

Макаров Александр Викторович

Оценщик. Член «Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков». Свидетельство от 28.09.2007 № 831

Страховка СПАО «Ингосстрах» до 28.02.2018, № 433-191-002629/17

Аккредитованный оценщик при САУ «Авангард»; СОАУ «Континент»; НП АУ «Орион»; НП СОПАУ «Альянс управляющих»

Индивидуальный предприниматель
ОГРН 304780108900031, ИНН 781001039309
Адрес: 197376, Санкт-Петербург, ул. Л. Толстого, д. 7, офис 308
Тел. +7(812)3351955; +79219643479. Эл. почта МАКАРОВ_AB@mail.ru
Р.с. № 40802810927360000433 в Филиале № 7806 ВТБ (ПАО),
г. Санкт-Петербург. К.с. № 30101810240300000707, БИК 044030707

22 февраля 2018 года

Конкурсному управляющему
ООО «Флауерс Лайф»
Господину Бакаминову Д.Э.
РФ, 191028, г. Санкт-Петербург, а/я 59

[К отчёту рег. номер 5 от 22.02.2018 «Определение рыночной стоимости объектов недвижимого имущества предприятия-должника ООО «Флауерс Лайф» (ОГРН/ИНН 1117746213518/7713725355)»]

Уважаемый *Дмитрий Эдуардович*,

В соответствии с договором от 05.02.2018 № 5 мною проведено определение рыночной стоимости объектов основных средств предприятия-должника, представляющих собой объекты недвижимого имущества в виде 54 незастроенных земельных участков, планируемых под строительство дач, расположенных по адресу: РФ, Московская область, Дмитровский район, г.п. Дмитров, дер. Горки (далее - «Объекты оценки»). Суммарная площадь участков составляет 72 833 кв.м.

Объекты оценки, являющиеся собственностью предприятия-должника ООО «Флауерс Лайф», заложены по ипотечным договорам, что отражено в выписках ЕГРНП ФС Государственной регистрации, кадастра и картографии. Ограничение прав и обременения объектов недвижимости установлено в пользу АО «Русстройбанк» в лице конкурсного управляющего Государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов».

В соответствии с Решением Арбитражного суда города Москвы от 16.08.2017 по делу № А41-85211/16 ООО «Флауерс Лайф» признано несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство сроком на 6 месяцев.

Оценка недвижимого имущества проведена на основании требования Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ в действующей редакции. Оценка может быть использована для обоснования заинтересованными сторонами цены совершения сделки или иных действий с объектами оценки, в частности для обоснования стоимости имущества должника, выставяемого Конкурсным управляющим на торги.

Аналитические исследования и оценочные расчёты выполнены, а отчёт составлен, в соответствии с нормами и требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ в действующей редакции. Оценка соответствует требованиям Федеральных стандартов оценки №№ 1-3, 7, утверждённых Приказами Минэкономразвития России, в действующей редакции, и Стандартам и правилам оценочной деятельности «Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков» (СМАО), «Оценка недвижимости», утверждённых Решением Совета Ассоциации, в действующей редакции.

Настоящее письмо не является документом, определяющим стоимость объектов оценки, а только предваряет отчёт по оценке. Основная информация и анализ, использованные для оценки стоимости, отражены в соответствующих разделах отчёта. Части представленного отчёта не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом.

Основываясь на данных, представленных и проанализированных в отчёте, инспекции объектов оценки, результатах расчётов, с учетом всех предположений, ограничительных условий и допущений, изложенных в отчёте,

на дату оценки 15 февраля 2018 года,

рыночная стоимость права собственности на объекты недвижимого имущества, в предположении, что они являются свободными от каких-либо обременений и обязательств, суммарно составила

93 503 000 (Девяносто три миллиона пятьсот три тысячи) рублей.

Макаров Александр Викторович

Оценщик. Член «Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков». Свидетельство от 28.09.2007 № 831

Страховка СПАО «Ингосстрах» до 28.02.2018, № 433-191-002629/17

Аккредитованный оценщик при САУ «Авангард»; СОАУ «Континент»;
НП АУ «Орион»; НП СОАУ «Альянс управляющих»

Индивидуальный предприниматель
ОГРН 304780108900031, ИНН 781001039309
Адрес: 197376, Санкт-Петербург, ул. Л. Толстого, д. 7, офис 308
Тел. +7(812)3351955; +79219643479. Эл. почта МАКАРОВ АВ@mail.ru
Р.с. № 40802810927360000433 в Филиале № 7806 ВТБ (ПАО),
г. Санкт-Петербург. К.с. № 30101810240300000707, БИК 044030707

В том числе:

№ объекта оценки (ОО)	Кадастровый номер земельного участка	Инвентарный номер участка	Площадь участка, кв.м	Рыночная стоимость на 15.02.2018
1	50:04:0180402:44	01	1 198	1 538 000 Р
2	50:04:0180402:104	02	998	1 281 000 Р
3	50:04:0180402:74	03	1 188	1 525 000 Р
4	50:04:0180402:99	04	1 194	1 533 000 Р
5	50:04:0180402:63	05	1 217	1 562 000 Р
6	50:04:0180402:101	06	1 194	1 533 000 Р
7	50:04:0180402:82	07	3 178	4 080 000 Р
8	50:04:0180402:72	08	1 187	1 524 000 Р
9	50:04:0180402:50	09	1 098	1 410 000 Р
10	50:04:0180402:57	10	1 189	1 526 000 Р
11	50:04:0180402:60	11	1 188	1 525 000 Р
12	50:04:0180402:102	12	1 202	1 543 000 Р
13	50:04:0180402:110	13	1 186	1 523 000 Р
14	50:04:0180402:68	14	1 189	1 526 000 Р
15	50:04:0180402:109	15	1 189	1 526 000 Р
16	50:04:0180402:97	16	4 439	5 699 000 Р
17	50:04:0180402:78	17	1 000	1 284 000 Р
18	50:04:0180402:73	18	1 189	1 526 000 Р
19	50:04:0180402:86	19	1 199	1 539 000 Р
20	50:04:0180402:46	20	1 194	1 533 000 Р
21	50:04:0180402:48	21	1 100	1 412 000 Р
22	50:04:0180402:49	22	1 194	1 533 000 Р
23	50:04:0180402:55	23	4 515	5 797 000 Р
24	50:04:0180402:64	24	1 198	1 538 000 Р
25	50:04:0180402:59	25	1 183	1 519 000 Р
26	50:04:0180402:119	26	1 196	1 535 000 Р
27	50:04:0180402:69	27	1 188	1 525 000 Р
28	50:04:0180402:108	28	1 187	1 524 000 Р
29	50:04:0180402:92	29	1 197	1 537 000 Р
30	50:04:0180402:81	30	1 006	1 292 000 Р
31	50:04:0180402:88	31	1 000	1 284 000 Р
32	50:04:0180402:103	32	1 000	1 284 000 Р
33	50:04:0180402:106	33	1 187	1 524 000 Р
34	50:04:0180402:70	34	1 189	1 526 000 Р
35	50:04:0180402:120	35	2 779	3 568 000 Р
36	50:04:0180402:96	36	1 197	1 537 000 Р
37	50:04:0180402:98	37	1 198	1 538 000 Р
38	50:04:0180402:85	38	1 199	1 539 000 Р
39	50:04:0180402:91	39	1 197	1 537 000 Р
40	50:04:0180402:84	40	1 089	1 398 000 Р
41	50:04:0180402:65	41	1 192	1 530 000 Р
42	50:04:0180402:45	42	1 188	1 525 000 Р
43	50:04:0180402:95	43	1 197	1 537 000 Р
44	50:04:0180402:87	44	1 197	1 537 000 Р
45	50:04:0180402:83	45	1 092	1 402 000 Р
46	50:04:0180402:47	46	1 097	1 408 000 Р
47	50:04:0180402:61	47	1 092	1 402 000 Р
48	50:04:0180402:62	48	1 199	1 539 000 Р
49	50:04:0180402:66	49	1 193	1 532 000 Р
50	50:04:0180402:105	50	1 189	1 526 000 Р
51	50:04:0180402:71	51	1 188	1 525 000 Р
52	50:04:0180402:58	52	1 189	1 526 000 Р
53	50:04:0180402:94	52	1 102	1 415 000 Р
54	50:04:0180402:90	54	1 103	1 416 000 Р

Результаты оценки не учитывают НДС и округлены с учетом точности расчетов. В соответствии с НК РФ при реализации имущества должника отсутствует объект обложения НДС, также сделки с земельными участками не являются объектами данного налогообложения.



.....
А.В. Макаров,
ИП, оценщик I категории

ОТЧЕТ

РЕГИСТРАЦИОННЫЙ НОМЕР: **5**

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ:

**54 НЕЗАСТРОЕННЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКА,
ПЛАНИРУЕМЫХ ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО ДАЧ**

АДРЕС ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ:

**РФ, МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ДМИТРОВСКИЙ РАЙОН,
Г.П. ДМИТРОВ, ДЕР. ГОРКИ**

СОБСТВЕННИК ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ:

ПРЕДПРИЯТИЕ-ДОЛЖНИК ООО «ФЛАУЕРС ЛАЙФ»

ЗАКАЗЧИК ОЦЕНКИ:

**ООО «ФЛАУЕРС ЛАЙФ» В ЛИЦЕ КОНКУРСНОГО
УПРАВЛЯЮЩЕГО БАКАМИНОВА Д.Э.**

ИСПОЛНИТЕЛЬ (ОЦЕНЩИК):

ИП МАКАРОВ А.В.

ДАТА ОЦЕНКИ:

15 ФЕВРАЛЯ 2018 ГОДА

ДЕР. ГОРКИ - Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, 2018 ГОД

Содержание

1.	Основные факты и выводы.....	3
2.	Задание на оценку.....	5
3.	Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	7
4.	Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки	8
4.1.	Общие ограничения и предположения	8
4.2.	Ограничения и допущения, учитываемые при оценке рассматриваемых объектов.....	8
5.	Основные определения и термины.....	9
5.1.	Цель оценки	9
5.2.	Вид оцениваемой стоимости	9
5.3.	Состав оцениваемых прав.....	9
5.4.	Используемые в отчёте основные термины	10
6.	Полнота проведенного анализа	12
6.1.	Информация Заказчика.....	12
6.2.	Общедоступная рыночная информация	12
6.3.	Общая справочно-нормативная база	12
7.	Описание объектов оценки.....	13
7.1.	Карты и схемы, характеризующие объекты оценки.....	13
7.2.	Характеристики объектов оценки	16
7.3.	Местоположение объектов оценки.....	18
7.4.	Фотографии объектов оценки.....	19
7.5.	Права на объекты оценки	26
8.	Анализ рынка объектов оценки.....	27
8.1.	Тенденции экономического развития.....	27
8.2.	Рынок земельных участков региона	29
9.	Описание процесса оценки.....	36
10.	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объектов оценки	38
11.	Обоснование применяемых подходов к оценке	40
12.	Определение рыночной стоимости объектов оценки методом сравнительного подхода	41
12.1.	Общие положения.....	41
12.2.	Описание процесса оценки	41
13.	Итоговые результаты.....	54
14.	Сертификат оценки.....	55
15.	Приложение 1. Копии документов Оценщика, подтверждающие право на ведение оценочной деятельности в РФ в качестве индивидуального предпринимателя.....	57
16.	Приложение 2. Копии документов, предоставленных Заказчиком оценки	65
17.	Приложение 3. Копии интернет-страниц с информацией, используемой в оценочных расчётах.....	87

1. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки

Отчет подготовлен на основании договора от 05.02.2018 № 5 между ООО «Флауерс Лайф» в лице Конкурсного управляющего Бакамина Д.Э. (Заказчик оценки) и ИП Макаровым А.В. (Исполнитель оценки, Оценщик)

Объекты оценки

Объектами оценки (ОО) являются объекты основных средств предприятия-должника ООО «Флауерс Лайф», представляющие собой недвижимое имущество в виде незастроенных земельных участков, планируемых под строительство дач, в количестве 54 единиц.

Земельные участки относятся к землям сельскохозяйственного назначения. Разрешённое использование участков – для ведения гражданами садоводства и огородничества. Кадастровая стоимость участков составляет 1 144,79 руб. за 1 кв.м.

Объекты оценки расположены по адресу: РФ, Московская область, Дмитровский район, г.п. Дмитров, дер. Горки.

Земельные участки подготовлены под строительные работы, к зоне участков подведены электрические сети.

Ведомость объектов оценки:

№ объекта оценки	Кадастровый номер земельного участка	Инвентарный номер участка	Площадь участка, кв.м
1	50:04:0180402:44	01	1 198
2	50:04:0180402:104	02	998
3	50:04:0180402:74	03	1 188
4	50:04:0180402:99	04	1 194
5	50:04:0180402:63	05	1 217
6	50:04:0180402:101	06	1 194
7	50:04:0180402:82	07	3 178
8	50:04:0180402:72	08	1 187
9	50:04:0180402:50	09	1 098
10	50:04:0180402:57	10	1 189
11	50:04:0180402:60	11	1 188
12	50:04:0180402:102	12	1 202
13	50:04:0180402:110	13	1 186
14	50:04:0180402:68	14	1 189
15	50:04:0180402:109	15	1 189
16	50:04:0180402:97	16	4 439
17	50:04:0180402:78	17	1 000
18	50:04:0180402:73	18	1 189
19	50:04:0180402:86	19	1 199
20	50:04:0180402:46	20	1 194
21	50:04:0180402:48	21	1 100
22	50:04:0180402:49	22	1 194
23	50:04:0180402:55	23	4 515
24	50:04:0180402:64	24	1 198
25	50:04:0180402:59	25	1 183
26	50:04:0180402:119	26	1 196
27	50:04:0180402:69	27	1 188
28	50:04:0180402:108	28	1 187
29	50:04:0180402:92	29	1 197
30	50:04:0180402:81	30	1 006
31	50:04:0180402:88	31	1 000
32	50:04:0180402:103	32	1 000
33	50:04:0180402:106	33	1 187
34	50:04:0180402:70	34	1 189
35	50:04:0180402:120	35	2 779
36	50:04:0180402:96	36	1 197
37	50:04:0180402:98	37	1 198
38	50:04:0180402:85	38	1 199
39	50:04:0180402:91	39	1 197
40	50:04:0180402:84	40	1 089
41	50:04:0180402:65	41	1 192
42	50:04:0180402:45	42	1 188
43	50:04:0180402:95	43	1 197
44	50:04:0180402:87	44	1 197
45	50:04:0180402:83	45	1 092
46	50:04:0180402:47	46	1 097
47	50:04:0180402:61	47	1 092
48	50:04:0180402:62	48	1 199
49	50:04:0180402:66	49	1 193
50	50:04:0180402:105	50	1 189
51	50:04:0180402:71	51	1 188
52	50:04:0180402:58	52	1 189
53	50:04:0180402:94	52	1 102
54	50:04:0180402:90	54	1 103

Основные факты и выводы

<i>Цель оценки</i>	Определение рыночной стоимости права собственности на ОО
<i>Предполагаемое использование результатов оценки</i>	Оценка может быть использована для обоснования заинтересованными сторонами цены совершения сделки или иных действий с ОО, в частности, для обоснования стоимости имущества предприятия-должника, выставяемого Конкурсным управляющим на торги
<i>Дата оценки (дата определения стоимости)</i>	15.02.2018
<i>Дата последней инспекции объектов оценки</i>	09.10.2017
<i>Срок проведения оценки</i>	С 05.02.2018 по 22.02.2018
<i>Дата составления отчёта</i>	22.02.2018
<i>Валюта оценки</i>	Российский рубль
<i>Права на объект оценки на дату оценки</i>	Объекты оценки являются собственностью ООО «Флауерс Лайф», что подтверждено выпиской из ЕГРН ФСГРКК от 31.03.2017 № 00-00-4001/5148/2017-5483. ООО «Флауерс Лайф» зарегистрировано 23.03.2011 по адресу: РФ, 143056, Московская область, Одинцовский район, дер. Иваньево, ул. Заречная, д. 91. Обществу был присвоен ОГРН 1117746213518 и выдан ИНН 7713725355. Основным видом деятельности является покупка и продажа собственного недвижимого имущества. Решением Арбитражного суда города Москвы от 16.08.2017 по делу № А41-85211/16 предприятие признано несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство сроком на 6 месяцев. Конкурсным управляющим (КУ) назначен Бакаминов Д.Э. (ИНН 100122816590), член СОАУ «Континент». После введения конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ в действующей редакции право распоряжения имуществом должника перешло к КУ, который принимает решения по управлению и распоряжению имуществом в соответствии с решениями Совета кредиторов
<i>Балансовый учёт объектов оценки</i>	Объекты оценки учтены на балансе ООО «Флауерс Лайф». В соответствии с инвентаризационной описью основных средств предприятия-должника от 17.11.2017 № 01/и балансовой стоимости объекты не имеют
<i>Ограничения и обременения</i>	ОО являются предметом залога по ипотечным договорам. Ограничение прав и обременения установлены в пользу АО «Русстройбанк» в лице конкурсного управляющего Государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов»
<i>Допущения и предположения в оценке объектов недвижимого имущества</i>	Оценка проводится при условии отсутствия каких-либо залоговых или других обременений относительно объектов оценки
<i>Вывод о наилучшем и наиболее эффективном использовании объектов оценки на дату оценки</i>	Наилучшим и наиболее эффективным использованием земельных участков определено их разрешённое использование – для ведения гражданами садоводства и огородничества (строительство дач)
<i>Методы, использованные в оценке</i>	Использовался метод сравнительного оценочного подхода
<i>Рыночная стоимость на дату оценки</i>	Рыночная стоимость прав собственности на 54 земельных участка для ведения гражданами садоводства и огородничества суммарно определена на уровне 93 503 000 рублей. Результат оценки округлен с учетом точности расчётов. Результат не учитывает НДС. В соответствии с НК РФ при реализации имущества должника отсутствует объект обложения НДС, также сделки с земельными участками не являются объектами данного налогообложения
<i>Пределы применения полученного результата</i>	Итоговая величина стоимости может быть рекомендована для целей совершения сделки или иных действий с объектами оценки, если с момента составления отчёта об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев

2. Задание на оценку

Оценка выполнена в соответствии с утверждённым Заказчиком Заданием на оценку:

Приложение 1 к Договору на оказание услуг по оценке от 05.02.2018 № 5 между ООО «Флауерс Лайф» и ИП Макаровым А.В.

05.02.2018

Задание на оценку

1. Объекты оценки. Характеристики, однозначно идентифицирующие объекты оценки

Объектами оценки являются объекты основных средств предприятия-должника ООО «Флауерс Лайф», представляющие собой недвижимое имущество в виде незастроенных земельных участков, планируемых под строительство дач, в количестве 54 единиц.

Земельные участки относятся к землям сельскохозяйственного назначения. Разрешённое использование участков – для ведения гражданами садоводства и огородничества. Кадастровая стоимость участков составляет 1 144,79 руб. за 1 кв.м.

Объекты оценки расположены по адресу: РФ, Московская область, Дмитровский район, г.п. Дмитров, дер. Горки. К зоне участков подведены электрические сети.

Ведомость объектов оценки:

№ объекта оценки	Кадастровый номер земельного участка	Инвентарный номер участка	Площадь участка, кв.м
1	50:04:0180402:44	01	1 198
2	50:04:0180402:104	02	998
3	50:04:0180402:74	03	1 188
4	50:04:0180402:99	04	1 194
5	50:04:0180402:63	05	1 217
6	50:04:0180402:101	06	1 194
7	50:04:0180402:82	07	3 178
8	50:04:0180402:72	08	1 187
9	50:04:0180402:50	09	1 098
10	50:04:0180402:57	10	1 189
11	50:04:0180402:60	11	1 188
12	50:04:0180402:102	12	1 202
13	50:04:0180402:110	13	1 186
14	50:04:0180402:68	14	1 189
15	50:04:0180402:109	15	1 189
16	50:04:0180402:97	16	4 439
17	50:04:0180402:78	17	1 000
18	50:04:0180402:73	18	1 189
19	50:04:0180402:86	19	1 199
20	50:04:0180402:46	20	1 194
21	50:04:0180402:48	21	1 100
22	50:04:0180402:49	22	1 194
23	50:04:0180402:55	23	4 515
24	50:04:0180402:64	24	1 198
25	50:04:0180402:59	25	1 183
26	50:04:0180402:119	26	1 196
27	50:04:0180402:69	27	1 188
28	50:04:0180402:108	28	1 187
29	50:04:0180402:92	29	1 197
30	50:04:0180402:81	30	1 006
31	50:04:0180402:88	31	1 000
32	50:04:0180402:103	32	1 000
33	50:04:0180402:106	33	1 187
34	50:04:0180402:70	34	1 189
35	50:04:0180402:120	35	2 779
36	50:04:0180402:96	36	1 197
37	50:04:0180402:98	37	1 198
38	50:04:0180402:85	38	1 199
39	50:04:0180402:91	39	1 197
40	50:04:0180402:84	40	1 089
41	50:04:0180402:65	41	1 192
42	50:04:0180402:45	42	1 188
43	50:04:0180402:95	43	1 197
44	50:04:0180402:87	44	1 197
45	50:04:0180402:83	45	1 092
46	50:04:0180402:47	46	1 097
47	50:04:0180402:61	47	1 092
48	50:04:0180402:62	48	1 199
49	50:04:0180402:66	49	1 193
50	50:04:0180402:105	50	1 189
51	50:04:0180402:71	51	1 188
52	50:04:0180402:58	52	1 189
53	50:04:0180402:94	52	1 102
54	50:04:0180402:90	54	1 103

Задание на оценку к договору от 05.02.2018 № 5

1

2. Существующие имущественные права

Объекты оценки являются собственностью ООО «Флауерс Лайф», что подтверждено выпиской из ЕГРН ФСГРКК от 31.03.2017 № 00-00-4001/5148/2017-5483.

ООО «Флауерс Лайф» зарегистрировано 23.03.2011 по адресу: РФ, 143056, Московская область, Одинцовский район, дер. Иваньево, ул. Заречная, д. 91. Обществу был присвоен ОГРН 1117746213518 и выдан ИНН 7713725355. Основным видом деятельности является покупка и продажа собственного недвижимого имущества.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 16.08.2017 по делу № А41-85211/16 предприятие признано несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство сроком на 6 месяцев. Конкурсным управляющим назначен Бакаминов Д.Э. (ИНН 100122816590), член СОАУ «Континент».

После введения конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ в действующей редакции право распоряжения имуществом должника перешло к Конкурсному управляющему, который принимает решения по управлению и распоряжению имуществом в соответствии с решениями Совета кредиторов.

3. Цель оценки

Определение рыночной стоимости объектов оценки, описанных в п. 1.

4. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

Оценка может быть использована для обоснования заинтересованными сторонами цены совершения сделки или иных действий с объектами оценки, в частности, для обоснования стоимости имущества предприятия – ликвидируемого должника, выставяемого Конкурсным управляющим на торги.

5. Вид определяемой стоимости

Рыночная стоимость права собственности на недвижимое имущество.

6. Дата проведения оценки (дата, по состоянию на которую определяется стоимость объектов оценки) и срок проведения оценки

Стоимость объектов оценки определяется по состоянию на дату инспекции недвижимого имущества.

Оценка выполняется в сроки, указанные в договоре на оценку от 05.02.2018 № 5.

7. Оцениваемые права

Право собственности на недвижимое имущество.

8. Балансовая принадлежность и балансовая стоимость объектов оценки

Объекты оценки учтены на балансе ООО «Флауерс Лайф». В соответствии с инвентаризационной описью основных средств предприятия-должника от 17.11.2017 № 01/и балансовой стоимости объекты не имеют.

9. Информация об ограничениях и допущениях, на которых основывается оценка

Ограничений и допущений нет.

10. Информация об обременениях, сервитутах, статусе объекта оценки, правах третьих лиц на объект оценки

Объекты оценки являются предметом залога по ипотечным договорам, что отражено в выписке из ЕГРН ФСГРКК от 31.03.2017 № 00-00-4001/5148/2017-5483.

11. Требования к отчёту об оценке

Оценка выполняется в соответствии с нормами и требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ в действующей редакции. Оценка выполняется в соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценки №№ 1-3, 7, утверждённых Приказами Минэкономразвития России в действующей редакции.

Оценка выполняется в соответствии с требованиями Стандартов и правил оценочной деятельности СМАО «Оценка недвижимости», утверждённых Решением Совета Ассоциации в действующей редакции.

12. Прочие условия

В рамках работы рыночная стоимость определяется для условно свободных от каких-либо обязательств и обременений объектов оценки.

Данное задание на оценку является неотъемлемой частью Договора на проведение оценки.

Результат работы представляется Заказчику в виде письменного отчёта, имеющего регистрационный номер 5 в одном экземпляре, а также в электронном виде формата PDF.

