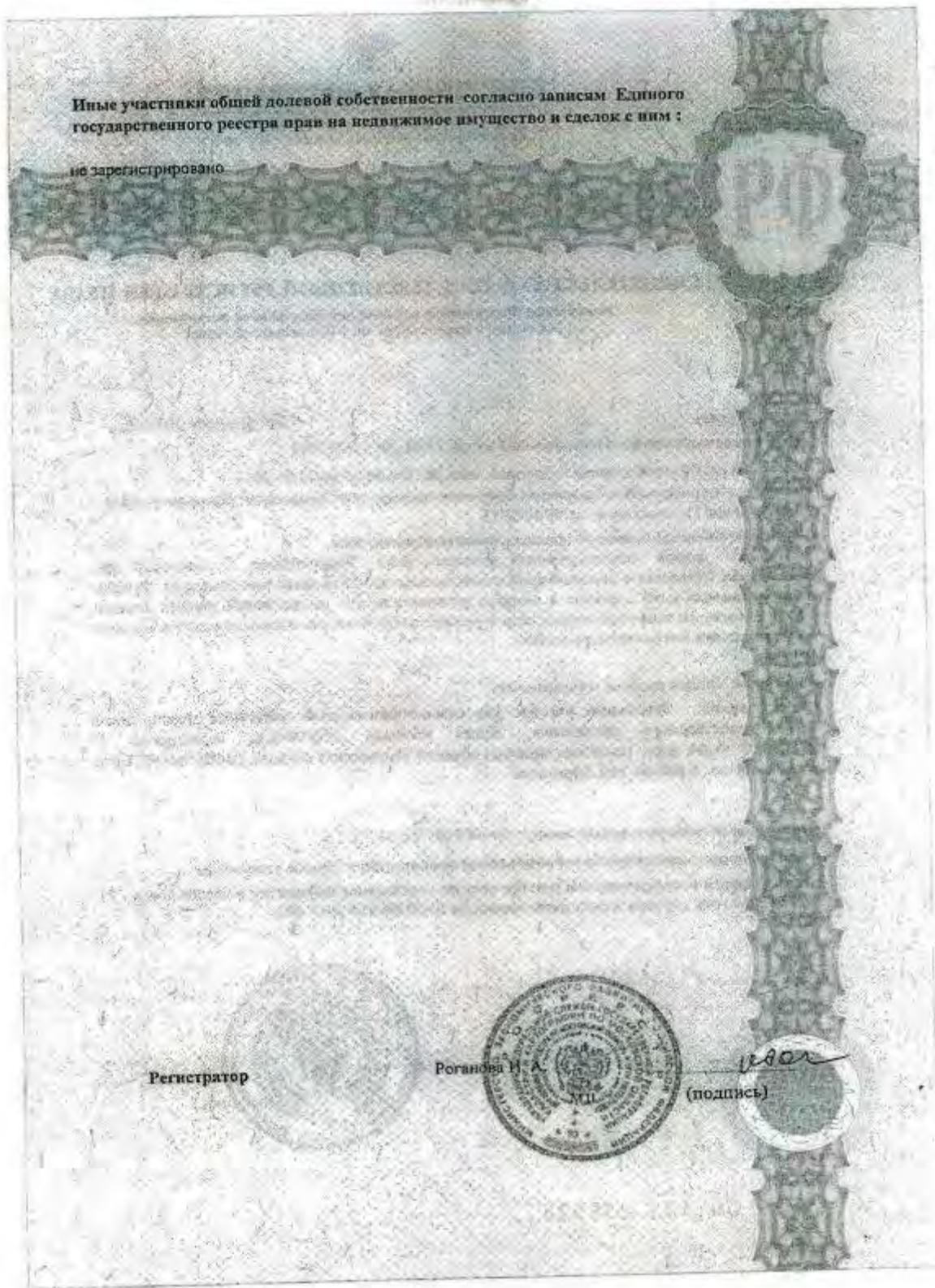


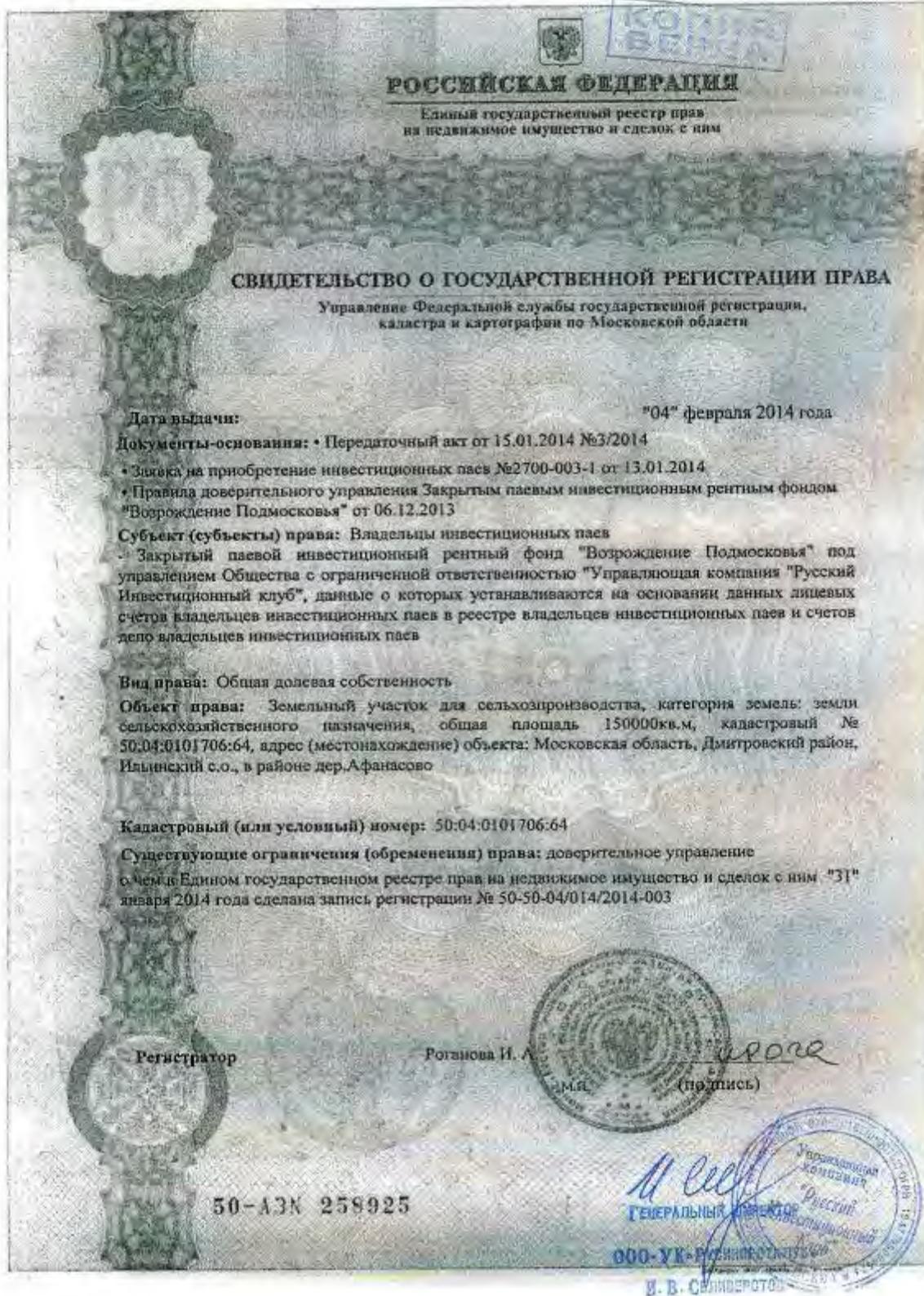


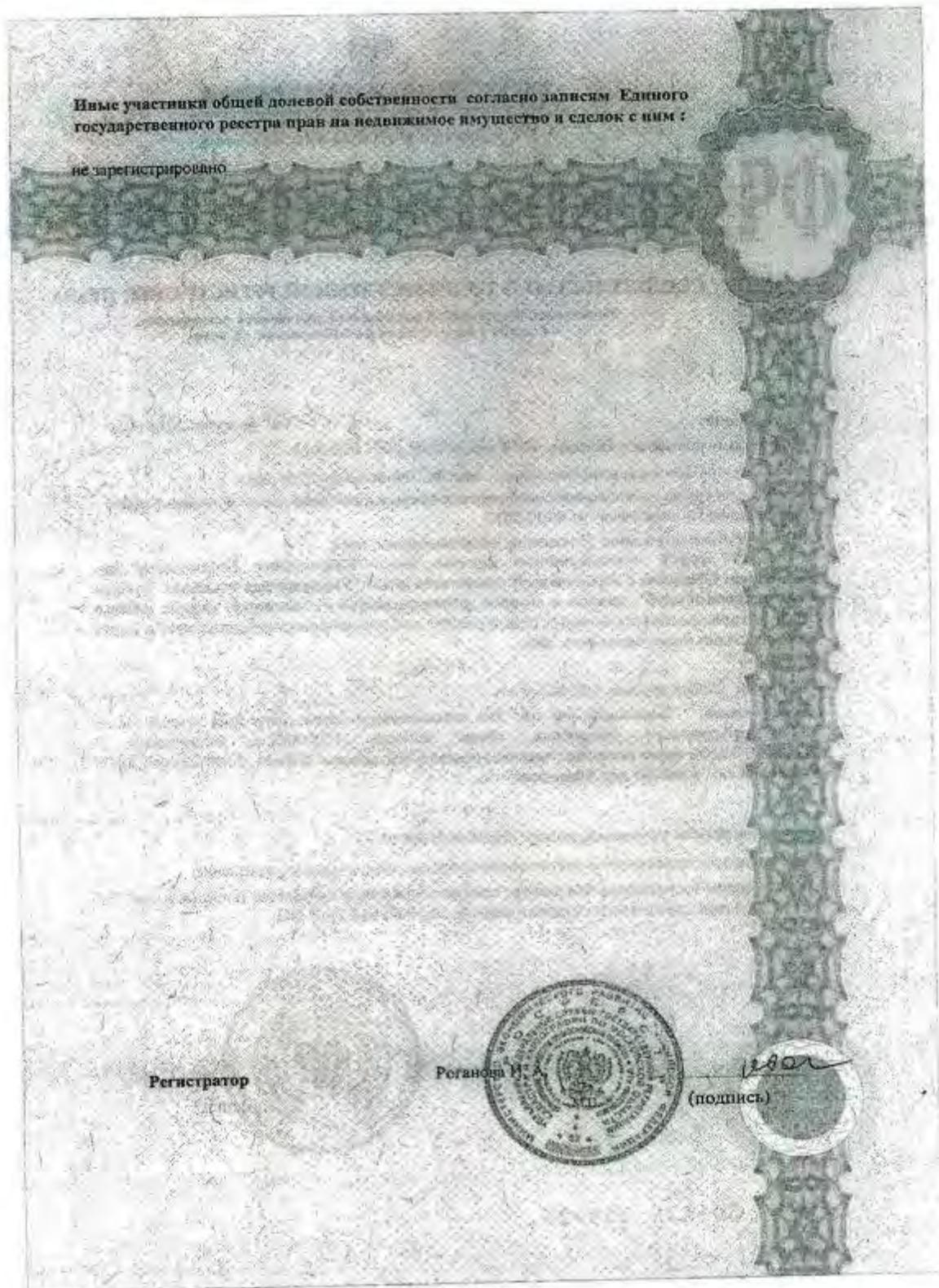












РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

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

Дата выдачи: "04" февраля 2014 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев №2700-003-1 от 13.01.2014

- Передаточный акт от 15.01.2014 №3/2014
- Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Возрождение Подмосковья" от 06.12.2013

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельхозпроизводства, общая площадь: 500000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д.Кромино, д.9, участок находится примерно в 1500 м по направлению, на северо-восток от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка

Кадастровый (или условный) номер: 50:04:0101706:330

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" января 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-04/014/2014-004

Регистратор

Роганова И. А. (подпись)

50-43N 258930

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
000-УК-Р
И. В. С.

