

Обязательная информация:

Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал»
(далее также – ЗАО УК «РВМ Капитал»).

Лицензия ФСФР России на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами
№ 21-000-1-00798 от 15.03.2011.

Получить сведения о ЗАО УК «РВМ Капитал» и иную информацию, которая должна быть предоставлена в соответствии с действующим законодательством и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, а также получить подробную информацию о паевых инвестиционных фондах (далее также – ПИФ) и ознакомиться с правилами доверительного управления ПИФ (далее также – ПДУ ПИФ) и с иными документами, предусмотренными Федеральным законом от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и нормативными актами в сфере финансовых рынков, можно по адресу: 105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д.9, эт/пом/ком 8/1/1,3-7, на сайте <http://www.rwminvest.ru/>, по телефону: +7 (495) 660-70-30.

Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем, государство не гарантирует доходность инвестиций в ПИФ. Прежде чем приобрести инвестиционный пай, следует внимательно ознакомиться с ПДУ ПИФ. ПДУ ПИФ могут быть предусмотрены надбавки (скидки) к (с) расчетной стоимости инвестиционных паев при их выдаче (погашении). Взимание надбавок (скидок) уменьшит доходность инвестиций в инвестиционные паи ПИФ. Заявление любых лиц об увеличении в будущем стоимости инвестиционных паев могут расцениваться не иначе как предположения.

Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РВМ - Подмосковный» - правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России «18» октября 2007 года за № 1028-94135580.

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «ФандОценка»



/Н.П. Ивашкова/

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ 214/22

земельных участков (52 ед.), расположенных в Раменском районе Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»

Дата определения стоимости объекта оценки
(дата проведения оценки, дата оценки):

06.05.2022 г.

Дата составления отчета:

06.05.2022 г.

Заказчик:

ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «РВМ -
Подмосковный»

Исполнитель:

ООО «ФандОценка»

Москва – 2022

**Заместителю генерального директора-
Финансовому директору
ЗАО УК «РВМ Капитал»
Д.У. ЗПИФ недвижимости
«РВМ - Подмосковский»**

Володарскому А.В.

Уважаемый Алексей Владимирович!

На основании Задания на оценку № 05/22 от 04.05.2022 г. к Договору № ФО/15-2015 от «15» апреля 2015 года об оценке имущества, составляющего ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ - Подмосковский», Оценщик произвел оценку рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (52 ед.) для дачного строительства и сельскохозяйственного производства, расположенные в Раменском районе Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковский».

Оценка объекта оценки была проведена по состоянию на 06 мая 2022 года с использованием метода сравнения продаж сравнительного подхода.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки, с учетом ограничительных условий, сделанных допущений и учетом индивидуальных характеристик составляет –

86 231 897 (Восемьдесят шесть миллионов двести тридцать одна тысяча восемьсот девяносто семь) рублей.

В том числе:

| № п/п | Объект права | Кадастровый номер | Общая площадь, кв. м. | Рыночная (справедливая) стоимость участка (округленно), руб. |
|-------|--|-------------------|-----------------------|--|
| 1 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства | 50:23:0020379:60 | 29 837 | 1 |
| 2 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства | 50:23:0020379:59 | 29 688 | 2 274 100 |
| 3 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства | 50:23:0020379:58 | 29 305 | 1 |
| 4 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства | 50:23:0020379:64 | 29 582 | 1 |
| 5 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства | 50:23:0020379:65 | 29 204 | 1 |
| 6 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства | 50:23:0020379:63 | 29 900 | 1 731 210 |

| № п/п | Объект права | Кадастровый номер | Общая площадь, кв. м. | Рыночная (справедливая) стоимость участка (округленно), руб. |
|-------|--|-------------------|-----------------------|--|
| 7 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства | 50:23:0020379:56 | 29 211 | 1 |
| 8 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства | 50:23:0020379:57 | 29 960 | 1 |
| 9 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства | 50:23:0020459:24 | 29 836 | 1 480 160 |
| 10 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства | 50:23:0020459:28 | 29 414 | 2 143 400 |
| 11 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства | 50:23:0020459:44 | 29 638 | 604 320 |
| 12 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства | 50:23:0020459:45 | 29 727 | 1 417 980 |
| 13 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства | 50:23:0020459:47 | 29 816 | 585 590 |
| 14 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства | 50:23:0020459:50 | 29 892 | 1 |
| 15 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства | 50:23:0020459:39 | 29 671 | 1 |
| 16 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства | 50:23:0020459:38 | 29 147 | 1 |
| 17 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства | 50:23:0020459:32 | 29 570 | 1 |
| 18 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства | 50:23:0020459:27 | 29 781 | 2 216 900 |
| 19 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства | 50:23:0020452:24 | 29 163 | 2 507 730 |
| 20 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства | 50:23:0020452:26 | 29 191 | 2 509 840 |
| 21 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства | 50:23:0020459:380 | 360 899 | 21 047 630 |

| № п/п | Объект права | Кадастровый номер | Общая площадь, кв. м. | Рыночная (справедливая) стоимость участка (округленно), руб. |
|-------|---|----------------------|-----------------------|--|
| 22 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства | 50:23:0010348:195 | 26 752 | 2 109 660 |
| 23 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства | 50:23:0010348:196 | 25 727 | 2 040 410 |
| 24 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства | 50:23:0020379:17 | 382 127 | 13 668 680 |
| 25 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства | 50:23:0020379:16 | 246 572 | 1 |
| 26 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства | 50:23:0000000:164544 | 28 482 | 2 425 530 |
| 27 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства | 50:23:0000000:164545 | 28 419 | 1 |
| 28 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства | 50:23:0020452:23 | 19 325 | 702 460 |
| 29 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства | 50:23:0020452:28 | 28 202 | 1 025 140 |
| 30 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства | 50:23:0020452:29 | 28 196 | 1 024 930 |
| 31 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства | 50:23:0020452:30 | 29 058 | 1 056 260 |
| 32 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства | 50:23:0020452:31 | 22 279 | 809 840 |
| 33 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства | 50:23:0020452:33 | 29 697 | 1 079 490 |
| 34 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства | 50:23:0020452:34 | 28 201 | 1 025 110 |
| 35 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства | 50:23:0020452:35 | 29 736 | 1 080 900 |
| 36 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства | 50:23:0020460:16 | 29 719 | 1 080 290 |

| № п/п | Объект права | Кадастровый номер | Общая площадь, кв. м. | Рыночная (справедливая) стоимость участка (округленно), руб. |
|-------|---|-------------------|-----------------------|--|
| 37 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства | 50:23:0020452:32 | 19 506 | 709 040 |
| 38 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства | 50:23:0020460:24 | 29 623 | 1 076 800 |
| 39 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства | 50:23:0020460:25 | 13 622 | 495 160 |
| 40 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства | 50:23:0020460:26 | 18 608 | 676 400 |
| 41 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства | 50:23:0020460:17 | 22 746 | 826 820 |
| 42 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства | 50:23:0020460:23 | 28 967 | 1 052 950 |
| 43 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства | 50:23:0020294:25 | 22 717 | 1 |
| 44 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства | 50:23:0020294:26 | 28 574 | 1 |
| 45 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства | 50:23:0020279:8 | 15 330 | 1 |
| 46 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – растениеводство | 50:23:0020379:15 | 277 826 | 9 465 530 |
| 47 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства | 50:23:0010371:29 | 29 119 | 984 510 |
| 48 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства | 50:23:0010358:137 | 29 508 | 997 670 |
| 49 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства | 50:23:0020464:2 | 58 400 | 1 |
| 50 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства | 50:23:0020464:5 | 53 930 | 1 |
| 51 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства | 50:23:0020464:4 | 37 457 | 1 511 390 |

| № п/п | Объект права | Кадастровый номер | Общая площадь, кв. м. | Рыночная (справедливая) стоимость участка (округленно), руб. |
|-------|---|-------------------|-----------------------|--|
| 52 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства | 50:23:0020464:1 | 20 700 | 788 050 |
| | Итого | | | 86 231 897 |

Отчет об оценке рыночной стоимости объекта оценки содержит описание оцениваемого имущества, собранную информацию, этапы проведенного исследования и сделанные выводы. Кроме того, в состав отчета включены гарантии нашей объективности и независимости, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

С уважением,
генеральный директор



Н.П. Ивашкова

СОДЕРЖАНИЕ

| | | |
|------------|--|------------|
| 1. | ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ..... | 9 |
| 2. | ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ..... | 11 |
| 2.1. | ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 11 |
| 2.2. | МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ | 11 |
| 2.3. | ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ..... | 11 |
| 2.4. | СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ..... | 11 |
| 2.5. | СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 11 |
| 2.6. | ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ | 11 |
| 2.7. | Вид определяемой стоимости и результат оценки..... | 16 |
| 3. | ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ | 19 |
| 3.1. | Допущения | 19 |
| 3.2. | Заявление о соответствии | 20 |
| 4. | СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ | 21 |
| 4.1. | СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ | 21 |
| 4.2. | СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА | 21 |
| 4.3. | СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР | 22 |
| 5. | ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 23 |
| 6. | ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ..... | 24 |
| 6.1. | ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 24 |
| 6.2. | Цель оценки..... | 24 |
| 6.3. | Общая информация, идентифицирующая объект оценки..... | 24 |
| 6.4. | Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке | 24 |
| 6.5. | Итоговая величина стоимости объекта оценки..... | 24 |
| 6.6. | Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости | 28 |
| 7. | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 29 |
| 7.1. | Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки | 29 |
| 7.2. | Идентификация Объекта оценки | 29 |
| 7.3. | Описание местоположения объекта оценки | 30 |
| 7.4. | Перечень оцениваемых объектов | 34 |
| 7.5. | АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ..... | 48 |
| 8. | АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ..... | 50 |
| 8.1. | Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта | 50 |
| 8.2. | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ | 64 |
| 8.3. | Анализ оптового рынка земельных участков в Московской области..... | 66 |
| 8.4. | Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект..... | 69 |
| 8.5. | Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости..... | 72 |
| 8.6. | Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки.... | 75 |
| 9. | ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ | 76 |
| 9.1. | Последовательность определения стоимости | 77 |
| 9.2. | Рыночный (сравнительный) подход..... | 80 |
| 9.3. | Доходный подход | 81 |
| 9.4. | Затратный подход | 84 |
| 9.5. | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА | 85 |
| 10. | СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ | 109 |
| 10.1. | Итоговая величина стоимости объекта оценки..... | 109 |
| | ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 116 |

| | |
|--|------------|
| 1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ | 116 |
| 2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ | 116 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ | 117 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ | 117 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ..... | 126 |

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

| | |
|---|--|
| Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой их частей (при наличии)) | Земельные участки (52 ед.), расположенные в Раменском районе Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковский» |
| Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики | Пообъектно перечень оцениваемого имущества приведен в Приложении 1. |
| Права, учитываемые при оценке Объекта оценки | <p>Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «РВМ - Подмосковский» под управлением ЗАО УК «РВМ Капитал».</p> <p>При оценке объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект считается свободным от ограничений (обременений) указанных прав</p> <p>Субъект права - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковский», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев;</p> |
| Цели оценки | Определение стоимости объекта оценки. |
| Вид определяемой стоимости объекта оценки | <p>Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Стоимость определяется без учета налогов.</p> <p>Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой 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 (ст. 3 Федерального закона №135 «Об оценочной деятельности»).</p> |
| Предполагаемое использование результатов оценки | Определение стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РВМ-Подмосковский», в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». |
| Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки | Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается. |
| Дата оценки | 06.05.2022г. |
| Период проведения работ | 04.05.2022г. – 06.05.2022г. |
| Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка | <ol style="list-style-type: none"> Согласно целям и задачам оценки в настоящем Отчете определяется стоимость конкретного имущества при конкретном использовании на базе методов и процедур оценки, отражающих характер имущества и обстоятельств, при которых данное имущество наиболее вероятно можно продать на открытом рынке. Отчет достоверен лишь в полном объеме, любое соотнесение частей стоимости, с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Исполнитель в процессе подготовки отчета об оценке исходит из достоверности правоустанавливающих документов на объект оценки. Экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась. Оценка стоимости проведена, исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений. Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых, то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта, фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Исполнитель предоставляет обзорные материалы (фотографии, экспликации и т.д.) исключительно для того, чтобы помочь пользователю Отчета получить представление о собственности. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда; Исходные данные о составляющих объекта оценки, используемые при подготовке отчета, получаются, по мнению Исполнителя, из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в отчете делаются ссылки на источники информации. Исполнитель не производит технической и экологической экспертизы имущества оцениваемой компании. Выводы о состоянии активов делаются на основе информации, предоставленной Заказчиком. Содержание Отчета является конфиденциальным для Исполнителя, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления отчета в соответствующие органы при возникновении спорных ситуаций. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Исполнитель |

| | |
|--|--|
| | <p>предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления.</p> <ol style="list-style-type: none">13. Результаты оценки достоверны лишь в указанных оценки и на указанную дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на величину оцененной стоимости.14. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки.15. Отчет об оценке не подлежит публикации целиком или по частям без письменного согласия Оценщика. Публикация ссылок на Отчет, данных содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика запрещена без письменного разрешения Оценщика.16. Оценка производится с учетом индивидуальных характеристик земельных участков предоставленных заказчиком и описанных в приложении к заданию на оценку |
|--|--|

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

2.1. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии со ст. 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации оценщик должен соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является

2.2. МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ

Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» утвержденного приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н.

2.3. ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года.
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года.
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года.
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 661 от 25 сентября 2014 года.

2.4. СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

В части не противоречащей указанному в разделе 2.1. - 2.3., при составлении данного отчета использованы Стандарты и правила оценочной деятельности СПОД РОО 2020 Ассоциации «Русское общество оценщиков».

2.5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для определения справедливой стоимости объекта оценки использованы указанные в разделе 2.2 и 2.3 Стандарты.

2.6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Термины и определения в соответствии со Стандартом оценки Российского общества оценщиков «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (СПОД РОО 01-001-2020) от 11 января 2021 г., является идентичным Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297::

| | |
|--|--|
| Объект Оценки | К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте |
| Цена | Это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки |
| Стоимость Объекта Оценки | Это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» |
| Итоговая стоимость Объекта Оценки | Стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке |
| Подход к оценке | Это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации |

| | |
|--|---|
| | определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке |
| Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) | Это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки |
| Допущение | Предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки |
| Объект-аналог | Объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость |
| Сравнительный подход | Совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами |
| Доходный подход | Совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки |
| Затратный подход | Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний |

Термины и определения в соответствии со Стандартом оценки Российского общества оценщиков «Цель оценки и виды стоимости» (СПОД РОО 01-002-2020) от 11 января 2021 г., является идентичным Федеральному стандарту оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298:

| | |
|--|--|
| Виды стоимости | При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости Объекта Оценки: Рыночная стоимость; Инвестиционная стоимость; Ликвидационная стоимость; Кадастровая стоимость. Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки. |
| Инвестиционная стоимость | Это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки |
| Ликвидационная стоимость Объекта Оценки | Это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной (справедливой) стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным |

Термины и определения в соответствии с «Требования к отчету об оценке» (ССО РОО1-03-2015) от 23 декабря 2015 г., является идентичным Федеральному стандарту оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299:

| | |
|--|---|
| Отчет об оценке | Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет |
| Принципы составления Отчета об оценке | В отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки; Информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; Содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов. |

Термины и определения в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

| | |
|------------------------------|---|
| Рыночная стоимость | <p>Рыночной стоимостью объекта оценки понимается 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:</p> <p>одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</p> <p>стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</p> <p>объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</p> <p>(в ред. Федерального закона от 14.11.2002 N 143-ФЗ)</p> <p>цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</p> <p>платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</p> |
| Кадастровая стоимость | <p>Под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 настоящего Федерального закона</p> |

Термины и определения в соответствии Налоговым Кодексом РФ

| | |
|---|--|
| Недвижимое имущество, недвижимость | <p>В соответствии со статьей 130 п.1 ГК РФ «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.</p> <p>К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.</p> |
| Право собственности | <p>Согласно гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения 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 интересы других лиц, в том числе отчуждать свое 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.</p> <p>В соответствии со статьей 260 ГК РФ, лица, имеющие в собственности земельный участок, вправе продавать его, дарить, отдавать в залог или сдавать в аренду и распоряжаться им иным образом (статья 209) постольку, поскольку соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте.</p> |
| Право аренды | <p>В соответствии со статьей 606 ГК РФ право аренды включает в себя право временного владения и пользования или временного пользования. По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.</p> |

Термины и определения в соответствии с Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» М.: Дело, 1997.

| | |
|-------------------------------------|--|
| Потенциальный валовой доход | Валовые поступления, которые были бы получены, если бы все имеющиеся в наличии единицы объекта, подлежащие сдаче в аренду, были бы арендованы и арендаторы вносили бы всю сумму арендной платы |
| Действительный валовой доход | Валовые денежные поступления от приносящей доход собственности за вычетом потерь от недоиспользования невнесения арендной платы. |
| Операционные расходы | Расходы на эксплуатацию приносящей доход собственности, не включая обслуживание долга и подоходные налоги |
| Чистый операционный доход | Действительный валовой доход от объекта собственности за вычетом операционных расходов |
| Накопленный износ | Это любая потеря полезности, которая приводит к тому, что действительная стоимость собственности становится меньше полной стоимости воспроизводства |

| | |
|---|--|
| Физический износ (устаревание) | Это любая потеря полезности, которая приводит к тому, что действительная стоимость собственности становится меньше полной стоимости воспроизводства |
| Экономическое устаревание (износ) | Потеря в стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к оцениваемой собственности, таких, как изменения в конкуренции или вариантах использования окружающей земли |
| Функциональное устаревание (износ) | Снижение мощности или эффективности объекта из-за изменений во вкусах, привычках, предпочтениях, из-за технических нововведений или изменений рыночных стандартов |

Термины по данным сайта www.appraiser.ru:

| | |
|--|---|
| Денежный поток | Движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества |
| Дисконтирование денежного потока | Движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества |
| Индексы стоимости (цен, затрат) в строительстве | Отношение текущих (прогнозных) стоимостных показателей к базисным показателям стоимости сопоставимых по номенклатуре и структуре ресурсов, наборов ресурсов или ресурсно-технологические модели строительной продукции, а также ее отдельных калькуляционных составляющих. Индексы выражаются в безразмерных величинах, как правило, не более чем с двумя значащими цифрами после запятой |
| Контроль | Полномочия осуществлять управление предприятием и определять его политику |
| Капитализация дохода | Преобразование будущих ежепериодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от Объекта Оценки, в его стоимость на дату оценки путем деления величины ежепериодических доходов на соответствующую ставку капитализации |
| Риск | Обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки |
| Ставка капитализации | Делитель, используемый при капитализации |
| Ставка отдачи (доходности) | Отношение суммы дохода (убытков) и (или) изменения стоимости (реализованное или ожидаемое) к суммарной величине инвестированных средств |
| Ставка дисконтирования | Процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов) |
| Ценовой мультипликатор | Соотношение между стоимостью или ценой объекта, аналогичного объекту оценки, и его финансовыми, эксплуатационными, техническими и иными характеристиками |