Заказчик:

Конкурсный управляющий ООО «Флауерс Лайф»
Д.Э. Бакаминов

Исполнитель:

Индивидуальный предприниматель
А.В. Макаров

3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

<i>Заказчик оценки</i>	<p>ООО «Флауерс Лайф» в лице Конкурсного управляющего Бакамина Д.Э., действующего на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 16.08.2017 по делу № А41-85211/16. Юридический адрес: РФ, 143056, Московская область, Одинцовский район, дер. Иваньево, ул. Заречная, д. 91. ОГРН: 1117746213518, ИНН: 7713725355.</p>
	<p>Арбитражный управляющий Бакамин Дмитрий Эдуардович. Номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих – 12368 (02.10.2014). ИНН100122816590. Почтовый адрес: РФ, 191028, г. Санкт-Петербург, а/я 59. Член СОАУ «Континент» (СРО) (ОГРН/ИНН 1027804888704/ 7810274570). Адрес: РФ, 191023, г. Санкт-Петербург, пер. Крылова, д. 1/24, пом. 1. Тел.:+78123145878. Дата вступления в СРО - 26.08.2014</p>
<i>Исполнитель оценки (Оценщик)</i>	<p>Индивидуальный предприниматель Макаров Александр Викторович, действующий на основании государственной регистрации и членства в СРО. ОГРНИП 304780108900031. Свидетельство о внесении в ЕГРИП сер. 78 №000561852 (копия свидетельства приведена в Приложении 1). ИНН 781001039309 (копия свидетельства приведена в Приложении 1). Макаров А.В. имеет паспорт 40 05 189527, выданный 60 ОМ Василеостровского района Санкт-Петербурга 10.02.2004, код подразделения 782-060 (копия приведена в Приложении 1). Адрес регистрации: 194356, Санкт-Петербург, пр. Энгельса, д. 138, корп. 2, кв. 85. Адрес местонахождения: 197376, Санкт-Петербург, ул. Л. Толстого, д. 7, оф. 308. Тел. (812)3351955. Член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), включённой в Единый государственный реестр юридических лиц (копия первой страницы выписки приведена в Приложении 1). Адрес СМАО: 123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А, подъезд № 3, 2 этаж. Тел. +74956044169. http://smao.ru/. Свидетельство о членстве Оценщика в СМАО от 28.09.2007 № 831 (копия приведена в Приложении 1). Договор страхования СПАО «Ингосстрах» № 433-191-002629/17 сроком действия до 28.02.2018 (копия приведена в Приложении 1). Диплом о профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности от 05.07.2001, серия ПП № 119379 (копия приведена в Приложении 1). Свидетельство о повышении квалификации от 28.06.2010 рег. № 2184 (копия приведена в Приложении 1). Аккредитованный оценщик при САУ «Авангард» сроком до 26.09.2018, серия АК № 510. Аккредитованный оценщик при СОАУ «Континент» сроком до 30.07.2018, серия АК № 33/17 (копия приведена в Приложении 1). Аккредитованный оценщик при НП АУ «Орион» сроком до 15.10.2018, № 781610. Аккредитованный оценщик при НПС СОПАУ «Альянс управляющих» сроком до 15.11.2018, серия АУ № 000669. Стаж оценочной деятельности — с 1994 года.</p> <p><i>Расчетный счет № 40802810927360000433 в Филиале № 7806 Банка ВТБ (ПАО), г. Санкт-Петербург. Корсчёт № 30101810240300000707, БИК 044030707</i></p>
<i>Информация о привлечённых к проведению оценки и подготовке отчёта организациях и специалистах</i>	<p>При подготовке настоящего отчёта по оценке никакие третьи организации и специалисты не привлекались</p>

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

4.1. Общие ограничения и предположения

Настоящая работа выполнена при следующих общих ограничениях и предположениях:

- Отчет достоверен лишь в полном объеме и для целей, указанных в нем.
- Исполнитель не несет ответственности за достоверность информации, которая была получена от Собственника имущества и Заказчика оценки и использована в рамках настоящего отчета.
- Исполнитель не несет ответственности за вопросы юридического характера, определяющие права на объект имущества.
- Отчет представляет собой мнение Исполнителя относительно наилучшего и наиболее эффективного использования объекта и величины рыночной стоимости предмета собственности, без каких-либо гарантий, что он будет использован именно таким образом или реализован на соответствующем рынке по данной цене. Исполнитель не несет обязательств относительно принятия полученных в процессе оценки результатов арбитражным судом или третьими лицами.
- Исполнитель не принимает на себя ответственность за наличие скрытых факторов, оказывающих влияние на имущественные права, почву и сооружения.
- Информация, полученная и содержащаяся в настоящем отчете, согласно мнению Исполнителя, была получена из достоверных источников.
- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут разглашать содержание настоящего отчета без предварительного письменного согласования, если это не связано со стороны Заказчика с целями проведенной работы.
- Предполагается, что лицо, имеющее права на рассматриваемый объект недвижимого имущества, будет разумно и компетентно пользоваться этими правами для удовлетворения своих нужд и потребностей максимальным образом.
- Исполнитель не несет ответственности за изменение рыночных условий и не несет никаких обязательств по исправлению данного отчета с целью отразить события или изменяющиеся условия, происходящие после даты оценки.
- Исполнителю не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

4.2. Ограничения и допущения, учитываемые при оценке рассматриваемых объектов

Настоящая работа выполнена при следующих ограничениях и допущениях:

- Объекты оценки являются предметом залога по договорам ипотеки. Регистрационные номера указаны в выписке ЕГРПН от 31.03.2017 № 00-00-4001/5148/2017-5483. Ограничение прав и обременения объектов недвижимости установлено в пользу АО «Русстройбанк» в лице конкурсного управляющего Государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов». В рамках работы рыночная стоимость определяется для условно свободных от каких-либо обязательств и обременений объектов оценки.
- Предполагается, что все участки будут реализованы единым лотом конкурсной массы. Поэтому земельные участки рассматриваются как имеющие одинаковый качественный уровень для покупателя. Другими словами, в оценке не учитываются различия в площади, местоположении и конфигурации участков. Участки, планируемые под проезды и проходы, также не отличаются от участков, планируемых под застройку дачами.
- Принято, что суммарная стоимость всех участков (или части участков) определяется как сумма стоимостей этих участков. Другими словами, каких-либо скидок на реализацию земельных участков большим лотом не делается.

5. Основные определения и термины

5.1. Цель оценки

Целью проводимой оценки является определение рыночной стоимости права собственности на объекты оценки. Оценка может быть использована для обоснования заинтересованными сторонами цены совершения сделки или иных действий с объектами оценки, в частности, для обоснования стоимости имущества предприятия-должника, выставляемого Конкурсным управляющим на торги в рамках ликвидации предприятия.

5.2. Вид оцениваемой стоимости

Определение *рыночной стоимости* объекта недвижимого имущества производится в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности», ФСО № 2, утвержденным Приказом Минэкономразвития России и Стандартами и правилами оценочной деятельности СМАО «Оценка недвижимости», утвержденными Решением Ассоциации.

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:

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

В соответствии с Международными стандартами оценки Международного комитета по стандартам оценки (МССО 2011, 9 издание) при оценке рыночной стоимости недвижимости определяется ее наиболее эффективное использование - наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения, и в результате которого стоимость оцениваемого объекта будет максимальной.

Данное положение отражено в разделе VI ФСО № 7 - при определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

5.3. Состав оцениваемых прав

В работе оценивались *право собственности* на недвижимое имущество в виде незастроенных земельных участков.

Согласно части 1, разделу II, главе 13, статье 209 Гражданского кодекса РФ содержанием *права собственности* является:

- Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом;
- Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц. В том числе, отчуждать своё имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом;
- Владение, пользование и распоряжение землёй и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц;
- Собственник может передать своё имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечёт перехода

права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

Согласно части 1, разделу II, главе 17, статьям 260-261 Гражданского кодекса РФ содержанием *права собственности на землю* является:

- Лица, имеющие в собственности земельный участок, вправе продавать его, дарить, отдавать в залог или сдавать в аренду и распоряжаться им иным образом постольку, поскольку соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте;
- На основании закона и в установленном им порядке определяются земли сельскохозяйственного и иного назначения, использование которых для других целей не допускается или ограничивается. Пользование земельным участком, отнесённым к таким землям, может осуществляться в пределах, определяемых его назначением;
- Территориальные границы земельного участка определяются в порядке, установленном земельным законодательством, на основании документов, выдаваемых собственнику государственными органами по земельным ресурсам и землеустройству;
- Если иное не установлено законом, право собственности на земельный участок распространяется на находящиеся в границах этого участка поверхностный (почвенный) слой и замкнутые водоемы, находящиеся на нем лес и растения;
- Собственник земельного участка вправе использовать по своему усмотрению все, что находится над и под поверхностью этого участка, если иное не предусмотрено законами о недрах, об использовании воздушного пространства, иными законами и не нарушает прав других лиц.

5.4. Используемые в отчёте основные термины

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) — дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Дата осмотра объекта оценки — календарная дата проведения оценщиком осмотра объекта оценки.

Дата составления отчета — календарная дата, на которую было сделано последнее изменение в отчете.

Объект оценки — объект гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Недвижимое имущество — это участки недр и земли, а также все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (в частности, здания, сооружения, помещения, незавершённое строительство). Также, к недвижимости относятся подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, космические объекты и суда внутреннего плавания.

Оценка объекта — процесс определения стоимости объекта оценки на определенную дату в соответствии с действующим законодательством и стандартами оценки, который включает в себя сбор и анализ необходимых данных для проведения оценки.

Цена объекта оценки — денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Стоимость объекта оценки — расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Аналог объекта оценки — объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Срок экспозиции объекта оценки — период времени с момента представления объекта оценки на открытый рынок (публичная оферта) до даты совершения сделки с ним.

Обременения (ограничения) — наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других).

Наиболее эффективное использование — использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Подход к оценке — совокупность методов оценки, объединённых общей методологией.

Метод оценки — последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Затратный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

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.

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

Балансовая (первоначальная балансовая) или инвентарная стоимость. Стоимость, по которой объект основных фондов учитывается на балансе предприятия. Это стоимость постановки на учет объекта соответствующая цене его приобретения. Данная величина может быть изменена в случаях достройки, дооборудования, реконструкции, частичной ликвидации объекта или путем переоценки по восстановительной стоимости.

Кадастровая стоимость. Установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

6. Полнота проведенного анализа

6.1. Информация Заказчика

В работе использовались следующие документы, предоставленные Заказчиком. Данные документы определяют правовой статус объектов оценки, их количественные и качественные характеристики. Копии документов приведены в Приложении 2:

- Решение Арбитражного суда города Москвы от 16.08.2017 по делу № А41-85211/16.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 31.03.2017 № 00-00-4001/5148/2017-5483.
- Инвентаризационная опись ОС ООО «Флауерс Лайф» от 17.11.2017 № 001.

6.2. Общедоступная рыночная информация

При определении показателей для расчетов был проведен анализ финансово-экономической ситуации в сфере коммерческого недвижимого имущества Московской области.

Для анализа и сбора данных была использована информация сетевых ресурсов: Минэкономразвития (<http://economy.gov.ru/>), Федеральной службы государственной статистики (<http://gks.ru/>), Банка России (<http://cbr.ru/>); Правительства Московской области (<http://mosreg.ru/>); Администрации Дмитровского МР (<http://dmitrov-reg.ru/>).

В исследовании использовались материалы интернет-сайта Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (<https://rosreestr.ru/wps/portal/>).

Для получения информации о рынке недвижимости использовались материалы сайтов информационных баз и агентств недвижимости, ссылки на которые приведены в тексте отчета.

Данные об объектах-аналогах, используемых в оценке объекта недвижимости, приведены в Приложении 3.

6.3. Общая справочно-нормативная база

Расчеты и выводы в отчете базируются на следующих нормативных документах в действующих редакциях:

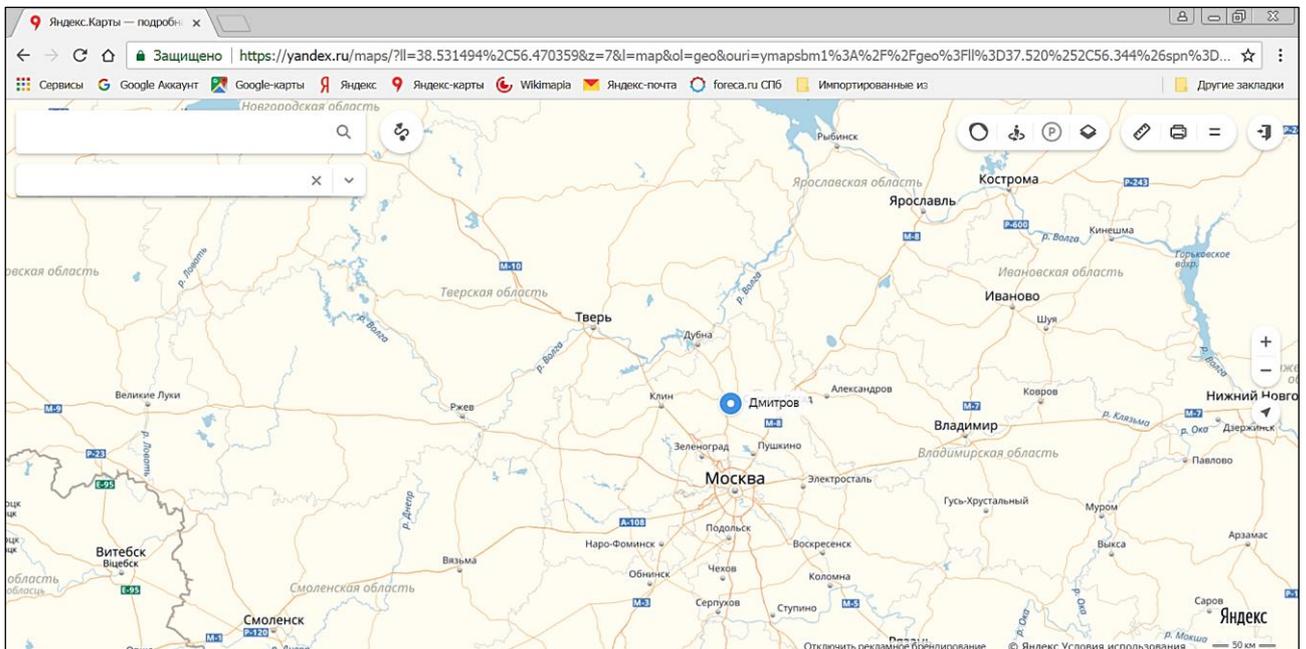
- 1) «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 № 51-ФЗ;
- 2) «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)» от 26.01.1996 № 14-ФЗ;
- 3) «Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая), от 05.08.2000, № 117-ФЗ;
- 4) «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- 5) Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ;
- 6) Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ;
- 7) Федеральные стандарты оценки (ФСО):
 - «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»,
 - «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»,
 - «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»,утвержденные Приказами Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №№ 297-299;
- 8) Федеральные стандарты оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденные Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611;
- 9) Стандарты и правила оценочной деятельности СМАО «Оценка недвижимости», утвержденные Решением Совета Ассоциации (первая редакция - Протокол № 78 от 15.08.2008);
- 10) Международные стандарты оценки (International Valuation Standards 9th Ed., 2011).

В работе использовалась информационно-правовая база «Консультант Плюс».

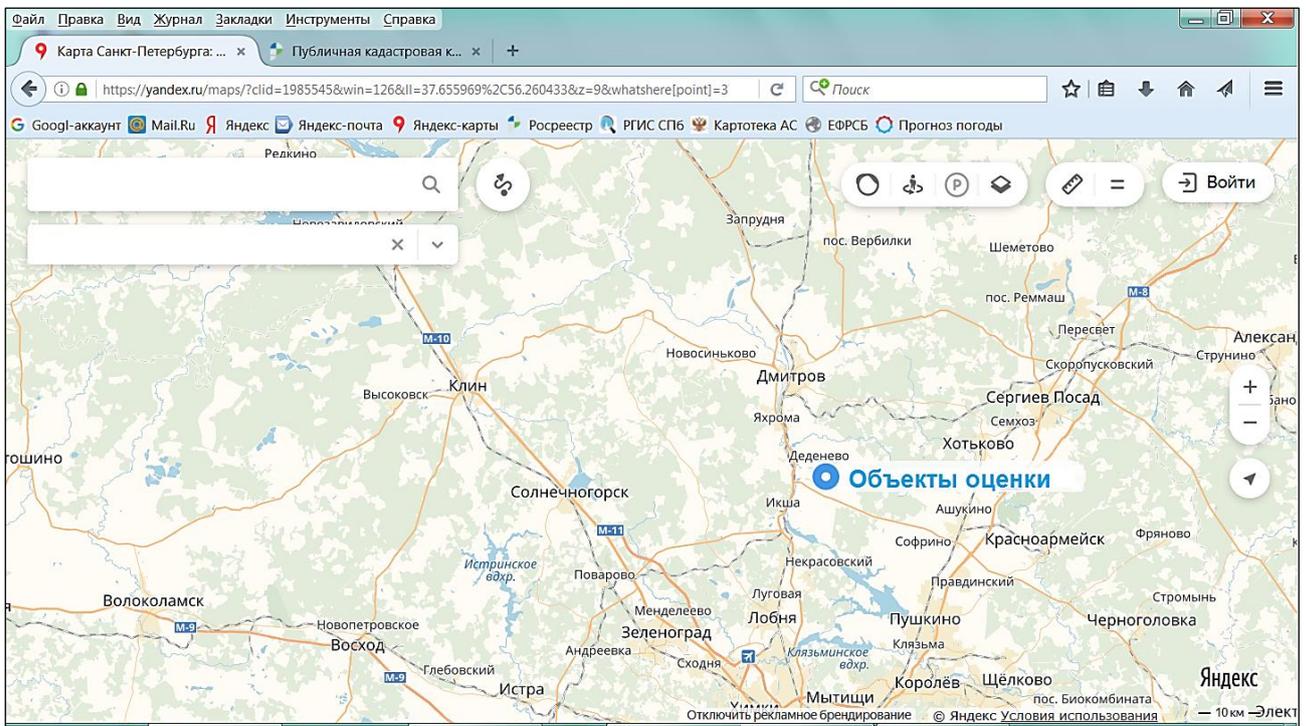
7. Описание объектов оценки

7.1. Карты и схемы, характеризующие объекты оценки

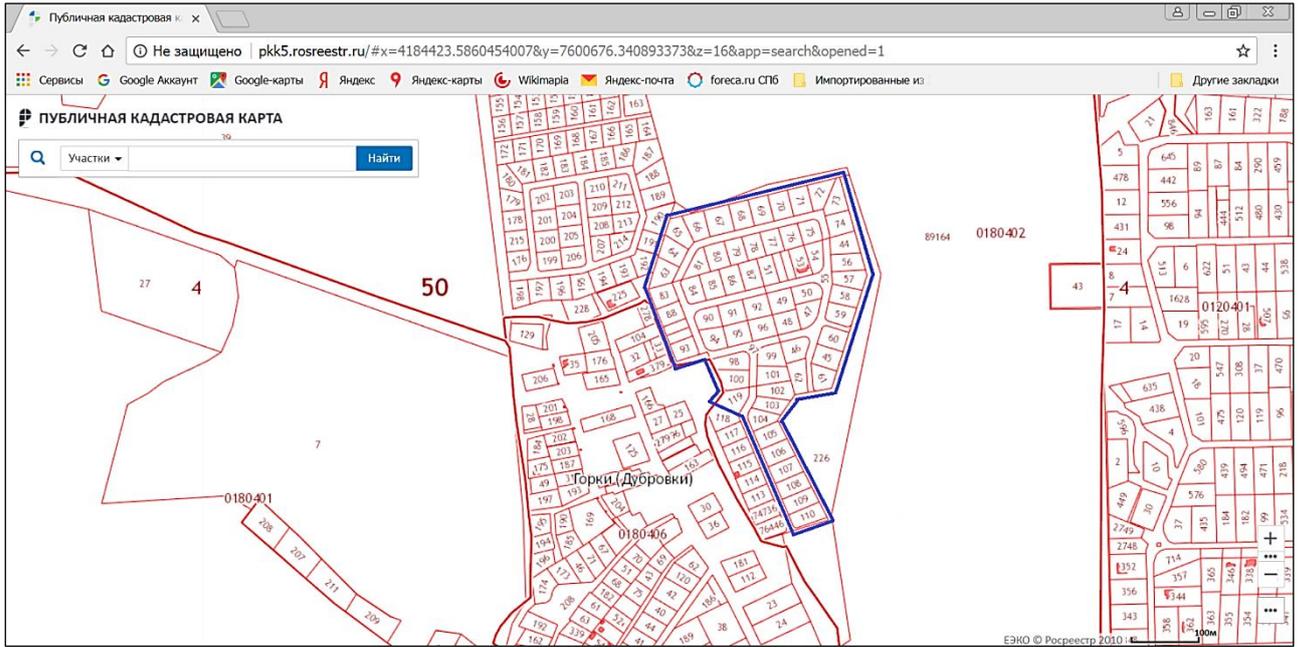
Местоположение объектов оценки в Московской области (Дмитров)



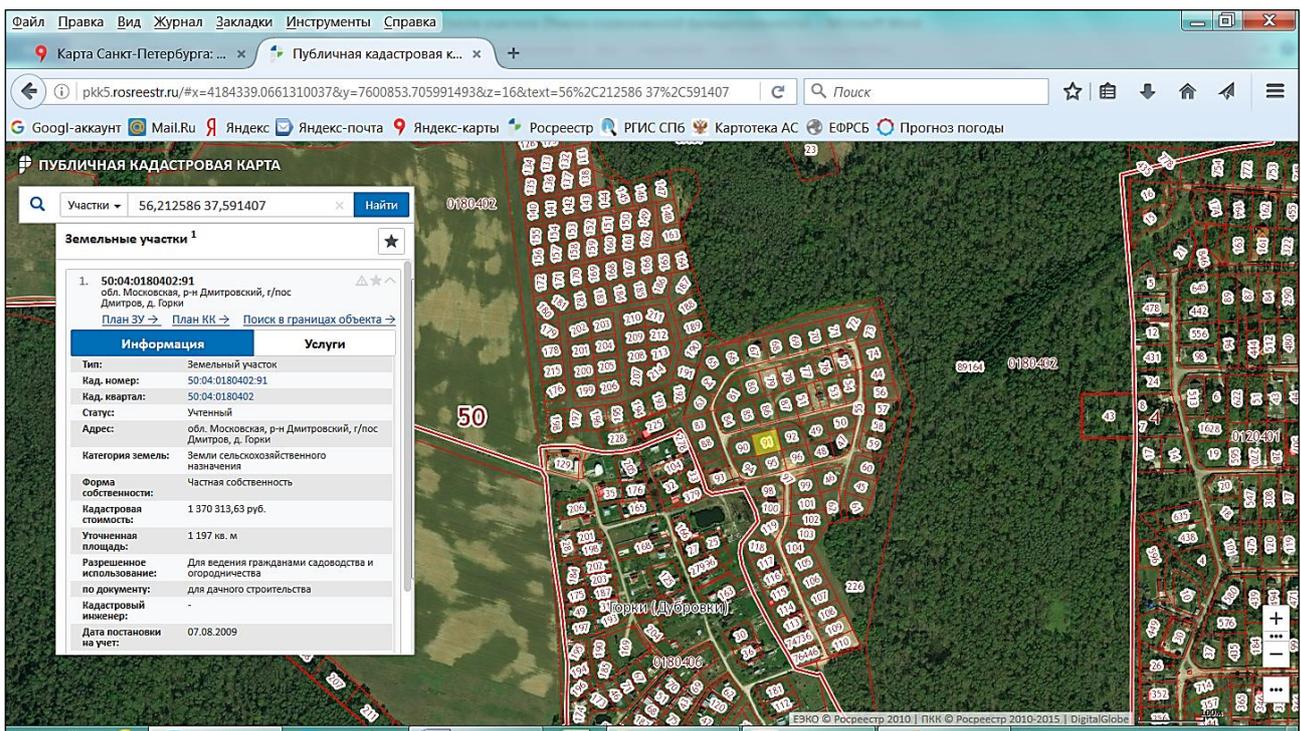
Местоположение объектов оценки в Дмитровском районе



Информация Росреестра. Объекты оценки



Информация Росреестра. Аэрофотоснимок территории с границами и номерами земельных участков. Информация об одном из участков (№ 91)



7.2. Характеристики объектов оценки

Объектами оценки являются объекты основных средств предприятия-должника ООО «Флауерс Лайф», представляющие собой недвижимое имущество в виде незастроенных земельных участков, планируемых под строительство дач (ведение гражданами садоводства и огородничества).

Земельные участки относятся к землям сельскохозяйственного назначения. Разрешённое использование участков – для ведения гражданами садоводства и огородничества.

Объекты оценки расположены по адресу: РФ, Московская область, Дмитровский район, г.п. Дмитров, дер. Горки.

Земельные участки располагаются вблизи дачной деревни Горки, не имеющей газоснабжение, но обеспеченной электрическими мощностями. От деревни к зоне участков подведены электрические сети, дающие возможность обеспечить каждый участок мощностью порядка 10-15 кВт. Земельные участки подготовлены под строительные работы.

Ведомость объектов оценки:

№ объекта оценки	Кадастровый номер земельного участка	Инвентарный номер участка	Площадь участка, кв.м	Кадастровая стоимость участка	Балансовая стоимость
1	50:04:0180402:44	01	1 198	1 371 458,42 Р	0 Р
2	50:04:0180402:104	02	998	1 142 500,42 Р	0 Р
3	50:04:0180402:74	03	1 188	1 360 010,52 Р	0 Р
4	50:04:0180402:99	04	1 194	1 366 879,26 Р	0 Р
5	50:04:0180402:63	05	1 217	1 393 209,43 Р	0 Р
6	50:04:0180402:101	06	1 194	1 366 879,26 Р	0 Р
7	50:04:0180402:82	07	3 178	3 638 142,62 Р	0 Р
8	50:04:0180402:72	08	1 187	1 358 865,73 Р	0 Р
9	50:04:0180402:50	09	1 098	1 256 979,42 Р	0 Р
10	50:04:0180402:57	10	1 189	1 361 155,31 Р	0 Р
11	50:04:0180402:60	11	1 188	1 360 010,52 Р	0 Р
12	50:04:0180402:102	12	1 202	1 376 037,58 Р	0 Р
13	50:04:0180402:110	13	1 186	1 357 720,94 Р	0 Р
14	50:04:0180402:68	14	1 189	1 361 155,31 Р	0 Р
15	50:04:0180402:109	15	1 189	1 361 155,31 Р	0 Р
16	50:04:0180402:97	16	4 439	5 081 722,81 Р	0 Р
17	50:04:0180402:78	17	1 000	1 144 790,00 Р	0 Р
18	50:04:0180402:73	18	1 189	1 361 155,31 Р	0 Р
19	50:04:0180402:86	19	1 199	1 372 603,21 Р	0 Р
20	50:04:0180402:46	20	1 194	1 366 879,26 Р	0 Р
21	50:04:0180402:48	21	1 100	1 259 269,00 Р	0 Р
22	50:04:0180402:49	22	1 194	1 366 879,26 Р	0 Р
23	50:04:0180402:55	23	4 515	5 168 726,85 Р	0 Р
24	50:04:0180402:64	24	1 198	1 371 458,42 Р	0 Р
25	50:04:0180402:59	25	1 183	1 354 286,57 Р	0 Р
26	50:04:0180402:119	26	1 196	1 369 168,84 Р	0 Р
27	50:04:0180402:69	27	1 188	1 360 010,52 Р	0 Р
28	50:04:0180402:108	28	1 187	1 358 865,73 Р	0 Р
29	50:04:0180402:92	29	1 197	1 370 313,63 Р	0 Р
30	50:04:0180402:81	30	1 006	1 151 658,74 Р	0 Р
31	50:04:0180402:88	31	1 000	1 144 790,00 Р	0 Р
32	50:04:0180402:103	32	1 000	1 144 790,00 Р	0 Р
33	50:04:0180402:106	33	1 187	1 358 865,73 Р	0 Р
34	50:04:0180402:70	34	1 189	1 361 155,31 Р	0 Р
35	50:04:0180402:120	35	2 779	3 181 371,41 Р	0 Р

№ объекта оценки	Кадастровый номер земельного участка	Инвентарный номер участка	Площадь участка, кв.м	Кадастровая стоимость участка	Балансовая стоимость
36	50:04:0180402:96	36	1 197	1 370 313,63 Р	0 Р
37	50:04:0180402:98	37	1 198	1 371 458,42 Р	0 Р
38	50:04:0180402:85	38	1 199	1 372 603,21 Р	0 Р
39	50:04:0180402:91	39	1 197	1 370 313,63 Р	0 Р
40	50:04:0180402:84	40	1 089	1 246 676,31 Р	0 Р
41	50:04:0180402:65	41	1 192	1 364 589,68 Р	0 Р
42	50:04:0180402:45	42	1 188	1 360 010,52 Р	0 Р
43	50:04:0180402:95	43	1 197	1 370 313,63 Р	0 Р
44	50:04:0180402:87	44	1 197	1 370 313,63 Р	0 Р
45	50:04:0180402:83	45	1 092	1 250 110,68 Р	0 Р
46	50:04:0180402:47	46	1 097	1 255 834,63 Р	0 Р
47	50:04:0180402:61	47	1 092	1 250 110,68 Р	0 Р
48	50:04:0180402:62	48	1 199	1 372 603,21 Р	0 Р
49	50:04:0180402:66	49	1 193	1 365 734,47 Р	0 Р
50	50:04:0180402:105	50	1 189	1 361 155,31 Р	0 Р
51	50:04:0180402:71	51	1 188	1 360 010,52 Р	0 Р
52	50:04:0180402:58	52	1 189	1 361 155,31 Р	0 Р
53	50:04:0180402:94	52	1 102	1 261 558,58 Р	0 Р
54	50:04:0180402:90	54	1 103	1 262 703,37 Р	0 Р
	Суммарно		72 833	83 378 490,07 Р	0 Р

7.3. Местоположение объектов оценки

В настоящем разделе анализируются характеристики местоположения участков, оказывающие влияние на их наилучшее использование.

Оцениваемые земельные участки расположены в северо-восточной части деревни Горки городского поселения Дмитров Дмитровского муниципального района Московской области и представляют собой размежёванные под индивидуальные домовладения для ведения садоводства и огородничества, а также объекты инфраструктуры, земли дачного посёлка.

Окружающая застройка представляет собой дачные участки и участки сельскохозяйственного назначения, а также участки под индивидуальное жилое строительство. К оцениваемым участкам подведено электричество.

Расстояние до МКАД составляет около 45 км - по автомобильным дорогам А-107 (дер. Селевкино) и А-104 (пос. Подосинки) - Дмитровскому шоссе (одной из крупнейших магистралей региона Москвы). В целом транспортную доступность можно охарактеризовать как «хорошую».

Городское поселение Дмитров, деревня Горки

Городское поселение Дмитров - муниципальное образование (городское поселение) в Дмитровском районе Московской области. Площадь городского поселения составляет около 44,3 тыс. га. Население – около 83,7 тыс. чел.

В состав городского поселения входит 81 населённый пункт (1 город, 8 сёл, 8 посёлков и 64 деревни).

Горки - деревня в Дмитровском районе Московской области, в составе городского поселения Дмитров. Деревня расположена в центральной части района, на водоразделе, примерно в 12 км южнее Дмитрова, высота над уровнем моря 207 м. Ближайшие населённые пункты - Никульское на западе, Дубровки на юго-западе, Сазонки на юго-востоке.

7.4. Фотографии объектов оценки

Фотографии приведены в порядке возрастания номеров участков в кадастровом квартале 0180402.



1. Участок 50:04:0180402:44



2. Участок 50:04:0180402:45



3. Участок 50:04:0180402:46



4. Участок 50:04:0180402:47



5. Участок 50:04:0180402:48



6. Участок 50:04:0180402:49



7. Участок 50:04:0180402:50



8. Участок 50:04:0180402:55



9. Участок 50:04:0180402:57



10. Участок 50:04:0180402:58



11. Участок 50:04:0180402:59



12. Участок 50:04:0180402:60



13. Участок 50:04:0180402:61



14. Участок 50:04:0180402:62



15. Участок 50:04:0180402:63



16. Участок 50:04:0180402:64



17. Участок 50:04:0180402:65



18. Участок 50:04:0180402:66



19. Участок 50:04:0180402:68



20. Участок 50:04:0180402:69



21. Участок 50:04:0180402:70



22. Участок 50:04:0180402:71



23. Участок 50:04:0180402:72



24. Участок 50:04:0180402:73



25. Участок 50:04:0180402:74



26. Участок 50:04:0180402:78



27. Участок 50:04:0180402:81



28. Участок 50:04:0180402:82



29. Участок 50:04:0180402:83



30. Участок 50:04:0180402:84



31. Участок 50:04:0180402:85



32. Участок 50:04:0180402:86



33. Участок 50:04:0180402:87



34. Участок 50:04:0180402:88



35. Участок 50:04:0180402:90



36. Участок 50:04:0180402:91



37. Участок 50:04:0180402:92



38. Участок 50:04:0180402:94



39. Участок 50:04:0180402:95



40. Участок 50:04:0180402:96



41. Участок 50:04:0180402:97



42. Участок 50:04:0180402:98



43. Участок 50:04:0180402:99



44. Участок 50:04:0180402:101



45. Участок 50:04:0180402:102



46. Участок 50:04:0180402:103



47. Участок 50:04:0180402:104



48. Участок 50:04:0180402:105



49. Участок 50:04:0180402:106



50. Участок 50:04:0180402:108



51. Участок 50:04:0180402:109



52. Участок 50:04:0180402:110



53. Участок 50:04:0180402:119



54. Участок 50:04:0180402:120

Примечание: Фотографии сделаны в октябре 2017 года при инспекции Оценщиком объектов оценки. На дату проведения оценки объекты оценки не претерпели какого-либо изменения.

7.5. Права на объекты оценки

Объекты оценки являются собственностью ООО «Флауерс Лайф», что подтверждено выпиской из ЕГРН ФСГРКК от 31.03.2017 № 00-00-4001/5148/2017-5483.

ООО «Флауерс Лайф» зарегистрировано 23.03.2011 по адресу: РФ, 143056, Московская область, Одинцовский район, дер. Иваньево, ул. Заречная, д. 91. Обществу был присвоен ОГРН 1117746213518 и выдан ИНН 7713725355. Основным видом деятельности является покупка и продажа собственного недвижимого имущества.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 16.08.2017 по делу № А41-85211/16 предприятие признано несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство сроком на 6 месяцев. Конкурсным управляющим назначен Бакаминов Д.Э. (ИНН 100122816590), член СОАУ «Континент».

После введения конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ в действующей редакции право распоряжения имуществом должника перешло к Конкурсному управляющему, который принимает решения по управлению и распоряжению имуществом в соответствии с решениями Совета кредиторов.

Объекты оценки являются предметом залога по договорам ипотеки. Регистрационные номера указаны в выписке из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 31.03.2017 № 00-00-4001/5148/2017-5483. Ограничение прав и обременения объектов недвижимости установлено в пользу АО «Русстройбанк» в лице конкурсного управляющего Государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов».

8. Анализ рынка объектов оценки

8.1. Тенденции экономического развития

Министерство экономического развития Российской Федерации

Картина экономики. Февраль 2018 года

Первая оценка роста ВВП в 2017 году составила 1,5%. Экономика вернулась к росту после рецессии 2015–2016 годов. Первая оценка Росстата не включает окончательные данные годовой отчетности, в том числе малых и средних предприятий, которая должна поступить позже и будет учтена при публикации следующих оценок.

Источником восстановления экономики в 2017 году был внутренний спрос. Валовое накопление основного капитала увеличилось на 3,6%, расходы домашних хозяйств на конечное потребление – на 3,4%, что выше ежеквартальных показателей потребительского спроса – розничных продаж и платных услуг населению. Это обусловлено тем, что конечное потребление домашних хозяйств включает более широкий спектр показателей, таких как покупки товаров в зарубежных интернет-магазинах, поездки за рубеж, услуги общественного питания. Чистый экспорт внес отрицательный вклад (-2,2 п.п.).

В 2017 году на рынке труда проявились демографические ограничения. Численность рабочей силы сократилась на 528 тыс. человек (-0,7%), численность занятых – на 251 тыс. человек (-0,3%). Увеличение выпуска обеспечивалось ростом производительности труда, который, по оценке Минэкономразвития, составил 1,9%.

Инфляция в январе 2018 года продолжила последовательно замедляться. В терминах последовательных приростов с учетом коррекции на сезонность замедлился рост цен на все основные группы товаров, ускорение роста наблюдалось только для непромышленных товаров, за исключением подавляющей продукции. По оценке Минэкономразвития, наблюдаемое замедление инфляции не является временным. После ускорения к концу первого квартала инфляция опустится до уровня около 2,0% г/г в июне.

По итогам 2017 года темпы роста кредита экономике выросли до 4,7% г/г (с исключением валютной переоценки). Наряду с жилищным кредитованием, ключевая вклад в рост кредитного портфеля внесло несобственное потребительское кредитование, годовые темпы роста которого ускорились в течение года и в декабре достигли 11,1% с исключением валютной переоценки. Очищенные от сезонности месячные темпы прироста в годовом выражении уже составляют 20,2% мм SAAR. Текущие темпы значительно превышают темп роста номинальной заработной платы, что свидетельствует об их фундаментальной неустойчивости. В декабре в положительную область вышел темп роста корпоративного кредитного портфеля (+1,8% г/г с исключением переоценки). Рост корпоративного кредитного портфеля по сопоставимому кругу банков был более высоким (+3,7%).

По итогам 2017 года профицит текущего счета увеличился до 40,2 млрд. долл. США (по оценке, 2,5% ВВП) после 25,9 млрд. долл. США (2,0% ВВП) в 2016 году. Основным фактором здесь стал рост цен на сырьевых и товарных рынках. Импорт также продемонстрировал уверенный рост на фоне восстановления внутреннего спроса (при этом снижение реального эффективного курса рубля за период апрель–декабрь составило 6,3%). Доля импорта товаров и услуг в ВВП не изменилась, составила в 2017 году 20,7%, как и годом ранее. В то же время произошло изменение его структуры в пользу инвестиционных товаров. Рост товаров инвестиционной продукции, по оценке, составил 28,1%. Увеличение потребительского импорта (на 21,6%) было в значительной мере связано с активизацией потребительского необеспеченного кредитования.

Федеральный бюджет в 2017 году был исполнен с дефицитом 1,5% ВВП, который оказался ниже планового значения. Росту доходов бюджета способствовала благоприятная конъюнктура цен на мировых товарных рынках. В то же время устойчивое расширение деловой активности содало основу и для увеличения нефтегазовых доходов федерального бюджета свыше плановых показателей на 152,4 млрд. рублей. При этом расходная часть бюджета оказалась ниже уровня, предусмотренного законом, на 302,5 млрд. руб. Функционирование системы государственных финансов в рамках новой конструкции бюджетных правил обеспечило снижение нефтегазового дефицита бюджета до 7,9% ВВП после 9,1% в 2016 году, что стало минимальным значением с 2006 года. В 2018 году при сохранении текущего уровня цен на нефть профицит бюджета может составить 1,2% ВВП, при этом в фонд национального благосостояния может быть направлено 3,5 трлн. руб. (-60 млрд. долл. по текущему курсу).

13 февраля 2018 года

Министерство экономического развития Российской Федерации

Производственная активность

По оценке Росстата, в 2017 году российский ВВП вырос на 1,5% после рецессии 2015–2016 годов.

В 2017 году возобновился рост в ряде неторгуемых отраслей, которые испытали наибольший спад в предыдущие два года, – транспорте, связи, торговле. Рекордный урожай зерновых и устойчивый рост производства продукции животноводства способствовали увеличению выпуска в сельском хозяйстве. Выпад промышленности в годовой рост ВВП в 2017 году также был положительным.

При этом необходимо учитывать, что первая оценка как темпов, так и структуры роста основана на оперативной статистике Росстата, в которой пока не отражены данные годовой отчетности крупных и средних предприятий, а также результаты обследования малого бизнеса. По мере получения более полной информации Росстат может ретроспективно уточнить динамику месячных показателей и данные национальных счетов.

Данные, поступающие в оперативном режиме непосредственно от компаний реального сектора, свидетельствуют об устойчивом росте экономики. В 2017 году существенно ускорился рост грузооборота железнодорожного транспорта, продаж автомобилей, авиаперевозок (см. «Картина экономики. Январь 2017»). Индикатор настроений бизнеса, основанные на опросах данных, находятся на многолетних максимумах. Например, композитный индекс PMI в среднем за 2017 год составил 55,3 – это самое высокое среднемесячное значение с 2008 года. В январе (54,8) индекс по-прежнему устойчиво превышает уровень 50, указывающий на перспективы расширения производства. Индекс предпринимательской уверенности Росстата в обрабатывающей промышленности, скорректированный на сезонность, в 4кв17 вышел в область устойчиво положительных значений впервые со 2112.

Рис. 1. Композитный PMI – на максимум с 2008

Рис. 2. Динамика промышленности в 4кв17 стала ограничением для экономического роста

Источники: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

В конце года негативный вклад в экономический рост внесло промышленное производство. Рост промышленного производства на 1,8% г/г в январе-сентябре сменялся его падением на 1,7% г/г в 4кв17. В результате рост промышленного производства по итогам 2017 года (+1,0% г/г) оказался слабее, чем ожидалось. Резкое ухудшение динамики показателя в конце года было обусловлено комбинацией ожидаемых и непредвиденных факторов, действовавших на рынках отдельных товаров.

Наибольший отрицательный вклад в динамику индекса промышленного производства в 4кв17 внесла обрабатывающая промышленность (-2,2% г/г). При этом спад был сосредоточен в узком круге обрабатывающих отраслей. Начиная с октября произошло резкое снижение выпуска по виду деятельности «Производство основных металлических металлов и прочих цветных металлов, производство ядерного топлива» (см. «Картина промышленности в декабре 2017 года»). Вклад указанного вида деятельности в снижение общего индекса промышленного производства в 4кв17 составил около 1 процентного пункта. Кроме того, недоисполнение расходов на национальную оборону.

13 февраля 2018 года

Министерство экономического развития Российской Федерации

оборону (на 6,7% по сравнению с уточненной бюджетной росписью) стало причиной снижения объемов выпуска по виду деятельности «Производство прочих транспортных средств и оборудования» в конце 2017 года. В декабре масштаб спада в указанных отраслях сократился по сравнению с ноябрем, но остался существенным.

Вместе с тем в 4кв17 продолжали устойчиво расти химическая (+3,1% г/г в октябре–декабре) и пищевая промышленности (+3,5% г/г) отрасли, которые в период рецессии 2015–2016 годов. Позитивная динамика также наблюдалась и в других несельскохозяйственных отраслях: деревообрабатывающая и легкая промышленность в 4кв17 нарастили выпуск на 1,9% г/г и 5,2% г/г соответственно.

Снижение выпуска добычи полезных ископаемых (-0,7% г/г в 4кв17) было в определенной степени ожидаемым. Главной его причиной стало ответственное исполнение Россией своих обязательств в рамках сделки ОПЕК+ (добыча нефти в 4кв17 сократилась на 2,5% г/г). На газовую отрасль, начиная с октября, сдерживающее влияние оказывала более теплая по сравнению с прошлым годом погода на большей части территории России. В результате добыча газа в 4кв17 снизилась на 0,3% г/г после роста на 10,3% г/г в январе–сентябре.

Слабая динамика добычи основных товаров российского сырьевого экспорта отрицательно сказалась на показателях смежных отраслей – транспорта (в первую очередь трубопроводного) и оптовой торговли. Снижение спроса со стороны промышленных потребителей, наряду с теплой погодой, также привело к снижению выпуска в электроэнергетике (-4,7% г/г в 4кв17).

Рис. 3. Драйверы роста обрабатывающей промышленности в 2017 году – химическая и пищевая отрасли

Рис. 4. С октября более теплая, чем в прошлом году, погода сдерживала выпуск газовой отрасли и электроэнергетики

Источники: Росстат, расчеты Минэкономразвития России; ОЭС, расчеты Минэкономразвития России

Динамика промышленности, вероятно, останется слабой на протяжении ближайших месяцев

В начале прошлого года снижение объемов добычи нефти происходило постепенно, и Россия вышла на уровень, предусмотренный международными соглашениями, только во 2кв17. Таким образом, при сохранении на достигнутом уровне (10,55 млн. баррелей/сутки) в среднем во 2117) добыча нефти в первые месяцы текущего года будет демонстрировать отрицательную динамику по отношению к показателям 1кв17 (11,09 млн. баррелей/сутки). Кроме того, из-за приближения погодных условий в Европе к климатической норме после экстремально холодной зимы 2016–2017 года экспорт газа в ближайшие месяцы также будет ниже, чем в начале прошлого года. По данным ПАО «Газпром», поставки газа в дальнее зарубежье в январе снизились на 9,9% г/г.

Опережающие индикаторы производственной активности в промышленности демонстрируют смешанную динамику. Опросные показатели остаются на высоких уровнях, достигнутых в прошлые месяцы. Так, индекс PMI обрабатывающих отраслей в январе увеличился до 52,1 по сравнению с 52,0 в декабре прошлого года (среднее значение показателя за 2017 год также составило 52,0). Вместе с тем потребление электроэнергии, очищенное от действия календарного

13 февраля 2018 года

Министерство экономического развития Российской Федерации

и сезонного фактора, – единственный показатель, который дал сигнал о ноябрьском спаде промышленного производства до того, как его зафиксировала официальная статистика, – в январе упало на 0,1% г/г после роста на 0,1% г/г в декабре и снижения на 0,3% г/г в ноябре.

Рис. 5. Динамика потребления электроэнергии остается слабой

Рис. 6. Добыча нефти и газа в 4кв18 сохранится ниже пиковых уровней конца 2016 – начала 2017 года

Источники: ОЭС, расчеты Минэкономразвития России; Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Таблица 1. Показатели производственной активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	2017	4кв17	дек.17	нояб.17	окт.17	Зев17	2ев17	1кв17	2016
Промышленное производство	1,0	-1,7	-1,5	-3,6	0,9	1,4	3,8	0,1	1,3
Добыча полезных ископаемых	2,0	-0,7	-1,0	-1,0	-0,1	2,3	4,8	1,2	2,7
добыча угля	3,5	2,2	-0,6	2,0	5,2	4,4	3,4	3,7	6,1
добыча сырой нефти и природного газа	0,8	-2,2	-2,0	-2,2	-2,4	0,6	3,1	1,7	2,2
добыча металлических руд	2,5	1,7	1,5	-0,5	4,0	0,3	3,7	4,8	0,6
добыча прочих полезных ископаемых	5,6	2,6	3,2	2,4	2,1	4,8	11,5	3,5	1,5
Обрабатывающая промышленность	0,2	-2,2	-2,0	-4,7	0,1	0,4	3,2	-0,8	0,5
пищевая промышленность	2,5	3,5	0,2	4,7	5,6	3,9	1,4	1,0	2,5
легкая промышленность	5,2	6,7	11,5	4,2	4,2	1,7	6,1	6,5	5,8
деревообработка	1,9	1,4	2,4	2,2	-0,5	0,7	1,6	3,8	1,9
производство кокса и нефтепродуктов	0,6	0,2	0,6	1,6	-1,7	1,3	2,9	-1,8	-1,7
химический комплекс	5,3	3,1	1,5	1,5	6,2	3,2	7,0	7,7	6,4
производство прочих неметаллической минеральной продукции	2,5	3,8	4,9	4,9	1,7	1,4	1,9	2,9	-6,0
металлургия	-3,4	-7,9	-3,1	-16,7	-10,1	4,5	-1,5	-8,8	-0,5
машиностроение	1,3	-1,2	-8,7	-6,1	7,5	0,8	5,3	0,4	1,5
прочие производства	1,4	1,5	8,3	0,2	14,2	-0,7	-2,1	1,0	-11,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,1	-4,7	-5,5	-6,4	-2,1	0,2	3,6	1,3	1,7
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-2,8	-3,6	-4,2	-5,7	-1,0	-3,7	1,0	-5,1	-6,8

Источники: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

13 февраля 2018 года

Министерство экономического развития Российской Федерации		Министерство экономического развития Российской Федерации																																																																																																																																																																																																						
Инфляция		Таблица 5. Индикаторы инфляции																																																																																																																																																																																																						
<p>В январе потребительская инфляция в очередной раз обновила исторический минимум. Рост индекса потребительских цен в январе замедлился до 2,2 % г/г по сравнению с 2,5 % г/г в декабре, что оказалось несколько ниже оценки Минэкономразвития России (2,3–2,5 % г/г).</p> <p>В месячном выражении с устранением сезонности рост потребительских цен в январе приостановился (в декабре – 0,2 % м/м SA). Замедление инфляции в терминах последовательных приростов в январе наблюдалось по всем основным товарным группам.</p> <p>В группе продовольственных товаров возобновилась дефляция (-0,15 % м/м SA) после декабрьской паузы (0,05 % м/м SA). Снижение цен на продовольствие было обусловлено ростом предложения отечественной растениеводческой продукции и высокой насыщенностью рынков животноводческой продукции (в частности, мяса птицы, свинины, яиц).</p> <p>Замедление инфляции в группе непродовольственных товаров (до 0,26 % м/м SA после 0,34 % м/м SA) было обусловлено нормализацией динамики цен на бензин после декабрьского скачка. Темпы роста цен на непродовольственные товары, за исключением подакцизной продукции, остаются умеренными. При этом с августа наблюдается постепенное ускорение инфляции в данной товарной группе (в терминах последовательных приростов), обусловленное активизацией потребительского спроса.</p> <p>Темпы роста цен на услуги существенно снизились по сравнению с декабрем (до 0,18 % м/м SA с 0,29 % м/м SA) за счет замедления инфляции как в регулируемом, так и в рыночном сегменте.</p> <p>По оценке Минэкономразвития России, наблюдаемое замедление инфляции не является следствием исключительно временных факторов. Монетарная⁴ инфляция в январе продолжила снижение – до 2,5 % г/г (-0,1 п.п. по сравнению с декабрем), 1,6 % м/м SAAR (-0,9 п.п.). Вклад курсового фактора в динамику потребительских цен оценивается как нейтральный: в последние месяцы рубль был достаточно стабильным относительно валют стран – торговых партнеров (в декабре и январе его укрепление в номинальном эффективном выражении составило 0,1 % и 1,1 % соответственно после ослабления на 1,7 % в ноябре).</p> <p>В феврале, по оценке Минэкономразвития России, инфляция составит 0,2–0,3% м/м, в годовом выражении – 2,2–2,3% г/г. После ускорения к концу первого квартала инфляция опустится до уровня около 2,0 % г/г в июне.</p>		<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>янв.16</th> <th>дек.17</th> <th>ноя.17</th> <th>окт.17</th> <th>2017</th> <th>2016</th> <th>2015</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Инфляция</td> <td>2,2</td> <td>2,5</td> <td>2,5</td> <td>2,7</td> <td>2,5</td> <td>5,4</td> <td>12,9</td> </tr> <tr> <td>в % к соотв. периоду предыдущего года</td> <td>0,3</td> <td>0,4</td> <td>0,2</td> <td>0,2</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>в % к предыдущему месяцу, SA</td> <td>0,0</td> <td>0,2</td> <td>0,1</td> <td>0,1</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Продовольственные товары</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>в % к соотв. периоду предыдущего года</td> <td>0,7</td> <td>1,1</td> <td>1,1</td> <td>1,6</td> <td>1,1</td> <td>4,6</td> <td>14,0</td> </tr> <tr> <td>в % к предыдущему месяцу, SA</td> <td>0,5</td> <td>0,6</td> <td>0,2</td> <td>0,4</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>в % к предыдущему месяцу, SA</td> <td>-0,2</td> <td>0,1</td> <td>-0,2</td> <td>0,0</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Непродовольственные товары</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>в % к соотв. периоду предыдущего года</td> <td>2,6</td> <td>2,8</td> <td>2,7</td> <td>2,8</td> <td>2,8</td> <td>6,5</td> <td>13,7</td> </tr> <tr> <td>в % к предыдущему месяцу</td> <td>0,3</td> <td>0,3</td> <td>0,3</td> <td>0,3</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>в % к предыдущему месяцу, SA</td> <td>0,3</td> <td>0,3</td> <td>0,2</td> <td>0,2</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Услуги</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>в % к соотв. периоду предыдущего года</td> <td>3,9</td> <td>4,4</td> <td>4,3</td> <td>4,2</td> <td>4,4</td> <td>4,9</td> <td>10,2</td> </tr> <tr> <td>в % к предыдущему месяцу</td> <td>0,1</td> <td>0,3</td> <td>0,1</td> <td>-0,2</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>в % к предыдущему месяцу, SA</td> <td>0,2</td> <td>0,3</td> <td>0,3</td> <td>0,3</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Базовая (Ростстат)</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>в % к соотв. периоду предыдущего года</td> <td>1,9</td> <td>2,1</td> <td>2,3</td> <td>2,5</td> <td>2,1</td> <td>6,0</td> <td>13,7</td> </tr> <tr> <td>в % к предыдущему месяцу</td> <td>0,2</td> <td>0,2</td> <td>0,2</td> <td>0,1</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>в % к предыдущему месяцу, SA</td> <td>0,1</td> <td>0,1</td> <td>0,1</td> <td>0,1</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>в % к соотв. периоду предыдущего года</td> <td>2,5</td> <td>2,6</td> <td>2,6</td> <td>2,7</td> <td>2,6</td> <td>5,8</td> <td>12,9</td> </tr> <tr> <td>в % к предыдущему месяцу</td> <td>0,3</td> <td>0,2</td> <td>0,3</td> <td>0,2</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>в % к предыдущему месяцу, SA</td> <td>0,1</td> <td>0,2</td> <td>0,2</td> <td>0,1</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <p><small>Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.</small></p>								янв.16	дек.17	ноя.17	окт.17	2017	2016	2015	Инфляция	2,2	2,5	2,5	2,7	2,5	5,4	12,9	в % к соотв. периоду предыдущего года	0,3	0,4	0,2	0,2	-	-	-	в % к предыдущему месяцу, SA	0,0	0,2	0,1	0,1	-	-	-	Продовольственные товары								в % к соотв. периоду предыдущего года	0,7	1,1	1,1	1,6	1,1	4,6	14,0	в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,6	0,2	0,4	-	-	-	в % к предыдущему месяцу, SA	-0,2	0,1	-0,2	0,0	-	-	-	Непродовольственные товары								в % к соотв. периоду предыдущего года	2,6	2,8	2,7	2,8	2,8	6,5	13,7	в % к предыдущему месяцу	0,3	0,3	0,3	0,3	-	-	-	в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,3	0,2	0,2	-	-	-	Услуги								в % к соотв. периоду предыдущего года	3,9	4,4	4,3	4,2	4,4	4,9	10,2	в % к предыдущему месяцу	0,1	0,3	0,1	-0,2	-	-	-	в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,3	0,3	0,3	-	-	-	Базовая (Ростстат)								в % к соотв. периоду предыдущего года	1,9	2,1	2,3	2,5	2,1	6,0	13,7	в % к предыдущему месяцу	0,2	0,2	0,2	0,1	-	-	-	в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	0,1	0,1	0,1	-	-	-	Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции								в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	2,6	2,6	2,7	2,6	5,8	12,9	в % к предыдущему месяцу	0,3	0,2	0,3	0,2	-	-	-	в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	0,2	0,2	0,1	-	-	-
	янв.16	дек.17	ноя.17	окт.17	2017	2016	2015																																																																																																																																																																																																	
Инфляция	2,2	2,5	2,5	2,7	2,5	5,4	12,9																																																																																																																																																																																																	
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,3	0,4	0,2	0,2	-	-	-																																																																																																																																																																																																	
в % к предыдущему месяцу, SA	0,0	0,2	0,1	0,1	-	-	-																																																																																																																																																																																																	
Продовольственные товары																																																																																																																																																																																																								
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,7	1,1	1,1	1,6	1,1	4,6	14,0																																																																																																																																																																																																	
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,6	0,2	0,4	-	-	-																																																																																																																																																																																																	
в % к предыдущему месяцу, SA	-0,2	0,1	-0,2	0,0	-	-	-																																																																																																																																																																																																	
Непродовольственные товары																																																																																																																																																																																																								
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,6	2,8	2,7	2,8	2,8	6,5	13,7																																																																																																																																																																																																	
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,3	0,3	0,3	-	-	-																																																																																																																																																																																																	
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,3	0,2	0,2	-	-	-																																																																																																																																																																																																	
Услуги																																																																																																																																																																																																								
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,9	4,4	4,3	4,2	4,4	4,9	10,2																																																																																																																																																																																																	
в % к предыдущему месяцу	0,1	0,3	0,1	-0,2	-	-	-																																																																																																																																																																																																	
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,3	0,3	0,3	-	-	-																																																																																																																																																																																																	
Базовая (Ростстат)																																																																																																																																																																																																								
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,9	2,1	2,3	2,5	2,1	6,0	13,7																																																																																																																																																																																																	
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,2	0,2	0,1	-	-	-																																																																																																																																																																																																	
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	0,1	0,1	0,1	-	-	-																																																																																																																																																																																																	
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции																																																																																																																																																																																																								
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	2,6	2,6	2,7	2,6	5,8	12,9																																																																																																																																																																																																	
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,2	0,3	0,2	-	-	-																																																																																																																																																																																																	
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	0,2	0,2	0,1	-	-	-																																																																																																																																																																																																	

На дату оценки экономическая ситуация в РФ, характеризующаяся несовершенной диверсификацией и зависящая от внешних политических факторов, цен на нефть и газ, стабилизировалась и вышла на траекторию роста.