Термины и определения в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 №106н:

| | |
|---|--|
| Активный рынок | Рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе. |
| Затратный подход | Метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения). |
| Входная цена | Цена, уплачиваемая за приобретение актива или получаемая за принятие обязательства при проведении операции обмена. |
| Выходная цена | Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства. |
| Ожидаемый поток денежных средств | Взвешенное с учетом вероятности среднее значение (то есть среднее значение распределения) возможных будущих потоков денежных средств. |
| Справедливая стоимость | Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки. |
| Наилучшее и наиболее эффективное использование | Такое использование нефинансового актива участниками рынка, которое максимально увеличило бы стоимость актива или группы активов и обязательств (например, бизнеса), в которой использовался бы актив. |
| Доходный подход | Методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). Оценка рыночной (справедливой) стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими рыночными ожиданиями в отношении таких будущих сумм. |
| Исходные данные | Допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о рисках, таких как |

| | |
|--|---|
| | указанные ниже: риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки рыночной (справедливой) стоимости (такому как модель ценообразования); и риск, присущий исходным данным метода оценки. Исходные данные могут быть наблюдаемыми или ненаблюдаемыми. |
| Исходные данные Уровня 1 | Котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках на идентичные активы или обязательства, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки. |
| Исходные данные Уровня 2 | Исходные данные, не являющиеся котируемыми ценами, относящимися к 1 Уровню, которые, прямо или косвенно, являются наблюдаемыми в отношении актива или обязательства. |
| Исходные данные Уровня 3 | Ненаблюдаемые исходные данные в отношении актива или обязательства. |
| Рыночный подход | Метод оценки, при котором используются цены и другая соответствующая информация, генерируемая рыночными сделками с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес. |
| Подтверждаемые рынком исходные данные | Исходные данные, преимущественно возникающие из наблюдаемых рыночных данных или подтверждаемые ими путем корреляции или другими способами. |
| Участники рынка | <p>Покупатели и продавцы на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые обладают всеми нижеуказанными характеристиками:</p> <p>Они независимы друг от друга, то есть они не являются связанными сторонами в соответствии с определением, предложенным в МСФО (IAS) 24, хотя цена в операции между связанными сторонами может использоваться в качестве исходных данных для оценки рыночной (справедливой) стоимости, если у предприятия есть доказательство того, что операция проводилась на рыночных условиях.</p> <p>Они хорошо осведомлены, имеют обоснованное представление об активе или обязательстве и об операции на основании всей имеющейся информации, включая информацию, которая может быть получена при проведении стандартной и общепринятой комплексной проверки.</p> <p>Они могут участвовать в операции с данным активом или обязательством.</p> <p>Они желают участвовать в операции с данным активом или обязательством, то есть они имеют мотив, но не принуждаются или иным образом вынуждены участвовать в такой операции.</p> |
| Наиболее выгодный рынок | Рынок, позволяющий максимально увеличить сумму, которая была бы получена при продаже актива, или уменьшить сумму, которая была бы выплачена при передаче обязательства, после учета всех затрат по сделке и транспортных расходов. |
| Риск невыполнения обязательств | Риск того, что предприятие не выполнит обязательство. Риск невыполнения обязательств включает среди прочего собственный кредитный риск предприятия. |
| Наблюдаемые исходные данные | Исходные данные, которые разрабатываются с использованием рыночных данных, таких как общедоступная информация о фактических событиях или операциях, и которые отражают допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство. |
| Операция на добровольной основе | Вид операций, которые проводятся на рынке на протяжении определенного периода до даты оценки, достаточного для того, чтобы наблюдать рыночную деятельность, обычную и общепринятую в отношении операций с участием таких активов или обязательств; это не принудительная операция (например, принудительная ликвидация или вынужденная реализация). |
| Основной рынок | Рынок с самым большим объемом и уровнем деятельности в отношении актива или обязательства. |
| Премия за риск | Компенсация, требуемая не расположенными к принятию риска участниками рынка за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств, связанных с активом или обязательством. Также называется «корректировка с учетом рисков». |
| Затраты по сделке | <p>Расходы на продажу актива или передачу обязательства на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые непосредственно относятся на выбытие актива или передачу обязательства и удовлетворяют следующим критериям:</p> <p>Они возникают непосредственно из операции и являются существенными для нее.</p> <p>Предприятие не понесло бы такие расходы, если бы решение продать актив или передать обязательство не было бы принято (аналогично определению расходов</p> |

| | |
|--------------------------------------|--|
| | на продажу, предложенному в МСФО (IFRS) 5). |
| Транспортные расходы | Расходы, которые были бы понесены при транспортировке актива от его текущего местонахождения до места его основного (или наиболее выгодного) рынка. |
| Единица учета | Степень объединения или разбивки активов или обязательств в МСФО в целях признания. |
| Ненаблюдаемые исходные данные | Исходные данные, для которых рыночные данные недоступны и которые разработаны с использованием всей доступной информации о тех допущениях, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство. |

2.7. Вид определяемой стоимости и результат оценки

Исходя из цели оценки и условий, определенных Заданием на оценку № 05/22 от 04.05.2022 г. к Договору № ФО/15-2015 от «15» апреля 2015 года об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РВМ - Подмосковный», принят следующий вид оцениваемой стоимости – рыночная (справедливая) стоимость.

На основании Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «1.3. Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 г. № 217н.

На основании п.2 Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»:

«Справедливая стоимость - оценка, основанная на рыночных данных, а не оценка, специфичная для организации. В отношении некоторых активов и обязательств могут быть доступны наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. В отношении других активов и обязательств могут не быть доступными наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна - определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка между участниками рынка с целью продажи актива или передачи обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цену выхода на дату оценки с позиции участника рынка, который удерживает указанный актив или является должником по указанному обязательству).

Справедливая стоимость (fair value) - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки (см. МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»). Справедливая стоимость - сумма, на которую можно обменять актив при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку, независимыми друг от друга сторонами (см. МСФО (IAS) 16 «Основные средства»).

Справедливой стоимостью основных средств в большинстве случаев является рыночная стоимость при условии продолжительного сохранения способа хозяйственного использования соответствующих объектов, т.е. использование для ведения одного и того же или аналогичного вида деятельности (см. МСФО (IAS) 16 «Основные средства»).

Цена, действующая на основном (или наиболее выгодном) рынке, использованная для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, не должна корректироваться с учетом затрат по сделке. Затраты по сделке должны отражаться в учете в соответствии с другими МСФО. Затраты по сделке не являются характеристикой актива или обязательства; они скорее являются специфическими для сделки и будут отличаться в зависимости от того, как предприятие вступает в сделку в отношении актива или обязательства.

Затраты по сделке не включают транспортные расходы. Если местонахождение является характеристикой актива (как, например, может быть в случае с товаром), цена на основном (или наиболее выгодном) рынке должна корректироваться с учетом расходов, при наличии таковых, которые были бы понесены на транспортировку актива от его текущего местонахождения до данного рынка.

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях.

Справедливая стоимость земельных участков, зданий и помещений в них, как правило, определяется

на основе рыночных индикаторов путем оценки, которая обычно производится профессиональным оценщиком.

Справедливая стоимость включает в себя понятие Рыночной стоимости. Тем не менее, термин «справедливая стоимость» является родовым термином, используемым в бухгалтерском учете. Понятие Справедливой стоимости шире, чем Рыночная стоимость, которая специфична для имущества.

Справедливая стоимость и Рыночная стоимость могут быть эквивалентными, когда Справедливая стоимость удовлетворяет всем требованиям определения Рыночной стоимости.

На основании МСО 2017, МСО 104 «Базы оценки», пункт 50 «Базы оценки по определению МСО - Справедливая стоимость (Equitable value)» -

50.1. Справедливая стоимость (Equitable value) — это расчетно-оценочная цена при передаче актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон.

50.2. Определение справедливой стоимости потребует оценку такой цены, которая будет являться справедливой [в сделке] между конкретно определенными сторонами с учетом всех преимуществ или отрицательных свойств, которые каждая из сторон обретет по сделке. Напротив, при определении рыночной стоимости, как правило, нужно забыть обо всех преимуществах или отрицательных свойствах, которые не будут в целом характерны или доступны для участников рынка.

50.3. Справедливая стоимость – это более широкое понятие, чем рыночная стоимость. Хотя часто цена, которая является справедливой в сделке между двумя сторонами, будет равна цене, которую можно получить на рынке, тем не менее, могут возникнуть ситуации, когда при определении справедливой стоимости необходимо будет принять во внимание моменты, которые не должны приниматься во внимание при определении рыночной стоимости, например, некоторые аспекты синергетической стоимости, возникающие при совмещении материальной заинтересованности.

50.4. К примерам использования справедливой стоимости относятся: (а) определение цены, справедливой в контексте владения акциями в некотируемом бизнесе, когда наличие долей в совместном капитале у двух конкретных сторон может означать, что цена, справедливая для них, отличается от цены, достижимой на рынке, а также (б) определение цены, которая являлась бы справедливой как для арендодателя, так и арендатора в рамках бессрочной передачи арендованного актива или при погашении арендного обязательства.

Согласно Федеральному закону №135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности» в действующей редакции:

Рыночная стоимость - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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 сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки

зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Установлению подлежит рыночная стоимость объекта оценки и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных Федеральным законом №135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности» в действующей редакции или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов «действительная стоимость», «разумная стоимость», «эквивалентная стоимость», «реальная стоимость» и других (см. Статью 7. Предположение об установлении рыночной стоимости объекта оценки» ФЗ №135 от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности» в действующей редакции).

Таким образом, в настоящем Отчете справедливая стоимость Объекта оценки эквивалентна рыночной стоимости объекта оценки.

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

3.1. Допущения

Следующие принятые при проведении оценки допущения, ограничения и пределы применения полученного результата являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
2. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
3. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
4. Оценка делается без проведения осмотра. Всю информацию получает от заказчика оценки. Оценщик делает допущение, что вся предоставленная информация по объекту оценки соответствует действительности и не несет ответственности, если она таковой не является.
5. Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Оценщик считает достоверными, но, по независящим от Оценщика объективным причинам, данная информация не позволяет достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта оценки.
6. В условиях пандемии значительно возрастает рыночная неопределенность и связанная с ней погрешность определения стоимости объектов оценки расширяются границы интервалов, в которых может находиться итоговая величина стоимости
7. Оценщик осуществляет расчет стоимости Объекта оценки с учетом индивидуальных характеристик земельных участков предоставленных заказчиком и указанных пообъектно в разделе 7 Отчета.
8. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.
9. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
10. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
11. Все расчеты в рамках настоящей оценки выполнены с помощью Microsoft Excel. В связи с более точным вычислением десятичных знаков результаты расчетов могут отличаться от результатов, рассчитанных с помощью калькулятора.

3.2. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценщик делает заявление о том, что:

- факты, представленные в отчете правильны и основываются на знаниях оценщика;
- анализ и заключения ограничены только сообщенными допущениями и условиями;
- оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе;
- гонорар оценщика не зависит от любых аспектов отчета;
- оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения;
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Оценщик, Делов А.И.



4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

| | |
|------------------------------------|---|
| Организационно-правовая форма | Закрытое акционерное общество |
| Полное наименование | Закрытое акционерное общество управляющая компания «РВМ Капитал» доверительное управление закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ – Подмосковный» |
| Место нахождения | 105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9, этаж 8, помещение I, комнаты 1, 3-7 |
| ОГРН | 1057749282810 |
| Дата присвоения ОГРН | 29.11.2005 г. |
| Дата регистрации юридического лица | 29.11.2005 г. |

4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

| | |
|---|---|
| Фамилия Имя Отчество | Делов Андрей Игоревич |
| Дополнительные сведения | Почтовый адрес: 125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А, пом XIII ком. 83,87 Тел.: +7 (499) 550-1509 Эл. адрес: delov@fundocenka.com |
| Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков | Членство в СРО – член Ассоциации «Русское общество оценщиков»; включен в реестр оценщиков за регистрационным № 009234. Ассоциация «Русское общество оценщиков» 107078, 1-ый Басманный переулок, д.2А, офис 5. Контактный телефон. (495) 657-8637 Внесена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за рег. № 0003, 09.07.2007 г. |
| Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности | Диплом о среднем профессиональном образовании КОБ №0207202 по специальности «Оценка (по отраслям и областям применения)», выданный колледжем учреждения «Академия экономики и статистики» 26.06.2008 г. Диплом о высшем образовании ЖБ №0202232 по специальности «Оценка», выданный Алматинской академией экономики и статистики 07.06.2010 г. |
| Номер, дата и направление квалификационного аттестата в области оценочной деятельности | № 019434-1 от 20.05.2021 г. по направлению Оценка недвижимости»; |
| Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика | Полис №0991R/776/0000129/21 от 16 декабря 2021 г. страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности в АО «АльфаСтрахование», период страхования: с 01 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г., лимит ответственности страховщика – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей. |
| Стаж работы в оценочной деятельности, лет | 10 |
| Местонахождение оценщика | 125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А, пом XIII ком. 83,87 |
| Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки | Трудовой договор № ТД-20 от 03.06.2014 г. |
| Степень участия оценщика в проведении оценки объекта оценки | а) сбор информации об объекте оценки; б) анализ рынка объекта оценки; в) расчет справедливой стоимости объекта оценки; г) формирование отчёта об оценке. |
| Сведения о независимости оценщика | Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником |

| | |
|--|---|
| | (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке. |
|--|---|

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

| | |
|--|--|
| Организационно-правовая форма | Общество с ограниченной ответственности |
| Полное наименование | Общество с ограниченной ответственности «ФандОценка» |
| Место нахождения | 125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А, пом XIII ком. 83,87 |
| Сведения о страховании при осуществлении оценочной деятельности | ООО «ФандОценка» - ответственность юридического лица застрахована в АО «АльфаСтрахование», Полис № 0991R/776/0000127/21 от 16 декабря 2021 года, страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности с 01 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г., страховая сумма – 100 000 000 (Сто миллионов) рублей. |
| ОГРН | 1107746432903 |
| Дата присвоения ОГРН | 26.05.2010 г. |
| Дата регистрации юридического лица | 26.05.2010 г. |
| Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор | Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке |

5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, И СТЕПЕНИ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Иные организации и специалисты не привлекались.

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

6.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 05/22 от 04.05.2022 г. к Договору № ФО/15-2015 от «15» апреля 2015 года об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РВМ - Подмосковский», заключенный Закрытым акционерным обществом «РВМ Капитал» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ Подмосковский», именуемым в дальнейшем «Заказчик» и Обществом с ограниченной ответственностью «ФандОценка», именуемым в дальнейшем «Исполнитель».

Порядковый номер отчета 214/22 от 06.05.2022 г.

6.2. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Целью оценки является определение рыночной (справедливой) стоимости права собственности на объект оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»).

6.3. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки являются: Земельные участки (52 ед.), расположенные в Раменском районе Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковский», в том числе:

- Земельные участки (27 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенные в Раменском районе Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковский»
- Земельные участки (25 ед.) для дачного строительства, расположенные в Раменском районе Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковский»

6.4. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

В результате проведения расчетов различными подходами были получены следующие значения стоимости объекта оценки:

| Объект оценки | Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке | | |
|--|--|----------------------------|-----------------------|
| | Затратный подход, руб. | Сравнительный подход, руб. | Доходный подход, руб. |
| Земельные участки (52 ед.), расположенные в Раменском районе Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковский». | Не применялся | 86 231 897 | Не применялся |

6.5. ИТОВОГАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки, по состоянию на дату оценки округленно с учетом индивидуальных характеристик, составляет без учета НДС¹ ,:

86 231 897 (Восемьдесят шесть миллионов двести тридцать одна тысяча восемьсот девяносто семь) рублей.

В том числе:

| № п/п | Объект права | Кадастровый номер | Общая площадь, кв. м. | Рыночная (справедливая) стоимость участка (округленно), руб. |
|-------|--|-------------------|-----------------------|--|
| 1 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства | 50:23:0020379:60 | 29 837 | 1 |

¹ В соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 главы 21 «Налог на добавленную стоимость» Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются налогом на добавленную стоимость.

| № п/п | Объект права | Кадастровый номер | Общая площадь, кв. м. | Рыночная (справедливая) стоимость участка (округленно), руб. |
|-------|--|-------------------|-----------------------|--|
| 2 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства | 50:23:0020379:59 | 29 688 | 2 274 100 |
| 3 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства | 50:23:0020379:58 | 29 305 | 1 |
| 4 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства | 50:23:0020379:64 | 29 582 | 1 |
| 5 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства | 50:23:0020379:65 | 29 204 | 1 |
| 6 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства | 50:23:0020379:63 | 29 900 | 1 731 210 |
| 7 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства | 50:23:0020379:56 | 29 211 | 1 |
| 8 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства | 50:23:0020379:57 | 29 960 | 1 |
| 9 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства | 50:23:0020459:24 | 29 836 | 1 480 160 |
| 10 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства | 50:23:0020459:28 | 29 414 | 2 143 400 |
| 11 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства | 50:23:0020459:44 | 29 638 | 604 320 |
| 12 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства | 50:23:0020459:45 | 29 727 | 1 417 980 |
| 13 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства | 50:23:0020459:47 | 29 816 | 585 590 |
| 14 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства | 50:23:0020459:50 | 29 892 | 1 |
| 15 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства | 50:23:0020459:39 | 29 671 | 1 |
| 16 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства | 50:23:0020459:38 | 29 147 | 1 |

| № п/п | Объект права | Кадастровый номер | Общая площадь, кв. м. | Рыночная (справедливая) стоимость участка (округленно), руб. |
|-------|---|----------------------|-----------------------|--|
| 17 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства | 50:23:0020459:32 | 29 570 | 1 |
| 18 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства | 50:23:0020459:27 | 29 781 | 2 216 900 |
| 19 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства | 50:23:0020452:24 | 29 163 | 2 507 730 |
| 20 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства | 50:23:0020452:26 | 29 191 | 2 509 840 |
| 21 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства | 50:23:0020459:380 | 360 899 | 21 047 630 |
| 22 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства | 50:23:0010348:195 | 26 752 | 2 109 660 |
| 23 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства | 50:23:0010348:196 | 25 727 | 2 040 410 |
| 24 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства | 50:23:0020379:17 | 382 127 | 13 668 680 |
| 25 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства | 50:23:0020379:16 | 246 572 | 1 |
| 26 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства | 50:23:0000000:164544 | 28 482 | 2 425 530 |
| 27 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства | 50:23:0000000:164545 | 28 419 | 1 |
| 28 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства | 50:23:0020452:23 | 19 325 | 702 460 |
| 29 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства | 50:23:0020452:28 | 28 202 | 1 025 140 |
| 30 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства | 50:23:0020452:29 | 28 196 | 1 024 930 |
| 31 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства | 50:23:0020452:30 | 29 058 | 1 056 260 |

| № п/п | Объект права | Кадастровый номер | Общая площадь, кв. м. | Рыночная (справедливая) стоимость участка (округленно), руб. |
|-------|---|-------------------|-----------------------|--|
| 32 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства | 50:23:0020452:31 | 22 279 | 809 840 |
| 33 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства | 50:23:0020452:33 | 29 697 | 1 079 490 |
| 34 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства | 50:23:0020452:34 | 28 201 | 1 025 110 |
| 35 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства | 50:23:0020452:35 | 29 736 | 1 080 900 |
| 36 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства | 50:23:0020460:16 | 29 719 | 1 080 290 |
| 37 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства | 50:23:0020452:32 | 19 506 | 709 040 |
| 38 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства | 50:23:0020460:24 | 29 623 | 1 076 800 |
| 39 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства | 50:23:0020460:25 | 13 622 | 495 160 |
| 40 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства | 50:23:0020460:26 | 18 608 | 676 400 |
| 41 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства | 50:23:0020460:17 | 22 746 | 826 820 |
| 42 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства | 50:23:0020460:23 | 28 967 | 1 052 950 |
| 43 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства | 50:23:0020294:25 | 22 717 | 1 |
| 44 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства | 50:23:0020294:26 | 28 574 | 1 |
| 45 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства | 50:23:0020279:8 | 15 330 | 1 |
| 46 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – растениеводство | 50:23:0020379:15 | 277 826 | 9 465 530 |

| № п/п | Объект права | Кадастровый номер | Общая площадь, кв. м. | Рыночная (справедливая) стоимость участка (округленно), руб. |
|-------|---|-------------------|-----------------------|--|
| 47 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства | 50:23:0010371:29 | 29 119 | 984 510 |
| 48 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства | 50:23:0010358:137 | 29 508 | 997 670 |
| 49 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства | 50:23:0020464:2 | 58 400 | 1 |
| 50 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства | 50:23:0020464:5 | 53 930 | 1 |
| 51 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства | 50:23:0020464:4 | 37 457 | 1 511 390 |
| 52 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства | 50:23:0020464:1 | 20 700 | 788 050 |
| | Итого | | | 86 231 897 |

6.6. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОВОЙ СТОИМОСТИ

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ограничений:

- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
- Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет отчужден по указанной стоимости.
- Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки.

Оценщик, Делов А.И.