Текущая инфляция в России самая низкая за всю историю страны. Экономическая ситуация улучшается: растут реальная заработная плата, розничные продажи, импорт инвестиционных товаров. Вместе с тем в части секторов экономики деловая активность все еще снижается, отражая структурную адаптацию к низким ценам на энергоносители.

Анализ влияния общей политической и экономической обстановки на рынок недвижимости

Рост российской экономики в 2017 составил 2,0%. По прогнозам аналитиков в 2018 году рост продолжится.

В настоящее время долгосрочный кредитный рейтинг Российской Федерации международного рейтингового агентства «Standard & Poog's» равен «BB+» (по терминологии экспертов «мусорный рейтинг»). Тремя годами ранее он был значительно выше — «BBB-/A-3». Кроме того, долгосрочный и краткосрочный рейтинги в национальной валюте были уменьшены до «BBB-» и «A-3», соответственно. Но всё же, прогноз по рейтингам дается как «позитивный»¹.

Несмотря на имеющийся и прогнозируемый рост, достаточную инвестиционную привлекательность региона расположения объектов оценки, сохраняется внешнеполитическая и экономическая неопределённость, что приводит, в том числе, к нестабильным и разнонаправленным тенденциям на рынке недвижимости, долгое время находившемся под сильным негативным влиянием низких цен на нефть, последствий ослабления курса рубля и ограниченного доступа к международным рынкам капитала вследствие геополитической ситуации.

Результатом стали: падение деловой активности на рынке, снижение инвестиционных вложений, падение уровня цен и платёжеспособного спроса, а также увеличение разрыва между заявленной и реальной ценами сделок и снижение отдачи на инвестиционный капитал на фоне роста сроков окупаемости. На дату оценки указанные негативные тенденции на рынке недвижимости по-прежнему существуют, и их преодоление в ближайшее время не прогнозируется.

¹ <http://global-finances.ru/suverennyye-kreditnyie-reytingi-rossii/>

8.2. Рынок земельных участков региона

Ценообразующие факторы на рынке земли

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости» (Том III. «Земельные участки») (под рук. Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород - 2016), основными ценообразующими факторами на рынке земельных участков являются:

Таблица 4. Ценообразующие факторы. Земельные участки под индустриальную застройку

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,22
2	Расположение относительно автомагистралей	0,12
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,11
4	Передаваемые имущественные права	0,11
5	Наличие электроснабжения на участке	0,08
6	Свободный подъезд	0,08
7	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,06
8	Наличие газоснабжения на участке	0,06
9	Наличие железнодорожной ветки на земельном участке	0,06
10	Инженерно-геологические условия	0,05
11	Асфальтирование участка	0,05

Таблица 5. Ценообразующие факторы. Земельные участки под офисно-торговую застройку

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,34
2	Расположение относительно красной линии	0,17
3	Передаваемые имущественные права	0,13
4	Общая площадь (фактор масштаба)	0,12
5	Наличие электроснабжения на участке	0,10
6	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,08
7	Наличие газоснабжения на участке	0,07

Таблица 6. Ценообразующие факторы. Земельные участки под МЖС

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,36
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,15
3	Передаваемые имущественные права	0,14
4	Наличие электроснабжения на участке	0,14
5	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,11
6	Наличие газоснабжения на участке	0,10

Таблица 7. Ценообразующие факторы. Земельные участки под ИЖС

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,37
2	Передаваемые имущественные права	0,16
3	Наличие электроснабжения на участке	0,14
4	Общая площадь (фактор масштаба)	0,14
5	Наличие газоснабжения на участке	0,11
6	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,10

Таблица 8. Ценообразующие факторы. Земельные участки под объекты рекреации

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,33
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,15
3	Передаваемые имущественные права	0,14
4	Наличие электроснабжения на участке	0,11
5	Инженерно-геологические условия	0,11
6	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,08

Таблица 9. Ценообразующие факторы. Земельные участки под объекты придорожного сервиса

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,29
2	Интенсивность транспортного потока	0,21
3	Передаваемые имущественные права	0,12
4	Общая площадь (фактор масштаба)	0,11
5	Наличие электроснабжения на участке	0,11
6	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,08
7	Наличие газоснабжения на участке	0,08

Исходными данными для расчёта диапазонов влияния факторов послужили результаты их ранжирования оценщиками-экспертами в процессе опроса. При расчёте веса определялись таким образом, чтобы их сумма была равна единице. В тех случаях, когда влияние нескольких факторов было примерно одинаковым, каждому из них был приписан одинаковый вес. Приводимые данные отражают мнение большинства оценщиков, участвовавших в опросе.

Общая ситуация

Рынок земли в Московской области всегда отличался большей ликвидностью, чем в целом по России. Например, земельный участок под ИЖС, расположенный относительно близко к столице, продавался быстро и по высокой цене. Изменение экономической ситуации в два года назад повлияло и на рынок земельных участков, расположенных в Московской области.

Основной тенденцией рынка в настоящий момент можно назвать падение ликвидности. Для продажи участка некоторые собственники идут на предоставление скидок до 20-30%. Если рассматривать объединённую статистику специализирующихся на участках под Москвой компаний, то во второй половине 2017 года:

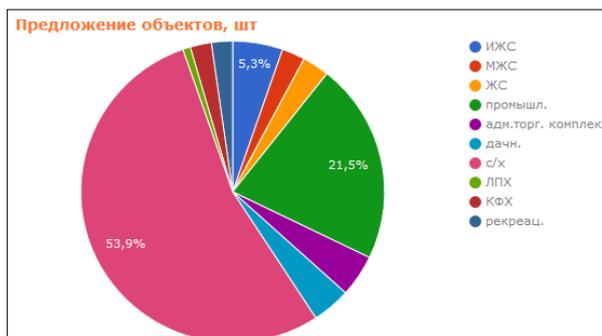
- спрос упал на 5-6%, по сравнению с 2016 г.,
- цена снизилась на 5% в среднем.

Предложение

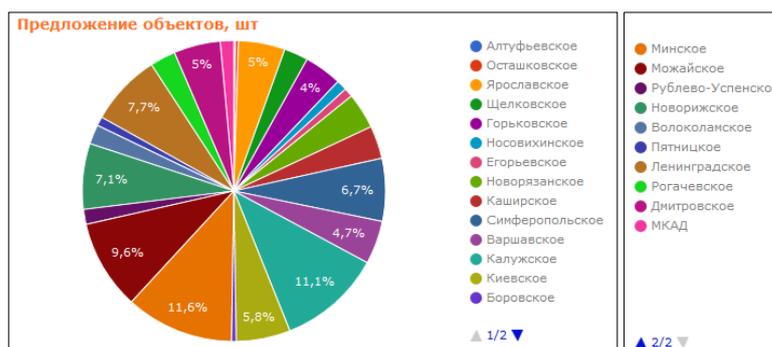
Большая часть предложения на рынке Московской области представлена землями сельскохозяйственного назначения (53,7% выставленных на продажу объектов и 82,9% общей площади предложения на рынке).² На втором месте — земли ЛПХ.

При этом большая часть участков расположены по направлению Каширского и Осташковского шос., на расстоянии не более 50 км. Чаще всего к продаже предлагаются участки площадью от 15 до 50 га.

Предложение объектов в зависимости от назначения



Предложение объектов в зависимости от направления³



Предложение объектов в зависимости от удаления от МКАД⁴



² Источник информации: http://www.geodevelopment.ru/analytics/diagram/type_use/.

³ Источник информации: <http://www.geodevelopment.ru/analytics/diagram/trassa/>.

⁴ Источник информации: <http://www.geodevelopment.ru/analytics/diagram/mkad/>.

Предложение объектов в зависимости от площади⁵



По мнению специалистов «Vesco Consulting»⁶, сроки экспозиции земельных участков могут составлять от 1 дня до 4-5 лет и зависят от следующих факторов:

- стоимость — адекватные по цене участки находят своих владельцев в 3 и более раз быстрее объектов, предлагаемых по завышенной стоимости;
- назначение и ВРИ — наиболее популярны в настоящее время земли под жилую застройку, на втором месте земли промышленности, сельхоз участки наименее популярны;
- удалённость и транспортная доступность — особенно важный параметр для земель под коммерческую застройку. Большинство покупателей стремятся минимизировать затраты на дальнейшее развитие участка и ещё при покупке обращают внимание на подъездные пути и транспортную доступность объекта;
- местоположение (трасса);
- наличие коммуникаций — важный параметр как для покупателей, приобретающих землю с целью жилой застройки, так и коммерческой;
- природное окружение — представляет особую важность для земель под загородную жилую застройку. Клиент, покупая участок с целью построить на нем дом, обращает пристальное внимание на благоприятные факторы окружающей среды (водоёмы, лесные массивы);
- размер участка — наиболее популярны на рынке участки площадью до 5 га, большие объекты требуют внушительных капиталовложений, с нехваткой которых столкнулись многие владельцы бизнеса с приходом кризиса.

Неликвидный участок может продаваться более 4 лет. В среднем продажа такого объекта по завышенной стоимости занимает 1-2 года и сильно зависит от покупательской активности на рынке.

В первую очередь, люди интересуются участками, которые потребуют от них последующих минимальных вложений. Так, при выборе земельного участка коммерческого назначения ключевыми факторами для потребителя будут наличие коммуникаций (рядом с участком или на самом участке, причём последнее является большим плюсом), транспортная доступность и стоимость объекта. При этом участки с качественными вышеперечисленными характеристиками продаются в среднем за 1-2 месяца.

Для участка под жилую застройку принципиальными станут местоположение, окружение (инфраструктура) и транспортная доступность.

Сроки экспозиции, безусловно, зависят от покупательского спроса в тот или иной отрезок времени. На данный момент основной интерес для потребителей составляют участки, на которых возможна жилая или коммерческая застройка, соответственно, они будут продаваться лучше, чем участки с/х назначения с ВРИ под сельскохозяйственное использование.

Стоит отметить, что размер участка также влияет на скорость продажи. Большие земельные участки раскупаются менее охотно, в то время как участок площадью 1 га продаётся, в среднем, за 2 месяца.

Некоторые эксперты рынка высказывают мнение о том, что категория и вид разрешённого использования никак не влияют на сроки экспозиции земельных участков, так как осуществление перевода сейчас не столь проблематично.

Спрос

На дату оценки наблюдается снижение спроса на участки коммерческого назначения, эксперты также отмечают сокращение объёма сделок, предложение увеличилось в десятки раз. Крупные компании приобретают участки исключительно для развития проектов (не с целью перепродажи, как это случалось раньше), при этом особенно

⁵ Источник информации: <http://www.geodevelopment.ru/analytics/diagram/area/>.

⁶ Источник информации: <http://www.ozagorode.ru/statji/srednie-sroki-ekspozicii-zemelnyx-uchastkov.html>.

важно сейчас для покупателя то, чтобы участок к моменту приобретения находился в определённой категории, с необходимым видом разрешённого использования, с проработанной проектной документацией и с возможностью подключения к коммуникациям.

Невостребованность участков эксперты объясняют тем, что многочисленные представленные в продаже земельные участки сельхоз назначения непригодны для реализации проектов.

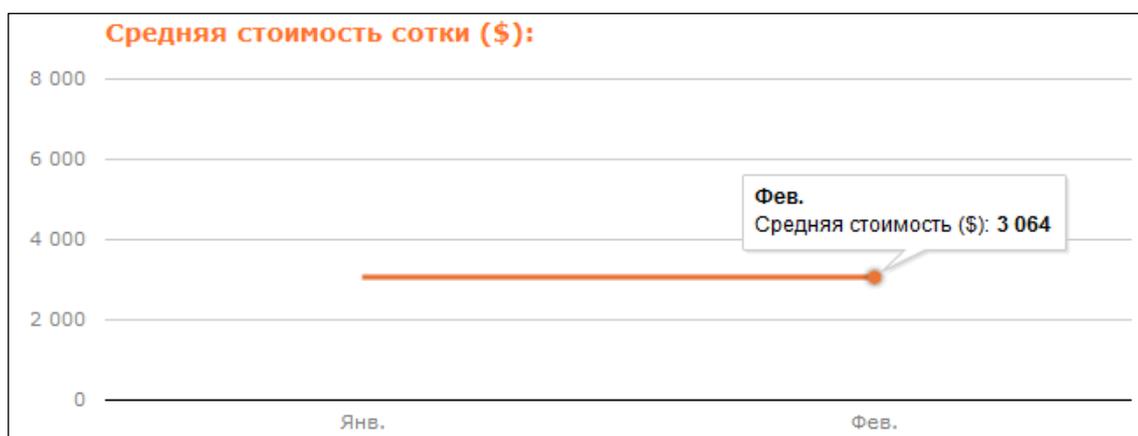
Фактор локального спроса характерен и для розничного рынка. Причём для розничного даже в большей степени: примерно 85% покупок совершается частными лицами с учётом проживания, основных направлений перемещения и т.п. Эта тенденция сложилась несколько лет назад, когда основным транспортом стал автомобиль, и она сохраняется.

В остальном же оптовый и розничный рынки проявляют сегодня больше отличий, чем сходства. Так, если девелоперы проявляли большую, чем в прошлом году активность в отношении сделок с землёй, то объём сделок на розничном рынке не увеличился.

Ценовые показатели

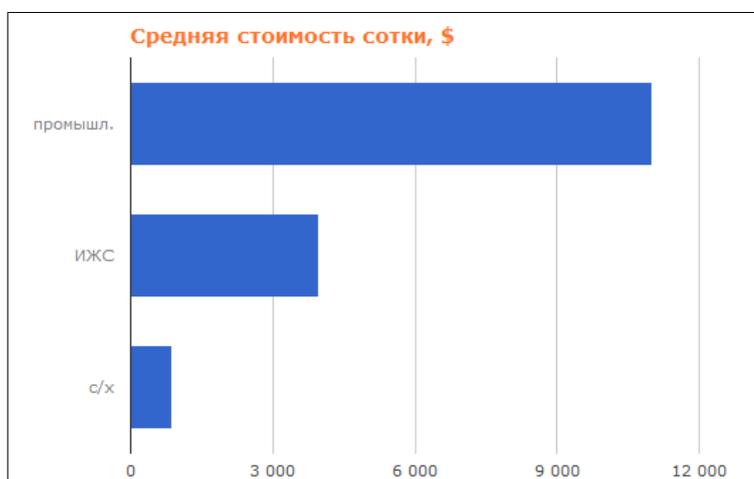
По данным ООО «Гео Девелопмент» средняя цена за сотку земли (назначение земли не указывается) в Московской области в феврале 2018 г. составила \$3 064 (1 765 руб./кв.м по курсу на дату оценки).⁷

Статистика изменений средней цены за сотку на октябрь 2017 г.



Самая высокая стоимость сотки зафиксирована для земель под строительство административно-торговых комплексов, самая низкая — для участков, предназначенных для сельскохозяйственного использования (КФХ, ЛПХ, дачное строительство).

Средняя стоимость сотки в зависимости от назначения земель, \$⁸



⁷ Источник информации: <http://www.geodevelopment.ru/analytics/indexes/>.

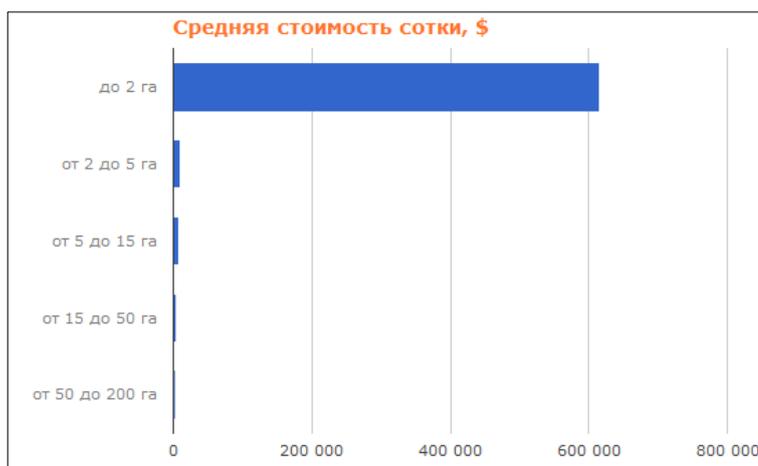
⁸ Источник информации: http://www.geodevelopment.ru/analytics/diagram/type_use/.

Основные причины этого заключаются в том, что большинство реальных покупателей выбирают минимальную стоимость «входного билета» на Подмосковский рынок. Этот процесс практически всегда приводит к повышению цен из-за постоянного «выманивания» наиболее дешёвых предложений. Кроме того, собственники объектов недвижимости всегда склонны повышать минимальные цены на рынке.

Подобные решения покупателей земельных участков, кроме экономической выгоды, основаны на следующих причинах:

- покупателей не пугают трудности самостоятельного подведения инженерных коммуникаций;
- покупатели надеются, что ко времени начала освоения приобретённых земельных участков положение с подведением коммуникаций улучшится (например, снизятся цены и упростится решение многих процедурных вопросов);
- покупатели планируют обеспечение будущих проектов автономными системами основных инженерных коммуникаций, что вполне отвечает мировой практик, которую в России еще надо будет перенимать.

Средняя стоимость сотки в зависимости от площади, \$⁹



Стоимость сотки на первичном рынке Московской области возрастает в 10 раз в зависимости от удалённости земельного участка от МКАД. Традиционно, участки, расположенные ближе к МКАД, являются наиболее дорогими. Средняя стоимость земель в зависимости от удалённости от МКАД представлена на графике ниже. Также немаловажным фактором является наличие транспортной развязки вблизи объекта (МКАД, Малое Московское кольцо и др.).

Средняя стоимость сотки в зависимости от удалённости от МКАД, \$¹⁰

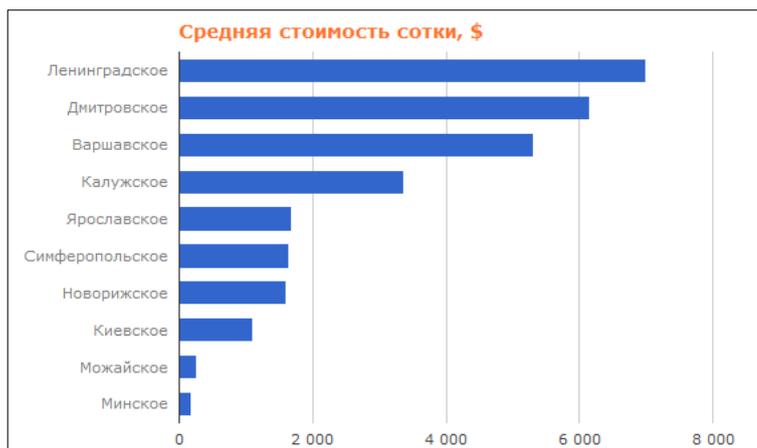


Самыми дорогими в Подмосковье считаются участки, расположенные на Ленинградском, Дмитровском, Варшавском и Калужском шоссе.

⁹ Источник информации: <http://www.geodevelopment.ru/analytcs/diagram/area/>.

¹⁰ Источник информации: <http://www.geodevelopment.ru/analytcs/diagram/mkad/>.

Средняя стоимость сотки в зависимости от направления, \$¹¹



В целом стоимость 1 кв.м земельного участка для ИЖС в Московской области на дату оценки находится в диапазоне от 500 до 4 000 руб., в зависимости от местоположения, близости к МКАД и инженерного обеспечения.

Рынок земли под индивидуальную жилую застройку¹²

Объём предложения на первичном загородном рынке московского региона продолжает сокращаться. По данным «ИРН-Консалтинг», в 2017 г. продажи велись в 275 газифицированных, то есть предназначенных для постоянного проживания, посёлках с коттеджами и/или участками с подрядом — это на 19,8% меньше, чем в 2015 г. Объём коттеджного рынка в метрах сократился на 26%, а в деньгах — на 22,2%. Поселков с таунхаусами стало меньше на 20,6% (123 шт.), суммарная площадь таунхаусов снизилась на 23%, а стоимость — на 22,3%.

Среди газифицированных проектов с застройкой меньше всего от кризиса пострадал сегмент малоэтажных жилых комплексов (МЖК) — наименее «загородный» из всего загородного рынка (фактически, МЖК являются бюджетной альтернативой городской квартире). Хотя число проектов с МЖК сократилось на 22% (до 90 шт.), по количеству метров объём рынка с 2015 г. уменьшился только на 8,3%, а в деньгах — на 9,7%.

При этом больше половины рынка по-прежнему занимают участки без подряда: 160 поселков с газом состоят только из земельных участков, ещё в 145 УБП являются одним из форматов. А если учитывать все загородные проекты — в том числе без газа и дачные посёлки, то на УБП приходится уже 67% предложения, подсчитали в компании «ИНКОМ-Недвижимость».

Доля участков без подряда в предложении растёт — в 2016 г. посёлки с УБП составляли 64% от общего объёма предложения. Девелоперы, готовых возводить посёлки с застройкой, осталось крайне мало. Крупные компании предпочитают строить многоэтажное жильё — там прибыли выше, а мелкие способны финансово потянуть только проекты, состоящие из участков без подряда.

При этом в количественном отношении сегмент УБП сжимается, как и все остальные. С 2014 г. число газифицированных поселков с УБП снизилось на 25%, по данным «ИРН-Консалтинг». В гектарах рынок уменьшился на 19,7%, в деньгах — на 31%.

В разрезе классов изменений немного: на 2% по сравнению с 2016 г., до 78%, увеличилась доля домовладений эконом-сегмента, бизнес-класс и «de luxe» сократились на 1%, до 3% и 1% соответственно.

Хотя доля дорогих проектов в общем объёме рынка сократилась незначительно, снижение объёма предложения внутри сегмента было весьма ощутимым: за год на 21,4%, за два — на 38%. В 2017 г. первичные продажи велись в 23 коттеджных посёлках.

Сокращение объёма предложения на первичном рынке эксперты объясняют острым дефицитом новых проектов. По данным «ИНКОМ-Недвижимости», за прошедший год на подмосковный рынок вышло 67 загородных поселков против 81 годом ранее, причём менее 30% новых поселков имели застройку. И лишь два из них, по информации «Welhome», относились к классу элит: «ArtEco» (30 км по Новорижскому шоссе) и «Maslovo Residence» (25 км по Рублево-Успенскому шоссе).

Цены предложения на загородном рынке в последние годы почти не меняются. Средняя стоимость домовладения в сегменте коттеджных поселков для постоянного проживания снизилась за два года лишь на 2%,

¹¹ Источник информации: <http://www.geodevelopment.ru/analytics/diagram/trassa/>.

¹² <https://www.irm.ru/articles/40063.html>

таунхаусы подорожали на 1,2%. Цена метра в новомосковских МЖК выросла на 1,9%, в подмосковных — упала на 0,8%.

Однако чек сделки стремительно падает. По данным «МИЭЛЬ-Загородная недвижимость», коттеджи и таунхаусы в 2017 г. продавались на 20% дешевле, чем в 2016-м, земельные участки подешевели на 18,5%. Незначительно, но все же потерял в цене и самый дешёвый сегмент рынка — дачный: средний бюджет на покупку дач сократился на 0,8%.

Средний бюджет покупки загородной недвижимости, руб.				
	Дача	Коттедж	Таунхаус	Участок
2012	3 281 718	15 344 863	8 520 000	7 020 950
2013	3 854 583	19 477 162	8 300 000	2 802 967
2014	2 812 500	12 055 401	8 495 257	4 532 370
2015	2 977 143	13 128 400	12 375 000	4 172 632
2016	2 287 500	17 190 700	14 800 000	5 450 000
янв-нояб. 2017	2 270 000	13 850 742	11 833 500	4 440 421

Источник: «МИЭЛЬ-Загородная недвижимость»

Главная причина проблем с продажами — завышенные цены. Стоимость предложения падает, но до уровня платёжеспособного спроса ей ещё очень далеко. О том, насколько пожелания продавцов оторваны от финансовых возможностей их потенциальных покупателей, можно судить по разрыву между ценами предложения и сделок на первичном рынке.

По данным экспертов, скидки сейчас предоставляются почти во всех проектах на первичном рынке, размер скидки зависит от успешности посёлка. В проектах с хорошими продажами она редко превышает 7-10%, а при низких показателях - может составить даже 30-40%. Скидки на вторичном рынке могут достигать 25-30%.

9. Описание процесса оценки

Для оценки рыночной стоимости объекта недвижимого имущества, прежде всего, необходимо оценить его наиболее эффективное использование - наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

Процедура анализа наилучшего использования включает в себя:

- обследование объекта оценки и микрорайона его местоположения;
- исследование регионального рынка недвижимости;
- изучение правовых ограничений по использованию объекта. Анализ физической возможности развития объекта недвижимости. Заключение о возможности инвестирования для улучшения объекта;
- маркетинговый анализ местоположения;
- рассмотрение возможных вариантов функционального использования объекта недвижимости с оценкой затрат и доходов;
- изложение собранной информации, анализа, расчетов и заключения о наилучшем использовании в виде повествовательного отчета.

Стандартная процедура оценки рыночной стоимости объекта недвижимого имущества состоит из следующих этапов:

- обследование объекта оценки. Визуальный осмотр земельного участка и улучшений на нем. Сбор информации о местоположении объекта;
- сбор общей и специальной информации, ее анализ. Природные, социальные, экономические, конструктивные характеристики объекта, влияющие на его рыночную стоимость, как в масштабах региона, так и микрорайона его местонахождения. Характеристики сопоставимых объектов. Данные собираются путем изучения соответствующей правовой и технической документации по объекту оценки, публикаций специализированных изданий, консультаций с представителями предприятия, местной администрации, сотрудниками агентств недвижимости, оценщиками;
- анализ наилучшего и наиболее эффективного использования;
- применение методов оценки недвижимого имущества. В общем случае рыночная стоимость объекта недвижимого имущества оценивается тремя подходами: затратным, доходным и сравнительным (метод сравнительного анализа продаж или предложений). Оценщик может обоснованно отказаться от применения какого-либо из подходов. Согласование результатов, полученных разными методами, позволяет оценить рыночную стоимость объекта;
- составление отчета об оценке. Изложение собранной информации, анализа, расчетов и заключения об оцененной стоимости в виде повествовательного отчета.