7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 7.1-1 Опись полученных от Заказчика документов

| № п/п | Кадастровый номер | Правоустанавливающий документ | Серия, номер документа | Дата выдачи документа |
|-------|----------------------------------|--|---------------------------|-----------------------|
| 1 | 50:23:0020459:380 | Выписка из Единого государственного реестра прав | б/н | 07.11.2019г. |
| 2 | 50:23:0020379:60 | Выписка из Единого государственного реестра прав | 50/023/001/2016-464 | 13.02.2016 |
| 3 | 50:23:0020379:59 | Выписка из Единого государственного реестра прав | 50/023/001/2016-600 | 13.02.2016 |
| 4 | 50:23:0020379:58 | Выписка из Единого государственного реестра прав | 50/023/001/2016-1291 | 11.03.2016 |
| 5 | 50:23:0020379:64 | Выписка из Единого государственного реестра прав | 50/023/001/2016-563 | 13.02.2016 |
| 6 | 50:23:0020379:65 | Выписка из Единого государственного реестра прав | 50/023/001/2016-1211 | 10.03.2016 |
| 7 | 50:23:0020379:63 | Выписка из Единого государственного реестра прав | 50/023/001/2016-413 | 13.02.2016 |
| 8 | 50:23:0000000:164544 | Выписка из Единого государственного реестра прав | б/н | 11.01.2022 |
| 9 | 50:23:0000000:164545 | Выписка из Единого государственного реестра прав | б/н | 11.01.2022 |
| 10 | 50:23:0020379:56 | Выписка из Единого государственного реестра прав | 50/023/001/2016-1254 | 12.03.2016 |
| 11 | 50:23:0020379:57 | Выписка из Единого государственного реестра прав | 50/023/001/2016-474 | 13.02.2016 |
| 12 | 50:23:0020459:24 | Выписка из Единого государственного реестра прав | 50/023/001/2016-476 | 13.02.2016 |
| 13 | 50:23:0020459:28 | Выписка из Единого государственного реестра прав | 50/023/001/2016-1301 | 11.03.2016 |
| 14 | 50:23:0020459:44 | Выписка из Единого государственного реестра прав | 50/023/001/2016-562 | 13.02.2016 |
| 15 | 50:23:0020459:45 | Выписка из Единого государственного реестра прав | 50/023/001/2016-560 | 13.02.2016 |
| 16 | 50:23:0020459:47 | Выписка из Единого государственного реестра прав | 50/023/001/2016-471 | 13.02.2016 |
| 17 | 50:23:0020459:50 | Выписка из Единого государственного реестра прав | 50/023/001/2016-390 | 13.02.2016 |
| 18 | 50:23:0020459:39 | Выписка из Единого государственного реестра прав | 50/023/001/2016-586 | 13.02.2016 |
| 19 | 50:23:0020459:38 | Выписка из Единого государственного реестра прав | 50/023/001/2016-1318 | 11.03.2016 |
| 20 | 50:23:0020459:32 | Выписка из Единого государственного реестра прав | 50/023/001/2016-585 | 13.02.2016 |
| 21 | 50:23:0020459:27 | Выписка из Единого государственного реестра прав | 50/023/001/2016-566 | 13.02.2016 |
| 22 | 50:23:0020279:8 | Выписка из Единого государственного реестра прав | 50/023/001/2016-497 | 13.02.2016 |
| 23 | 50:23:0020294:25 | Выписка из Единого государственного реестра прав | 99/2018/197893524 | 04.10.2018 |
| 24 | 50:23:0020294:26 | Выписка из Единого государственного реестра прав | 99/2018/197893376 | 04.10.2016 |
| 25 | 50:23:0020452:23 | Выписка из Единого государственного реестра прав | 50-0-1-294/4006/2017-4052 | 03.04.2017 |
| 26 | 50:23:0020452:24 | Выписка из Единого государственного реестра прав | 50-0-1-294/4006/2017-4054 | 03.04.2017 |
| 27 | 50:23:0020452:26 | Выписка из Единого государственного реестра прав | 50-0-1-294/4006/2017-4055 | 03.04.2017 |
| 28 | 50:23:0020452:28 | Выписка из Единого государственного реестра прав | 50-0-1-294/4006/2017-4056 | 03.04.2017 |
| 29 | 50:23:0020452:29 | Выписка из Единого государственного реестра прав | 50-0-1-294/4006/2017-4057 | 03.04.2017 |
| 30 | 50:23:0020452:30 | Выписка из Единого государственного реестра прав | 50-0-1-294/4006/2017-4059 | 03.04.2017 |
| 31 | 50:23:0020452:31 | Выписка из Единого государственного реестра прав | 50-0-1-294/4006/2017-4060 | 03.04.2017 |
| 32 | 50:23:0020452:33 | Выписка из Единого государственного реестра прав | 50-0-1-294/4006/2017-4062 | 03.04.2017 |
| 33 | 50:23:0020452:34 | Выписка из Единого государственного реестра прав | 50-0-1-294/4006/2017-4063 | 03.04.2017 |
| 34 | 50:23:0020452:35 | Выписка из Единого государственного реестра прав | 50-0-1-294/4006/2017-4065 | 03.04.2017 |
| 35 | 50:23:0020460:16 | Выписка из Единого государственного реестра прав | 50/023/001/2016-564 | 13.02.2016 |
| 36 | 50:23:0020452:32 | Выписка из Единого государственного реестра прав | 50/023/001/2016-492 | 13.02.2016 |
| 37 | 50:23:0020460:24 | Выписка из Единого государственного реестра прав | 50/023/001/2016-587 | 13.02.2016 |
| 38 | 50:23:0020460:25 | Выписка из Единого государственного реестра прав | 50/023/001/2016-494 | 13.02.2016 |
| 39 | 50:23:0020460:26 | Выписка из Единого государственного реестра прав | 50/023/001/2016-527 | 13.02.2016 |
| 40 | 50:23:0020460:17 | Выписка из Единого государственного реестра прав | 50/023/001/2016-518 | 13.02.2016 |
| 41 | 50:23:0020460:23 | Выписка из Единого государственного реестра прав | 50/023/001/2016-1330 | 11.03.2016 |
| 42 | 50:23:0020379:15 | Выписка из Единого государственного реестра прав | МО-19/3В-1562200 | 07.05.2019 |
| 43 | 50:23:0010371:29 | Выписка из Единого государственного реестра прав | 50/023/001/2016-1369 | 11.03.2016 |
| 44 | 50:23:0010358:137 | Выписка из Единого государственного реестра прав | 50/023/001/2016-1390 | 11.03.2016 |
| 45 | 50:23:0010348:195 | Выписка из Единого государственного реестра прав | 50/023/001/2016-1382 | 11.03.2016 |
| 46 | 50:23:0010348:196 | Выписка из Единого государственного реестра прав | 50/023/001/2016-557 | 13.02.2016 |
| 47 | 50:23:0020379:17 | Выписка из Единого государственного реестра прав | 50/023/001/2016-418 | 13.02.2016 |
| 48 | 50:23:0020379:16 | Выписка из Единого государственного реестра прав | 50/023/001/2016-422 | 13.02.2016 |
| 49 | 50:23:0020464:2 | Выписка из Единого государственного реестра прав | 50/023/001/2016-456 | 13.02.2016 |
| 50 | 50:23:0020464:5 | Выписка из Единого государственного реестра прав | 50/023/001/2016-399 | 13.02.2016 |
| 51 | 50:23:0020464:4 | Выписка из Единого государственного реестра прав | 50/023/001/2016-445 | 13.02.2016 |
| 52 | 50:23:0020464:1 | Выписка из Единого государственного реестра прав | 50/023/001/2016-524 | 13.02.2016 |
| 53 | Справка о характеристике участка | | б/н | 05.05.2022 |

7.2. Идентификация Объекта оценки

Объектом оценки являются: Земельные участки (52 ед.), расположенные в Раменском районе Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковский»

Таблица 7.2-1 Общая характеристика земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Раменском районе Московской области

| Характеристика | Показатель |
|---|---|
| Общие сведения | |
| Адрес объекта | Московская область, Раменский район, вблизи населенных пунктов: Глебово, Карпово, Коняшино, Новохаритоново, Шевлягино, Кузяево, Бахтеево. |
| Площадь земельных участков, кв. м | 13 622 – 277 826 |
| Вид права | Общая долевая собственность |
| Категория земель | Земли сельскохозяйственного назначения |
| Целевое назначение | Для сельскохозяйственного производства; |
| Ограничение (обременение) права собственности на земельные участки | Доверительное управление |
| Описание | |
| Рельеф участка | Ровный |
| Направление | Юго-Восточное |
| Ближайшее радиальное шоссе от МКАД | Егорьевское шоссе |
| Расстояние от МКАД, км | От 45 до 52 по информации интернет портала «Яндекс карты» (https://yandex.ru/maps/) |
| Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки | Описаны в таблице 7.4-1 |
| Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость | Описаны в таблице 7.4-1 |

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 7.2-2 Общая характеристика земельных участков для дачного строительства, расположенных в Раменском районе Московской области

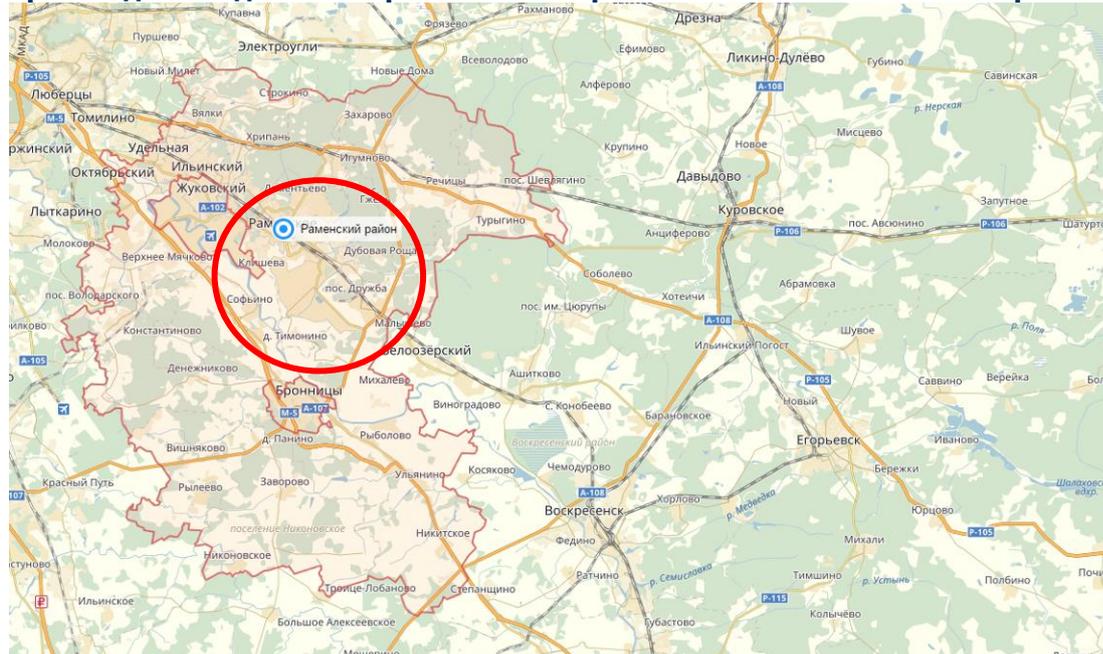
| Характеристика | Показатель |
|---|--|
| Общие сведения | |
| Адрес объекта | Московская область, Раменский район, вблизи населенных пунктов: Мещеры, Минино, Фенино, Трошково, Гжель, Речицы, Кузяево, Трошково |
| Площадь земельных участков, кв.м | 25 727 – 382 127 |
| Вид права | Общая долевая собственность |
| Категория земель | Земли сельскохозяйственного назначения |
| Целевое назначение | Для дачного строительства |
| Ограничение (обременение) права собственности на земельные участки | Доверительное управление |
| Описание | |
| Рельеф участка | Ровный |
| Направление | Юго-Восточное |
| Ближайшее радиальное шоссе от МКАД | Егорьевское шоссе |
| Расстояние от МКАД, км | 52-60 по информации интернет портала «Яндекс карты» (https://yandex.ru/maps/) |
| Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки | Описаны в таблице 7.4-1 |
| Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость | Описаны в таблице 7.4-1 |

Источник: составлено Оценщиком

7.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На рисунке ниже представлено расположение оцениваемых земельных участков на карте Московской области.

Рисунок 7.3-1. Район расположения земельных участков для сельскохозяйственного производства и дачного строительства в расположенных в Раменском районе



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Описание района расположения²

Географическое положение

Раменский округ расположен на юго-востоке от Москвы и с северо-запада соседствует с Люберецким и Ленинским округами, с севера – с Балашихинским, Богородским и Павлово-Посадским округами, с востока – с Орехово-Зуевским округом и Воскресенским округом, а с юга – со Ступинским и Домодедовским округами. На территории округа расположены два города областного значения г.Жуковский и г.Бронницы. Площадь, занимаемая Раменским округом, составляет 139,7 тысяч га.

Пойма Москвы-реки делит территорию на две почти равные части, причем северо-восточная представляет собой начало Мещерской низменности, имеет вид пологой равнины с общим уклоном поверхности к пойме Москвы-реки. Местность покрыта пологими всхолмлениями и размытыми грядами, между которыми были многочисленные болота, богатые торфом. Наиболее крупные из них – Аксеновское, Новосельское, Пустыньское, Тороповское, Малаховское. Теперь площади, где ранее добывался торф, рекультивированы под посевные, огородные и садовые участки. По левобережью Москвы-реки, в которую впадают речки Пехорка (притоки Македонка и Хрипанка) и Гжелка (притоки Донинка и Дорка), много больших озер.

Наличие крупных массивов сосновых лесов благоприятно для создания многочисленных оздоровительных учреждений, лагерей отдыха, детских оздоровительных площадок для москвичей и жителей Подмосковья. Если на левобережье Москвы – реки преобладают хвойные породы, то в юго – западной части округа в основном лиственные леса.

Минерально – сырьевая база

Полезные ископаемые края представлены несколькими видами минерального сырья: глинами, песками, камнем, самым известным из них является мячковский белый камень-известняк. Он использовался при строительстве белокаменной Москвы, из него выстроены храмы в селах Быково, Зеленая Слобода, Марково, Софьино и Кривцы, Иерусалимская церковь в городе Бронницы, применялся он и в декоративном оформлении старинных усадеб и городских застроек. Специалисты подсчитали, что за все время в окрестностях Мячкова, Никоновского, Боршевы и Гжели было добыто в общей сложности около 10 миллионов кубометров белого камня. Однако ресурсы далеко не исчерпаны: по оценкам геологов, его запасы возле села Мячково и деревни Титово составляют не менее 12 миллионов кубометров.

² <https://www.ramenskoye.ru/images/DocFiles/4961.pdf>

Население

По данным на 1 января 2021 года численность постоянного населения Раменского округа насчитывает 315 000 человек

Основные демографические показатели

| | 2018 г | 2019 г | 2020 г | 2021 г (оценка) |
|---|---------|---------|---------|--------------------|
| Численность постоянного населения на конец года, чел. | 305 988 | 311 792 | 315 000 | 320 769 |
| Миграционный прирост населения, чел. | 7 082 | 5 926 | 4 632 | 5 084 |
| Рождаемость, чел. | 3 189 | 3 105 | 3 065 | 2 769 |
| Смертность, чел. | 3 195 | 3 227 | 3 475 | 3 098 |

Вопросы демографии приобретают все большую значимость в современных условиях. В течение длительного периода в России наблюдались негативные демографические тенденции: старение населения, низкая рождаемость и невысокая продолжительность жизни. Не исключением были Московская область и Раменский округ

Экономика

Раменский округ – один из экономически развитых округов Московской области. Здесь расположены довольно крупные предприятия пищевой и добывающей промышленности, предприятия по изготовлению стройматериалов и приборостроения. Также хорошо развито сельское хозяйство, которое специализируется на скотоводстве, овощеводстве и птицеводстве.

Промышленность

Раменский городской округ является одним из промышленных центров Московской области. Экономический потенциал округа формирует научно – промышленный комплекс, основными видами экономической деятельности которого являются авиационное приборостроение, производство пищевых продуктов, электротехническое, химическое и стекольное производство, Гжельский народный художественный промысел. На территории округа осуществляют производственно – хозяйственную деятельность 35 крупных и средних и более 400 малых промышленных предприятий.

На протяжении последних десяти лет администрация Раменского городского округа проводит целенаправленную работу по улучшению инвестиционного климата, приданию дополнительного импульса притоку инвестиций в реальный сектор экономики округа, сохранению темпов экономического роста с целью развития территории округа. Инвестиционная политика дала свои результаты. На территории округа успешно работают и являются крупными налогоплательщиками известные иностранные компании

Наука

На территории Раменского городского округа осуществляют деятельность 6 научных организаций: АО «Раменское приборостроительное конструкторское бюро» (РПКБ), ОАО «ВНИПИ взрывгеофизика», АО «Инерциальные технологии технокомплекса», ФГБУ «Всероссийский центр карантина растений», НИИ «Пушного Звероводства и кролиководства им. Афанасьева В.А.», ГНУ «Всероссийский научноисследовательский институт овощеводства».

Крупнейшим научно-промышленным предприятием является АО «РПКБ», созданное в 1947 году. На предприятии осуществляется разработка и производство бортового и наземного радиоэлектронного оборудования для самолетов, вертолетов, беспилотных летательных аппаратов и других транспортных средств в рамках государственного оборонного заказа и по линии военно-технического сотрудничества с зарубежными странами.

Сельское хозяйство

Сельское хозяйство Раменского городского округа – важная сфера экономической деятельности по производству сельскохозяйственной продукции и оказанию услуг, в целях обеспечения населения качественными продуктами питания, промышленности – сырьём, а также содействия устойчивому развитию сельских территорий.

Сельскохозяйственный сектор округа представлен 17 предприятиями, 28 крестьянскими (фермерскими) хозяйствами и 37 тысячами личных подсобных хозяйств. Важная роль в увеличении объемов производства сельскохозяйственной продукции и модернизации производственной базы отводится федеральной и региональным мерам поддержки в виде представления субсидий и грантов. В 2020 году из бюджетов всех уровней выплачено субсидий в размере более 116 миллионов рублей.

Инвестиции в производство, являются неотъемлемой частью современной экономики, влияющей на дальнейшее развитие сельскохозяйственного производства. В 2020 году привлечено инвестиций в размере 1451 млн. рублей, в том числе на приобретение техники и технологического оборудования было направлено порядка 300 млн. рублей.

Малое и среднее предпринимательство

Развитие малого и среднего предпринимательства является неотъемлемой частью общей стратегии экономического развития Раменского городского округа Московской области, не смотря на введенный режим повышенной готовности в 2020 году. На сегодняшний день в округе функционирует 12 465 субъектов малого и среднего предпринимательства, в том числе: 3 935 юридических лиц и 8 530 ИП. (Количество субъектов МСП на 31.12.2019г. – 12 232 ед. юридических лиц – 4 004, ИП – 8 228). За прошедший год создано 332 предприятия малого бизнеса, в том числе 52 производственных. На 10 000 жителей округа приходится 402 субъекта малого бизнеса. Численность работников занятых в малом бизнесе, с учетом индивидуальных предпринимателей, составила более 28 тыс. человек (20617 чел. в юр. лицах + 8 247 ИП). Это треть занятых в экономике округа.

Транспорт

Раменский городской округ имеет развитую сеть транспортного сообщения, которая представлена железнодорожными и автомобильными видами транспорта. Имеются три крупных транспортных артерий – автодороги М5 «Урал», Р105 «Москва – Егорьевск – Тума – Касимов» и А107 «Малое Московское кольцо» территории Раменского г.о. проходят две ветки железнодорожного транспорта Московской железной дороги: Казанского и Рязанского направлений. Общая протяженность направлений 66 км, количество станций и платформ 23. В городе имеется крупный транспортно-пересадочный узел, включающий автовокзал и железную станцию «Раменское».

Рядом со станцией «Раменское» расположен автовокзал, от которого налажено автобусное сообщение к станции метро «Котельники», а также до городов Жуковский и Бронницы. Общественный автомобильный транспорт в городе представлен автобусами малого, среднего и большого классов

Маршрутная транспортная сеть охватывает все микрорайоны города и пригород. В реестре муниципальных маршрутов регулярных перевозок Раменского г.о. зарегистрировано 55 маршрутов.

Дороги

В рамках реализации подпрограммы «Дороги Подмосковья» особое внимание уделяется развитию сети автомобильных дорог общего пользования местного значения на территории муниципального образования, обеспечению нормативного состояния автомобильных дорог местного значения, обеспечению сельских населенных пунктов круглогодичной связью с сетью автомобильных дорог Московской области. Общая протяженность автодорог Раменского городского округа составляет 2 395,79 км.

Раменский городской округ является одним из крупнейших в Подмосковье. Численность населения, постоянно проживающего в городском округе, ежегодно увеличивается, что, конечно же приводит к увеличению количества автотранспорта на дорогах. Автомобильный парк с каждым годом увеличивается примерно на 1000 единиц.

7.4. ПЕРЕЧЕНЬ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ

Таблица 7.4-1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

| № п/п | Объект права, категория земель, разрешенное использование | Адрес объекта | Кадастровый номер | Площадь кв. м | Удаление от МКАД, км. | Ухудшающие характеристики земельного участка по данным заказчика | Характеристики земельного участка по данным Геопортала Подмосковья ³ |
|-------|---|--|-------------------|---------------|-----------------------|---|---|
| 1 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства | Московская область, Раменский район, с/п Новохаритоновское | 50:23:0020459:380 | 360 899 | 54 | - | 1) Мелиорируемые земли Карпово-Сидорово, КП Гжельское Площадь пересечения: 333 610 м2 Процент пересечения: 92.4% 2) Земли Государственного лесного фонда Площадь пересечения: 213 м2 Процент пересечения: 0.1% 3) Уточнение границ ГЛФ в соответствии с актом КЛХ Площадь пересечения: 360846 м2 Процент пересечения: 100% 4) Зоны планируемого размещения объектов автомобильного транспорта а/д Гжель (дублер Егорьевского шоссе) Площадь пересечения: 39050 м2 Процент пересечения: 10.8% 5) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 360846 м2 Процент пересечения: 100% |
| 2 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства | Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, д. Бахтеево | 50:23:0020379:60 | 29 837 | 57 | Залесенность 100%; Закустаренность - 50%, подъезд ограничен лесом и забором соседнего СНТ | 1) Мелиорируемые земли Карпово-Сидорово, КП Гжельское Площадь пересечения: 10 м2 2) Земли Государственного лесного фонда Площадь пересечения: 381 м2 Процент пересечения: 1.3% 3) Зоны планируемого размещения объектов автомобильного транспорта а/д Гжель (дублер Егорьевского шоссе) Площадь пересечения: 5425 м2 Процент пересечения: 18.2% 4) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 29837 м2 Процент пересечения: 100% |
| 3 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства | Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, д. Бахтеево | 50:23:0020379:59 | 29 688 | 57 | Залесенность 40%; Закустаренность - 20% | 1) Мелиорируемые земли Карпово-Сидорово, КП Гжельское Площадь пересечения: 248 м2 Процент пересечения: 0.8% 2) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 29689 м2 Процент пересечения: 100% |
| 4 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства | Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, д. Бахтеево | 50:23:0020379:58 | 29 305 | 57 | Залесенность 80%; Закустаренность - 40%, подъезд ограничен лесом и забором соседнего СНТ | 1) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 29305 м2 Процент пересечения: 100% |
| 5 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства | Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, д. Бахтеево | 50:23:0020379:64 | 29 582 | 57 | Ярко выраженный рельеф (овраг), заболоченность (подтопляемость) - 5%, Залесенность 90%; Закустаренность - 40%, подъезд ограничен лесом, болотом и забором соседнего СНТ | 1) Зоны планируемого размещения объектов автомобильного транспорта а/д Гжель (дублер Егорьевского шоссе) Площадь пересечения: 14431 м2 Процент пересечения: 48.8% 2) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 29582 м2 Процент пересечения: 100% |

³ <https://rgis.mosreg.ru/v3/#/>

| № п/п | Объект права, категория земель, разрешенное использование | Адрес объекта | Кадастровый номер | Площадь кв. м | Удаление от МКАД, км. | Ухудшающие характеристики земельного участка по данным заказчика | Характеристики земельного участка по данным Геопортала Подмосковья ¹ |
|-------|--|---|-----------------------|---------------|-----------------------|--|--|
| 6 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства | Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, д. Бахтеево | 50:23:0020379:65 | 29 204 | 57 | Ярко выраженный рельеф (овраг), заболоченность (подтопляемость) - 15%, Залесенность 80%; Закустаренность - 70%, подъезд ограничен лесом, болотом и забором соседнего СНТ | 1) Зоны планируемого размещения объектов автомобильного транспорта а/д Гжель (дублер Егорьевского шоссе) Площадь пересечения: 5208 м2 Процент пересечения: 17.8% 2) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 29204 м2 Процент пересечения: 100% |
| 7 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства | Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, д. Бахтеево | 50:23:0020379:63 | 29 900 | 57 | Заболоченность (подтопляемость) - 100%, подъезд ограничен лесом и забором соседнего СНТ | 1) Земли Государственного лесного фонда Площадь пересечения: 134 м2 Процент пересечения: 0.4% 2) Зоны планируемого размещения объектов автомобильного транспорта а/д Гжель (дублер Егорьевского шоссе) Площадь пересечения: 6731 м2 Процент пересечения: 22.5% 3) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 29900 м2 Процент пересечения: 100% |
| 8 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем | Московская область, г. Раменское, Российская Федерация, Раменский городской округ | 50:23:0000000:1645 44 | 28 482 | 53 | Закустаренность - 10%, | 1) Мелиорируемые земли Карпово-Сидорова, КП Гжельское Площадь пересечения: 1272 м2 Процент пересечения: 4.2% 2) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 29956 м2 Процент пересечения: 100% |
| 9 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем | Московская область, г. Раменское, Российская Федерация, Раменский городской округ | 50:23:0000000:1645 45 | 28 419 | 53 | Залесенность 60%; Закустаренность - 50%, | 1) Мелиорируемые земли Карпово-Сидорова, КП Гжельское Площадь пересечения: 646 м2 Процент пересечения: 2.2% 2) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 29963 м2 Процент пересечения: 100% |
| 10 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства | Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, д. Бахтеево | 50:23:0020379:56 | 29 211 | 57 | Залесенность 90%; Закустаренность - 20%, | 1) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 29211 м2 Процент пересечения: 100% |
| 11 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства | Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, д. Бахтеево | 50:23:0020379:57 | 29 960 | 59 | Залесенность 50%; Закустаренность - 30% | 1) Мелиорируемые земли Карпово-Сидорова, КП Гжельское Площадь пересечения: 403 м2 Процент пересечения: 1.3% 2) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 29959 м2 Процент пересечения: 100% |
| 12 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства | Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, с. Карпово | 50:23:0020459:24 | 29 836 | 55 | Закустаренность 50%, Заболочиваемость - 100%, | 1) Мелиорируемые земли Карпово-Сидорова, КП Гжельское Площадь пересечения: 8119 м2 Процент пересечения: 27.2% 2) Земли Государственного лесного фонда Площадь пересечения: 68.7% Процент пересечения: 68.7% 3) Уточнение границ ГЛФ в соответствии с актом КЛХ Площадь пересечения: 29838 м2 Процент пересечения: 100% 4) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 29838 м2 Процент пересечения: 100% |

| № п/п | Объект права, категория земель, разрешенное использование | Адрес объекта | Кадастровый номер | Площадь кв. м | Удаление от МКАД, км. | Ухудшающие характеристики земельного участка по данным заказчика | Характеристики земельного участка по данным Геопортала Подмосковья* |
|-------|---|---|-------------------|---------------|-----------------------|--|---|
| 13 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства | Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, с. Карпово | 50:23:0020459:28 | 29 414 | 55 | Закустаренность 50%, Заболоченность (подтопляемость) - 100%, | 1) Мелиорируемые земли Карпово-Сидорово, КП Гжельское Площадь пересечения: 22062 м2 Процент пересечения: 75% 2) Земли Государственного лесного фонда Площадь пересечения: 9193 м2 Процент пересечения: 31,3% 3) Уточнение границ ГЛФ в соответствии с актом КЛХ Площадь пересечения: 29414 м2 Процент пересечения: 100% 4) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 29414 м2 Процент пересечения: 100% |
| 14 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства | Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, с. Карпово | 50:23:0020459:44 | 29 638 | 55 | Участок вытянутый вдоль реки "Сеченка" (Код водного объекта 09010101812110000024331, длина водотока - 16 км, сопряженный с разрушенной системой мелиорации. Охранная зона реки, закустаренность 5%; | 1) Мелиорируемые земли Карпово-Сидорово, КП Гжельское Площадь пересечения: 27686 м2 Процент пересечения: 93,4% 2) Зоны планируемого размещения объектов автомобильного транспорта а/д Гжель (дублер Егорьевского шоссе) Площадь пересечения: 668 м2 Процент пересечения: 2,3% 3) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 29639 м2 Процент пересечения: 100% |
| 15 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства | Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, с. Карпово | 50:23:0020459:45 | 29 727 | 55 | Закустаренность 60%, Заболоченность (подтопляемость) - 100%, | 1) Мелиорируемые земли Карпово-Сидорово, КП Гжельское Площадь пересечения: 28334 м2 Процент пересечения: 95,3% 2) Земли Государственного лесного фонда Площадь пересечения: 561 м2 Процент пересечения: 1,9% 3) Уточнение границ ГЛФ в соответствии с актом КЛХ Площадь пересечения: 29725 м2 Процент пересечения: 100% 4) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 29725 м2 Процент пересечения: 100% |
| 16 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства | Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, с. Карпово | 50:23:0020459:47 | 29 816 | 55 | Участок правильной формы, вытянутый вдоль реки "Сеченка" (Код водного объекта 09010101812110000024331, длина водотока - 16 км, охранная зона), сопряженный с разрушенной системой мелиорации. Охранная зона реки, закустаренность 20%; | 1) Мелиорируемые земли Карпово-Сидорово, КП Гжельское Площадь пересечения: 27740 м2 Процент пересечения: 93% 2) Земли Государственного лесного фонда Площадь пересечения: 130 м2 Процент пересечения: 0,4% 2) Зоны планируемого размещения объектов автомобильного транспорта а/д Гжель (дублер Егорьевского шоссе) Площадь пересечения: 668 м2 Процент пересечения: 2,3% 3) Зоны планируемого размещения объектов автомобильного транспорта а/д Гжель (дублер Егорьевского шоссе) Площадь пересечения: 335 м2 Процент пересечения: 1,1% 4) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 29815 м2 Процент пересечения: 100% |

| № п/п | Объект права, категория земель, разрешенное использование | Адрес объекта | Кадастровый номер | Площадь кв. м | Удаление от МКАД, км. | Ухудшающие характеристики земельного участка по данным заказчика | Характеристики земельного участка по данным Геопортала Подмосковья ¹ |
|-------|---|---|-------------------|---------------|-----------------------|--|--|
| 17 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства | Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, с. Карпово | 50:23:0020459:50 | 29 892 | 55 | Залесенность - 80%; Закустаренность 60%, Заболоченность (подтопляемость) - 50%, | 1) Мелиорируемые земли Карпово-Сидорова, КП Гжельское Площадь пересечения: 29209 м2 Процент пересечения: 97.7% 2) Земли Государственного лесного фонда Площадь пересечения: 12433 м2 Процент пересечения: 41.6% 3) Уточнение границ ГЛФ в соответствии с актом КЛХ Площадь пересечения: 29891 м2 Процент пересечения: 100% 4) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 29891 м2 Процент пересечения: 100% |
| 18 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства | Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, с. Карпово | 50:23:0020459:39 | 29 671 | 55 | Залесенность - 80%; Закустаренность 70%, Заболоченность (подтопляемость) - 50%, | 1) Мелиорируемые земли Карпово-Сидорова, КП Гжельское Площадь пересечения: 29163 м2 Процент пересечения: 98.3% 2) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 29 671 м2 Процент пересечения: 100% |
| 19 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства | Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, с. Карпово | 50:23:0020459:38 | 29 147 | 55 | Залесенность - 80%; Закустаренность 70%, Заболоченность (подтопляемость) - 100%, | 1) Мелиорируемые земли Карпово-Сидорова, КП Гжельское Площадь пересечения: 29053 м2 Процент пересечения: 99.7% 2) Земли Государственного лесного фонда Площадь пересечения: 4935 м2 Процент пересечения: 16.9% 3) Уточнение границ ГЛФ в соответствии с актом КЛХ Площадь пересечения: 29147 м2 Процент пересечения: 100% 4) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 29147 м2 Процент пересечения: 100% |
| 20 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства | Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, с. Карпово | 50:23:0020459:32 | 29 570 | 55 | Залесенность 85%, Закустаренность 70%, проселочные дороги; проходит мелиоративный канал, залежи ТБО (1 локация) - около 100 куб.м. | 1) Мелиорируемые земли Карпово-Сидорова, КП Гжельское Площадь пересечения: 9378 м2 Процент пересечения: 31.7% 2) Земли Государственного лесного фонда Площадь пересечения: 18117 м2 Процент пересечения: 61.3% 3) Уточнение границ ГЛФ в соответствии с актом КЛХ Площадь пересечения: 29571 м2 Процент пересечения: 100% 4) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 29571 м2 Процент пересечения: 100% 5) Виноградовское лесничество Московской области Площадь пересечения: 1 м2 |
| 21 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства | Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, с. Карпово | 50:23:0020459:27 | 29 781 | 55 | Закустаренность 40%; Залежи ТБО (1 локация) - около 10 куб.м | 1) Мелиорируемые земли Карпово-Сидорова, КП Гжельское Площадь пересечения: 29752 м2 Процент пересечения: 99.9% 2) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 29780 м2 Процент пересечения: 100% 3) Виноградовское лесничество Московской области Площадь пересечения: 1 м2 |
| 22 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства | Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское | 50:23:0020452:24 | 29 163 | 52 | - | 1) Мелиорируемые земли Карпово-Сидорова, КП Гжельское Площадь пересечения: 1983 м2 Процент пересечения: 6.8% 2) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 29 163 м2 Процент пересечения: 100% |

| № п/п | Объект права, категория земель, разрешенное использование | Адрес объекта | Кадастровый номер | Площадь кв. м | Удаление от МКАД, км. | Ухудшающие характеристики земельного участка по данным заказчика | Характеристики земельного участка по данным Геопортала Подмосковья* |
|-------|---|--|-------------------|---------------|-----------------------|--|--|
| 23 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства | Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, | 50:23:0020452:26 | 29 191 | 52 | - | 1) Мелиорируемые земли Карпово-Сидорово, КП Гжельское Площадь пересечения: 2199 м2 Процент пересечения: 7.6% 2) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 29190 м2 Процент пересечения: 100% |
| 24 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства | обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала | 50:23:0010348:195 | 26 752 | 60 | - | 1) Земли Государственного лесного фонда Площадь пересечения: 16707 м2 Процент пересечения: 62.5% 2) Уточнение границ ГЛФ в соответствии с актом КЛХ Площадь пересечения: 26753 м2 Процент пересечения: 100% 3) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 26753 м2 Процент пересечения: 100% 4) Виноградовское лесничество Московской области Площадь пересечения: 1 м2 |
| 25 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства | обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала | 50:23:0010348:196 | 25 727 | 60 | - | 1) Земли Государственного лесного фонда Площадь пересечения: 18111 м2 Процент пересечения: 70.4% 2) Уточнение границ ГЛФ в соответствии с актом КЛХ Площадь пересечения: 25728 м2 Процент пересечения: 100% 3) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 25728 м2 Процент пересечения: 100% |
| 26 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства | Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, д. Бахтеево | 50:23:0020379:17 | 382 127 | 57 | Участок неправильной формы с ярко выраженным рельефом, заболоченная (подтапливаемая) территория - 90% площади (343 914 кв.м.). Залесенность - 30%, Закустаренность 60%, подъезд к участку ограничен лесом и забором. Свалки ТБО (3 локации, ориентировочный объем мусора- 250 м3). | 1) Земли Государственного лесного фонда Площадь пересечения: 98 м2 2) Зоны планируемого размещения объектов автомобильного транспорта а/д Гжель (дублер Егорьевского шоссе) Площадь пересечения: 15234 м2 Процент пересечения: 4% 3) Зоны планируемого размещения объектов автомобильного транспорта Москва - Саранск - Ульяновск - Екатеринбург Площадь пересечения: 14975 м2 Процент пересечения: 3.9% 4) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 382125 м2 Процент пересечения: 100% |
| 27 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства | Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, д. Бахтеево | 50:23:0020379:16 | 246 572 | 57 | Участок неправильной формы. Закустаренность 50%; Залесенность 60%; Участок попадает в ЗОУИТ ВЛЭП- 4150 кв.м.(0,17%) Ведётся несанкционированная добыча песка, торфа и глины. На участке несанкционированный обводненный карьер, площадью 9400 кв.м. Грунтовые дороги СНТ, Залежи твёрдых бытовых отходов (3 локации), промышленных отходов (гудрон- 1 локация) и сухостоя (1 локация) - около 300 куб.м. | 1) Зоны планируемого размещения объектов автомобильного транспорта а/д Гжель (дублер Егорьевского шоссе) Площадь пересечения: 7718 м2 Процент пересечения: 3,1% 2) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 246575 м2 Процент пересечения: 100% 3) Охранная зона ВЛ 110 кВ «Нежино-Бисерово 2» Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения: 3729 м2 Процент пересечения: 1,5% 4) Охранная зона ВЛ 110 кВ «Нежино-Бисерово 1» Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения: 4830 м2 Процент пересечения: 2% |

| № п/п | Объект права, категория земель, разрешенное использование | Адрес объекта | Кадастровый номер | Площадь кв. м | Удаление от МКАД, км. | Ухудшающие характеристики земельного участка по данным заказчика | Характеристики земельного участка по данным Геопортала Подмосковья ¹ |
|-------|--|--|-------------------|---------------|-----------------------|---|---|
| 28 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства | Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Фенино | 50:23:0020294:25 | 22 717 | 45 | Залесенность 100%; Закустаренность - 70%, Подъезд к участку отсутствует | 1) Земли Государственного лесного фонда Площадь пересечения: 22716 м2 Процент пересечения: 100% 2) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 22718 м2 Процент пересечения: 100% |
| 29 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства | Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Фенино | 50:23:0020294:26 | 28 574 | 45 | Залесенность 100%; Закустаренность - 70%, Подъезд к участку отсутствует | 1) Земли Государственного лесного фонда Площадь пересечения: 28573 м2 Процент пересечения: 100% 2) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 28573 м2 Процент пересечения: 100% |
| 30 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства | Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Фенино | 50:23:0020279:8 | 15 330 | 45 | Залесенность 100%; Закустаренность - 70%, Подъезд к участку отсутствует | 1) Земли Государственного лесного фонда Площадь пересечения: 14700 м2 Процент пересечения: 95,9% 2) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 15330 м2 Процент пересечения: 100% |
| 31 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства | Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, | 50:23:0020452:23 | 19 325 | 52 | - | 1) Мелиорируемые земли Карпово-Сидорова, КП Гжельское Площадь пересечения: 984 м2 Процент пересечения: 5.1% 2) Особо ценные с/х угодья Площадь пересечения: 29 м2 Процент пересечения: 0.2% |
| 32 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства | Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское | 50:23:0020452:28 | 28 202 | 52 | - | 1) Мелиорируемые земли Карпово-Сидорова, КП Гжельское Площадь пересечения: 27027 м2 Процент пересечения: 95.8% 2) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 8415 м2 Процент пересечения: 29.8% 3) Особо ценные с/х угодья Площадь пересечения: 28202 м2 Процент пересечения: 100% |
| 33 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства | Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское | 50:23:0020452:29 | 28 196 | 52 | - | 1) Мелиорируемые земли Карпово-Сидорова, КП Гжельское Площадь пересечения: 27832 м2 Процент пересечения: 98.7% 2) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 9156 м2 Процент пересечения: 32.5% 3) Особо ценные с/х угодья Площадь пересечения: 28195 м2 Процент пересечения: 100% |
| 34 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства | Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское | 50:23:0020452:30 | 29 058 | 52 | - | 1) Мелиорируемые земли Карпово-Сидорова, КП Гжельское Площадь пересечения: 28735 м2 Процент пересечения: 98.9% 2) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 6216 м2 Процент пересечения: 21.4% 3) Особо ценные с/х угодья Площадь пересечения: 29 058 м2 Процент пересечения: 100% |

| № п/п | Объект права, категория земель, разрешенное использование | Адрес объекта | Кадастровый номер | Площадь кв. м | Удаление от МКАД, км. | Ухудшающие характеристики земельного участка по данным заказчика | Характеристики земельного участка по данным Геопортала Подмосквья ¹ |
|-------|--|---|-------------------|---------------|-----------------------|--|---|
| 35 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства | Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское | 50:23:0020452:31 | 22 279 | 52 | - | 1) Мелиорируемые земли Карпово-Сидорово, КП Гжельское Площадь пересечения: 21260 м2 Процент пересечения: 95.4% 2) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 7004 м2 Процент пересечения: 31.4% 3) Особо ценные с/х угодья Площадь пересечения: 22 279 м2 Процент пересечения: 100% |
| 36 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства | Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское | 50:23:0020452:33 | 29 697 | 52 | - | 1) Мелиорируемые земли Карпово-Сидорово, КП Гжельское Площадь пересечения: 29380 м2 Процент пересечения: 98.9% 2) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 8029 м2 Процент пересечения: 27% 3) Особо ценные с/х угодья Площадь пересечения: 29 697 м2 Процент пересечения: 100% |
| 37 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства | Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское | 50:23:0020452:34 | 28 201 | 52 | - | 1) Мелиорируемые земли Карпово-Сидорово, КП Гжельское Площадь пересечения: 27781 м2 Процент пересечения: 98.5% 2) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 9337 м2 Процент пересечения: 33.1% 3) Особо ценные с/х угодья Площадь пересечения: 28200 м2 Процент пересечения: 100% |
| 38 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства | Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское | 50:23:0020452:35 | 29 736 | 52 | - | 1) Мелиорируемые земли Карпово-Сидорово, КП Гжельское Площадь пересечения: 29333 м2 Процент пересечения: 98.6% 2) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 9754 м2 Процент пересечения: 32.8% 3) Особо ценные с/х угодья Площадь пересечения: 29736 м2 Процент пересечения: 100% |

| № п/п | Объект права, категория земель, разрешенное использование | Адрес объекта | Кадастровый номер | Площадь кв. м | Удаление от МКАД, км. | Ухудшающие характеристики земельного участка по данным заказчика | Характеристики земельного участка по данным Геопортала Подмосковья* |
|-------|--|---|-------------------|---------------|-----------------------|--|---|
| 39 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства | Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, с. Карпово | 50:23:0020460:16 | 29 719 | 52 | - | 1) Мелиорируемые земли Карпово-Сидорово, КП Гжельское Площадь пересечения: 1938 м2 Процент пересечения: 6.5% 2) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 29718м2 Процент пересечения: 100% 3) Охранная зона ЛЭП 110 кВ «Нежино- Гжель» Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения: 5565 м2 Процент пересечения:18.7% 4) Охранная зона ЛЭП 110 кВ "Нежино-Донино" Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения: 5163 м2 Процент пересечения: 17.4% 5) Охранная зона ЛЭП 110 кВ «Анциферово-Нежино 2» Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения:4089 м2 Процент пересечения:13.8% 6) Охранная зона ЛЭП 110 кВ "Анциферово-Нежино 1" Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения 3573 м2 Процент пересечения:12% 7) Охранная зона ВЛ 220 кВ "Цагинская 2" Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения:3161 м2 Процент пересечения: 10.6% 8) Охранная зона ВЛ 220 кВ "Цагинская 1" Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения:2826 м2 Процент пересечения: 9.5% |
| 40 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства | Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, с. Карпово | 50:23:0020452:32 | 19 506 | 52 | - | 1) Мелиорируемые земли Карпово-Сидорово, КП Гжельское Площадь пересечения:17897 м2 Процент пересечения: 91.8% 2) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 10781 м2 Процент пересечения: 55.3% 3) Охранная зона ЛЭП 110 кВ «Нежино- Гжель» Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения:2480 м2 Процент пересечения:12.7% 4) Охранная зона ЛЭП 110 кВ "Нежино-Донино" Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения: 950 м2 Процент пересечения: 4.9% |