Для оценки земельных участков в рамках использования всех оценочных подходов применяют следующие методы:

- *Метод сравнения продаж.* Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых, так и не занятых зданиями, строениями, сооружениями. 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 следующие действия: определение элементов сравнения, определение по каждому из них степени отличия аналогов от объекта оценки, а затем корректировка цен аналогов по каждому элементу сравнения, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка, и расчёт рыночной стоимости объекта оценки путём обоснованного обобщения полученных результатов. Метод позволяет получить объективный результат только при наличии достаточной базы сравнения.
- *Метод выделения.* Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условиями применения метода являются наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок и соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает расчёт рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путём обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов, расчёт стоимости замещения или восстановления улучшений земельного участка, а затем расчёт рыночной стоимости земельного участка, как разницы этих двух величин.
- *Метод распределения.* Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условиями его применения также является наличие информации о ценах с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок, а также информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости и соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному

использованию. Метод предполагает расчёт рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок путём обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов и выделение из полученного результата рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путём умножения на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

- *Метод капитализации земельной ренты.* Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого участка. Метод предполагает расчёт земельной ренты, создаваемой земельным участком. Определение величины соответствующего коэффициента капитализации и расчёт рыночной стоимости земельного участка путём капитализации земельной ренты, то есть определения на дату оценки стоимости всех будущих, равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом, величин земельной ренты за равные периоды времени. В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.
- *Метод остатка.* Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого участка улучшениями, приносящими доход. Метод предполагает расчёт чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определённый период времени на основе рыночных арендных ставок. Расчёт рыночной стоимости единого объекта недвижимости путём капитализации чистого операционного дохода за определённый период времени и расчёт рыночной стоимости земельного участка путём вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.
- *Метод предполагаемого использования.* Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод предполагает определение суммы и временной структуры: расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования, доходов от наиболее эффективного использования земельного участка и операционных расходов, необходимых для получения доходов; определение ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок и расчёт стоимости земельного участка путём дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

10. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объектов оценки

Наилучшее и наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при определении стоимости объекта недвижимости. В любой текущий момент времени максимальная стоимость недвижимости соответствует наиболее эффективному ее использованию, которое, в свою очередь, определяется текущим состоянием рынка.

Анализ выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- *Физическая осуществимость.* Рассмотрение технологически и технически возможных для данного объекта способов использования;
- *Законодательная разрешенность.* Рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах, экологическими ограничениями и другими факторами;
- *Финансовая осуществимость.* Рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объекта;
- *Максимальная эффективность.* Определение финансово осуществимого использования, которое будет приносить максимальный чистый доход или даст максимальную текущую стоимость объекта.

В процессе анализа во внимание обычно принимаются типичные для рассматриваемого рынка способы использования объекта. Анализ позволяет определить доходное и конкурентное использование объекта недвижимости, то есть то, которому соответствует его максимальная стоимость.

Физическая осуществимость

Оцениваемые земельные участки расположены в деревне Горки городского поселения Дмитров Дмитровского муниципального района Московской области и представляют собой размежёванные под индивидуальные домовладения и объекты инфраструктуры участки под ведение садоводства и огородничества. Окружающая застройка представляет собой незастроенные земельные участки и участки сельскохозяйственного назначения, а также участки под индивидуальное жилое строительство.

Расстояние до МКАД составляет около 45 км: по проездам с твёрдым покрытием, далее по Дмитровскому шоссе (одна из крупнейших магистралей Москвы, проходит на севере в районах Тимирязевский, Бескудниковский, Западное Дегунино, Восточное Дегунино, Дмитровский (САО), Лианозово и Северный (СВАО) от Бутырской улицы до северной границы города; Дмитровское шоссе в черте Москвы также является частью дороги федерального значения А104). В целом транспортную доступность можно охарактеризовать как «хорошую».

Исходя из площади и расположения участков, а также местоположения и характеристик окружающей застройки, рассматриваемые участки *физически возможно использовать под индивидуальное жилое строительство / личное подсобное хозяйство и сопутствующие функции.*

Правомочность

На дату оценки градостроительная документация (Генеральный план, Правила землепользования и застройки) г.п. Дмитров находится в стадии разработки. Какая-либо информация о функциональном зонировании территории городского поселения в открытом доступе отсутствует.

Согласно данным *Публичной кадастровой карты* (<http://pkk5.rosreestr.ru>), оцениваемые участки относятся к землям сельскохозяйственного назначения, и их разрешённым использованием является *использование для ведения гражданами садоводства и огородничества.*

Пример. Данные Росреестра. ЗУ 50:04:0180402:44

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки 50:04:0180402:44 Найти

Земельные участки ¹ ★

1. **50:04:0180402:44** ▲★^
 обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров,
 д. Горки
[План ЗУ →](#) [План КК →](#) [Поиск в границах объекта →](#)

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	50:04:0180402:44
Кад. квартал:	50:04:0180402
Статус:	Учтенный
Адрес:	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, д. Горки
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	1 371 458,42 руб.
Уточненная площадь:	1 198 кв. м
Разрешенное использование:	Для ведения гражданами садоводства и огородничества
по документу:	Для дачного строительства
Кадастровый инженер:	-
Дата постановки на учет:	10.08.2009
Дата изменения сведений в ГКН:	10.07.2016
Дата выгрузки сведений из ГКН:	10.07.2016

Таким образом, законодательно разрешено на данных участках ведение садоводства и огородничества (в том числе строительство индивидуальных малоэтажных дачных домов без возможности получения прописки).

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

Финансовая оправданность подразумевает рассмотрение вариантов, способных дать отдачу, превышающую суммарные затраты (в данном случае затраты на строительство, операционные расходы, финансовые издержки). Все способы использования объекта, дающие положительный доход с достаточной отдачей на собственный капитал, рассматриваются как финансово приемлемые.

Месторасположение земельных участков благоприятно для садоводств / дачных посёлков; это позволит получить достаточный доход для компенсации затрат на строительство улучшений, т.е. *строительство объектов малоэтажной дачной застройки будет финансово оправданным*. Поскольку рассматриваемый вариант использования является единственным возможным, он также признаётся *максимально эффективным для оцениваемых земельных участков*.

Вывод

По результатам анализа физической осуществимости, законодательной разрешённости и финансовой оправданности земельных участков, Оценщик пришёл к выводу, что *наиболее эффективным использованием объектов оценки является использование под строительство объектов индивидуальной дачной застройки (дачного посёлка)*.

11. Обоснование применяемых подходов к оценке

Для оценки стоимости объектов недвижимости используются методы затратного, сравнительного и доходного подходов.

Затратный подход основан на принципе замещения, в соответствии с которым разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости цену большую, чем цена приобретения другого объекта с эквивалентной полезностью. Подход определяет стоимость строительства объектов с учетом всех видов износа на дату оценки. Использование затратного подхода наиболее уместно для новых зданий или строений, характеризующихся незначительной степенью износа.

Для оценки земельных участков затратный подход, как правило, не применяется, так как этот актив является природным объектом (ресурсом).

Сравнительный подход или подход сравнительного анализа продаж определяет рыночную стоимость на основе анализа недавних продаж на определённом рынке объектов недвижимости. При этом объекты недвижимости должны быть сопоставимыми с оцениваемым объектом по правам собственности, по объёмно-планировочному решению, строительным характеристикам, функциональному использованию, физическому состоянию и потенциальному доходу, который они способны приносить, а также по дате продажи.

Данный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта таким же образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов.

В силу отсутствия практики открытого доступа к информации по закрытым сделкам, опубликования результатов сделок, предоставления в органы регистрации достоверной финансовой информации по регистрируемым сделкам, как правило, рассматриваются цены предложений, что влечёт за собой определённые допущения и поправки.

Корректировки стоимости сопоставимых объектов по указанным параметрам позволяют оценить рассматриваемый объект.

Для незастроенных земельных участков используется *метод сравнения продаж* (смотри Раздел «Описание процесса оценки»). Главным условием применения метода сравнения продаж является наличие информации о достаточном количестве сделок или предложениях с объектами, аналогичными ОО. Несмотря на то, что рынок свободных земельных участков по-прежнему остаётся неразвитым сектором рынка коммерческой недвижимости, имеется достаточная информация о ценах предложений участков, аналогичных ОО. Что касается информации о сделках, то подавляющее число сделок, проходящих на рынке, является закрытыми и информация по ним отсутствует.

Доходный подход определяет стоимость объектов приведением ожидаемых будущих доходов от их использования в стоимость на дату оценки. Результат, полученный этим подходом, отражает стоимость приносящей доход недвижимости, и обоснован рыночными данными о сдаче в аренду подобного рода объектов недвижимости или непосредственном доходе от использования участка.

На доходном подходе основаны следующие методы оценки свободных земельных участков: метод капитализации земельной ренты и *метод предполагаемого использования*.

Метод капитализации земельной ренты предполагает наличие информации о сделках или предложениях по передаче незастроенных земельных участков в аренду. На дату оценки отсутствует информация о таких сделках или предложениях с объектами, аналогичными ОО, что делает невозможным применение данного метода.

Метод предполагаемого использования, в частности, включают в себя моделирование денежных потоков от непосредственного использования земельного участка. На дату оценки отсутствует информация о конкретном планируемом использовании участков, что делает невозможным применение данного метода.

Исходя из вышесказанного, для определения стоимости объектов оценки был использован *метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода*.

12. Определение рыночной стоимости объектов оценки методом сравнительного подхода

12.1. Общие положения

Сравнительный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Основная предпосылка подхода — субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках.

Процедура оценки заключается в сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости, которые были недавно проданы или включены в листинг на продажу, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга. Показателем стоимости оцениваемого объекта недвижимости 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 с объектами, сопоставимых с оцениваемым объектом. Если подобная недвижимость на рынке продаж представлена единичными сделками, метод сравнительного подхода не обеспечивает надёжных результатов. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату определения стоимости должно быть учтено при анализе.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Исследование рынка с целью сбора достоверной информации о недавно совершенных в свободных рыночных условиях сделках, о котировках, о предложениях по продаже объектов, которые сопоставимы с оцениваемым объектом;
- Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их цен продажи или исключения из списка сравнимых;
- Установление рыночной 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 объектов недвижимости. Используемый метод сравнения продаж/предложений основан на принципе замещения, то есть предполагается, что разумный покупатель не заплатит за конкретный объект недвижимости больше, чем обойдётся приобретение другой схожей недвижимости, обладающей такой же полезностью.

При проведении работы проводится сбор и анализ информации об аналогичных предложениях для последующего сравнения с объектами оценки, позволяющего определить рыночные корректировки по существенным элементам сравнения.

12.2. Описание процесса оценки

Предметом оценки является право собственности на 54 земельных участка. Участки позиционируются на рынке земли под ИЖС/ведение садового хозяйства. Полная характеристика оцениваемых прав приведена выше.

Для оценки земельных участков в рамках трёх оценочных подходов используют методы, описанные в Разделе 9. Стоимость прав на земельные участки определялась наиболее уместным *методом сравнения продаж*.

В качестве единицы сравнения для ОО возможно использовать стоимость 1 кв.м площади земли или долю стоимости 1 кв.м площади будущих улучшений, приходящуюся на объект оценки, (т.н. «нагрузку на улучшения»). Поскольку для предлагаемых на рынке земельных участков отсутствуют какие-либо предпроектные разработки или проекты строительства, то и данные о возможных к возведению на них улучшениях неизвестны. В связи с этим в качестве единицы сравнения была выбрана стоимость 1 кв.м площади земельного участка.

Информация об объектах-аналогах — земельных участках, имеющих аналогичные по качеству местоположение и характеристики, получена из доступных источников сети Интернет.

В качестве объектов-аналогов рассматривались земельные участки:

- расположенные вблизи объектов оценки, в юго-восточной части Дмитровского района;
- имеющие небольшую площадь;
- предназначенные под размещение малоэтажной жилой застройки, в том числе дач, индивидуальных домов и т.д.;
- не имеющие улучшений или имеющие незначительные относительно площади участка улучшения и/или элементы благоустройства.

Данные об объектах-аналогах, принятые на основе анализа собранной информации, представлены ниже.

Копии Интернет-страниц, содержащих информацию об объектах-аналогах, приведены в Приложении 3.

Оценщик принимает все полученные данные по аналогам в качестве достоверных данных.

Объекты-аналоги для расчёта стоимости права собственности на объекты оценки

№ п/п	Адрес	Окружение	Площадь участка, кв.м	Стоимость, руб.	Наличие улучшений	Передаваемые права	Расстояние до МКАД, км	Наличие коммуникаций	Стоимость, руб./кв.м	Контакты	Источник информации
ОА01	Дмитровский район, Никульское	коттеджная застройка	1 500	2 000 000	ограждение	собственность	41,0	возможно подключение	1 333	АН Бест-Н., 499-955-4751	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-iksha-188574031
ОА02	Дмитровский район, Подосинки	коттеджная застройка	1 300	2 300 000	нет	собственность	38,0	электричество	1 769	Наталья, 903-615-0998	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-dmitrov-206069233
ОА03	Дмитровский район, Дубровки	коттеджная застройка	1 200	3 000 000	нет	собственность	43,0	электричество, газоснабжение	2 500	Вера Петровна, 916-053-5291	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-dmitrov-175107760
ОА04	Дмитровский район, Сбоево	коттеджная застройка	1 500	1 700 000	нет	собственность	47,0	возможно подключение	1 133	АН Бест-Н., 499-955-4751	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-iksha-185831922
ОА05	Дмитровский район, Мелихово	сельская застройка	1 000	1 200 000	нет	собственность	40,0	возможно подключение	1 200	Азбука Н., 903-623-5134	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-iksha-177461149
ОА06	Дмитровский район, Мелихово	незастроенные участки	1 000	800 000	нет	собственность	40,0	возможно подключение	800	Азбука Н., 903-623-5134	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-196700241
ОА07	Дмитровский район, Мелихово	сельская застройка	1 000	1 600 000	ограждение	собственность	40,0	возможно подключение	1 600	Азбука Н., 903-623-5134	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-iksha-177493326
ОА08	Дмитровский район, Мелихово	сельская застройка	1 100	1 500 000	нет	собственность	35,0	скважина	1 364	Земли Подмосковья, 499-281-6368	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-dmitrov-197288074

№ п/п	Адрес	Окружение	Площадь участка, кв.м	Стоимость, руб.	Наличие улучшений	Передаваемые права	Расстояние до МКАД, км	Наличие коммуникаций	Стоимость, руб./кв.м	Контакты	Источник информации
ОА09	Дмитровский район, Мелихово	сельская застройка	1 100	1 500 000	нет	собственность	40,0	скважина	1 364	Азбука Н., 903-623-5134	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-196699444
ОА10	Дмитровский район, Деденево	незастроенные участки	1 050	1 160 000	нет	собственность	45,0	электричество	1 105	Инком-Н., 495-363-1625	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-dedenevo-184337486
ОА11	Дмитровский район, Мелихово	незастроенные участки	1 500	1 500 000	ограждение	собственность	44,0	возможно подключение	1 000	АН Бест-Н., 499-955-4751	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-iksha-187427642
ОА12	Дмитровский район, Гришино	сельская застройка	1 000	1 190 000	нет	собственность	40,0	возможно подключение	1 190	Азбука Н., 903-623-5134	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-iksha-177459900
ОА13	Дмитровский район, Сазонки	сельская застройка	1 400	1 500 000	нет	собственность	42,0	возможно подключение	1 071	АН Северное Подмосковье, 926-910-8584	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-dmitrov-193163168
ОА14	Дмитровский район, Подосинки	незастроенные участки	1 500	1 600 000	нет	собственность	38,0	возможно подключение	1 067	АН БизнесКонсалт, 958-761-5715	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-dmitrov-186726147
ОА15	Дмитровский район, Кузяево	коттеджная застройка	1 400	2 092 000	нет	собственность	40,0	возможно подключение	1 494	926-555-6766	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-210181956
ОА16	Дмитровский район, Ульяновки	коттеджная застройка	1 190	1 700 000	нет	собственность	40,0	возможно подключение	1 429	Forestland, 925-868-1757	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-dmitrov-165438616

В рамках дальнейшего расчёта выполнены корректировки сравнительного подхода в следующей последовательности:

- В первую очередь — корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка, которые производятся путём применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату (данные корректировки называют *последовательными*).
- Во вторую очередь — корректировки, относящиеся непосредственно к объекту недвижимости, которые производятся путём применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия рынка, в любом порядке (данные корректировки называют *независимыми*).

Последовательно проводимые корректировки

- *Объём передаваемых прав:* корректировка на передаваемые имущественные права определяется исходя из возможных различий в передаваемых правах для объекта оценки и объектов-аналогов. Для объектов оценки предполагается передача права собственности. Для объектов-аналогов в качестве предмета сделки выступало право собственности. Таким образом, в данном случае корректировка не требуется.
- *Условия финансирования:* расчёты производились исходя из предположения, что для всех объектов-аналогов в качестве платы за объект в будущем будут выступать собственные денежные средства, что является наиболее типичной рыночной ситуацией. Точно так же в случае продажи объектов оценки предполагается обмен прав на собственные денежные средства покупателя; в этом случае корректировка на условия финансирования сделки купли-продажи не требуется.
- *Условия сделки:* корректировка на условия сделки определяется на основе информации о средних различиях в величинах цен предложения и реальных сделок.

Величина корректировки в этом случае была определена с учётом сведений, опубликованных в платной версии справочника статистики рынка недвижимости НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru>). Значения индексов, коэффициентов, поправок и корректировок, представленных в справочнике, рассчитаны на основании исследования рыночных цен предложений всей совокупности предлагаемых к продаже и в аренду объектов по соответствующим сегментам рынка баз объявлений недвижимости: <https://realty.yandex.ru/>, www.avito.ru/, <http://www.domofond.ru/>, [Statrielt](http://statrielt.ru/), <http://realty.dmir.ru/>, <http://zdanie.info>, <http://www.rosrealt.ru/> и сайтов всех регионов России. Из результатов исследования исключены данные 5 % минимальных и 5 % максимальных значений. Все значения рассчитаны на основе ценовых данных, включающих НДС, и без учёта инфляции.

Ниже приведена выдержка из раздела «Скидка на торг, уторговывание при продаже земельных участков на 01.01.2018 года».

Скидки на торги

Незастроенный земельный участок (категории, разрешённого использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Земли населённых пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ	0,86	0,96	0,91

Поскольку объекты оценки обладают достаточной ликвидностью, была применена средняя скидка на торги (т.е. $9\% = 1 - 0,91$).

- *Условия рынка (время продажи):* корректировка определяется на основе данных о динамике стоимости продажи объектов на рынке недвижимости. Поскольку все объекты-аналоги на дату оценки были выставлены на продажу по указанным ценам, корректировка на условия рынка не проводилась.

Независимые корректировки

В связи с достаточным количеством объектов-аналогов для внесения независимых корректировок целесообразно использовать *регрессионный анализ*. Регрессионный анализ позволяет наиболее качественно устанавливать и математически описывать существующие связи между признаками-факторами (в данном случае — ценообразующими факторами) и признаком-результатом (в данном случае — удельным показателем стоимости) и эффективно экстраполировать полученные по выборкам данные на генеральную совокупность (рынок в целом). Регрессионный анализ является одним из наиболее популярных методов, используемых в экономических расчётах для моделирования вариация одних показателей в зависимости от изменения других (например, производственная функция, цена и стоимость и т.д.). Наиболее корректные значения регрессионный анализ позволяет получить при достаточном числе объектов в выборке, а также достаточности открытости и прозрачности рынка для его участников. Главным достоинством регрессионного анализа перед другими методами является возможность получения результатов, наиболее полно отражающих общую тенденцию рынка (т.е. генеральной совокупности).

Суть регрессионного анализа в данном случае состоит в построении модели и расчёте уравнения зависимости удельного показателя стоимости от *интегрального коэффициента качества (ИКК)*, в который сводятся различные *элементы сравнения* — ценообразующие факторы.

В качестве *элементов сравнения* для построения регрессионной модели Оценщик выбрал следующие ценообразующие факторы: *площадь участка, окружение, наличие улучшений, расстояние до МКАД и наличие коммуникаций*.

Оцифровка факторов

Для расчёта вклада в ИКК «качественных» признаков была использована кодировка значений факторов. Количество градаций и интервалы изменения значений кодируемых факторов определялись исходя из интервалов значений соответствующих параметров в сформированной выборке объектов-аналогов.

Площадь участка

Анализ рынка показывает, что удельная стоимость земли уменьшается с увеличением общей площади участка (эффект «экономии на масштабе»). Поскольку данный фактор носит количественное выражение, то он не требует дополнительного выставления кодов. Для улучшения достоверности статистической модели было проведено преобразование значений данного фактора по формуле $1/S_{\text{сот.}}$, где знаменатель — площадь участка в сотках.

Расстояние до МКАД

Поскольку близость к МКАД означает лучшую транспортную доступность для участка, величина удаление от МКАД может влиять на его стоимость. Для улучшения достоверности модели было проведено преобразование значений данного фактора по формуле $1/S_{\text{км}}$, где знаменатель — расстояние до МКАД в километрах.

«Качественные» признаки

Прочие ценообразующие факторы выражены качественно, а не количественно, и требуют оцифровки.

Основываясь на предварительном анализе рынка, Оценщик оцифровал указанные показатели следующим образом.

Система кодирования «качественных» признаков-факторов

Код	Местоположение	Наличие улучшений	Наличие коммуникаций
3	коттеджная застройка	ограждение	электричество, газоснабжение
2	сельская застройка	нет	один любой вид коммуникаций
1	незастроенные участки	под снос	возможно подключение

Результаты преобразования значений ценообразующих факторов

№ п/п	Площадь участка	Окружение	Наличие улучшений	Расстояние до МКАД	Наличие коммуникаций
ОА01	0,067	3,000	3,000	0,024	1,000
ОА02	0,077	3,000	2,000	0,026	2,000
ОА03	0,083	3,000	2,000	0,023	3,000
ОА04	0,067	3,000	2,000	0,021	1,000
ОА05	0,100	2,000	2,000	0,025	1,000
ОА06	0,100	1,000	2,000	0,025	1,000
ОА07	0,100	2,000	3,000	0,025	1,000

№ п/п	Площадь участка	Окружение	Наличие улучшений	Расстояние до МКАД	Наличие коммуникаций
ОА08	0,091	2,000	2,000	0,029	2,000
ОА09	0,091	2,000	2,000	0,025	2,000
ОА10	0,095	1,000	2,000	0,022	2,000
ОА11	0,067	1,000	3,000	0,023	1,000
ОА12	0,100	2,000	2,000	0,025	1,000
ОА13	0,071	2,000	2,000	0,024	1,000
ОА14	0,067	1,000	2,000	0,026	1,000
ОА15	0,071	3,000	2,000	0,025	1,000
ОА16	0,084	3,000	2,000	0,025	1,000
ОО	0,074 ¹³	3,000	2,000	0,025	1,000
Макс.	0,100	3,000	3,000	0,029	3,000

Для выравнивания полученных значений факторов было проведено дополнительное преобразование: значения были приведены к единой шкале путём деления на максимальное значение, имеющееся у данного фактора в выборке.

Итоговое кодирование значений ценообразующих факторов

№ п/п	Площадь участка	Окружение	Наличие улучшений	Расстояние до МКАД	Наличие коммуникаций
ОА01	0,667	1,000	1,000	0,854	0,333
ОА02	0,769	1,000	0,667	0,921	0,667
ОА03	0,833	1,000	0,667	0,814	1,000
ОА04	0,667	1,000	0,667	0,745	0,333
ОА05	1,000	0,667	0,667	0,875	0,333
ОА06	1,000	0,333	0,667	0,875	0,333
ОА07	1,000	0,667	1,000	0,875	0,333
ОА08	0,909	0,667	0,667	1,000	0,667
ОА09	0,909	0,667	0,667	0,875	0,667
ОА10	0,952	0,333	0,667	0,778	0,667
ОА11	0,667	0,333	1,000	0,795	0,333
ОА12	1,000	0,667	0,667	0,875	0,333
ОА13	0,714	0,667	0,667	0,833	0,333
ОА14	0,667	0,333	0,667	0,921	0,333

¹³ Для расчёта коэффициента использовано среднее по списку объектов оценки значение площади участка, составившее 1 349 кв.м.

№ п/п	Площадь участка	Окружение	Наличие улучшений	Расстояние до МКАД	Наличие коммуникаций
ОА15	0,714	1,000	0,667	0,875	0,333
ОА16	0,840	1,000	0,667	0,875	0,333
ОО	0,741	1,000	0,667	0,875	0,333

Далее были определены средневзвешенные квалиметрические оценки для каждого из объектов. Данная операция выполнялась путём суммирования перемноженных нормированных баллов на соответствующие веса: каждому из элементов сравнения был сопоставлен свой весовой коэффициент, характеризующий влияние конкретного фактора на стоимость.

Для определения величины весовых коэффициентов была использована функция MS EXCEL «Поиск решения». Данная функция обеспечивает поиск оптимального значения в ячейке путём изменения значений в ячейках, используемых при вычислении значения в этой ячейке. Веса были найдены таким образом, чтобы коэффициент корреляции средневзвешенных квалиметрических оценок и удельных показателей стоимости объектов был максимальным.

Корреляционная связь — стохастическая зависимость одного признака от другого, когда числовому значению признака-фактора соответствует групповая средняя признака-результата. Другими словами, коэффициент корреляции показывает степень влияния фактора на результат, чем ближе коэффициент корреляции по модулю к единице, тем сильнее такое влияние. При этом знак коэффициента корреляции показывает направление этого влияния — прямое или обратное. Регрессионный анализ целесообразно проводить при значении коэффициента корреляции *не менее 0,7* (в таких случаях говорят о сильной корреляционной связи между факторами)¹⁴.

Коэффициент корреляции составил 0,8872 при следующих весах элементов сравнения:

Веса элементов сравнения (факторов)

Фактор	Площадь участка	Окружение	Наличие улучшений	Расстояние до МКАД	Наличие коммуникаций
Вес	5%	30%	15%	20%	30%

Примечание: веса факторов были округлены с точностью до процента.

Интегральный коэффициент качества рассчитывался как сумма средневзвешенных оценок ценообразующих факторов по каждому из объектов.

Исходные данные для регрессионного анализа

№ п/п	ИКК	Стоимость, руб./кв.м, со скидкой
ОА01	0,75	1 213
ОА02	0,82	1 610
ОА03	0,90	2 275
ОА04	0,68	1 031
ОА05	0,62	1 092
ОА06	0,52	728
ОА07	0,67	1 456
ОА08	0,75	1 241
ОА09	0,72	1 241

¹⁴ Гришин А.Ф. «Статистические модели в экономике». — Ростов н/Д: «Феникс», 2005, стр. 46.