| № п/п | Объект права, категория земель, разрешенное использование | Адрес объекта | Кадастровый номер | Площадь кв. м | Удаление от МКАД, км. | Ухудшающие характеристики земельного участка по данным заказчика | Характеристики земельного участка по данным Геопортала Подмосквья* |
|-------|--|---|-------------------|---------------|-----------------------|--|---|
| 41 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства | Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, с. Карпово | 50:23:0020460:24 | 29 623 | 52 | - | <p>1) Мелиорируемые земли Карпово-Сидорово, КП Гжельское Площадь пересечения: 29622 м2 Процент пересечения: 100%</p> <p>2) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 29622 м2 Процент пересечения: 100%</p> <p>3) Особо ценные с/х угодья Площадь пересечения: 29622 м2 Процент пересечения: 100%</p> <p>4) Публичный сервитут для использования земельных участков в целях эксплуатации объекта энергетики федерального значения ««Электросетевой комплекс "Подстанция 220 кВ "Нежино" № 263 с линией электропередачи 220 кВ" Зона публичного сервитута Площадь пересечения: 1215 м2 Процент пересечения: 4.1%</p> <p>5) Охранная зона воздушной линии электропередачи 220 кВ "Нежино-Федино" Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения: 7736 м2 Процент пересечения: 26.1%</p> <p>6) Охранная зона воздушной линии электропередачи 220 кВ "Шибаново-Нежино" Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения: 7736 м2 Процент пересечения: 26.1%</p> <p>7) Охранная зона воздушной линии электропередачи 220 кВ "Шатура-Нежино 1,2" Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения: 4111 м2 Процент пересечения: 13.9%</p> <p>8) Охранная зона электросетевого хозяйства «Подстанция 220 кВ «Нежино» № 263 с линиями электропередачи 220 кВ», Московская область, Раменский, Шатурский, Орехово-Зуевский районы Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения: 2894 м2 Процент пересечения: 9.8%</p> |

| № п/п | Объект права, категория земель, разрешенное использование | Адрес объекта | Кадастровый номер | Площадь кв. м | Удаление от МКАД, км. | Ухудшающие характеристики земельного участка по данным заказчика | Характеристики земельного участка по данным Геопортала Подмосковья ¹ |
|-------|--|---|-------------------|---------------|-----------------------|--|--|
| 42 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства | Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, с. Карпово | 50:23:0020460:25 | 13 622 | 52 | - | <p>1) Мелиорируемые земли Карпово-Сидорово, КП Гжельское Площадь пересечения: 13623 м2 Процент пересечения: 100%</p> <p>2) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 13623 м2 Процент пересечения: 100%</p> <p>3) Публичный сервитут для использования земельных участков в целях эксплуатации объекта энергетики федерального значения ««Электросетевой комплекс "Подстанция 220 кВ "Нежино" № 263 с линией электропередачи 220 кВ» Зона публичного сервитута Площадь пересечения: 2197 м2 Процент пересечения: 16.1%</p> <p>4) Охранная зона воздушной линии электропередачи 220 кВ "Шатура-Нежино 1,2" Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения: 7122 м2 Процент пересечения: 52.3%</p> <p>5) Охранная зона воздушной линии электропередачи 220 кВ "Нежино-Федино" Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения: 6943 м2 Процент пересечения: 51%</p> <p>6) Охранная зона воздушной линии электропередачи 220 кВ "Шибаново-Нежино" Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения: 6943 м2 Процент пересечения: 51%</p> <p>7) Охранная зона электросетевого хозяйства «Подстанция 220 кВ «Нежино» № 263 с линиями электропередачи 220 кВ», Московская область, Раменский, Шатурский, Орехово-Зуевский районы Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения: 1073 м2 Процент пересечения: 7.9%</p> |

| № п/п | Объект права, категория земель, разрешенное использование | Адрес объекта | Кадастровый номер | Площадь кв. м | Удаление от МКАД, км. | Ухудшающие характеристики земельного участка по данным заказчика | Характеристики земельного участка по данным Геопортала Подмосковья* |
|-------|--|---|-------------------|---------------|-----------------------|--|---|
| 43 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства | Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, с. Карпово | 50:23:0020460:26 | 18 608 | 52 | - | <p>1) Мелиорируемые земли Карпово-Сидорово, КП Гжельское Площадь пересечения: 18608 м2 Процент пересечения: 100%</p> <p>2) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 18608 м2 Процент пересечения: 100%</p> <p>3) Публичный сервитут для использования земельных участков в целях эксплуатации объекта энергетики федерального значения ««Электросетевой комплекс "Подстанция 220 кВ "Нежино" № 263 с линией электропередачи 220 кВ» Зона публичного сервитута Площадь пересечения: 998 м2 Процент пересечения: 5.4%</p> <p>4) Охранная зона воздушной линии электропередачи 220 кВ "Шатура-Нежино 1,2" Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения: 3314 м2 Процент пересечения: 17.8%</p> <p>5) Охранная зона электросетевого хозяйства «Подстанция 220 кВ «Нежино» № 263 с линиями электропередачи 220 кВ», Московская область, Раменский, Шатурский, Орехово-Зуевский районы Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения: 2317 м2 Процент пересечения: 12.5%</p> <p>6) Охранная зона воздушной линии электропередачи 220 кВ "Нежино-Федино" Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения: 677 м2 Процент пересечения: 3.6%</p> <p>7) Охранная зона воздушной линии электропередачи 220 кВ "Шибаново-Нежино" Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения: 677 м2 Процент пересечения: 3.6%</p> |
| 44 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства | Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, с. Карпово | 50:23:0020460:17 | 22 746 | 52 | - | <p>1) Мелиорируемые земли Карпово-Сидорово, КП Гжельское Площадь пересечения: 394 м2 Процент пересечения: 1.7%</p> <p>2) Земли Государственного лесного фонда Площадь пересечения: 443 м2 Процент пересечения: 1.9%</p> <p>3) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 22 746 м2 Процент пересечения: 100%</p> |

| № п/п | Объект права, категория земель, разрешенное использование | Адрес объекта | Кадастровый номер | Площадь кв. м | Удаление от МКАД, км. | Ухудшающие характеристики земельного участка по данным заказчика | Характеристики земельного участка по данным Геопортала Подмосковья* |
|-------|--|--|-------------------|---------------|-----------------------|--|--|
| 45 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства | Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, с. Карпово | 50:23:0020460:23 | 28 967 | 52 | - | 1) Мелиорируемые земли Карпово-Сидорово, КП Гжельское Площадь пересечения: 28 306 м2 Процент пересечения: 97.8% 2) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 28 967 м2 Процент пересечения: 100% 3) Особо ценные с/х угодья Площадь пересечения: 28967 м2 Процент пересечения: 100% 4) Публичный сервитут для использования земельных участков в целях эксплуатации объекта энергетики федерального значения ««Электросетевой комплекс "Подстанция 220 кВ "Нежино" № 263 с линией электропередачи 220 кВ» Зона публичного сервитута Площадь пересечения: 1 м2 5) Охранная зона электросетевого хозяйства «Подстанция 220 кВ «Нежино» № 263 с линиями электропередачи 220 кВ», Московская область, Раменский, Шатурский, Орехово-Зуевский районы Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения: 2172 м2 Процент пересечения: 7.5% 6) Охранная зона воздушной линии электропередачи 220 кВ "Нежино-Федино" Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения: 19 м2 Процент пересечения: 0.1% 7) Охранная зона воздушной линии электропередачи 220 кВ "Шибаново-Нежино" Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения: 19 м2 Процент пересечения: 0.1% |
| 46 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: растениеводство | обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, д. Меткомелино, дом 32 | 50:23:0020379:15 | 277 826 | 50 | - | - |
| 47 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства | обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала | 50:23:0010371:29 | 29 119 | 58 | - | 1) Мелиорируемые земли Мещера, КП Гжельское Площадь пересечения: 28605 м2 Процент пересечения: 100% 2) Особо ценные с/х угодья Площадь пересечения: 29118 м2 Процент пересечения: 100% |
| 48 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства | обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в западной части кадастрового квартала | 50:23:0010358:137 | 29 508 | 58 | - | 1) Мелиорируемые земли Мещера, КП Гжельское Площадь пересечения: 29273 м2 Процент пересечения: 99.2% 2) Земли Государственного лесного фонда Площадь пересечения: 127 м2 Процент пересечения: 0.4% |

| № п/п | Объект права, категория земель, разрешенное использование | Адрес объекта | Кадастровый номер | Площадь кв. м | Удаление от МКАД, км. | Ухудшающие характеристики земельного участка по данным заказчика | Характеристики земельного участка по данным Геопортала Подмосковья* |
|-------|--|--|-------------------|---------------|-----------------------|--|--|
| 49 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства | Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, с. Речицы | 50:23:0020464:2 | 58 400 | 45 | Закустаренность участка - 60% Залесенность – 40 % | 1) Публичный сервитут в целях размещения существующего объекта электросетевого хозяйства – «ВЛ 35 кВ Гжель-Гжель тяговая – 2 цепь» Зона публичного сервитута Площадь пересечения: 17151 м2 Процент пересечения: 29.4% 2) Публичный сервитут в целях размещения существующего объекта электросетевого хозяйства – «ВЛ 35 кВ Гжель-Гжель тяговая – 1 цепь» Зона публичного сервитута Площадь пересечения: 17151 м2 Процент пересечения: 29.4% 3) Публичный сервитут в целях размещения существующего объекта электросетевого хозяйства – «ВЛ 110 кВ Гжель-Донино» Зона публичного сервитута Площадь пересечения: 739 м2 Процент пересечения: 1.3% 4) Охранная зона ВЛ 35 кВ "Речицы 2" Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения: 17151 м2 Процент пересечения: 29.4% 5) Охранная зона ВЛ 35 кВ "Речицы 1" Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения: 17151 м2 Процент пересечения: 29.4% 6) Охранная зона ЛЭП 110 кВ "Гжель-Донино" Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения: 739 м2 Процент пересечения: 1.3% 7) Охранная зона ЛЭП 110 кВ «Нежино- Гжель» Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения: 393 м2 Процент пересечения: 0.7% |
| 50 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства | Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, с. Речицы | 50:23:0020464:5 | 53 930 | 45 | Закустаренность участка - 100% Залесенность – 100 % | 1) Публичный сервитут в целях размещения существующего объекта электросетевого хозяйства – «ВЛ 110 кВ Гжель-Донино» Зона публичного сервитута Площадь пересечения: 5556 м2 Процент пересечения: 10.3% 2) Публичный сервитут в целях размещения существующего объекта электросетевого хозяйства – «ВЛ 35 кВ Гжель-Гжель тяговая – 2 цепь» Зона публичного сервитута Площадь пересечения: 3343 м2 Процент пересечения: 6.2% 3) Публичный сервитут в целях размещения существующего объекта электросетевого хозяйства – «ВЛ 35 кВ Гжель-Гжель тяговая – 1 цепь» Зона публичного сервитута Площадь пересечения: 3343 м2 Процент пересечения: 6.2% 4) Охранная зона ЛЭП 110 кВ "Гжель-Донино" Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения: 5556 м2 Процент пересечения: 10.3% 5) Охранная зона ЛЭП 110 кВ «Нежино- Гжель» Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения: 4823 м2 Процент пересечения: 8.9% 6) Охранная зона ВЛ 35 кВ "Речицы 2" Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения: 3343 м2 Процент пересечения: 6.2% 7) Охранная зона ВЛ 35 кВ "Речицы 1" Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения: 3343 м2 Процент пересечения: 6.2% |

| № п/п | Объект права, категория земель, разрешенное использование | Адрес объекта | Кадастровый номер | Площадь кв. м | Удаление от МКАД, км. | Ухудшающие характеристики земельного участка по данным заказчика | Характеристики земельного участка по данным Геопортала Подмосковья* |
|-------|--|--|-------------------|---------------|-----------------------|--|---|
| 51 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства | Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, с. Речицы | 50:23:0020464:4 | 37 457 | 45 | - | 1) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 934 м2 Процент пересечения: 2.5% 2) Публичный сервитут в целях размещения существующего объекта электросетевого хозяйства – «ВЛ 35 кВ Гжель-Гжель тяговая – 1 цепь» Зона публичного сервитута Площадь пересечения: 14107 м2 Процент пересечения: 37.8% 3) Публичный сервитут в целях размещения существующего объекта электросетевого хозяйства – «ВЛ 35 кВ Гжель-Гжель тяговая – 2 цепь» Зона публичного сервитута Площадь пересечения: 14107 м2 Процент пересечения: 37.8% 4) Охранная зона ВЛ 35 кВ "Речицы 1" Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения: 14107 м2 Процент пересечения: 37.8% 5) Охранная зона ВЛ 35 кВ "Речицы 2" Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения: 14107 м2 Процент пересечения: 37.8% 6) Охранная зона газовой распределительной сети от ГРС "Гжель" Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения: 2025 м2 Процент пересечения: 5.4% |
| 52 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства | Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, с. Речицы | 50:23:0020464:1 | 20 700 | 45 | - | 1) Публичный сервитут в целях размещения существующего объекта электросетевого хозяйства – «ВЛ 35 кВ Гжель-Гжель тяговая – 1 цепь» Зона публичного сервитута Площадь пересечения: 4210 м2 Процент пересечения: 21.1% 2) Публичный сервитут в целях размещения существующего объекта электросетевого хозяйства – «ВЛ 35 кВ Гжель-Гжель тяговая – 2 цепь» Зона публичного сервитута Площадь пересечения: 4210 м2 Процент пересечения: 21.1% 3) Охранная зона ВЛ 35 кВ "Речицы 1" Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения: 4210 м2 Процент пересечения: 21.1% 4) Охранная зона ВЛ 35 кВ "Речицы 2" Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения: 4210 м2 Процент пересечения: 21.1% 5) Охранная зона газовой распределительной сети от ГРС "Гжель" Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения: 386 м2 Процент пересечения: 1.9% |

Источник: на основании данных полученных от заказчика и публичных источников

Текущее использование объектов оценки: По состоянию на дату оценки земельные участки не застроены, инженерные коммуникации не подведены.

Субъект права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: общая долевая собственность.

Ограничения (обременения) права: доверительное управление

Отчет об оценке земельных участков (52 ед.), расположенных в Раменском районе Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»

7.5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при определении рыночной стоимости. В соответствии со Стандартами оценки, под наиболее эффективным способом использования имущества понимается «Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано».

Использование объекта недвижимости должно отвечать четырем критериям, чтобы соответствовать его наиболее эффективному использованию. Оно должно быть физически возможным, законодательно разрешенным, экономически оправданным и приносить максимальную прибыль.

Анализ НЭИ для земельного участка как свободного

Под свободным земельным участком понимается земельный участок, который для целей анализа наиболее эффективного использования рассматривается как свободный от улучшений, характерных для его существующего использования.

Объект оценки представляет собой не застроенные земельные участки, относящиеся к категории земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства; для дачного строительства.

Критерий юридической допустимости

Категория земель - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства; для дачного строительства.

В соответствии с ч. 1 ст. 78 Земельного кодекса РФ: Земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей, а также для целей аквакультуры (рыбоводства):

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

Таким образом, юридически допустимо использовать земельные участки по их целевому назначению.

Критерии физической возможности и экономической оправданности

Диктуется физическими характеристиками самого участка (инженерно-геологические параметры грунтов, местоположение, достаточность размера участков и т.д.), а также особенностями окружающей застройки.

На данном этапе следует отказаться от вариантов, физически не реализуемых на оцениваемом земельном участке вследствие особенностей окружающей их застройки.

На части земельных участков, представленных к оценке местность не позволяет использовать участки по их целевому назначению. Так, некоторые участки полностью покрыты многолетними насаждениями, участки заболочены, имеется мусор и кустарники. Согласно заданию на оценку, оценка производится с учетом данных факторов и очистки участков от ухудшающих характеристик.

Критерий максимальной продуктивности

Исходя из вышеперечисленных факторов, оценщик выбрал максимально эффективный вариант использования земельных участков как свободных – для сельскохозяйственного производства; для дачного строительства.

Анализ НЭИ для земельного участка с существующими улучшениями

Земельные участки не застроены.

Вывод

На основании проведенного анализа было определено, что с учетом местоположения и индивидуальных характеристик объекта оценки наиболее эффективным будет использование оцениваемого недвижимого имущества по его целевому назначению - для сельскохозяйственного производства; для дачного строительства с учетом индивидуальных характеристик отраженных в задании на оценку

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

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

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

8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития оцениваются: внешнеполитические события и отношения страны с другими государствами, общественно-экономический строй, макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень развития финансово-кредитной системы, изучаются основные внутренние политические и экономические события, перспективные изменения экономики и инвестиционные условия, а также уровень и тенденции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса.

Положение России в мире⁴

Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. Россия, как правопреемница СССР, победившего фашизм, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире наряду с Великобританией, Китаем, США и Францией. Наша страна интегрирована в мировую экономику. Даже с учётом сложных климатических условий развиваются экспортные и транзитные возможности страны. Построены и работают газопроводы: в Европу через Германию «Северный поток - 1», через Турцию в Европу «Турецкий поток», в КНР «Сила Сибири», заполняется газом и готовится к эксплуатации «Северный поток - 2», планируется газопровод «Сила Сибири – 2». Интенсивно развивается Северный морской путь и система комплексов сжиженного природного газа. Это позволяет государству, использовать свои огромные ресурсные и транзитные возможности, исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы и фонд национального благосостояния, даёт огромные возможности экономического развития страны. Однако, эта же интегрированность в

⁴

<https://statrielt.ru/downloads/%D0%90%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D0%B7%202022%20%D0%BC%D0%B0%D1%80%D1%82.pdf>

мировую экономику и высокая импортозависимость создали и критически высокие риски для отечественной экономики, и устойчивости дальнейшего социального развития страны. И сегодня мы наблюдаем, как мировые финансово-экономические «пузыри», основанные на переоценности доллара, избытке спекулятивного финансового капитала, скопившиеся в последние 7-10 лет в условиях высокой инфляции и разбалансированности национальных экономик и логистики, привели к началу мирового экономического кризиса. Всё это происходит на фоне ожесточенной борьбы США за сохранение политического и финансового доминирования в мире, за ресурсные и сбытовые рынки. Массовые беспорядки, «цветные революции» и военные конфликты, организованные и финансируемые Западом во главе с США во всех частях мира: в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Белоруссии и Казахстане, а также нацистский переворот 2014 года и подготовка Украины к войне против России, подстрекательство неонацистов Украины к силовому захвату республик ЛНР и ДНР подтверждают, что глобальному капиталу США нужна большая война с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов, высокая стагфляция, огромный госдолг, отраслевые дисбалансы, падение производства) и внутривнутриполитических кризисов. С целью сдерживания экономического развития России, начиная с 2014 года, Запад односторонне вводит всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции против нашей страны. Чтобы избежать повторения «22 июня 1941» (когда европейские страны во главе с фашистской Германией без объявления войны обрушились на СССР всей своей военной и экономической мощью под знаменами германского нацизма и захватили огромную часть нашей страны) после заявления нацистской Украины о возможном отказе от безъядерного статуса и объявления 22 февраля всеобщей мобилизации на Украине (что означало фактическое объявление России войны) 24 февраля 2022 года Россия превентивно начала специальную операцию ВС РФ по демилитаризации и освобождению Украины от нацизма. Не затрагивая мирные населенные пункты, уничтожаются все военные объекты, военная инфраструктура и нацистские воинские формирования Украины. В ходе операции ВС РФ подтвердились данные об агрессивных планах Украины по силовому подавлению ЛДНР, а также выявлены три десятка биологических военных лабораторий США в нарушение международной Конвенции по запрещению биологического оружия. Используя это как повод и нарушая международное законодательство, США совместно с другими странами Запада односторонне ввели санкции, направленные на полную экономическую и политическую блокаду России с целью дестабилизировать всю российскую экономику и финансовую систему: фактически заморозили российские международные валютные резервы, размещенные за рубежом, отключили ряд крупнейших российских банков от международной системы расчетов SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают российскую собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний; десятки крупных компаний Запада покинули российский рынок. Происходящие события показывают, что мир сползает к длительной глобальной конфронтации Запад – Россия и разделяется на новые зоны влияния.

Таблица 8.1-1 Основные экономические показатели России

| № | | 2021 г. | |
|----|---|-----------|-----------|
| | | млрд.руб. | +/- % г/г |
| 1. | Валовой внутренний продукт | 130795,3 | +4,7 |
| 2. | Инвестиции в основной капитал | | +7,6 |
| 3. | Реальные располагаемые денежные доходы населения (завычетом выплат по кредитам и страховым) | | +3,1 |

(по данным Росстата (первая оценка): <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2022.pdf>,

зеленый – положительная динамика, красный - отрицательная динамика (в сопоставимых ценах)

| | | 2021г. | Янв 2022 г. |
|-----|---|-----------|-------------|
| | | +/- % г/г | +/- % г/г |
| 4. | Индекс промышленного производства | +5,3 | +8,6 |
| 5. | Продукция сельского хозяйства | -0,9 | +0,8 |
| 6. | Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах) | +6,0 | +1,6 |
| 7. | Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв. м. | +8,2 | |
| 8. | - жилых помещений | +12,7 | +81,5 |
| 9. | - нежилых помещений | +10,5 | |
| 10. | Пассажиروоборот транспорта общего пользования, млрд пасс-км | +39,6 | |
| 11. | Грузооборот транспорта, млрд т-км | +5,3 | +7,7 |
| 12. | в том числе, железнодорожного транспорта | +3,4 | +6,0 |
| 13. | трубопроводного | +7,4 | +9,7 |

| | | | |
|-----|--|-------|-------|
| 14. | автомобильного | +5,0 | +5,8 |
| 15. | Оборот розничной торговли, млрд рублей | +7,3 | +3,6 |
| 16. | Объем платных услуг населению, млрд. руб. | +14,1 | +13,0 |
| 17. | Оборот общественного питания, млрд. руб. | +23,5 | +10,1 |
| 18. | Внешнеторговый оборот (январь-декабрь 2021), (сальдо положит. 190 096 млрд. долл. США) | +39,3 | |
| 19. | в том числе: экспорт товаров | +48,2 | |
| 20. | импорт товаров | +26,8 | |
| 21. | Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь-декабрь 2021, руб.: | | |
| 22. | - номинальная | +9,8 | |
| 23. | - реальная (учитывает инфляцию) | +2,9 | |
| 24. | Ключевая ставка с 11.04.2022г., % | -3,0 | 17,0 |
| 25. | Инфляция (годовая) на конец января 2022 года (г/г) | +8,7 | |

| | | 2021/2020, % | 2022/2021, % |
|-----|--|---|--------------------|
| 26. | Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-январь 2022 г. | +2,5р (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р) | |
| 27. | Кредиторская задолженность на 01.01.22 | +18,8 | |
| 28. | просроченная | 5,0 % от кредиторск задолж | |
| 29. | Сумма средств организаций на счетах в кредитных организациях на 01.01.22 | +19,5 | |
| 30. | Средства (вклады, депозиты) физических лиц, привлечённые банками, на 01.02 | +5,5 | +5,7 |
| 31. | Кредиты и прочие размещённые средства, предоставленные организациям на 01.02 | +15,0 | +16,0 |
| 32. | Кредиты физическим лицам на 01.02 | +23,9 | +25,1 |
| 33. | - задолженность по ипотечным жил. кредитам | +25,1 | +26,7 |
| 34. | - средневзвешенная ставка на 01.02 | 7,59% - повышается | 7,81% - повышается |
| 35. | - просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам | (0,6%) | (0,6%) |
| 36. | Исполнение консолидированного бюджета РФ за январь-декабрь | | |
| | - доходы | +25,9 | |
| 37. | - расходы | +10,8 | |
| 38. | - профицит, млрд. руб. | +1045,8 | |
| 39. | Международные резервы (ЗВР), на 25.02.22г. 643,2 млрд. долл. США | +8,3 | +9,1 |
| 40. | Фонд национального благосостояния, на 01.02.22г. 174,9 млрд. долл. США (14% от ВВП) | -0,5 | |
| 41. | Государственный внешний долг, на 01.02.22г. 59,5 млрд. долл. США | +5,3 | +5,7 |

Потребительская инфляция с 9 по 15 апреля 2022 года:⁵

За неделю с 9 по 15 апреля 2022 г. инфляция продолжила замедляться и составила 0,20% после 0,66% неделей ранее. Основной вклад в снижение темпов роста цен внесла дефляция в секторе непродовольственных товаров (-0,01% после 0,51%) за счет продолжающегося удешевления бензина и отсутствия роста цен на иные непродовольственные товары. На продовольственные товары рост цен замедлился (0,50% после 0,90%) за счет как снижения цен на плодоовощную продукцию, так и замедления роста цен на другие продукты питания. В секторе туристических и регулируемых услуг темпы роста цен также снизились (+0,07% после роста на +0,56%).

1. За неделю с 9 по 15 апреля инфляция составила 0,20%.

2. В сегменте непродовольственных товаров цены снизились на -0,01% после роста на 0,51% неделей ранее, преимущественно за счет снижения цен на электро- и бытовые приборы (-2,48%), строительные материалы (-0,33%), а также околонулевого роста цен на легковые автомобили (0,05%). На автомобильный бензин снижение цен продолжается шестую неделю подряд (-0,06% после -0,07%).

⁵ <https://www.economy.gov.ru/material/file/2d42fa2dd7638aaf1b630ae5a6acb19e/20042022.pdf>

3. В секторе продовольственных товаров темпы роста цен снизились до 0,50%. Замедлился рост цен на продукты питания, за исключением овощей и фруктов (0,73%), при этом цены на сахар снизились на -0,34%. На плодоовощную продукцию цены продолжили снижаться (-0,92% после -0,58% неделей ранее), преимущественно за счет снижения цен на помидоры и бананы.

4. В сегменте регулируемых и туристических услуг темпы роста цен снизились до 0,07% (после роста на +0,56% неделей ранее).

Мировые рынки

1. На неделе с 8 по 15 апреля на мировых рынках продовольствия котировки пшеницы в США и Франции выросли в среднем на 5,5%, кукурузы – на 2,9%, белого сахара – на 1,5%, соевого и пальмового масел – на 5,1% и 0,9%, говядины и свинины – на 0,7% и 0,9% (на прошлой неделе цены изменялись от -3,1% до +6,8%, в среднем за март – от -5,6% до +39,6%). Противоположная динамика наблюдалась на рынке сахара-сырца и соевых бобов, стоимость которых за неделю сократилась на 1,7% и 0,5% (+5,4% и +6,7% на прошлой неделе; +5,0% и +5,7% в марте). В апреле мировые продовольственные цены превысили свой прошлогодний уровень в среднем на 27,2%.

2. 6. На мировом рынке удобрений на прошедшей неделе стоимость смешанных удобрений стабилизировалась, азотных – снизилась на 1,9% (-5,5% и -8,5% неделей ранее; +24,9% и +49,1% в марте). В годовом выражении прирост цен в апреле составил +78,1% и +119,1%. 7. На мировом рынке черных металлов на прошедшей неделе фьючерсные цены на железную руду и металлический лом выросли на 0,6% и на 0,8% соответственно. Стоимость арматуры стабилизировалась, плоского проката – сократилась на 4,1%. Неделей ранее металлургическое сырье в среднем подорожало на 0,4%, а конечная продукция подешевела на 1,3%, в целом за март их стоимость выросла (на 8,6%–27,2%). В годовом выражении в апреле железная руда на фьючерсном рынке подешевела на 21,0%, лом черных металлов, арматура и прокат подорожали на 45,7%, 47,4% и 3,3%.

Таблица 8.1-2 О потребительской инфляции с 9 по 15 апреля (РОССТАТ)

| | 2022 год на 15 апр | | | | | | | 2021 год |
|---|-----------------------|--------------|--------------------|--------------|-------------|-------------------------------|---------------|-----------------|
| | Вес, % | г/г | с начала месяца | 9 - 15 апр | 2 - 8 апр | на 15 апреля (с нач. года) | март (м/м) | апрель (м/м) |
| Индекс потребительских цен | 100,0 | 17,62 | 1,00 | 0,20 | 0,66 | 11,05 | 7,61 | 0,58 |
| Продовольственные товары | 38,1 | 19,53 | 1,58 | 0,50 | 0,90 | 11,69 | 6,73 | 0,75 |
| - без плодоовощной продукции | 33,5 | 17,71 | 2,04 | 0,73 | 1,14 | 9,59 | 5,59 | 0,72 |
| - плодоовощная продукция | 4,6 | 32,94 | -1,29 | -0,92 | -0,58 | 26,96 | 14,22 | 1,02 |
| Непродовольственные товары | 35,6 | 20,74 | 0,63 | -0,01 | 0,51 | 13,58 | 11,25 | 0,66 |
| - без бензина | 31,3 | 22,79 | 0,72 | 0,00 | 0,58 | 15,37 | 12,83 | 0,68 |
| - бензин автомобильный | 4,4 | 6,10 | -0,14 | -0,06 | -0,07 | 0,74 | -0,15 | 0,49 |
| Услуги (туристические и регулируемые)* | 13,3 | 9,90 | 0,64 | 0,07 | 0,56 | 1,57 | 3,55 | 0,01 |
| Услуги (март) | 26,3 | 9,94 | - | - | - | - | 3,99 | - |

Об оценке индекса потребительских цен со 9 по 15 апреля 2022 года

За период⁶ со 9 по 15 апреля 2022 г. индекс потребительских цен, по оценке Росстата, составил 100,20%¹, с начала апреля – 101,00%, с начала года – 111,05% (справочно: апрель 2021 г. – 100,58%, с начала года – 102,72%).

Таблица 8.1-3 Индекс потребительских цен (в процентах)

| Индекс потребительских цен (оценка) | К предыдущей дате регистрации цен | С начала апреля 2022 г. | Среднесуточный прирост цен | | |
|-------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|----------------------------|--------------|----------------|
| | | | с начала апреля 2022 г. | справочно | |
| | | | | Март 2022 г. | Апрель 2021 г. |
| | 100,20 | 101,00 | 0,066 | 0,237 | 0,019 |

Продовольственные товары

За период с 9 по 15 апреля 2022 г. выросли цены: на маргарин – на 2,6%, шоколадные конфеты – на 1,7%, чай черный – на 1,6%, молоко стерилизованное – на 1,4%, консервы фруктово-ягодные для детского питания – на 1,3%, печенье – на 1,2%, соль, пшено – на 1,1%, консервы овощные для детского питания – на 1,0%, масло сливочное, сметану, крупу гречневую – на 0,9%, колбасы вареные, консервы мясные для детского питания, вермишель – на 0,8%, говядину, сосиски, сардельки, сыры

⁶ https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/65_20-04-2022.htm

сычужные, муку пшеничную, макаронные изделия – на 0,7%, молоко пастеризованное, смеси сухие молочные для детского питания, обеды в столовой, кафе, закусочной (кроме столовой в организации) – на 0,6%, колбасы полукопченые и варено-копченые, рыбу мороженую, хлеб – на 0,5%, творог – на 0,4%, баранину и яйца куриные – на 0,3%, водку – на 0,2%. Цены на свинину снизились на 0,3%.

Рис шлифованный в среднем по России подорожал на 2,0%, в том числе в 68 субъектах Российской Федерации – на 0,1-6,2%. В 6 субъектах цены не изменились. В 11 субъектах рис подешевел на 0,1-4,2%.

Цены на мясо кур в среднем по стране увеличились на 0,9%, в том числе в 64 субъектах Российской Федерации – на 0,1-3,8%. В 7 субъектах цены не изменились. В 14 субъектах цены на мясо кур снизились на 0,1-1,4%.

Масло подсолнечное в среднем по России подорожало на 0,8%, в том числе в 63 субъектах Российской Федерации – на 0,1-4,0%. В 8 субъектах цены не изменились. В 14 субъектах масло подсолнечное подешевело на 0,1-1,3%.

Цены на сахар-песок в среднем по стране снизились на 0,3%, в том числе в 46 субъектах Российской Федерации – на 0,2-4,4%. В 6 субъектах цены не изменились. В 33 субъектах цены на сахар-песок увеличились на 0,1-5,6%.

Флодоовощная продукция в среднем подешевела на 0,9%, в том числе помидоры – на 5,6%, капуста белокочанная – на 4,0%, бананы – на 2,3%. В то же время цены на свеклу столовую выросли на 2,8%, яблоки – на 2,0%, лук репчатый – на 1,8%, огурцы – на 1,3%, картофель – на 1,1%, морковь – на 0,5%. Цены на помидоры в 31 субъекте Российской Федерации снизились на 0,1-5,0%, в 46 субъектах – на 5,1-15,1%. В Ненецком и Чукотском автономных округах цены не изменились. В 6 субъектах цены на помидоры выросли на 0,4-1,5%.

Капуста белокочанная в 44 субъектах Российской Федерации подешевела на 0,2-5,0%, в 27 субъектах – на 5,1-11,2%. В Рязанской области и Чукотском автономном округе цены не изменились. В 12 субъектах цены на капусту белокочанную выросли на 0,1-6,0%.

Цены на свеклу столовую в 40 субъектах Российской Федерации выросли на 0,3-5,0%, в 26 субъектах – на 5,1-15,7%. В 3 субъектах цены не изменились. В 16 субъектах цены на свеклу снизились на 0,1-2,3%.

Медикаменты

В группе наблюдаемых медикаментов подешевели: левомеколь – на 1,5%, ренгалин – на 1,4%, поливитамины – на 1,3%, эргоферон – на 1,2%, валидол – на 1,1%, комбинированные анальгетики – на 1,0%, корвалол, нимесулид – на 0,9%, аллохол – на 0,7%, метамизол натрия (анальгин отечественный) – на 0,4%.

Предметы гигиены и товары первой необходимости

Из отдельных видов непродовольственных товаров первой необходимости подорожали: прокладки гигиенические, мыло туалетное – на 2,4%, сухие корма для домашних животных – на 2,2%, пасты зубные – на 1,9%, мыло хозяйственное – на 1,8%, бумага туалетная – на 1,6%, щетки зубные – на 1,4%, порошки стиральные – на 1,3%, спички – на 0,9%, подгузники детские – на 0,8%, пеленки для новорожденных – на 0,5%.

Потребительские товары

Из остальных непродовольственных товаров выросли цены: на шампуни – на 1,2%, майки, футболки мужские – на 1,0%, кроссовки для детей – на 0,3%, носки мужские – на 0,2%, легковые автомобили иностранных марок, сигареты с фильтром, кроссовки для взрослых, колготки женские, футболки детские – на 0,1%.

Цены на смартфоны снизились на 2,7%, телевизоры – на 2,1%, электропылесосы – на 2,0%, плиты древесностружечные, ориентированно-стружечные – на 0,5%, доски обрезные – на 0,2%.

Цены на бензин автомобильный снизились на 0,1%, на дизельное топливо – не изменились.

Услуги

Тарифы на проезд в городском автобусе в среднем по России увеличились на 1,3%, троллейбусе – на 0,5%, трамвае – на 0,4%. Стоимость полета в салоне экономического класса самолета снизилась на 1,0%.

Стоимость проживания в гостиницах 1*, 3*-5*, мотелях и хостелах выросла на 0,1-0,6%, путевок в санатории, дома отдыха и пансионаты – на 0,5%.

Одновременно стоимость проживания в гостиницах 2* снизилась на 0,1%.

«Пейзаж перед битвой»: какой российская экономика подошла к санкционному шоку⁷.

Накануне введения новой волны антироссийских экономических санкций, ситуация в российской экономике характеризовалась следующими особенностями:

- после завершения периода восстановительного роста, экономика в 2022- 2024 гг. вышла на тренд последовательного оживления с низкими стабильными темпами роста (по инерционному варианту порядка 2.0- 2.3% на текущий год и 1.5-2.0% на последующие два, по оптимистическому - порядка 2.0-2.5% в течение трех лет);

- в целом, удалось «зацепиться» за благоприятную внешнеэкономическую конъюнктуру. В результате, основными факторами «поствосстановительного» роста были расширение экспорта и (со второго полугодия прошлого года) - рост инвестиций в основной капитал. Ожидался также переход к устойчивому, уже посткризисному, росту потребления домохозяйств, на базе расширения заработной платы и доходов;

- российская экономика вышла на почти исторически максимальное использование трудовых ресурсов; к началу кризиса и уровень занятости, и безработица находились на наиболее благоприятных уровнях с начала 2010-х годов. При этом в отдельных отраслях (прежде всего, несырьевых и вне бюджетного сектора) сохранялся значительный, до 25%, запас избыточной занятости - рабочих мест с низкой производительностью и, соответственно, оплатой. Этот «навес», практически, мог считаться

формой скрытой безработицы, оплачиваемой (в значительной мере, из мотивации сохранения социальной стабильности в регионах) за счёт перераспределения природной ренты;

- инфляция выходила (с учетом скачка цен на продовольствие, топливо и сырье на мировых рынках) на уровень порядка 6.0-6.5% (декабрь к декабрю), что провоцировало проведение наиболее жесткой для крупных и средних стран денежно-кредитной и бюджетной политики.

Санкционный шок, очевидно, глубоко трансформирует российскую экономику; специфика этой трансформации во многом будет определяться тем, какой экономика вошла в шок.

Условия «адаптационного» сценария Ограничения на экспорт и импорт.

Ожидается, что введенные санкции повлияют на внешнюю торговлю как со странами-инициаторами (практически, странами ОЭСР), так и, в разной степени, на торговлю с другими странами. Отчасти эти страны станут опасаться «вторичных санкций» со стороны США и других стран ОЭСР, отчасти - сработает эффект cancel culture по отношению к бизнесу с Россией.

Кроме того, будут сказываться вторичные эффекты, связанные с проблемами с оплатой поставок и (в части экспорта) - с дефицитом отдельных, поставляемых по импорту критически значимых компонентов продукции.

Соответственно, применительно к отдельным экспортным рынкам, можно ожидать следующих дополнительных (относительно «нормальных», без санкций) трендов:

- наибольшие потери понесёт экспорт машин и оборудования: сокращение на 50-80% на рынки стран-инициаторов санкций, на 15-20% - на рынки прочих стран (вне ЕАЭС), на 10% - на рынки стран ЕАЭС;

- на рынках топлива потери объемов окажутся существенно ниже. По углю, с учетом энергоперехода: 30-40% на рынки стран-инициаторов санкций, 10-15% на прочие рынки (вне ЕАЭС); по нефти и нефтепродуктам: 20% на рынки стран-инициаторов, 5-10% на рынки прочих стран (вне ЕАЭС); по газу потери составят 5-10% на рынки стран-инициаторов санкций;

- аналогичные эффекты, в разной степени, ожидаются на рынках черных и цветных металлов, а также удобрений, а в гораздо меньшей степени (единицы процентов потерь объемов рынка) - на рынках редких металлов и зерна;

- можно ожидать схлопывания экспорта услуг (-60-70% на рынки стран-инициаторов санкций, - 15% на рынках других стран вне ЕАЭС).

Что касается импорта, то здесь в наибольшей степени ожидается сжатие ввоза инвестиционных товаров (на 70-80% по отношению к тренду из стран-инициаторов санкций, на 10-15% из других стран, кроме ЕАЭС), что потянет за собой соответствующее сжатие ввоза сырья, материалов и комплектующих (на 50% от тренда из стран-инициаторов санкций). На рынках потребительских товаров можно ожидать частичного замещения товаров из стран-инициаторов санкций (-25% от тренда) товарами других стран (главным образом, АТР, +10% к тренду, в 2023-2024 г.). Импорт услуг буквально «обваливается» (-70-80% от тренда из стран-инициаторов санкций, -25% из других стран вне ЕАЭС).

Дисконт на российский экспорт

⁷ http://www.forecast.ru/_Archive/analytics/DB/foreparam2022.pdf

«Санкции - это маржа» (С.А. Караганов). В силу этого, можно ожидать резкого повышения дисконта по российскому экспорту. По нефти среднегодовой дисконт сорта Urals по отношению к Brent в текущем году может составить порядка 20 долл. за баррель, в 2023-2024 гг., по мере изменения страновой структуры вывоза - 10-12 долл. за барр.

По газу (с учётом зависимости экономик даже стран-инициаторов, долгосрочности контрактов и частичного изменения структуры отгрузок с европейского на южное и восточное направление) дисконт к цене на российский экспорт может оказаться довольно умеренным, порядка 10% в 2022-2023 и 5% в 2024 гг.

Зато по черным и цветным металлам, а также химической продукции, где конкуренция на рынках достаточно высока, масштабы дисконта по ценам российского экспорта могут оказаться значительно выше (по прогнозу они постепенно уменьшаются с 25% в 2022 г., на пике кризиса, до 15% в 2024 г.). Все это означает, что возможности использовать ценовую ренту, связанную с кризисным перегревом мировых рынков, в перспективе будут ограничены.

Ограничения по трансграничным потокам капитала, вызванные введенными санкциями и ответными действиями России.

К важнейшим из них относятся:

- решение о выплате обязательств перед зарубежными кредиторами на счета типа «С» в российских банках, что приведет к существенному уменьшению чистого оттока валютных средств по каналам обслуживания внешнего долга;
- массовый переход зарубежных поставщиков продукции на предоплату и затруднения с внешним кредитованием российского экспорта, что приведет к увеличению оттока средств за рубеж, связанных с кредитованием и авансированием внешнеторговых сделок;
- масштабное изъятие ранее сделанных прямых иностранных инвестиций, правда, компенсируемое в ряде случаев процедурами ускоренного банкротства и/или перепродажи бизнесов по «кризисным» ценам в 2022 г. (в последующие годы - частичный возврат прямых инвесторов);
- ограничительный порядок обращения наличной валюты внутри страны, что снизит отток капитала по этому каналу по сравнению с потенциально возможным (в результате в 2022 г. масштаб чистых вложений в наличную валюту не превысит показателей 2008 г.);
- запрет на предоставление резидентами иностранных займов в валюте, зачисление валюты на счета за пределами России и перевод денег без открытия счета - ограничивающие возможности вывода капитала резидентами в безналичной форме.