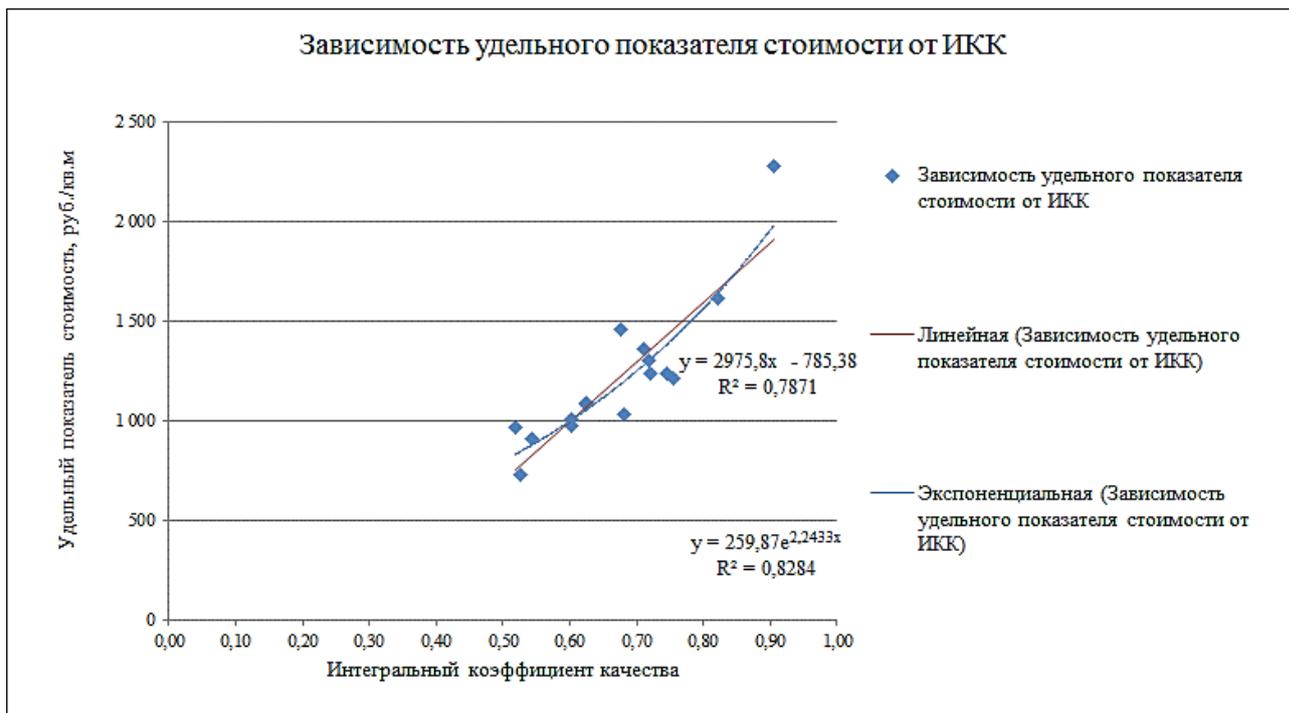
№ п/п	ИКК	Стоимость, руб./кв.м, со скидкой
ОА10	0,60	1 005
ОА11	0,54	910
ОА12	0,62	1 083
ОА13	0,60	975
ОА14	0,52	971
ОА15	0,71	1 360
ОА16	0,72	1 300
ОО	0,71	

С помощью сервисов MS EXCEL были рассчитаны показатели регрессии двух видов — линейной функции и экспоненциальной. Эти показатели представлены в следующей таблице.

Показатели регрессионной зависимости

Показатели	Линейная зависимость	Экспоненциальная зависимость
Общий вид	$y = a * x + c$	$y = e^{a*x} * c$
Коэффициент уравнения при x	2 975,807	2,243
Константа	-785,380	259,871
Коэффициент детерминации	0,7871	0,8284
Коэффициент детерминации, скорректированный для малой выборки	0,7719	0,8161
Коэффициент Фишера	51,7592	67,5782
Коэффициент Стьюдента для коэффициента при x	7,194	3,542
Коэффициент Стьюдента для константы	-2,787	7,243
Ошибка аппроксимации	9%	8%
Расчётная вероятность	98,0%	

График регрессионных зависимостей



Коэффициент детерминации (R^2) показывает, насколько полно объясняет построенная модель изменения результата, чем он ближе к единице, тем «лучше» построенная модель. Скорректированный коэффициент детерминации учитывает ошибку репрезентативности для малой выборки. Коэффициент детерминации не должен быть ниже 0,7 или близок к этому, в противном случае зависимость фактора-результата от фактора-признака не может считаться достаточно сильной¹⁵. По этому показателю уравнение экспоненциальной зависимости предпочтительнее уравнения линейной зависимости.

Ошибка аппроксимации (приближения) указывает, насколько точны результаты, полученные по построенным зависимостям.

Величина отклонений фактических и расчётных (по уравнению регрессии) значений результативного признака по каждому наблюдению представляет собой ошибки аппроксимации. Чем меньше средняя ошибка аппроксимации, тем ближе теоретические значения к эмпирическим данным, тем лучше качество модели.

Качество модели в зависимости от величины ошибки аппроксимации

Значение ошибки аппроксимации	Характеристики качества модели
До 7%	Высокая точность
7-12%	Хорошая точность
12-15%	Удовлетворительная точность
Выше 15%	Неудовлетворительная точность

По этому показателю уравнение экспоненциальной зависимости также предпочтительнее и обладает хорошей точностью.

Чтобы выяснить достоверность построенной модели, необходимо также рассчитать два вида коэффициентов: критерий Фишера для каждого из уравнений в целом и критерий Стьюдента для каждого из коэффициентов уравнений¹⁶.

¹⁵ Гришин А.Ф. «Статистические модели в экономике». — Ростов-на-Дону: «Феникс», 2005, стр. 46.

¹⁶ Гришин А.Ф. «Статистические модели в экономике». — Ростов-на-Дону: «Феникс», 2005, стр. 216-227.

Критерий Фишера показывает, насколько репрезентативны построенные на выборке уравнения зависимостей для генеральной совокупности (в данном случае — для всего сегмента рынка). Критерии Фишера для уравнений были определены с помощью функций MS Excel «ЛИНЕЙН» и «ЛГРФПРИБЛ», позволяющих вычислить прямую линию или экспоненциальную кривую для имеющихся данных. Функции «ЛИНЕЙН» и «ЛГРФПРИБЛ» возвращают данные регрессионного анализа, включая коэффициенты уравнений и их стандартные ошибки, значение критерия Фишера, наклон и смещение графика относительно оси Y.

Рассчитанные с заданной вероятностью коэффициенты Фишера для уравнений должны быть больше нормативного (табличного) значения критерия для заданных вероятности, числа наблюдений (объектов-аналогов) и числа факторов (разница числа наблюдений и числа факторов в данном случае составляет степень свободы распределения). Нормативное значение критерия Фишера было определено с помощью функции MS Excel «F.ОБР», возвращающей F-распределение вероятности (распределение Фишера). *Нормативное значение критерия составило 49,432*, таким образом, *обе зависимости в достаточной степени репрезентативны для генеральной совокупности.*

Критерий Стьюдента показывает, насколько достоверны рассчитанные коэффициенты уравнений для генеральной совокупности. Критерий Стьюдента рассчитывается как отношение показателя (в данном случае — коэффициентов уравнений) к его стандартной ошибке. Стандартные ошибки коэффициентов были определены с помощью функций MS Excel «ЛИНЕЙН» и «ЛГРФПРИБЛ».

Рассчитанные с заданной вероятностью критерии Стьюдента для коэффициентов уравнений должны быть по модулю больше нормативного, в данном случае — *больше 2,249*. Нормативное значение критерия Стьюдента было определено с помощью функции MS Excel «СТЮДЕНТ.ОБР», возвращающей t-значение распределения Стьюдента для заданной вероятности, числа наблюдений в выборке и числа факторов в уравнении. *По этому критерию достоверны коэффициенты обоих уравнений.*

Константа уравнения линейной зависимости представляет собой отрицательную величину; в то же время применительно к данному случаю константа соответствует минимальному значению удельного показателя стоимости, возможному на рынке. Поскольку отрицательные цены невозможны, *линейное уравнение неприменимо для экономических расчётов.*

По результатам анализа полученных уравнений — по совокупности критериев качества и с учётом применимости для экономических расчётов, для дальнейших расчётов Оценщик выбрал уравнение экспоненциальной зависимости.

Результат метода сравнения продаж

Путём подстановки значения ИКК для объектов оценки в найденное уравнение регрессии находим удельный показатель стоимости для объектов оценки, который составил *1 349 Р/кв.м.*

Стоимость объектов оценки по сравнительному подходу

№ ОО	Кадастровый номер земельного участка	Инвентарный номер участка	Площадь участка, кв.м	Определённая стоимость
1	50:04:0180402:44	01	1 198	1 538 000 Р
2	50:04:0180402:104	02	998	1 281 000 Р
3	50:04:0180402:74	03	1 188	1 525 000 Р
4	50:04:0180402:99	04	1 194	1 533 000 Р
5	50:04:0180402:63	05	1 217	1 562 000 Р
6	50:04:0180402:101	06	1 194	1 533 000 Р
7	50:04:0180402:82	07	3 178	4 080 000 Р
8	50:04:0180402:72	08	1 187	1 524 000 Р
9	50:04:0180402:50	09	1 098	1 410 000 Р
10	50:04:0180402:57	10	1 189	1 526 000 Р
11	50:04:0180402:60	11	1 188	1 525 000 Р

№ ОО	Кадастровый номер земельного участка	Инвентарный номер участка	Площадь участка, кв.м	Определённая стоимость
12	50:04:0180402:102	12	1 202	1 543 000 Р
13	50:04:0180402:110	13	1 186	1 523 000 Р
14	50:04:0180402:68	14	1 189	1 526 000 Р
15	50:04:0180402:109	15	1 189	1 526 000 Р
16	50:04:0180402:97	16	4 439	5 699 000 Р
17	50:04:0180402:78	17	1 000	1 284 000 Р
18	50:04:0180402:73	18	1 189	1 526 000 Р
19	50:04:0180402:86	19	1 199	1 539 000 Р
20	50:04:0180402:46	20	1 194	1 533 000 Р
21	50:04:0180402:48	21	1 100	1 412 000 Р
22	50:04:0180402:49	22	1 194	1 533 000 Р
23	50:04:0180402:55	23	4 515	5 797 000 Р
24	50:04:0180402:64	24	1 198	1 538 000 Р
25	50:04:0180402:59	25	1 183	1 519 000 Р
26	50:04:0180402:119	26	1 196	1 535 000 Р
27	50:04:0180402:69	27	1 188	1 525 000 Р
28	50:04:0180402:108	28	1 187	1 524 000 Р
29	50:04:0180402:92	29	1 197	1 537 000 Р
30	50:04:0180402:81	30	1 006	1 292 000 Р
31	50:04:0180402:88	31	1 000	1 284 000 Р
32	50:04:0180402:103	32	1 000	1 284 000 Р
33	50:04:0180402:106	33	1 187	1 524 000 Р
34	50:04:0180402:70	34	1 189	1 526 000 Р
35	50:04:0180402:120	35	2 779	3 568 000 Р
36	50:04:0180402:96	36	1 197	1 537 000 Р
37	50:04:0180402:98	37	1 198	1 538 000 Р
38	50:04:0180402:85	38	1 199	1 539 000 Р
39	50:04:0180402:91	39	1 197	1 537 000 Р
40	50:04:0180402:84	40	1 089	1 398 000 Р
41	50:04:0180402:65	41	1 192	1 530 000 Р

№ ОО	Кадастровый номер земельного участка	Инвентарный номер участка	Площадь участка, кв.м	Определённая стоимость
42	50:04:0180402:45	42	1 188	1 525 000 Р
43	50:04:0180402:95	43	1 197	1 537 000 Р
44	50:04:0180402:87	44	1 197	1 537 000 Р
45	50:04:0180402:83	45	1 092	1 402 000 Р
46	50:04:0180402:47	46	1 097	1 408 000 Р
47	50:04:0180402:61	47	1 092	1 402 000 Р
48	50:04:0180402:62	48	1 199	1 539 000 Р
49	50:04:0180402:66	49	1 193	1 532 000 Р
50	50:04:0180402:105	50	1 189	1 526 000 Р
51	50:04:0180402:71	51	1 188	1 525 000 Р
52	50:04:0180402:58	52	1 189	1 526 000 Р
53	50:04:0180402:94	52	1 102	1 415 000 Р
54	50:04:0180402:90	54	1 103	1 416 000 Р
	Суммарно	х	72 833	93 503 000 Р

Результаты округлены с учётом точности расчётов. В соответствии с НК РФ при реализации имущества должника отсутствует объект обложения НДС, также сделки с земельными участками не являются объектами данного налогообложения.

13. Итоговые результаты

В результате проведённой оценки получено:

Подход к оценке рыночной стоимости	Стоимость по результатам расчёта
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	Не применялся
Доходный подход	93 503 000 Р

Итоговое согласование стоимости основывается на логически обоснованных численных значениях весовых коэффициентов для результата каждого подхода, и зависит от цели использования оценки, характера объекта недвижимости, качества и надёжности, использованных в оценке исходных данных, убедительности принятых в расчётах допущений, достоверности собранной и подтверждённой информации, понимании типичных мотиваций участников рынка недвижимости.

Целью согласования результатов является определение наиболее вероятной стоимости прав на оцениваемый объект на дату проведения оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведённых расчётов. Эти преимущества и недостатки оцениваются, как правило, по следующим критериям:

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

Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта (с учётом целей оценки). Сумма весовых коэффициентов должна составлять 100%.

Поскольку в рамках данной оценки применялся единственно уместный сравнительный подход, *согласование результатов оценки не требуется.*

14. Сертификат оценки

Я, нижеподписавшийся, настоящим удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня данными и исходя из моих знаний и убеждений:

- Все факты, изложенные в настоящем отчете, верны и соответствуют действительности;
- Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничительных условий, и являются моим персональным, непредвзятым, профессиональным анализом, мнениями и выводами;
- Я не имею ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в оцениваемом имуществе и связанными с ним правами, а также не имею личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- Мое вознаграждение ни в коей мере не связано с объявлением заранее predetermined стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений или выводов, содержащихся в отчете;
- Мною была произведена инспекция объектов оценки, описанных в настоящем отчете. Копии использованных правовых, технических и бухгалтерских документов, а также выполненные расчеты хранятся в моем личном архиве;
- При подготовке отчета по оценке никакие организации и специалисты мною не привлекались;
- Мой анализ, мнения и выводы были получены, а настоящий отчет составлен, в соответствии с нормами и требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ в действующей редакции;
- Проведенная оценка соответствует требованиям ФСО №№ 1-3 и 7, утвержденных Приказами Минэкономразвития России, в действующей редакции, и Стандартов и правил оценочной деятельности СМАО «Оценка недвижимости», утвержденных Решением Совета Ассоциации в действующей редакции;
- Отчёт по оценке, подготовленный 22.02.2018, имеет регистрационный номер 5;
- Полученные результаты расчётов признаются действительным на дату оценки:

15 февраля 2018 года;

- Вывод относительно определённой величины стоимости объектов недвижимого имущества, являющихся собственностью предприятия-должника ООО «Флауерс Лайф» (ОГРН/ИНН 1117746213518/7713725355).

Наиболее вероятная рыночная стоимость права собственности на незастроенные земельные участки общей площадью 72 833 кв.м, предназначенные для ведения гражданами садоводства и огородничества, расположенные по адресу: РФ, Московская область, Дмитровский район, г.п. Дмитров, дер. Горки, - при условии, что они свободны от каких-либо залоговых или долговых обязательств, суммарно составила:

93 503 000 (Девяносто три миллиона пятьсот три тысячи) рублей.

В том числе:

№ объекта оценки (ОО)	Кадастровый номер земельного участка	Инвентарный номер участка	Площадь участка, кв.м	Рыночная стоимость на 15.02.2018
1	50:04:0180402:44	01	1 198	1 538 000 Р
2	50:04:0180402:104	02	998	1 281 000 Р
3	50:04:0180402:74	03	1 188	1 525 000 Р
4	50:04:0180402:99	04	1 194	1 533 000 Р
5	50:04:0180402:63	05	1 217	1 562 000 Р
6	50:04:0180402:101	06	1 194	1 533 000 Р
7	50:04:0180402:82	07	3 178	4 080 000 Р
8	50:04:0180402:72	08	1 187	1 524 000 Р
9	50:04:0180402:50	09	1 098	1 410 000 Р
10	50:04:0180402:57	10	1 189	1 526 000 Р
11	50:04:0180402:60	11	1 188	1 525 000 Р
12	50:04:0180402:102	12	1 202	1 543 000 Р
13	50:04:0180402:110	13	1 186	1 523 000 Р
14	50:04:0180402:68	14	1 189	1 526 000 Р
15	50:04:0180402:109	15	1 189	1 526 000 Р
16	50:04:0180402:97	16	4 439	5 699 000 Р

№ объекта оценки (ОО)	Кадастровый номер земельного участка	Инвентарный номер участка	Площадь участка, кв.м	Рыночная стоимость на 15.02.2018
17	50:04:0180402:78	17	1 000	1 284 000 Р
18	50:04:0180402:73	18	1 189	1 526 000 Р
19	50:04:0180402:86	19	1 199	1 539 000 Р
20	50:04:0180402:46	20	1 194	1 533 000 Р
21	50:04:0180402:48	21	1 100	1 412 000 Р
22	50:04:0180402:49	22	1 194	1 533 000 Р
23	50:04:0180402:55	23	4 515	5 797 000 Р
24	50:04:0180402:64	24	1 198	1 538 000 Р
25	50:04:0180402:59	25	1 183	1 519 000 Р
26	50:04:0180402:119	26	1 196	1 535 000 Р
27	50:04:0180402:69	27	1 188	1 525 000 Р
28	50:04:0180402:108	28	1 187	1 524 000 Р
29	50:04:0180402:92	29	1 197	1 537 000 Р
30	50:04:0180402:81	30	1 006	1 292 000 Р
31	50:04:0180402:88	31	1 000	1 284 000 Р
32	50:04:0180402:103	32	1 000	1 284 000 Р
33	50:04:0180402:106	33	1 187	1 524 000 Р
34	50:04:0180402:70	34	1 189	1 526 000 Р
35	50:04:0180402:120	35	2 779	3 568 000 Р
36	50:04:0180402:96	36	1 197	1 537 000 Р
37	50:04:0180402:98	37	1 198	1 538 000 Р
38	50:04:0180402:85	38	1 199	1 539 000 Р
39	50:04:0180402:91	39	1 197	1 537 000 Р
40	50:04:0180402:84	40	1 089	1 398 000 Р
41	50:04:0180402:65	41	1 192	1 530 000 Р
42	50:04:0180402:45	42	1 188	1 525 000 Р
43	50:04:0180402:95	43	1 197	1 537 000 Р
44	50:04:0180402:87	44	1 197	1 537 000 Р
45	50:04:0180402:83	45	1 092	1 402 000 Р
46	50:04:0180402:47	46	1 097	1 408 000 Р
47	50:04:0180402:61	47	1 092	1 402 000 Р
48	50:04:0180402:62	48	1 199	1 539 000 Р
49	50:04:0180402:66	49	1 193	1 532 000 Р
50	50:04:0180402:105	50	1 189	1 526 000 Р
51	50:04:0180402:71	51	1 188	1 525 000 Р
52	50:04:0180402:58	52	1 189	1 526 000 Р
53	50:04:0180402:94	52	1 102	1 415 000 Р
54	50:04:0180402:90	54	1 103	1 416 000 Р

Результаты оценки не учитывают НДС и округлены с учетом точности расчётов. В соответствии с НК РФ при реализации имущества должника отсутствует объект обложения НДС, также сделки с земельными участками не являются объектами данного налогообложения.



.....
 А.В. Макаров,
 оценщик I категории

15. Приложение 1. Копии документов Оценщика, подтверждающие право на ведение оценочной деятельности в РФ в качестве индивидуального предпринимателя





ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-191-002629/17

«17» января 2017 г.

г. Санкт-Петербург

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Макаров Александр Викторович
Паспортные данные: серия 40 05, № 189527, выдан: 60 ОМ Санкт-Петербурга
Адрес регистрации: 194356, г. Санкт-Петербург, пр. Энгельса, д. 138, корп. 2, кв. 85
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
Филиал СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге
Россия, 197110 г. Санкт-Петербург, Песочная наб., д.40
тел. (812) 332-10-10, факс (812) 332-26-08
ИНН 7705042179
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 6.1. С «01» марта 2017 года по «28» февраля 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** 9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 3 000 000,00 (Три миллиона) Рублей.
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (Сто тысяч) рублей.
- 10. ФРАНШИЗА:** По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 2 550,00 (Две тысячи пятьсот пятьдесят) Рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 28.02.2017г. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Макаров Александр Викторович



/ Макаров А.В./

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»
Филиал СПАО «Ингосстрах» в Санкт-Петербурге
Заместитель директора по корпоративному бизнесу



М.П. /Владимирова Г.В./
На основании доверенности № 109/2016 от 21.11.2016г.,
зарегистрированной в реестре нотариуса за № 6-2175

Форма №

Р	6	7	0	0	1
---	---	---	---	---	---


78 0561852

Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о внесении в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей записи об индивидуальном предпринимателе, зарегистрированном до 1 января 2004 г.

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" на основании представленных документов в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей внесена запись об индивидуальном предпринимателе, зарегистрированном до 1 января 2004 г.,

Макаров Александр Викторович
(фамилия, имя, отчество)

зарегистрирован Территориальное управление Московского административного района Санкт-Петербурга
(наименование регистрирующего органа)

"02" "декабря" "1998" № 11019/ИГД-13
(число) (месяц) (год)

За основным государственным регистрационным номером записи О государственной регистрации Индивидуального предпринимателя

3	0	4	7	8	0	1	0	8	9	0	0	0	3	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Дата внесения записи "29" "марта" "2004"
(число) (месяц) (год)

Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Василеостровскому району Санкт-Петербурга
(наименование регистрирующего органа)

Заместитель руководителя инспекции МНС России  Мусатова



серия 78 № 000561852

Форма №

Р	6	0	0	0	4
---	---	---	---	---	---



Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о внесении записи в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей внесена запись о внесении изменений в сведения об индивидуальном предпринимателе, содержащиеся в Едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей

Макаров Александр Викторович
(фамилия, имя, отчество)

Основной государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации индивидуального предпринимателя

3	0	4	7	8	0	1	0	8	9	0	0	0	3	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

"15" "ноября" "2007" за государственным регистрационным номером записи о государственной регистрации индивидуального предпринимателя
(число) (месяц (пропись)) (год)

4	0	7	7	8	4	7	3	1	9	0	1	3	1	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу
(наименование регистрирующего органа)

Должность уполномоченного лица регистрирующего органа
Заместитель начальника Межрайонной инспекции ФНС России

А.А. Бычкова
(подпись, Ф.И.О.)

М.П.



серия 78 №006196815

Форма № 2-1-Учет


Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

**О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА
В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Настоящее свидетельство подтверждает, что
МАКАРОВ АЛЕКСАНДР ВИКТОРОВИЧ

пол муж. дата рождения 12 января 1959г.
место рождения РОССИЯ, Ленинград

поставлен(а) на учет в соответствии с положениями Налогового кодекса Российской Федерации 15 ноября 2007г.

с присвоением ИНН 7810001039309

налоговым органом
Межрайонной ИФНС России № 17 по Санкт-Петербургу 78102

Заместитель инспекции начальника Галчунова С.А.
М.П.

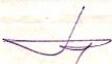

серия 78 №006236049

Приложение N 2
Утверждено
Приказом МНС России
от 19.09.2002 N ВГ-3-22/485
ФОРМА N 26.2-2

Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам
По Московскому району Санкт-Петербурга

УВЕДОМЛЕНИЕ
о возможности применения упрощенной системы налогообложения
от 26.12.2002 N 8

Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Московскому району Санкт-Петербурга, рассмотрев заявление Макарова Александра Викторовича (полное наименование организации, ОГРН, ИНН / КПП; фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя, ИНН) от 26 г. и руководствуясь положениями статей 346.12 и 346.13 главы 26.2 Налогового кодекса Российской Федерации, уведомляет о возможности применения Макарова А.В. (полное наименование организации, ОГРН, ИНН / КПП, фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя, ИНН) с 01.01.2003 г. упрощенной системы налогообложения с объектом налогообложения Фактор (наименование объекта налогообложения) в соответствии с поданным заявлением)

Заместитель руководителя Инспекции Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Московскому району С-Пб. М.П.  О.В.Полякова

С уведомлением ознакомлен, уведомление получил Макаров А.В. Индивидуальный предприниматель (подпись) (фамилия, инициалы)
08 января 2003 г.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Паспорт выдан **60 ОТДЕЛОМ МИЛИЦИИ**
ВАСИЛЕОСТРОВСКОГО РАЙОНА
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Дата выдачи **10.02.2004** Код подразделения **782-060**

Личный код **40 05 189527**

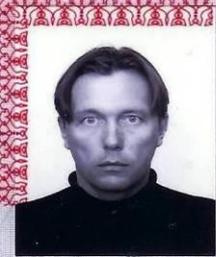
Личная подпись 

Фамилия **МАКАРОВ**

Имя **АЛЕКСАНДР**
Отчество **ВИКТОРОВИЧ**

Пол **МУЖ.** Дата рождения **12.01.1959**

Место рождения **ЛЕНИНГРАД**



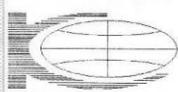
ЗАРЕГИСТРИРОВАН
07 ноября 2007г.

Пункт: ГОР. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ
Р-н : ВЫБОРГСКИЙ
Улица: ЭНГЕЛЬСА ПР.
Дом : 138 Корп: 2 Кв: 85

ТИ №14 ОТДЕЛА УЧМС РОССИИ ПО
САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛ. В
ВЫБОРГСКОМ Р-НЕ ГОР. САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

780-014 Заверил 

40 05 189527



Союз
арбитражных управляющих
«КОНТИНЕНТ»
(саморегулируемая организация)

Зарегистрирована Министерством Юстиции РФ 10 июня 2003 года и внесена в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций арбитражных управляющих за № 0007

Россия, 191187, г. Санкт-Петербург, ул. Чайковского, д. 12, лит. В
191023, г. Санкт-Петербург, а/я 67
тел. (812) 314-70-02; факс (812) 314-58-78

СВИДЕТЕЛЬСТВО
Об аккредитации

Серия *AK*

№ *33/17*

Настоящим удостоверяется, что

Индивидуальный предприниматель
Макаров Александр Викторович

адрес: *197376, г. Санкт-Петербург,*
ул. Л. Толстого, д. 7, оф. 308
ОГРН 304780108900031, ИНН 781001039309

является аккредитованным при Союзе арбитражных управляющих «Континент» (саморегулируемая организация) и может принимать участие в обеспечении деятельности арбитражных управляющих – членов СОАУ «Континент» (СРО).

аккредитованные виды деятельности:

оценочная деятельность

Свидетельство действительно с *31 июля 2017 г.* по *30 июля 2018 г.*

Президент
СОАУ «Континент» (СРО)



Ю.Б. Шиманаев

16. Приложение 2. Копии документов, предоставленных Заказчиком оценки

Акты арбитражного суда



1000000247_6169472



Арбитражный суд Московской области
107053, г. Москва, проспект Академика Сахарова, д.18
<http://asmo.arbitr.ru/>

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г. Москва
22 августа 2017 года

Дело №А41-85211/16

Резолютивная часть решения объявлена 16 августа 2017 г.
Полный текст решения изготовлен 22 августа 2017 г.