В таких условиях в наихудшем из возможных вариантов чистый отток капитала за рубеж в 2022 г. составит около 200 млрд. долл. (в основном, из-за ухудшения условий обслуживания внешнеторговой деятельности, «зависания» средств в зарубежных банках, «теневого» вывода средств за рубеж, покупки наличной валюты, переноса некоторыми российскими компаниями штаб-квартир в юрисдикции «третьих» стран). Даже такой масштабный отток будет заметно ниже прогнозируемых поступлений средств по текущим операциям.

Денежно-кредитная политика

Предполагается, что процентная политика Банка России традиционно будет всецело подчинена задачам сдерживания инфляции и ослабления рубля (при этом введение контроля за капиталом объективно расширило возможности монетарных властей по стабилизации курса без чрезмерного роста ставок). Ключевая ставка Банка России будет превышать текущий уровень инфляции.

Новая конструкция бюджета

На среднесрочном периоде предполагается реализация уже принятого на 2022 г. решения о приостановке действия бюджетного правила (что сохранится и в 2023-2024 гг.). Кроме того, ожидается, что сумма дополнительных расходов бюджетной системы (+10% в реальном выражении) приведёт к возникновению бюджетного дефицита, покрываемого преимущественно за счёт ФНБ и внутренних заимствований.

При этом данный сценарий не предполагает выхода за пределы адаптации к условиям кризиса; как может выглядеть в нынешних условиях стратегия развития - вопрос будущего.

Сюжеты и параметры прогноза

Глубина и системный характер развертывающегося шока (который, на данный момент, находится лишь на стадии нарастания - и о структуре экономики «по ту сторону» зоны бифуркации говорить нельзя в принципе).

придаёт прогнозу специфический характер. Его основная цель в сложившихся условиях - скорее уловить взаимосвязь формирующихся тенденций (соответственно, намечающихся рисков), а не «угадать» конкретные количественные параметры, которые сейчас, скорее, обозначают лишь

контуры возможного развития.

Как представляется, эти тенденции в обозримой перспективе будут формировать три важных сюжета кризисной адаптации экономики.

Таблица 8.1-4 Прогноз социально-экономического развития России на 2022-2024 гг., темпы прироста (%)

| Параметр | 2020 факт | 2021 факт | 2022 прогноз | 2023 прогноз | 2024 прогноз |
|--|-----------|-----------|---------------|--------------|--------------|
| Индекс потребительских цен (декабрь к декабрю) | 4.9 | 8.4 | 20-23 | 7.7-8.0 | 5.5-5.7 |
| Валовой внутренний продукт | -2.7 | 4.7 | -6.3 - -6.6 | -2.0 - -2.3 | -0.3 --0.5 |
| Инвестиции в основной капитал | -0.5 | 7.7 | -24.5 - -28.5 | 2.0-2.5 | 2.4-2.8 |
| Оборот розничной торговли | -3.2 | 7.3 | -7.2--7.5 | -3.5 - -3.7 | -0.3 -0.0 |
| Платные услуги населению | -14.8 | 14.1 | -8.5 --8.7 | -3.5 -- 3.7 | 0.4-0.8 |
| Реальная начисленная заработная плата | 3.8 | 2.9 | -4.0 - -4.2 | -1.0--1.2 | 1.0- 1.3 |
| Реальные располагаемые доходы населения | -2.0 | 3.1 | -7.0--7.2 | -1.3 - -1.6 | 1.3 - 1.5 |
| Уровень безработицы, % к рабочей силе | 5.8 | 4.8 | 7.0-7.3 | 7.8-8.2 | 7.7-8.0 |

Источник: Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогноза (https://www.forecast.ru/_Archive/analytics/DB/foreparam2022.pdf)

Шок выпуска и инфляция

Структура внешнеторгового шока, где шок на импорт окажется сильнее, чем на экспорт (тем более, с учётом цен на сырьё), означает, что сальдо торгового баланса в перспективе будет положительным, особенно в первые три года (2022 г.: +290-300 млрд. долл., 2023 г.: +190-200 млрд. долл., 2024 г.: +120-140 млрд. долл.). С учетом ограничений на движение капитала и довольно жесткой кредитно-денежной политики, можно ожидать, что после инфляционного шока (2022 г.: прирост ИПЦ декабрь к декабрю 20-23%) инфляция станет довольно быстро замедляться, до 7.7- 8.0% в 2023 г. и до 5.5-6.0% в 2024 г.).

На этом фоне, определяющую роль для экономики России будет играть уже не инфляция, а спад (со всеми негативными последствиями - ростом безработицы и снижением уровня жизни). При этом в 2022 г. спад (6.3-6.6%) будет определяться, в первую очередь, шоком спроса (так, падение инвестиций может достичь 25-30%, товарооборота 7.0-7.5%, услуг - 8.5-9.0%), связанным как с полной потерей понимания бизнесом перспектив развития, так и с ограничениями по финансированию в условиях политики «дорогих денег».

На более поздних стадиях спад может быть связан с тем, что из-за отсутствия импорта критически важных компонентов для производства российская экономика не сможет обеспечить рост в соответствии с расширяющимся спросом. Соответственно, инвестиции начнут, как ожидается, восстанавливаться по мере адаптации крупного бизнеса и государства к новой ситуации (уже в 2023 г. их прирост может составить 2.0-2.5%, а в 2024 г. - 2.5- 2.8%). Потребление населения начнет «оживать» с 2024 г. (чуть быстрее - в секторе услуг; продажи товаров будет дополнительно сдерживать сжатие потребительского кредитования).

Однако на этом фоне экономический спад может продлиться вплоть до 2024 г.

К «экономике предложения»

Такая ситуация может быть связана с реализацией риска возникновения дефицита поступающей по импорту критически важной промежуточной продукции для обрабатывающей промышленности. По оценке, этот дефицит может привести к «недобору» потенциала спроса в соответствующих отраслях на 4.5-5 проц. п. Так, если бы не действие данного фактора, восстановительный рост в российской экономике мог бы состояться уже в 2023 г. (порядка +2.8-3.0%).

С учётом же действия данного фактора, пространство спроса, которое не сможет заполнить российское производство, заполнится импортом готовой потребительской и инвестиционной продукции из стран, не поддерживающих санкции (главным образом, из АТР и ЕАЭС). Соответственно, если проблема критически значимых «узких мест» в производственных цепочках не будет решена, в 2023 г. спад может составить 2.0-2.3%, в 2024 г. - 0.3-0.5%.

На первом плане - проблема «новой бедности»

Как представляется, в условиях шока компании (испытывающие дефицит оборотных средств из-за проблем с доступностью кредита) уже не смогут поддерживать привычный для российской экономики режим «сверхзанятости».

В результате, в течение всего периода уровень безработицы будет составлять 7-8% от численности

рабочей силы. Соответственно, можно ожидать, что возникнет новая линия социального раскола, хорошо видная по соотношению реальной начисленной заработной платы (в 2022 г., на фоне сокращения неэффективных рабочих мест, оплата труда на сохраняющихся предприятиях снизится в реальном выражении примерно на 4%) и реальных доходов (-7% в 2022 г.).

Информация о текущей ситуации в России на основании Прогноза⁸ социально-экономического развития Российской Федерации на 2022 год и на плановый период 2023 и 2024 годов.

На основании данных Минэкономразвития России опубликованных в «Прогнозе⁹ социально-экономического развития Российской Федерации на 2022 год и на плановый период 2023 и 2024 годов» в 2021 г. мировая экономика активно восстанавливается, опережая ожидания большинства экспертов. Поддержку глобальному росту оказывают стимулирующие меры бюджетной политики, реализованные в крупнейших развитых странах (в первую очередь в США). По оценке, рост мирового ВВП в текущем году составит 6,0% после спада на -3,2% в 2020 году.

Вместе с тем восстановление по странам происходит неравномерно. В то время как экономика США полностью отыграет падение 2020 г. уже в 2021 году, ВВП крупнейших стран еврозоны, Великобритании, Японии вернется к допандемическим уровням только в 2022 г., что связано в том числе с действовавшими в текущем году карантинными ограничениями. На экономический рост многих стран с формирующимися рынками оказывают сдерживающее влияние ограниченная доступность вакцин и меньшее, чем в развитых странах, пространство для проведения стимулирующей макроэкономической политики.

Уверенный глобальный рост сопровождается увеличением темпов инфляции как в развитых экономиках, так и в странах с формирующимися рынками. Так, в США годовая инфляция в августе увеличилась на 3,9 п.п. к декабрю 2020 г. (до 5,3%), в еврозоне, по предварительным данным, – на 3,3 п.п. (до 3,0% г/г), в Германии – на 4,2 п.п. (до 3,9% г/г), в Италии – на 2,3 п.п. (до 2,1% г/г), Швейцарии – на 1,7 п.п. (до 0,9% г/г). В крупнейших странах с формирующимися рынками масштаб ускорения годовой инфляции в июле по сравнению с декабрем прошлого года варьировался от 0,6 до 5,2 процентного пункта.

Наряду с восстановлением спроса, ускорение инфляции в большинстве стран обусловлено также внешними факторами – ростом мировых цен на сырьевые товары, увеличением стоимости международных логистических услуг, «узкими местами» в глобальных цепочках поставок. В этих условиях центральные банки крупнейших стран в январе–августе осторожно подходили к ужесточению денежно-кредитной политики, аргументируя решение тем, что ускорение страновой инфляции обусловлено временными факторами мировой конъюнктуры, влияние денежно-кредитной политики на такие временные факторы ограничено, а задача восстановления экономики более приоритетна, чем сдерживание инфляции.

Рынки акций развитых стран в январе–августе 2021 г. продолжили рост на фоне восстановления экономической активности, а также сохраняющейся ультрамягкой денежно-кредитной политики крупнейших центральных банков и поддержки со стороны бюджетной политики в ведущих странах. Так, индекс S&P 500 в январе–августе прибавил 20,4%, европейский индекс STOXX 600 – 18,0%, британский FTSE – 10,2%, японский Nikkei – 2,4%. Фондовые индексы стран с формирующимися рынками в январе–августе также демонстрировали позитивную динамику. Индекс Шанхайской фондовой биржи Shanghai Composite в январе–августе вырос на 2,0% на фоне стимулирования экономики. Рынки Южной Кореи, Индии, Таиланда, Индонезии, Чили, Мексики, Польши в указанный период также демонстрировали рост. Индекс Московской биржи за 8 месяцев увеличился на 19,2%, главным образом за счет роста цен на акции сырьевых компаний. В текущем году продолжился рост цен на мировых товарных рынках, начавшийся во второй половине 2020 года. Восходящая динамика сырьевых рынков в январе–августе была обусловлена восстановлением спроса со стороны крупнейших стран – потребителей сырьевых товаров (в первую очередь, Китая), ограничениями со стороны предложения на рынках отдельных товаров (низкие урожаи по ряду культур в прошлом сельскохозяйственном сезоне), а также мягкими финансовыми условиями на мировых рынках. Сводный индекс цен продовольственных товаров Продовольственной и сельскохозяйственной организации (FAO) ООН за январь–август увеличился на 17,5%, в том числе

⁸ Источник информации: Прогноз социально-экономического развития России на 2022-2024 гг. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2022_god_i_na_planovyy_period_2023_i_2024_godov.html. Дата публикации 30.09.2021 года.

⁹ Источник информации: Прогноз социально-экономического развития России на 2022-2024 гг. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2022_god_i_na_planovyy_period_2023_i_2024_godov.html. Дата публикации 30.09.2021 года.

индекс цен на зерновые культуры – на 11,9%, растительные масла – на 26,4%, сахар – 37,8%. На цветные металлы (LMEX индекс) среднемесячные цены за 8 месяцев выросли на 22,4%. На рынке черных металлов за январь–август цены на прокат горячекатаный (Черное море, ФОБ) выросли на 34,7%, на прокат холоднокатаный (Черное море, ФОБ) – на 38,6%, на арматуру (Лондон, 1 мес. фьючерс) – на 20,0%. Вместе с тем в августе на рынке черных металлов преобладали понижающие тенденции. На рынке нефти дополнительным фактором формирования цен в январе–августе стали ограничения предложения со стороны крупнейших стран – производителей в рамках сделки ОПЕК+, которые привели к быстрому исчерпанию избыточных запасов нефти, сформировавшихся в 2020 году. Цена на нефть марки «Юралс» выросла с 49,5 долл. США за баррель в декабре до уровней выше 70 долл. США за баррель в июне–июле.

После достижения странами ОПЕК+ новых договоренностей о ежемесячном увеличении совокупной добычи нефти на 0,4 млн барр. / сутки начиная с августа 2021 г. цены на нефть скорректировались вниз. До конца года ожидается дальнейшее снижение нефтяных котировок по мере наращивания предложения ведущими экспортерами. Цена на нефть марки «Юралс» в среднем в 2021 году ожидается на уровне 66,0 долл. США за баррель.

Инфляция В январе – августе 2021 г. наблюдалось увеличение годовых темпов роста потребительских цен. В августе инфляция достигла 6,7% г/г. На динамику инфляции в течение года оказывали влияние, прежде всего, напряженная ситуация на мировых рынках продовольственных товаров, а также ускорение мировой инфляции. При этом масштаб ускорения роста потребительских цен в России (+1,8 п.п. в августе по сравнению с декабрем 2020 г.) был сопоставим с уровнями в других крупнейших странах (как развитых экономиках, так и странах с формирующимися рынками). Вместе с тем стабилизирующее влияние на инфляцию (прежде всего – на цены социально значимых товаров) в текущем году оказывали принятые Правительством Российской Федерации меры на рынках отдельных товаров, которые включали соглашения с производителями, программы субсидирования, отдельные внешнеторговые меры. Кроме того, в 2021 г. разработаны и введены меры постоянного действия, направленные на снижение влияния мировой конъюнктуры на внутренние цены. Так, со 2 июня запущен демпферный механизм по зерну. Демпфер по подсолнечному маслу и семенам подсолнечника введен с 1 сентября. Отдельный фактор инфляции в текущем году – удорожание плодоовощной продукции. Низкий урожай прошлого года по отдельным культурам привел к ускоренному росту цен на фрукты и овощи (+15,7% за первое полугодие, в том числе в июне +2,4%). В июле–августе наблюдалось сезонное снижение цен на плодоовощную продукцию по мере поступления на рынок нового урожая (-14,7% за два месяца). В сегменте непродовольственных товаров в январе–августе наблюдался ускоренный рост цен на отдельные товары с высокой импортной составляющей, а также строительные материалы. В сфере услуг в первом полугодии повышенными темпами росли цены на услуги гостиниц и зарубежного туризма (т.е. сегменты, наиболее пострадавшие от карантинных ограничений в 2020 году). Вместе с тем в июле цены на них снизились, при этом на услуги зарубежного туризма снижение цен продолжилось и в августе.

Перспективы российской экономики

На основании данных Минэкономразвития России опубликованных в «Прогнозе¹⁰ социально-экономического развития Российской Федерации на 2022 год и на плановый период 2023 и 2024 годов» оценка динамика инфляции до конца 2021 г. основана на следующих предпосылках:

- стабилизация мировых продовольственных цен;
- умеренное укрепление рубля к концу года;
- возвращение цен на плодоовощную продукцию к «трендовому» уровню;
- исчерпание повышенного роста цен по отдельным непродовольственным товарам, который наблюдался в январе–августе.

При выполнении указанных предпосылок инфляция на конец 2021 г. в рамках базового варианта прогноза оценивается на уровне 5,8% г/г.

Базовый вариант на основании «Прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2022 год и на плановый период 2023 и 2024 годов»

Мировая экономика После активного восстановительного роста в 2021 г. мировой ВВП продолжит расти повышенными темпами в 2022 г. (4,6%) за счет восстановления экономик, которые в текущем году до конца не отыграют падение 2020 года. Вместе с тем, начиная с 2023 г., по мере нормализации

¹⁰ Источник информации: Прогноз социально-экономического развития России на 2022-2024 гг. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2022_god_i_na_planovyy_period_2023_i_2024_godov.html. Дата публикации 30.09.2021 года.

макроэкономической политики в крупнейших странах темпы роста мировой экономики, по оценке, вернутся на уровни, наблюдавшиеся до начала пандемии новой коронавирусной инфекции (3,3% и 3,2% в 2023 г. и 2024 г. соответственно). На горизонте после 2024 г. ожидается снижение темпов глобального роста до уровней чуть ниже 3%.

Прогнозируемое замедление роста мировой экономики в среднесрочной перспективе будет обусловлено в первую очередь структурными тенденциями, которые сформировались еще до пандемии новой коронавирусной инфекции: увеличение долговой нагрузки как в развитых экономиках, так и в странах с формирующимися рынками; замедление роста производительности труда; рост глобального протекционизма, замедление глобализационных процессов и мировой торговли. Для сырьевых экспортеров источником рисков также может стать реализация низкоуглеродной повестки крупнейшими странами.

Дополнительный фактор неопределенности для развития мировой экономики – долгосрочные структурные изменения как на стороне спроса, так и на стороне предложения, вызванные пандемией новой коронавирусной инфекции. Масштаб и продолжительность влияния указанных изменений на рынок туристических услуг, транспортную отрасль, офлайн-торговлю, коммерческую недвижимость, сферу досуга и развлечений и другие рынки пока до конца не ясны. В то время как данные тенденции создают новые возможности, прежде всего связанные с цифровизацией, они также являются источником рисков для стран, в экономиках которых сектора, в наибольшей степени затронутые пандемией, играют важную роль.

Рынок нефти Договоренности в рамках сделки ОПЕК+, достигнутые в июле 2021 г., привели к значимому пересмотру прогнозной траектории добычи нефти в России по сравнению со сценарными условиями, разработанными Минэкономразвития России в апреле текущего года. Оценка добычи нефти в текущем году повышена на 4,5 млн тонн (до 516,8 млн тонн), на следующий год – на 10,1 млн тонн (до 559,9 млн тонн). В 2023–2024 гг. объемы добычи нефти будут сохраняться на уровне около 560 млн тонн. Прогнозные объемы экспорта нефти и нефтепродуктов также пересмотрены вверх на всем прогнозном горизонте. По мере наращивания добычи нефти крупнейшими странами – производителями (как в рамках группы ОПЕК+, так и вне ее), а также окончания восстановительной фазы роста мировой экономики ожидается постепенное снижение цен на нефть с 66 долл. США за баррель в среднем за 2021 г. до уровней порядка 55 долл. США за баррель к концу прогнозного периода (55,7 долл. США за баррель в среднем за 2024 год). Прогнозная траектория в целом соответствует уровням, заложенным в форвардные кривые по состоянию на конец августа 2021 года.

Таблица 8.1-5 Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2022 год и на плановый период 2023 и 2024 годов¹¹

| | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Цена на нефть марки «Юралс» (мировая), долл. США за баррель | | | | | |
| Базовый | | 66,0 | 62,2 | 58,4 | 55,7 |
| консервативный | 41,4 | 65,2 | 58,3 | 54,2 | 51,3 |
| Курс доллара среднегодовой, руб. за долл. США | | | | | |
| Базовый | | 73,6 | 72,1 | 72,7 | 73,6 |
| консервативный | 71,9 | 73,9 | 73,1 | 73,8 | 74,7 |
| Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю | | | | | |
| Базовый | | 5,8 | 4,0 | 4,0 | 4,0 |
| консервативный | 4,9 | 6,0 | 3,6 | 4,0 | 4,0 |
| Валовой внутренний продукт, % | | | | | |
| Базовый | | 4,2 | 3,0 | 3,0 | 3,0 |
| консервативный | -3,0 | 3,9 | 2,5 | 2,6 | 2,7 |
| Инвестиции в основной капитал, % | | | | | |
| Базовый | | 4,5 | 4,8 | 5,1 | 5,3 |
| консервативный | -1,4 | 4,3 | 3,8 | 4,0 | 4,2 |
| Промышленное производство, % | | | | | |
| Базовый | | 4,2 | 3,3 | 2,4 | 2,2 |
| консервативный | -2,1 | 4,2 | 2,8 | 1,8 | 2,2 |
| Реальные располагаемые доходы населения, % | | | | | |
| Базовый | | 3,0 | 2,4 | 2,5 | 2,5 |
| консервативный | -2,8 | 2,6 | 1,9 | 2,0 | 2,0 |
| Реальная заработная плата, % | | | | | |
| Базовый | | 3,1 | 2,4 | 2,5 | 2,5 |
| консервативный | 3,8 | 2,8 | 2,0 | 2,2 | 2,2 |
| Оборот розничной торговли, % | | | | | |
| Базовый | | 6,9 | 2,8 | 2,9 | 2,9 |
| консервативный | -3,2 | 6,0 | 2,3 | 2,4 | 2,4 |
| Экспорт товаров, млрд долл. США | | | | | |
| Базовый | | 454,7 | 486,0 | 491,4 | 499,7 |
| консервативный | 333,4 | 450,0 | 462,0 | 458,5 | 463,6 |
| Импорт товаров, млрд долл. США | | | | | |
| Базовый | | 290,0 | 300,9 | 313,4 | 325,8 |
| консервативный | 239,6 | 288,9 | 295,8 | 306,6 | 317,6 |

Источник: Росстат, ФТС России, расчеты Минэкономразвития России.