Арбитражный суд Московской области в составе судьи Уддиной В. З.,
при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Я. К. Погосян,
рассмотрев в открытом судебном заседании отчет временного управляющего
ООО «Флауерс Лайф» Д. Э. Бакамина о результатах проведения процедуры наблюдения в
отношении ООО «Флауерс Лайф» (ИНН 7713725355, ОГРН 1117746213518),
при участии в судебном заседании:
от временного управляющего – представитель по доверенности от 30 мая 2017 г.
А.Н. Скрынник,

УСТАНОВИЛ:

08 декабря 2016 года в арбитражный суд поступило заявление АО «Русстройбанк» о признании несостоятельным (банкротом) ООО «Флауерс Лайф».

Определением арбитражного суда Московской области от 09 декабря 2016 года заявление кредитора было принято к производству, возбуждено дело о несостоятельности (банкротстве) ООО «Флауерс Лайф».

Определением Арбитражного суда Московской области от 08 февраля 2017 года заявление АО «Русстройбанк» о признании несостоятельным (банкротом) ООО «Флауерс Лайф» было признано обоснованным, в отношении ООО «Флауерс Лайф» была введена процедура банкротства – наблюдение, временным управляющим должником утвержден член Союза арбитражных управляющих «Континент» Бакаминов Дмитрий Эдуардович.

Сообщение о введении в отношении должника процедуры банкротства опубликовано в газете «Коммерсантъ» № 31 от 18 февраля 2017 года.

От временного управляющего должника в материалы дела поступил отчет по итогам проведения процедуры наблюдения, документы первого собрания кредиторов, согласно которым он сделал вывод о целесообразности признания ООО «Флауерс Лайф» несостоятельным (банкротом) и об открытии в отношении него конкурсного производства.

В судебном заседании представитель временного управляющего просил признать ООО «Флауерс Лайф» несостоятельным (банкротом) и открыть в отношении него процедуру конкурсного производства.

От лиц, участвующих в деле, возражений против введения процедуры конкурсного производства в материалы дела не поступило.

По результатам проведенного анализа временный управляющий пришел к выводу о невозможности восстановления платежеспособности ООО «Флауерс Лайф».

В ходе проведения анализа временный управляющий пришел к выводам о невозможности проведения проверки наличия, либо отсутствия признаков преднамеренного банкротства, а также об отсутствии основания для выявления признаков фиктивного банкротства должника.

Согласно реестру требований кредиторов должника в третью очередь реестра требований кредиторов должника включены требования пяти конкурсных кредиторов в общей сумме 184 148 437,09 руб. Кредиторы первой и второй очередей отсутствуют.

Возможность восстановления платежеспособности должника не установлена, признаки фиктивного банкротства у должника отсутствуют, правовых оснований для введения иных процедур банкротства, кроме конкурсного производства, не имеется. Также временным управляющим сделан вывод о достаточности средств должника для покрытия расходов по делу о несостоятельности (банкротстве).

По итогам проведения процедуры наблюдения временный управляющий сделал заключение о целесообразности введения в отношении должника процедуры банкротства – конкурсного производства.

09 августа 2017 года состоялось первое собрание кредиторов должника при участии АО «Русстройбанк» с суммой голосов 99,92 % от общего количества голосов по данным реестра требований кредиторов.

На собрании приняты решения о необходимости открытия в отношении должника процедуры конкурсного производства, а также о выборе члена Союза арбитражных управляющих «Континент» Бакамина Дмитрий Эдуардовича в качестве лица, подлежащего утверждению конкурсным управляющим.

В материалах дела имеются поступившие от Союза арбитражных управляющих «Континент» документы на кандидатуру арбитражного управляющего Бакамина Дмитрий Эдуардовича, достаточные для утверждения его конкурсным управляющим должника.

Обоснованных возражений относительно заявленной кандидатуры в материалы дела не представлено, данная кандидатура отвечает требованиям ст. 20 Закона о банкротстве, поэтому Бакамин Дмитрий Эдуардович подлежит утверждению конкурсным управляющим должника.

В соответствии с ч. 2 ст. 126 Закона о банкротстве с даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства прекращаются полномочия руководителя должника, иных органов управления должника и собственника имущества должника - унитарного предприятия (за исключением полномочий общего собрания участников должника, собственника имущества должника принимать решения о заключении соглашений об условиях предоставления денежных средств третьим лицом или третьими лицами для исполнения обязательств должника).

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьями 110, 167-170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статьями 45, 52, 53, 75, 124, 127 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ,

РЕШИЛ:

Признать ООО «Флауерс Лайф» (ИНН 7713725355, ОГРН 1117746213518) несостоятельным (банкротом).

Открыть в отношении ООО «Флауерс Лайф» (ИНН 7713725355, ОГРН 1117746213518) конкурсное производство сроком на 6 месяцев, до 16 февраля 2018 года.

Утвердить конкурсным управляющим ООО «Флауерс Лайф» члена Союза арбитражных управляющих «Континент» Бакамина Дмитрий Эдуардовича (ИНН 100122816590, адрес для направления корреспонденции: 191028, г. Санкт-Петербург, а/я 59) с

3

1000000247_6169472

ежемесячным вознаграждением в размере 30 000 руб. за счет денежных средств и иного имущества должника.

Прекратить полномочия руководителя должника и обязать его в трехдневный срок передать конкурсному управляющему все печати и штампы, материальные и денежные средства должника, а также всю документацию.

Взыскать с ООО «Флауерс Лайф» в пользу АО «Русстройбанк» судебные расходы по уплате государственной пошлины в размере 6 000 рублей.

Конкурсному управляющему осуществить публикацию сведений о признании должника банкротом, доказательства публикации представить в дело. По окончании срока конкурсного производства представить в суд отчет.

Решение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в течение месяца со дня его принятия в Десятый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Московской области.

Судья

В. З. Уддина

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Дата 31.03.2017 № 00-00-4001/5148/2017-5483

На основании запроса от 16.03.2017, поступившего на рассмотрение 17.03.2017, сообщаем, что правообладателю

Общество с ограниченной ответственностью "Флауерс Лайф", ИНН: 7713725355, ОГРН: 1117746213518 в период с 16.03.2017 по 16.03.2017 принадлежали следующие объекты недвижимого имущества

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:04:0180402:44
		Назначение объекта недвижимости:	Для дачного строительства
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
		Адрес:	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, д. Горки
		Площадь:	1198 кв. м
	1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	30.03.2015
		номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/008/2015-9083/2
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельных участков от 02.02.2015 №44-66/ВГ
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		1.3.1. вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/008/2015-9104/1	
2.	2.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:04:0180402:104
		Назначение объекта недвижимости:	для дачного строительства
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
		Адрес:	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, д. Горки
		Площадь:	998 кв. м
	2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	30.03.2015
		номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/008/2015-9000/2
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельных участков от 02.02.2015 №95-120/ВГ
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		2.3.1. вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/008/2015-9028/1
	3.	3.1.	Вид объекта недвижимости:
Кадастровый номер:			50:04:0180402:74
Назначение объекта недвижимости:			Для дачного строительства
Виды разрешенного использования объекта недвижимости:			Земли сельскохозяйственного назначения
Адрес:			обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, д. Горки
Площадь:			1188 кв. м
3.2.		Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	30.03.2015
		номер государственной регистрации:	50-50/004-04/126/2014-667/2
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельных участков от 16.12.2014
		дата государственной регистрации прекращения права:	
3.3.		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		3.3.1. вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50/004-04/126/2014-685/1
4.		4.1.	Вид объекта недвижимости:
	Кадастровый номер:		50:04:0180402:99
	Назначение объекта недвижимости:		для дачного строительства
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		Земли сельскохозяйственного назначения
	Адрес:		обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, д. Горки
	Площадь:		1194 кв. м

4.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность		
	дата государственной регистрации:	30.03.2015		
	номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/008/2015-9021/2		
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельных участков от 02.02.2015 №95-120/ВГ		
	дата государственной регистрации прекращения права:			
4.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.3.1.	вид:	Ипотека	
		номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/008/2015-9051/1	
5.	5.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	50:04:0180402:63	
		Назначение объекта недвижимости:	Для дачного строительства	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения	
		Адрес:	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, д. Горки	
		Площадь:	1217 кв. м	
	5.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	30.03.2015	
		номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/008/2015-9097/2	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельных участков от 02.02.2015 №44-66/ВГ	
		дата государственной регистрации прекращения права:		
	5.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		5.3.1.	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/008/2015-9125/1
	6.	6.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
Кадастровый номер:			50:04:0180402:101	
Назначение объекта недвижимости:			для дачного строительства	
Виды разрешенного использования объекта недвижимости:			Земли сельскохозяйственного назначения	
Адрес:			обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, д. Горки	
Площадь:			1194 кв. м	
6.2.		Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	30.03.2015	
		номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/008/2015-8997/2	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельных участков от 02.02.2015 №95-120/ВГ	
		дата государственной регистрации прекращения права:		
6.3.		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		6.3.1.	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/008/2015-9023/1
7.		7.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:		50:04:0180402:82	
	Назначение объекта недвижимости:		для дачного строительства	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		Земли сельскохозяйственного назначения	
	Адрес:		обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, д. Горки	
	Площадь:		3178 кв. м	
	7.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	09.06.2015	
		номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/008/2015-8932/2	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельных участков от 02.02.2015 №72-94/ВГ	
		дата государственной регистрации прекращения права:		
	7.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		7.3.1.	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/008/2015-8954/1
	8.	8.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
Кадастровый номер:			50:04:0180402:72	
Назначение объекта недвижимости:			Для дачного строительства	
Виды разрешенного использования объекта недвижимости:			Земли сельскохозяйственного назначения	
Адрес:			обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, д. Горки	
Площадь:			1187 кв. м	
8.2.		Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	09.06.2015	

		номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/008/2015-8926/2
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельных участков от 02.02.2015 №72-94/ВГ
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	8.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	8.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/008/2015-8950/1
9.	9.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:04:0180402:50
		Назначение объекта недвижимости:	для дачного строительства
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
		Адрес:	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, д. Горки
		Площадь:	1098 кв. м
	9.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	30.03.2015
		номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/008/2015-9090/2
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельных участков от 02.02.2015 №44-66/ВГ
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	9.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		9.3.1. вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/008/2015-9116/1
	10.	10.1.	Вид объекта недвижимости:
Кадастровый номер:			50:04:0180402:57
Назначение объекта недвижимости:			Для дачного строительства
Виды разрешенного использования объекта недвижимости:			Земли сельскохозяйственного назначения
Адрес:			обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, д. Горки
Площадь:			1189 кв. м
10.2.		Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	30.03.2015
		номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/008/2015-9092/2
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельных участков от 02.02.2015 №44-66/ВГ
		дата государственной регистрации прекращения права:	
10.3.		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		10.3.1. вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/008/2015-9119/1
11.		11.1.	Вид объекта недвижимости:
	Кадастровый номер:		50:04:0180402:60
	Назначение объекта недвижимости:		Для дачного строительства
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		Земли сельскохозяйственного назначения
	Адрес:		обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, д. Горки
	Площадь:		1188 кв. м
	11.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	30.03.2015
		номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/008/2015-9093/2
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельных участков от 02.02.2015 №44-66/ВГ
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	11.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		11.3.1. вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/008/2015-9121/1
	12.	12.1.	Вид объекта недвижимости:
Кадастровый номер:			50:04:0180402:102
Назначение объекта недвижимости:			для дачного строительства
Виды разрешенного использования объекта недвижимости:			Земли сельскохозяйственного назначения
Адрес:			обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, д. Горки
Площадь:			1202 кв. м
12.2.		Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	30.03.2015
		номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/008/2015-8998/2
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельных участков от 02.02.2015 №95-120/ВГ

		дата государственной регистрации прекращения права:		
12.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	12.3.1.	вид:	Ипотека	
		номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/008/2015-9025/1	
13.	13.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	50:04:0180402:110	
		Назначение объекта недвижимости:	для дачного строительства	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения	
		Адрес:	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, д. Горки	
		Площадь:	1186 кв. м	
	13.2.	Вид права, доля в праве:		
		дата государственной регистрации:		
		номер государственной регистрации:		
		основание государственной регистрации:		
		дата государственной регистрации прекращения права:		
	13.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		13.3.1.	вид:	Ипотека
номер государственной регистрации:			50-50/004-04/126/2014-670/1	
14.	14.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	50:04:0180402:68	
		Назначение объекта недвижимости:	Для дачного строительства	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения	
		Адрес:	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, д. Горки	
		Площадь:	1189 кв. м	
	14.2.	Вид права, доля в праве:		
		дата государственной регистрации:		
		номер государственной регистрации:		
		основание государственной регистрации:		
		дата государственной регистрации прекращения права:		
	14.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		14.3.1.	вид:	Ипотека
номер государственной регистрации:			50-50/004-04/126/2014-677/1	
15.	15.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	50:04:0180402:109	
		Назначение объекта недвижимости:	для дачного строительства	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения	
		Адрес:	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, д. Горки	
		Площадь:	1189 кв. м	
	15.2.	Вид права, доля в праве:		
		дата государственной регистрации:		
		номер государственной регистрации:		
		основание государственной регистрации:		
		дата государственной регистрации прекращения права:		
	15.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		15.3.1.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Московская область, Дмитровский район, г/п Дмитров, д. Горки, кад № 50:04:0180402:109, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1189 кв. м
номер государственной регистрации:			50-50/004-50/004/008/2015-9035/1	
16.	16.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	50:04:0180402:97	
		Назначение объекта недвижимости:	для дачного строительства	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения	
		Адрес:	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, д. Горки	
		Площадь:	4439 кв. м	
	16.2.	Вид права, доля в праве:		
		дата государственной регистрации:		
		номер государственной регистрации:		
		основание государственной регистрации:		
		дата государственной регистрации прекращения права:		

16.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	16.3.1.	вид:	Ипотека	
		номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/008/2015-9047/1	
17.	17.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	50:04:0180402:78	
		Назначение объекта недвижимости:	для дачного строительства	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения	
		Адрес:	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, д. Горки	
		Площадь:	1000 кв. м	
	17.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	09.06.2015	
		номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/008/2015-8930/2	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельных участков от 02.02.2015 №72-94/ВГ	
		дата государственной регистрации прекращения права:		
	17.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		17.3.1.	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/008/2015-8952/1
	18.	18.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
Кадастровый номер:			50:04:0180402:73	
Назначение объекта недвижимости:			Для дачного строительства	
Виды разрешенного использования объекта недвижимости:			Земли сельскохозяйственного назначения	
Адрес:			обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, д. Горки	
Площадь:			1189 кв. м	
18.2.		Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	09.06.2015	
		номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/008/2015-8928/2	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельных участков от 02.02.2015 №72-94/ВГ	
		дата государственной регистрации прекращения права:		
18.3.		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		18.3.1.	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/008/2015-8951/1
19.		19.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:		50:04:0180402:86	
	Назначение объекта недвижимости:		для дачного строительства	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		Земли сельскохозяйственного назначения	
	Адрес:		обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, д. Горки	
	Площадь:		1199 кв. м	
	19.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	09.06.2015	
		номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/008/2015-8939/2	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельных участков от 02.02.2015 №72-94/ВГ	
		дата государственной регистрации прекращения права:		
	19.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		19.3.1.	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/008/2015-8959/1
	20.	20.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
Кадастровый номер:			50:04:0180402:46	
Назначение объекта недвижимости:			для дачного строительства	
Виды разрешенного использования объекта недвижимости:			Земли сельскохозяйственного назначения	
Адрес:			обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, д. Горки	
Площадь:			1194 кв. м	
20.2.		Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	30.03.2015	
		номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/008/2015-9084/2	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельных участков от 02.02.2015 №44-66/ВГ	
		дата государственной регистрации прекращения права:		
20.3.		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		20.3.1.	вид:	Ипотека

		номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/008/2015-9105/1	
21.	21.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	50:04:0180402:48	
		Назначение объекта недвижимости:	Для дачного строительства	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения	
		Адрес:	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, д. Горки	
		Площадь:	1100 кв. м	
	21.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	30.03.2015	
		номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/008/2015-9086/2	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельных участков от 02.02.2015 №44-66/ВГ	
		дата государственной регистрации прекращения права:		
	21.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		21.3.1.	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/008/2015-9111/1
	22.	22.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
Кадастровый номер:			50:04:0180402:49	
Назначение объекта недвижимости:			для дачного строительства	
Виды разрешенного использования объекта недвижимости:			Земли сельскохозяйственного назначения	
Адрес:			обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, д. Горки	
Площадь:			1194 кв. м	
22.2.		Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	30.03.2015	
		номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/008/2015-9087/2	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельных участков от 02.02.2015 №44-66/ВГ	
		дата государственной регистрации прекращения права:		
22.3.		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		22.3.1.	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/008/2015-9115/1
23.		23.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:		50:04:0180402:55	
	Назначение объекта недвижимости:		Для дачного строительства	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		Земли сельскохозяйственного назначения	
	Адрес:		обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, д. Горки	
	Площадь:		4515 кв. м	
	23.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	30.03.2015	
		номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/008/2015-9091/2	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельных участков от 02.02.2015 №44-66/ВГ	
		дата государственной регистрации прекращения права:		
	23.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		23.3.1.	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/008/2015-9117/1
	24.	24.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
Кадастровый номер:			50:04:0180402:64	
Назначение объекта недвижимости:			Для дачного строительства	
Виды разрешенного использования объекта недвижимости:			Земли сельскохозяйственного назначения	
Адрес:			обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, д. Горки	
Площадь:			1198 кв. м	
24.2.		Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	30.03.2015	
		номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/008/2015-9099/2	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельных участков от 02.02.2015 №44-66/ВГ	
		дата государственной регистрации прекращения права:		
24.3.		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		24.3.1.	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/008/2015-9126/1
25.		25.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок

		Кадастровый номер:	50:04:0180402:59
		Назначение объекта недвижимости:	Для дачного строительства
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
		Адрес:	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, д. Горки
		Площадь:	1183 кв. м
	25.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	30.03.2015
		номер государственной регистрации:	50-50/004-04/126/2014-660/2
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельных участков от 16.12.2014
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	25.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	25.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50/004-04/126/2014-676/1
26.	26.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:04:0180402:119
		Назначение объекта недвижимости:	для дачного строительства
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
		Адрес:	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, д. Горки
		Площадь:	1196 кв. м
	26.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	30.03.2015
		номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/008/2015-9008/2
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельных участков от 02.02.2015 №95-120/ВГ
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	26.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	26.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/008/2015-9037/1
27.	27.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:04:0180402:69
		Назначение объекта недвижимости:	Для дачного строительства
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
		Адрес:	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, д. Горки
		Площадь:	1188 кв. м
	27.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	30.03.2015
		номер государственной регистрации:	50-50/004-04/126/2014-664/2
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельных участков от 16.12.2014
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	27.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	27.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50/004-04/126/2014-678/1
28.	28.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:04:0180402:108
		Назначение объекта недвижимости:	для дачного строительства
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
		Адрес:	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, д. Горки
		Площадь:	1187 кв. м
	28.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	30.03.2015
		номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/008/2015-9003/2
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельных участков от 02.02.2015 №95-120/ВГ
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	28.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	28.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/008/2015-9033/1
29.	29.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:04:0180402:92
		Назначение объекта недвижимости:	для дачного строительства

		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
		Адрес:	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, д. Горки
		Площадь:	1197 кв. м
	29.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	09.06.2015
		номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/008/2015-8947/2
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельных участков от 02.02.2015 №72-94/ВГ
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	29.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	29.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/008/2015-8965/1
30.	30.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:04:0180402:81
		Назначение объекта недвижимости:	для дачного строительства
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
		Адрес:	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, д. Горки
		Площадь:	1006 кв. м
	30.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	09.06.2015
		номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/008/2015-8931/2
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельных участков от 02.02.2015 №72-94/ВГ
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	30.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	30.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/008/2015-8953/1
31.	31.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:04:0180402:88
		Назначение объекта недвижимости:	для дачного строительства
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
		Адрес:	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, д. Горки
		Площадь:	1000 кв. м
	31.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	09.06.2015
		номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/008/2015-8943/2
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельных участков от 02.02.2015 №72-94/ВГ
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	31.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	31.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/008/2015-8962/1
32.	32.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:04:0180402:103
		Назначение объекта недвижимости:	для дачного строительства
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
		Адрес:	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, д. Горки
		Площадь:	1000 кв. м
	32.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	30.03.2015
		номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/008/2015-8999/2
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельных участков от 02.02.2015 №95-120/ВГ
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	32.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	32.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/008/2015-9027/1
33.	33.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:04:0180402:106
		Назначение объекта недвижимости:	для дачного строительства
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
		Адрес:	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, д. Горки

		Площадь:	1187 кв. м	
33.2.	Вид права, доля в праве:		Собственность	
		дата государственной регистрации:	30.03.2015	
		номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/008/2015-9002/2	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельных участков от 02.02.2015 №95-120/ВГ	
		дата государственной регистрации прекращения права:		
33.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
		33.3.1. вид:	Ипотека	
			номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/008/2015-9032/1
34.	34.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	50:04:0180402:70	
		Назначение объекта недвижимости:	Для дачного строительства	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения	
		Адрес:	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, д. Горки	
		Площадь:	1189 кв. м	
	34.2.	Вид права, доля в праве:		Собственность
			дата государственной регистрации:	30.03.2015
			номер государственной регистрации:	50-50/004-04/126/2014-665/2
			основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельных участков от 16.12.2014
			дата государственной регистрации прекращения права:	
	34.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
			34.3.1. вид:	Ипотека
				номер государственной регистрации:
	35.	35.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
Кадастровый номер:			50:04:0180402:120	
Назначение объекта недвижимости:			для дачного строительства	
Виды разрешенного использования объекта недвижимости:			Земли сельскохозяйственного назначения	
Адрес:			обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, д. Горки	
Площадь:			2779 кв. м	
35.2.		Вид права, доля в праве:		Собственность
			дата государственной регистрации:	30.03.2015
			номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/008/2015-9011/2
			основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельных участков от 02.02.2015 №95-120/ВГ
			дата государственной регистрации прекращения права:	
35.3.		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
			35.3.1. вид:	Ипотека
				номер государственной регистрации:
36.		36.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:		50:04:0180402:96	
	Назначение объекта недвижимости:		для дачного строительства	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		Земли сельскохозяйственного назначения	
	Адрес:		обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, д. Горки	
	Площадь:		1197 кв. м	
	36.2.	Вид права, доля в праве:		Собственность
			дата государственной регистрации:	30.03.2015
			номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/008/2015-9015/2
			основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельных участков от 02.02.2015 №95-120/ВГ
			дата государственной регистрации прекращения права:	
	36.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
			36.3.1. вид:	Ипотека
				номер государственной регистрации:
	37.	37.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
Кадастровый номер:			50:04:0180402:98	
Назначение объекта недвижимости:			для дачного строительства	
Виды разрешенного использования объекта недвижимости:			Земли сельскохозяйственного назначения	
Адрес:			обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, д. Горки	
Площадь:			1198 кв. м	
37.2.		Вид права, доля в праве:	Собственность	

		дата государственной регистрации:	30.03.2015	
		номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/008/2015-9019/2	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельных участков от 02.02.2015 №95-120/ВГ	
		дата государственной регистрации прекращения права:		
	37.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	37.3.1.	вид:	Ипотека	
		номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/008/2015-9050/1	
38.	38.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	50:04:0180402:85	
		Назначение объекта недвижимости:	для дачного строительства	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения	
		Адрес:	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, д. Горки	
		Площадь:	1199 кв. м	
	38.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	09.06.2015	
		номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/008/2015-8938/2	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельных участков от 02.02.2015 №72-94/ВГ	
		дата государственной регистрации прекращения права:		
	38.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		38.3.1. вид:	Ипотека	
			номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/008/2015-8958/1
39.	39.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	50:04:0180402:91	
		Назначение объекта недвижимости:	для дачного строительства	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения	
		Адрес:	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, д. Горки	
		Площадь:	1197 кв. м	
	39.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	09.06.2015	
		номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/008/2015-8945/2	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельных участков от 02.02.2015 №72-94/ВГ	
		дата государственной регистрации прекращения права:		
	39.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		39.3.1.	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/008/2015-8964/1
39.3.2.		вид:	Ипотека	
	номер государственной регистрации:	50-50-04/037/2011-278		
40.	40.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	50:04:0180402:84	
		Назначение объекта недвижимости:	для дачного строительства	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения	
		Адрес:	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, д. Горки	
		Площадь:	1089 кв. м	
	40.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	09.06.2015	
		номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/008/2015-8934/2	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельных участков от 02.02.2015 №72-94/ВГ	
		дата государственной регистрации прекращения права:		
	40.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		40.3.1. вид:	Ипотека	
			номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/008/2015-8956/1
41.	41.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	50:04:0180402:65	
		Назначение объекта недвижимости:	Для дачного строительства	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения	
		Адрес:	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, д. Горки	
		Площадь:	1192 кв. м	
	41.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	

		дата государственной регистрации:	30.03.2015	
		номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/008/2015-9100/2	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельных участков от 02.02.2015 №44-66/ВГ	
		дата государственной регистрации прекращения права:		
	41.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	41.3.1.	вид:	Ипотека	
		номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/008/2015-9130/1	
42.	42.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	50:04:0180402:45	
		Назначение объекта недвижимости:	Для дачного строительства	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения	
		Адрес:	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, д. Горки	
		Площадь:	1188 кв. м	
	42.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	30.03.2015	
		номер государственной регистрации:	50-50/004-04/126/2014-658/2	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельных участков от 16.12.2014	
		дата государственной регистрации прекращения права:		
	42.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		42.3.1.	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	50-50/004-04/126/2014-672/1
	43.	43.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
Кадастровый номер:			50:04:0180402:95	
Назначение объекта недвижимости:			для дачного строительства	
Виды разрешенного использования объекта недвижимости:			Земли сельскохозяйственного назначения	
Адрес:			обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, д. Горки	
Площадь:			1197 кв. м	
43.2.		Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	30.03.2015	
		номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/008/2015-9012/2	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельных участков от 02.02.2015 №95-120/ВГ	
		дата государственной регистрации прекращения права:		
43.3.		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		43.3.1.	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/008/2015-9043/1
44.		44.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:		50:04:0180402:87	
	Назначение объекта недвижимости:		для дачного строительства	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		Земли сельскохозяйственного назначения	
	Адрес:		обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, д. Горки	
	Площадь:		1197 кв. м	
	44.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	09.06.2015	
		номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/008/2015-8942/2	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельных участков от 02.02.2015 №72-94/ВГ	
		дата государственной регистрации прекращения права:		
	44.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		44.3.1.	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/008/2015-8960/1
	45.	45.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
Кадастровый номер:			50:04:0180402:83	
Назначение объекта недвижимости:			для дачного строительства	
Виды разрешенного использования объекта недвижимости:			Земли сельскохозяйственного назначения	
Адрес:			обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, д. Горки	
Площадь:			1092 кв. м	
45.2.		Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	09.06.2015	
		номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/008/2015-8936/2	

		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельных участков от 02.02.2015 №72-94/ВГ
		дата государственной регистрации прекращения права:	
45.3.		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	45.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/008/2015-8955/1
46.	46.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:04:0180402:47
		Назначение объекта недвижимости:	для дачного строительства
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
		Адрес:	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, д. Горки
		Площадь:	1097 кв. м
	46.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	30.03.2015
		номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/008/2015-9085/2
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельных участков от 02.02.2015 №44-66/ВГ
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	46.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		46.3.1. вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/008/2015-9108/1
47.	47.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:04:0180402:61
		Назначение объекта недвижимости:	Для ведения садоводства
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
		Адрес:	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, д. Горки
		Площадь:	1092 кв. м
	47.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	30.03.2015
		номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/008/2015-9094/2
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельных участков от 02.02.2015 №44-66/ВГ
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	47.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		47.3.1. вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/008/2015-9123/1
48.	48.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:04:0180402:62
		Назначение объекта недвижимости:	Для дачного строительства
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
		Адрес:	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, д. Горки
		Площадь:	1199 кв. м
	48.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	30.03.2015
		номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/008/2015-9095/2
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельных участков от 02.02.2015 №44-66/ВГ
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	48.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		48.3.1. вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/008/2015-9124/1
49.	49.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:04:0180402:66
		Назначение объекта недвижимости:	Для дачного строительства
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
		Адрес:	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, д. Горки
		Площадь:	1193 кв. м
	49.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	30.03.2015
		номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/008/2015-9101/2
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельных участков от 02.02.2015 №44-66/ВГ
		дата государственной регистрации прекращения права:	

49.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	49.3.1.	вид:	Ипотека	
		номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/008/2015-9132/1	
50.	50.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	50:04:0180402:105	
		Назначение объекта недвижимости:	для дачного строительства	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения	
		Адрес:	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, д. Горки	
		Площадь:	1189 кв. м	
	50.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	30.03.2015	
		номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/008/2015-9001/2	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельных участков от 02.02.2015 №95-120/ВГ	
		дата государственной регистрации прекращения права:		
	50.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		50.3.1.	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/008/2015-9030/1
	51.	51.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
Кадастровый номер:			50:04:0180402:71	
Назначение объекта недвижимости:			Для дачного строительства	
Виды разрешенного использования объекта недвижимости:			Земли сельскохозяйственного назначения	
Адрес:			обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, д. Горки	
Площадь:			1188 кв. м	
51.2.		Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	30.03.2015	
		номер государственной регистрации:	50-50/004-04/126/2014-666/2	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельных участков от 16.12.2014	
		дата государственной регистрации прекращения права:		
51.3.		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		51.3.1.	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	50-50/004-04/126/2014-682/1
52.		52.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:		50:04:0180402:58	
	Назначение объекта недвижимости:		Для дачного строительства	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		Земли сельскохозяйственного назначения	
	Адрес:		обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, д. Горки	
	Площадь:		1189 кв. м	
	52.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	30.03.2015	
		номер государственной регистрации:	50-50/004-04/126/2014-659/2	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельных участков от 16.12.2014	
		дата государственной регистрации прекращения права:		
	52.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		52.3.1.	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	50-50/004-04/126/2014-674/1
	53.	53.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
Кадастровый номер:			50:04:0180402:94	
Назначение объекта недвижимости:			для дачного строительства	
Виды разрешенного использования объекта недвижимости:			Земли сельскохозяйственного назначения	
Адрес:			обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, д. Горки	
Площадь:			1102 кв. м	
53.2.		Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	09.06.2015	
		номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/008/2015-8948/2	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельных участков от 02.02.2015 №72-94/ВГ	
		дата государственной регистрации прекращения права:		
53.3.		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		53.3.1.	вид:	Ипотека

		номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/008/2015-8966/1
54.	54.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:04:0180402:90
		Назначение объекта недвижимости:	для дачного строительства
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
		Адрес:	обл. Московская, р-н Дмитровский, т/пос Дмитров, д. Горки
		Площадь:	1103 кв. м
	54.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	09.06.2015
		номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/008/2015-8944/2
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельных участков от 02.02.2015 №72-94/ВГ
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	54.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
54.3.1.		вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50/004-50/004/008/2015-8963/1
55.	Получатель выписки:		Белокопыт Алексей Васильевич

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации. Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор
(полное наименование должности)

(подпись,
М.П.)

Кириянов Иван Анатольевич
(инициалы, фамилия)

Инвентаризационная опись основных средств ООО «Флауерс Лайф»

Унифицированная форма № ИНВ-1
Утверждена постановлением Госкомстата
России от 18.08.98 № 88

Общество с ограниченной ответственностью "Флауерс Лайф" <small>(организация)</small>	Код 0317001
(структурное подразделение)	по ОКПО
Основание для проведения инвентаризации: _____ приказ, постановление, распоряжение <small>(исключая заверения)</small>	Вид деятельности номер 01/и дата 17.08.2017
	Дата начала инвентаризации 17.08.2017 Дата окончания инвентаризации 17.11.2017 Вид операции

**ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ
основных средств**

Основные средства земельные участки	Номер документа 001 Дата составления 17.11.2017
--	---

находящиеся в собственности организации
(в собственности организации, на ответственном хранении, в т.ч. арендованные)

Местонахождение **Московская обл., Дмитровский р-н, г/пос Дмитров, д. Горки**

Арендодатель * _____

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сданы в бухгалтерию, и все основные средства, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:

_____ (подпись)	_____ (подпись)	_____ (расшифровка подписи)
_____ (подпись)	_____ (подпись)	_____ (расшифровка подписи)
_____ (подпись)	_____ (подпись)	_____ (расшифровка подписи)

* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды.

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий право собственности на объект (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Земельный участок, Кадастровый номер: 50:04:0180402:24, Назначение объекта недвижимости: Для дачного строительства, Вид разрешенного использования объекта недвижимости: Земли сельскохозяйственного назначения, Адрес: обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, д. Горки, Площадь: 1198 кв. м.					01			1	0-00	1	0-00
2	Земельный участок, Кадастровый номер: 50:04:0180402:101, Назначение объекта недвижимости: для дачного строительства, Вид разрешенного использования объекта недвижимости: Земли сельскохозяйственного назначения, Адрес: обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, д. Горки, Площадь: 968 кв. м.					02			1	0-00	1	0-00
3	Земельный участок, Кадастровый номер: 50:04:0180402:74, Назначение объекта недвижимости: для дачного строительства, Вид разрешенного использования объекта недвижимости: Земли сельскохозяйственного назначения, Адрес: обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, д. Горки, Площадь: 1198 кв. м.					03			1	0-00	1	0-00
4	Земельный участок, Кадастровый номер: 50:04:0180402:99, Назначение объекта недвижимости: для дачного строительства, Вид разрешенного использования объекта недвижимости: Земли сельскохозяйственного назначения, Адрес: обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, д. Горки, Площадь: 1194 кв. м.					04			1	0-00	1	0-00
5	Земельный участок, Кадастровый номер: 50:04:0180402:63, Назначение объекта недвижимости: Для дачного строительства, Вид разрешенного использования объекта недвижимости: Земли сельскохозяйственного назначения, Адрес: обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, д. Горки, Площадь: 1217 кв. м.					05			1	0-00	1	0-00
6	Земельный участок, Кадастровый номер: 50:04:0180402:101, Назначение объекта недвижимости: для дачного строительства, Вид разрешенного использования объекта недвижимости: Земли сельскохозяйственного назначения, Адрес: обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, д. Горки.					06			1	0-00	1	0-00

17. Приложение 3. Копии интернет-страниц с информацией, используемой в оценочных расчётах

Объекты-аналоги для оценки прав на землю

Объект-аналог №1

The screenshot shows a real estate listing on the website Domofond.ru. The main heading is "2 000 000 РУБ. Земли поселений, 15 соток на продажу" (2,000,000 RUB. Residential land, 15 sotka for sale). The location is "Никульское, Икша, Московская область" (Nikul'skoye, Iksha, Moscow region). The listing includes a large photo of a residential area with houses and a dirt road, and a smaller gallery of four images below it. On the right side, there is a "АН БЕСТ-Недвижимость" (AN BEST Real Estate) badge, a phone number "8 499 955-47-51", and a button to "Написать владельцу объявления" (Write to the advertiser). The description at the bottom states: "Дмитровское шоссе, 41 км от МКАД, д.Никульское, земельный участок 15 соток. Участок с небольшим наклоном, сухой, размеры 31 x 48 метров. Участок угловой. С одной стороны огорожен соседским забором. Автоподъезд по укрепленной грунтовой дороге. Все нужные объекты инфраструктуры (магазины, школа, детсад, автобусная остановка) находятся в пгт Подосинки на расстоянии примерно 1,5 км. Лот N 60132. Агент: Максимов Алексей Викторович."

Объект-аналог №2

domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-dmitrov-206069233 80%

2 300 000 РУБ. **Земли поселений, 13 соток на продажу**
д. Подосинки, ул Новые Подосинки, Дмитров, Московская область
Дмитров

★ В избранное
📧 Получать похожие объявления

наталья
Размещает объявления: 3 года 4 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 1
Всего за 3 месяца: 1

8 903 615-09-98

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

✉ Написать владельцу объявления

vk or f t g+



1 из 4 🔍



Связаться с владельцем 📞 Показать номер

Земли поселений, 13 соток

Участок расположен в Дмитровском районе, вблизи находится Канал имени Москвы. Есть электричество, вода по границе. По соседству находятся жилые дома. Риелторов просьба не беспокоить.

Объект-аналог №3

domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-dmitrov-175107760 80%

3 000 000 РУБ. **Земли поселений, 12 соток на продажу**
МО, Дмитровский р-н, дер. Дубровки, Дмитров, Московская область
Дмитров

 В избранное
 Получать похожие объявления

Вера Петровна
Размещает объявления: 1 год 4 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 1
Всего за 3 месяца: 0

8 916 053-52-91

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

 Написать владельцу объявле





[Связаться с владельцем](#) [Показать номер](#)

Земли поселений, 12 соток

Продается участок под ИЖС в дер. Дубровки, Дмитровского р-на, площ. 12 соток (реально 18), газ, свет по периметру, хороший подъезд, солнечная сторона, забор с 3-х сторон, рядом лес, пруд, развитая инфраструктура, недалеко есть магазины, школа, детский сад, в 2 км ж/д платформа Морозки. Дорого. Разумный торг. Подробности по телефону

Объект-аналог №4

domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-iksha-185831922

1 700 000 РУБ. **Земли поселений, 15 соток на продажу**
Сбоево, Икша, Московская область
Икша

★ В избранное
🔔 Получать похожие объявления

АН БЕСТ-Недвижимость

✔ Агентство отмечено «Знаком качества» Domofond.ru ?
Размещает объявления: 6 лет 5 мес.
[Открыть другие объекты на продажу: 1000+](#)
[Открыть другие объекты в аренду: 112](#)
Всего за 3 месяца: 395

8 499 955-47-51

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

✉ Написать владельцу объявления

vk o f t g+



1 из 5



Связаться с владельцем **Показать номер**

Земли поселений, 15 соток

Дмитровское шоссе, 47 км от МКАД, д.Сбоево, продается земельный участок 15 соток
Участок ровный, сухой, размеры 25 х 60 метров. С одной стороны участка имеется соседский забор, с других сторон ограждения нет. Дорога к участку всегда вычищена. У соседей есть электричество и магистральный газ.
Деревня Сбоево находится на расстоянии 4 км от "Малой бетонки" между Дмитровским и Ярославским шоссе. Деревня расположена на возвышенности, с трех сторон окружена лесом. Рядом находится озеро. До автобусной остановки от участка расстояние меньше 2 км.
Лот N 27800. Агент: Максимов Алексей Викторович.

Объект-аналог №5

domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-iksha-177461149 80%

1 200 000 РУБ. **Земли поселений, 10 соток на продажу**
д. Мелихово, ул Цветочная, Икша, Московская область
Икша

★ В избранное
🏠 Получать похожие объявления

АЗБУКА НЕДВИЖИМОСТИ
Размещает объявления: 6 лет 11 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 330
Открыть другие объекты в аренду: 5
Всего за 3 месяца: 80

8 903 623-51-34

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

✉ Написать владельцу объявления

vk % f t g+



1 из 7



Связаться с владельцем [Показать номер](#)

Земли поселений, 10 соток

Продам солнечный участок правильной формы площадью 10 соток, ИЖС, на Дмитровском шоссе, в 40 км. от МКАД. Деревня Мелихово, рядом с Поселком городского типа Новое Гришино. Участок ровный расположен в 150 метрах от лесного массива. Все коммуникации по границе. Соседи замечательные и дружные частично живут круглый год. Круглогодичный подъезд. Лес богат ягодами и грибами. Место спокойное. В 10 минутах ходьбы находится ПГТ Новое Гришино со всей городской инфраструктурой (детский сад, школа, продуктовые магазины, фитнес-центр, -аквапарк, почта, поликлиника, сбербанк). Ж/д станция Морозки в 7-8 минутах езды. Ходит общественный транспорт. Замечательное место для постройки загородного дома и постоянного проживания. Документы готовы к сделке.

Объект-аналог №6

domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-196700241

800 000 РУБ. **Земли поселений, 10 соток на продажу**
д. Мелихово, Москва
Дмитровское шоссе

В избранное
Получать похожие объявления

АЗБУКА НЕДВИЖИМОСТИ
Размещает объявления: 6 лет 11 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 330
Открыть другие объекты в аренду: 5
Всего за 3 месяца: 80

8 965 189-64-67

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

vk no f t g+



1 из 7



Связаться с владельцем Показать номер

Земли поселений, 10 соток

Продам участок площадью 10 соток в деревне Мелихово, 40 км. от Москвы по Дмитровскому шоссе. Хороший подъезд до участка. Электричество по границе. В непосредственной близости находится вся необходимая инфраструктура. Остановка в пешей доступности. От станции Морозки ходит автобус № 43 (5 минут) и такси. Оперативный показ.

Объект-аналог №7

domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-iksha-177493326 80%

1 600 000 РУБ. **Земли поселений, 10 соток на продажу**
Мелихово, Икша, Московская область
Икша

[★ В избранное](#)
[🔄 Получать похожие объявления](#)

АЗБУКА НЕДВИЖИМОСТИ
Размещает объявления: 6 лет 11 мес.
[Открыть другие объекты на продажу: 330](#)
[Открыть другие объекты в аренду: 5](#)
Всего за 3 месяца: 81

8 903 623-51-34

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

[✉ Написать владельцу объявления](#)

[VK](#) [%0](#) [f](#) [t](#) [g+](#)

1 из 13

[Связаться с владельцем](#) [Показать номер](#)

Земли поселений, 10 соток

Продам Участок на Дмитровском шоссе, 40 км. от МКАД, деревня Мелихово Дмитровский р-н, рядом с деревней Новое Гришино. Площадь участка 10 соток, ровный правильной формы, расположен в очень хорошем и удобном месте. Круглогодичный подъезд, рядом лес. Коммуникации по границе.

Объект-аналог №8

domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-dmitrov-197288074

1 500 000 РУБ. **Земли поселений, 11 соток на продажу**
Мелихово, Дмитров, Московская область
Дмитров

В избранное
Получать похожие объявления

ЗЕМЛИ ПОДМОСКОВЬЯ
Размещает объявления: 7 лет 2 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 107
Всего за 3 месяца: 37

8 499 281-63-68

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления



1 из 4



Связаться с владельцем **Показать номер**

Земли поселений, 11 соток

Лот№: 01НБ191217
Продается участок 11 соток в д. Мелихово, Дмитровского района. 35 км от МКАД по Дмитровскому шоссе, 25 км от г. Дмитров. Категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: садоводство. Участок ровный, правильной формы, не огорожен. Электричество по границе участка, скважина, круглогодичный подъезд. Соседи построились и живут круглогодично. Экологически чистое место, рядом лес, водоем. В шаговой доступности магазины пос. Новое Гришино. Хорошее транспортное сообщение с г. Дмитров.
Лот№: 01НБ191217

Объект-аналог №9

domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-196699444 80%

1 500 000 РУБ. **Земли поселений, 11 соток на продажу**
д. Мелихово, Москва
Дмитровское шоссе

★ В избранное
📌 Получать похожие объявления

АЗБУКА НЕДВИЖИМОСТИ
Размещает объявления: 6 лет 11 мес.
[Открыть другие объекты на продажу: 330](#)
[Открыть другие объекты в аренду: 5](#)
Всего за 3 месяца: 80

8 965 189-64-67

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

✉ Написать владельцу объявления

👍 👎 📧 📧



1 из 5 🔍



Связаться с владельцем [Показать номер](#)

Земли поселений, 11 соток

Продам участок площадью 11 соток в деревне Мелихово, 40 км. от Москвы по Дмитровскому шоссе. На участке есть своя скважина. Электричество проходит по границе. Хороший подъезд до участка. В непосредственной близости находится Пгт. Новое Гришино со всей необходимой инфраструктурой. От станции Морозки ходит автобус № 43 (5 мин.), такси. Остановка в пешей доступности. Тихое и спокойное место для отдыха и постройки загородного дома.

Объект-аналог №10

domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-dedenevo-184337486 80%

1 160 000 РУБ. **Земли поселений, 10.5 соток на продажу**
Дмитровский р-н., Сурмино д. Деденево, Московская область
Деденево

★ В избранное
🔔 Получать похожие объявления

ИНКОМ-Недвижимость / Загородная
Размещает объявления: 5 лет 5 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 360
Всего за 3 месяца: 96

8 495 363-16-25

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.



1 из 7

Связаться с владельцем [Показать номер](#)

Земли поселений, 10.5 соток

276547: Продается земельный участок 10,54 сотки в охраняемом поселке в окружении лесного массива. В стоимость участка входит свет и магистральный газ, проведенные по границе участка. Поселок застроен на 80%.

Объект-аналог №11

domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-iksha-187427642

1 500 000 РУБ. **Земли поселений, 15 соток на продажу**
Мелихово, Икша, Московская область
Икша

★ В избранное
🔔 Получать похожие объявления

АН БЕСТ-Недвижимость
✔️ Агентство отмечено «знаком качества» Domofond.ru ?
Размещает объявления: 6 лет 5 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 1000+
Открыть другие объекты в аренду: 112
Всего за 3 месяца: 395

8 499 955-47-51

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

✉️ Написать владельцу объявления

vk, o, f, t, g+



1 из 5 🔍



Связаться с владельцем 📞 Показать номер

Земли поселений, 15 соток

Дмитровское шоссе, 44 км от МКАД, д.Мелихово, продается земельный участок 15 соток
Участок сухой, имеет наклон по диагонали, размеры 30 х 50 метров. Участок имеет смежную границу только с одним соседским участком. За тыльной стороной участка поле и лес, по краю которого течет ручей. Участок огорожен забором из сетки-рабицы. Вдоль двух сторон участка внутри его границ посажены молодые елочки.
Все необходимые объекты инфраструктуры находятся в пгт Новое Гришино, которое соседствует с д.Мелихово. Расстояние от участка до автобусной остановки 1 км. Расстояние до большого пруда, в котором возможно купание и рыбалка 400 метров.
Лот N 55396. Агент: Максимов Алексей Викторович.

Объект-аналог №12

domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-iksha-177459900 80% ☰ 🇷🇺

1 190 000 РУБ. **Земли поселений, 10 соток на продажу**
Гришино, Икша, Московская область
Икша

★ В избранное
🏠 Получать похожие объявления

АЗБУКА НЕДВИЖИМОСТИ
Размещает объявления: 6 лет 11 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 330
Открыть другие объекты в аренду: 5
Всего за 3 месяца: 80

8 966 382-91-91

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

✉ Написать владельцу объявления

👤 📧 📌 🐦 📍



1 из 9 🔍



Связаться с владельцем **Показать номер**

Земли поселений, 10 соток

Продам отличный земельный участок площадью 10 соток в д. Гришино. Все коммуникации по границе: свет, газ, электричество. Участок прямоугольной формы. Вокруг чудесная природа, грибной лес, неподалеку торфяное озеро. Соседи живут круглый год. Прекрасная транспортная доступность, круглогодичный подъезд. По близости находятся многочисленные развлекательные места, как "Сорочаны", "Парк Яхрома", "Волен", гольф клуб "Целеево", стрелковый комплекс "Лисья Нора" и многое другое. Прекрасное место для летнего отдыха и круглогодичного проживания всей семьи

Объект-аналог №13

domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-dmitrov-193163168

1 500 000 РУБ. **Земли поселений, 14 соток на продажу**
деревня Сазонки, Дмитров, Московская область
Дмитров

В избранное
Получать похожие объявления

"Северное Подмосковье-Агентство недвижимости"
Размещает объявления: 1 год 3 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 90
Открыть другие объекты в аренду: 6
Всего за 3 месяца: 34

8 926 910-85-84

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

1 из 6

Связаться с владельцем Показать номер

Земли поселений, 14 соток

Продается земельный участок в д. Сазонки, Дмитровский район, 42 км. от МКАД.

Площадь участка: 14 сот

Категория: земли населенных пунктов

Разрешенное использование: для ведения гражданами садоводства и огородничества.

Участок ровный, прямоугольной формы.

Кадастровый номер: 50:04:0120405:256

Рядом живут круглогодично соседи. Подъезд к участку возможен с двух сторон.

Очень важно: участок расположен в самой деревне. Не существует никаких сборов, регулярно чистятся дороги в зимнее время года, и.т.д.

Рядом шикарный пруд в д. Сбоево: для купания, ловли рыбы.

В 20 минутах находится Икшинское водохранилище.

Вся инфраструктура расположена в поселке Новое Гришино (в 2,5 км) : банк, больница, почта, детский сад, В 7 км. : поселок Подосинки, сетевой магазин «Дикси», строительный рынок.

Объект-аналог №14

domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-dmitrov-186726147

1 600 000 РУБ. **Земли поселений, 15 соток на продажу**
Дмитровский район, д. Подосинки, Дмитров, Московская область
Дмитров

★ В избранное
📌 Получать похожие объявления

АН БизнесКонсалт
Размещает объявления: 4 года 10 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 103
Всего за 3 месяца: 13

8 958 761-57-15

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

✉ Написать владельцу объявления

👤 📞 📧 📷 📍



1 из 11

Связаться с владельцем [Показать номер](#)

Земли поселений, 15 соток

Московская область, Дмитровский район, посёлок Подосинки. От Москвы 38 км по Дмитровскому шоссе. Ж/д станция Дмитров Савеловского направления.

Земельный участок 15 соток для садоводства на землях населённых пунктов. Прописка. Ж.д. станция Морозки в 1,5 км от участка. Вся необходимая инфраструктура для комфортного проживания: магазины, школа, детский садик, храм, ж.д. станция, прекрасное транспортное сообщение с г. Дмитров и г. Москва. Замечательное место вблизи канала им. Москвы для загородного отдыха и постоянного проживания. Участок в собственности. Соседние участки активно осваиваются.

Объект-аналог №15

domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-210181956 80%

2 092 000 РУБ. **Земли поселений, 14 соток на продажу**
деревня Кузяево, Москва
Дмитровское шоссе

★ В избранное
📌 Получать похожие объявления

Частное лицо
Размещает объявления: 3 года 10 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 30
Всего за 3 месяца: 7

8 926 555-67-66

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

✉ Написать владельцу объявления

vk or f t g+



1 из 9



Связаться с владельцем [Показать номер](#)

Земли поселений, 14 соток

Продаю лесной участок размером 14 соток, в 40 км от МКАД, в клубном эко-поселке "Эксклюзив", рядом с деревней Ульянки и Кузяево, Дмитровского района. Дмитровское шоссе, можно доехать по Ярославскому шоссе. Ближайшая ж/д станция Морозки. Поселок окружен со всех сторон шикарным хвойным лесом.

В поселке: асфальтированные дороги, охрана, видеонаблюдение, детские площадки, спортивные площадки, собственный пруд с рыбой. Электричество 15 кВт (3 фазы), Газ, Водоснабжение, интернет. Рядом есть школы, детские сады, магазины, торговые центры. Хорошая экология, большая вода, рядом пляж, на Дмитровском шоссе всего в 5 км горнолыжные курорты "Волен". "Сорочаны" и т.д. Отличная транспортная доступность, экология.

Можно в рассрочку. Собственник.

Объект-аналог №16

domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-dmitrov-165438616 80%

1 700 000 РУБ. **Земли поселений, 11.9 соток на продажу**
Дмитровский район деревня Ульянки, Дмитров, Московская область
Дмитров

★ В избранное
🔔 Получать похожие объявления

Forestland
Размещает объявления: 3 года 8 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 6
Всего за 3 месяца: 1

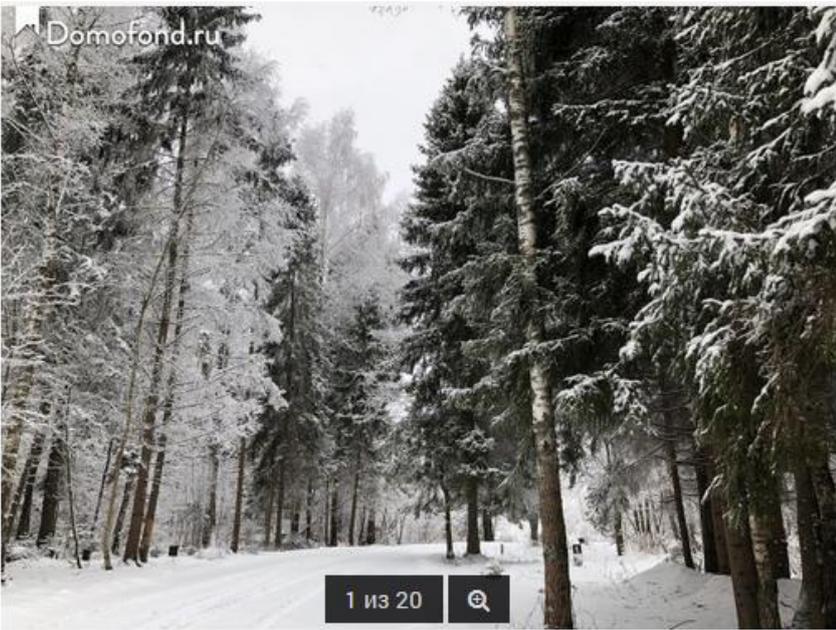
8 925 868-17-57

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

✉ Написать владельцу объявл

vk ok fb tw g+



1 из 20



Связаться с владельцем [Показать номер](#)

Земли поселений, 11.9 соток

Продам участок в клубном поселке в "Эксклюзив". Поселок расположен всего в 40 км от МКАД по Дмитровскому шоссе рядом с деревней Ульянки. В поселке всего 32 прилесных участка площадью от 12 до 20 соток. Прекрасное живописное место для настоящих гурманов. Вдалеке от дорог и суеты. Неподалеку спортивный горнолыжный комплекс Сорочаны, развлекательный центр X-Land, клуб "Тягачева", спортивный парк "Волен", "Яхрома", "Лисья нора", санно-бобслейная трасса, оздоровительный центр с 50-ти метровым бассейном создают прекрасные условия для организации спортивного и развлекательного досуга. В 1,5 км Яхромское водохранилище и р. Яхрома. Удобный круглогодичный подъезд