¹¹ <https://www.economy.gov.ru/material/file/956cde638e96c25da7d978fe3424ad87/Prognoz.pdf> и https://www.economy.gov.ru/material/file/d7f5f5dea44bda4c30d42aac04cc1fca/prognoz_socialno_ekonom_razvitiya_rf_2022-2024.pdf

Инфляция В базовый вариант прогноза заложены предпосылка о стабилизации цен на мировых рынках неэнергетических товаров, в первую очередь – продовольственных, в течение 2022 г., а также переход Банка России к смягчению денежно-кредитной политики по мере устойчивого снижения инфляции в соответствии с прогнозом ключевой ставки, опубликованным по итогам заседания Совета директоров 23 июля 2021 года. В этих условиях инфляция в 2022–2024 гг. (на конец года) прогнозируется на уровне 4,0%. При этом существенные колебания мировых продовольственных цен могут привести к отклонению инфляции от базового варианта прогноза (как вверх, так и вниз). Вместе с тем сформированные в текущем году демпферные механизмы будут ограничивать влияние глобальной конъюнктуры на внутренние цены.

Экономический рост В 2022 г. темп роста ВВП будет формироваться под влиянием разнонаправленных факторов. Поддержку экономическому росту окажет увеличение добычи нефти в рамках сделки ОПЕК+, при этом сдерживающим фактором станет произошедшее ужесточение денежно-кредитной политики. С учетом указанных факторов рост ВВП в 2022 г. ожидается на уровне 3,0%. В 2023–2024 гг. в рамках базового варианта экономика продолжит расти темпом 3%, т.е. выйдет на траекторию, соответствующую достижению национальных целей развития Российской Федерации (далее – национальные цели). Экономический рост в среднесрочной перспективе будет основан на расширении внутреннего спроса – как потребительского, так и инвестиционного.

Выводы и перспективы Российской экономики

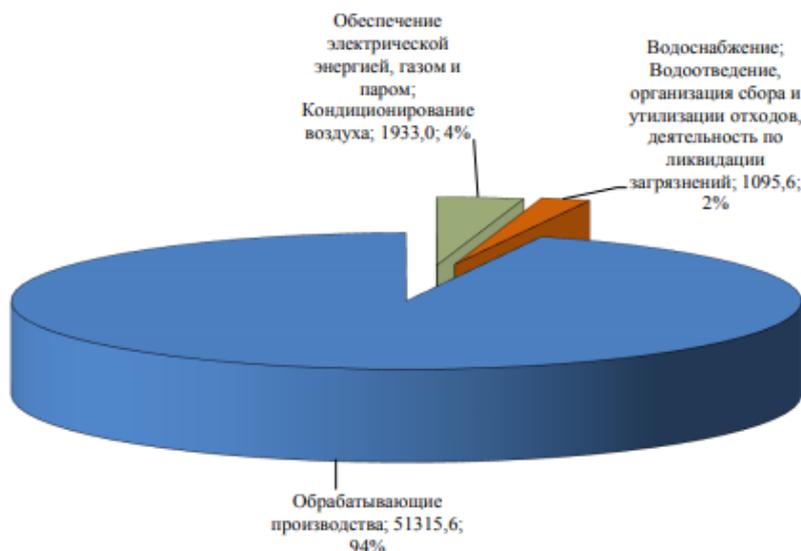
Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2021 годы были положительными, за исключением кризисных: 2009 (-7,8%), 2015 (-2,0%), 2020 (-2,7%). Средний ежегодный прирост составлял +3,9%.

Учитывая сложившуюся в последние 30 лет высокую импортозависимость и санкционное блокирование Западом, Россию ожидают изменения социально-экономического курса, купирование внешних факторов и рисков, изменения финансово-кредитной политики и структуры экономики, создание благоприятных условий внутреннего развития среднего и малого бизнеса (прежде всего, производственного) и реальная поддержка населения.

Считаем, что перед лицом мирового экономического и политического кризиса, учитывая высокую обороноспособность, огромные ресурсные возможности, низкий государственный внешний долг и значительные накопленные средства Фонда национального благосостояния, Россия находится в менее уязвимом положении по сравнению с многими другими странами, вводящими санкции. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и перспективных стран.

Социально-экономическое развитие Раменского городского округа в I полугодии 2021 года¹²

Структура отгруженных товаров по промышленным видам деятельности за январь-июнь, (млн. руб., %)



Обрабатывающие производства являются основой промышленного комплекса Раменского

¹² <https://www.ramenskoye.ru/images/DocFiles/4961.pdf>

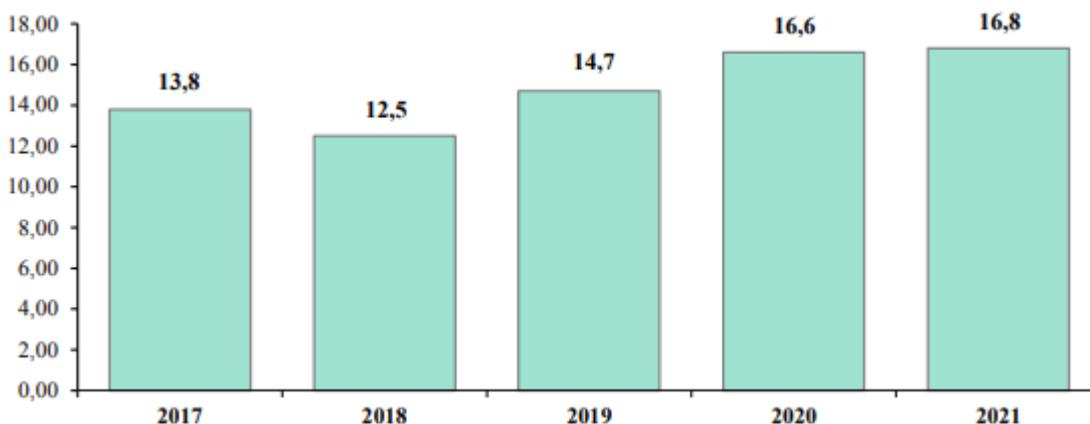
городского округа. Доля в объеме отгруженной промышленной продукции – 94% или 51315,6 млн. рублей (112,3% к уровню 2020 г.).

Производство мяса скота и птицы за январь-июнь, (тыс. тонн)



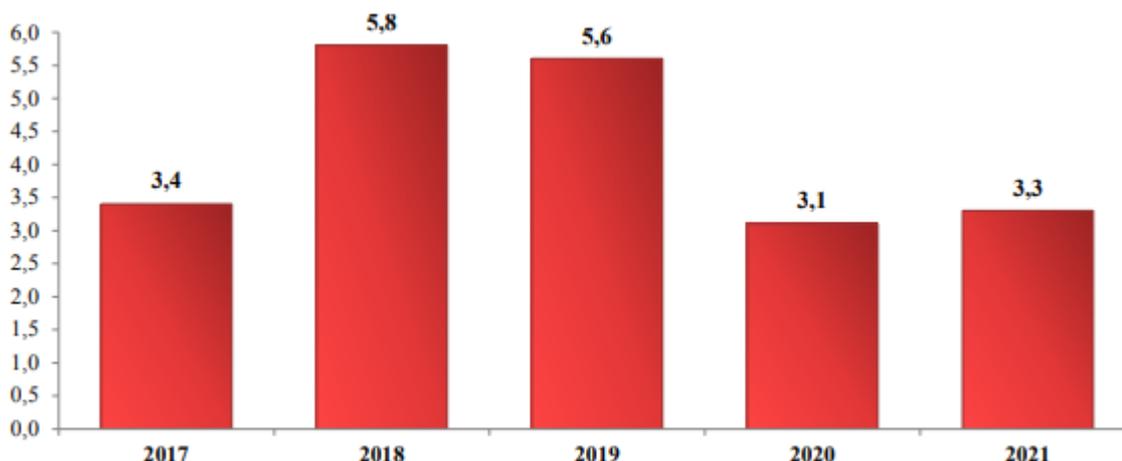
Реализация мяса скота и птицы в живом весе по сельскохозяйственным предприятиям составила 21,9 тыс. тонн, (109,1 % к уровню 2020 года). Основная часть реализованной продукции приходится на ОАО «Куриное царство».

Производство коровьего молока за январь-июнь, (тыс. тонн)

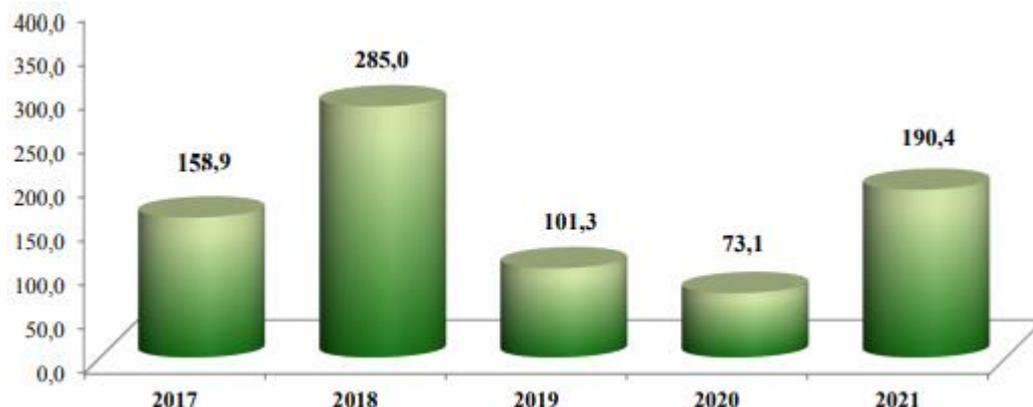


Производство коровьего молока составило 16,8 тыс. тонн, (101,6 % к уровню 2020 года).

Объем инвестиций в основной капитал за I полугодие, (млрд.руб.)



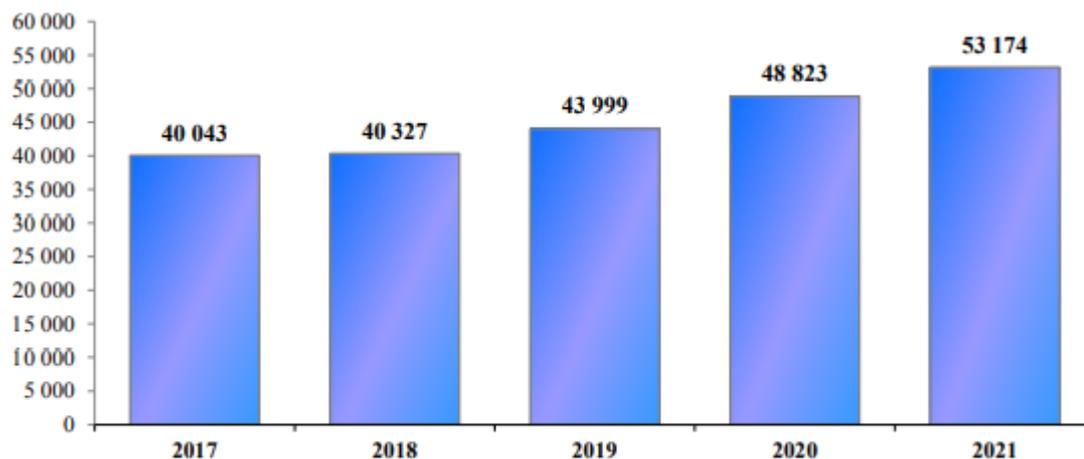
Объем инвестиций в основной капитал за I полугодие составила 3,3 млрд. рублей (105,9% к уровню 2020 года). По источникам финансирования инвестиций в основной капитал преобладает доля собственных средств – 67,1% (2,2 млрд. руб.), доля привлеченных средств составила – 32,9 % (1,1 млрд. руб.).

Ввод в эксплуатацию жилых домов, всего за январь-июнь, (тыс. кв. м.)

В отчетном периоде на территории Раменского городского округа в эксплуатацию введено 190,4 тыс. кв. м. из них индивидуальное строительство – 167,1 тыс. кв. м., многоэтажное строительство – 23,3 тыс. кв. м. (260,5 % к уровню 2020 года). Увеличение произошло за счет учета в статистической отчетности в 2021 г. жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

Оборот розничной торговли в действующих ценах за январь-июнь, (млрд. руб.)

Оборот розничной торговли по крупным и средним предприятиям составил 30,02 млрд. рублей (131,5% к уровню 2020 года).

Численность списочного состава занятых в экономике района по крупным и средним предприятиям за январь-июнь, (чел.)

Численность списочного состава занятых в экономике округа по крупным и средним предприятиям за I полугодие 2021 года составила 53174 человек. По сравнению с соответствующим периодом прошлого года численность безработных граждан, состоящих на учете в службе занятости снизилась и составила 2239 человек, уровень регистрируемой безработицы (к численности трудоспособного

населения) составил 1,29%.

Среднемесячная заработная плата 1 работающего по крупным и средним предприятиям за январь-июнь, (руб.)



Среднемесячная заработная плата 1 работающего по крупным и средним предприятиям с начала года в сравнении с аналогичным периодом прошлого года возросла на 10,2% и составила 59 500,5 рублей.

Выводы о степени влияния макроэкономических факторов на рынок коммерческой недвижимости

Влияние факторов социально-экономического развития страны, области и непосредственно населенного пункта, где находится объект оценки, безусловно, отражается на его стоимости. Соответственно, данные факторы необходимо учитывать при проведении оценки объектов, привязанных к той или иной местности и подверженных влиянию характерных особенностей для данного региона на дату оценки.

Оценщик для определения справедливой (рыночной стоимости) подбирает объекты наиболее сопоставимые с оцениваемым объектом, расположенным, как и объект оценки в Раменском городском округе. Цены на сопоставимые объекты сформированы под влиянием социально-экономических факторов, условий рынка, которые действуют на дату проведения оценки непосредственно там же, где находится объект оценки, следовательно, учитывает социально-экономические факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.¹³

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому - либо сегменту рынка. Ниже приведена типовая сегментация объектов недвижимости:

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

¹³ <https://cyberpedia.su/8x91a.html>

- под дачное и садово-огородное использование;
- под жилую застройку;
- промышленного и иного специального назначения промышленности, транспорта, энергетики, обороны и др.;
- сельскохозяйственного назначения;
- природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко - культурного назначения;
- лесного фонда, водного фонда;
- участки недр;
- земли резерва, назначение которых не определено.

Жилье – жилые здания и помещения:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и другие помещения для постоянного проживания в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.;
- индивидуальные, двух- и четырехсемейные малоэтажные жилые дома старая застройка, а также дома традиционного типа - домовладения и дома нового типа - коттеджи, таунхаусы.

Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и другие пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса;
- апартаменты.

Промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и другие инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.

Недвижимость социально-культурного назначения:

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

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Таблица 8.2-1 Классификация рынков недвижимости

| Признак классификации | Виды рынков |
|-----------------------------------|---|
| Вид объекта | Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов |
| Географический (территориальный) | Местный, городской, региональный, национальный, мировой |
| Функциональное назначение | Производственных и складских помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений |
| Степень готовности к эксплуатации | Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства |
| Тип участников | Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций |
| Вид сделок | Купли – продажи, аренды, ипотеки, вещных прав |
| Отраслевая принадлежность | Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие |
| Форма собственности | Государственных и муниципальных объектов, частных |
| Способ совершения сделок | Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный |

Источник: составлено Оценщиком

Согласно документам на объект оценки, предоставленных Заказчиком, объектом оценки является право собственности на земельные участки (27 ед.) для дачного строительства и (25 ед.) для сельскохозяйственного производства. Оценщик делает вывод, что объект оценки относится к сегменту земельных участков для дачного строительства и сельскохозяйственного производства в Московской области.

8.3. АНАЛИЗ ОПТОВОГО РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

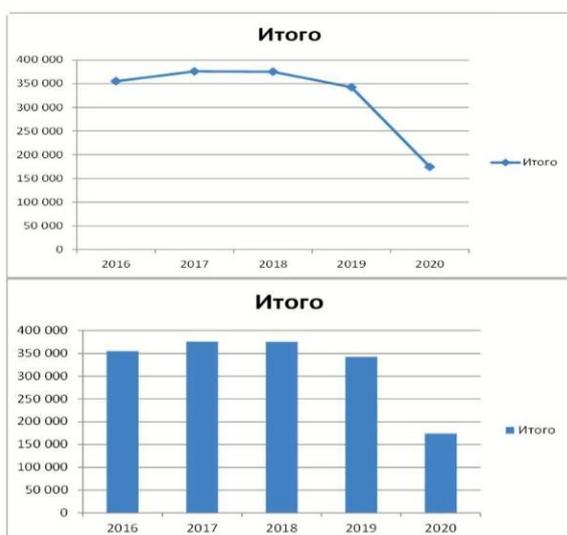
Рынок земли в Московской области. Статистика¹⁴

Статистикой продаж по земельным участкам в Московской области. Данные официальные, представлены Росреестром. Статистика общая не разделена на категории и виды разрешенного использования земель. Однако, она позволяет хорошо увидеть тенденции рынка земли в МО.

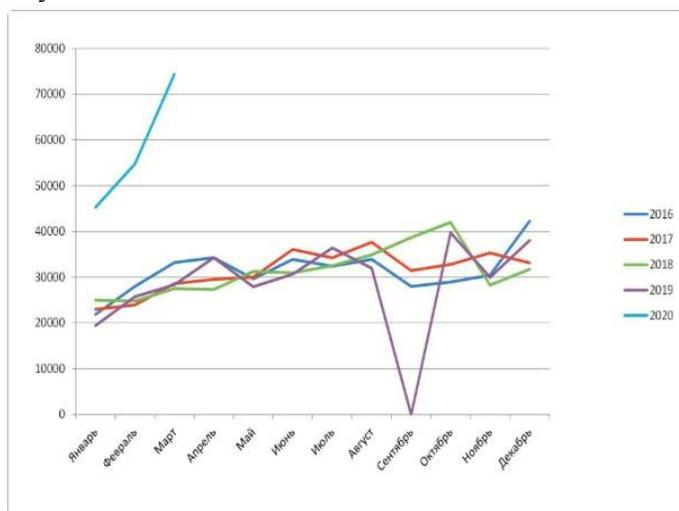
И так, ниже таблица и графики по годам с января 2016 по март 2020 года.

| Общее количество зарегистрированных прав на земельные участки | | | | | | | | | | | | | |
|---|--------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|----------|---------|--------|---------|----------------|
| | Январь | Февраль | Март | Апрель | Май | Июнь | Июль | Август | Сентябрь | Октябрь | Ноябрь | Декабрь | Итого |
| 2016 | 21849 | 28 001 | 33 203 | 34 268 | 29 642 | 33 920 | 32 393 | 33 907 | 27 999 | 28 946 | 30 434 | 42 292 | 355 005 |
| 2017 | 22974 | 23939 | 28618 | 29544 | 30021 | 36 069 | 34252 | 37 668 | 31 448 | 32 803 | 35 302 | 33 133 | 375771 |
| 2018 | 24 980 | 24 811 | 27 516 | 27 344 | 31 257 | 30 974 | 32 517 | 34 913 | 38 686 | 42 002 | 28 287 | 31 755 | 375042 |
| 2019 | 19 422 | 25 750 | 28 354 | 34 277 | 27 905 | 30 668 | 36 405 | 31 961 | 0 | 39 738 | 29 983 | 38 072 | 342535 |
| 2020 | 45 267 | 54 723 | 74 335 | | | | | | | | | | |

Общее количество сделок по годам за четыре года и, как выделяются три месяца этого года. Взлет продаж в 2,5-3 раза по сравнению с аналогичными месяцами прошлых годов.



Продажи с 2016 года по 2019 год идут примерно на одном уровне, в 2016 году низкий уровень, затем в 2017 году идет небольшой рост, этот же объем продаж сохраняется и в 2018 году, а затем в 2019 году спад.



¹⁴ <https://zen.yandex.ru/media/id/5e904c378128c0484f1e5b60/rynok-zemli-v-moskovskoi-oblasti-statistika-5ebfe828be2dce5b920f2b5a>

Рынок держится и проседает в 2019 году. В январе 2020 года взлет рынка почти в два раза. Объем продаж за три месяца делает около половины объема прошлого года в следствие коронавируса и самоизоляции.

Срабатывают отсроченные покупки. К тому же, рост аренды на загородную недвижимость в МО. Тенденция роста продаж явная и, как правило, объем начинает нарастать во второй половине года вплоть до декабря. Согласно прогнозам, 2020 год даст прирост и обозначит на графике восходящий тренд.

Цены

В среднесрочной перспективе цены вырастут. Однако, на те объекты, что имеют много плюсов с точки зрения обывателя: близость к городу; приличная инфраструктура; наличие коммуникаций; экология; рядом река, озеро, лес; и прочее. Но, таких объектов не много и на общей ситуации это сильно не скажется, поэтому в целом, цены подрастут в меньшей степени или вовсе рост будет не заметен.

Рынок земельных участков Московской области¹⁵

Предложение участков в Московской области значительно превышает спрос. С кризиса 2008 г. ситуация на рынке земли не улучшается: существует только точечный спрос. И бизнес-активность год от года скорее уменьшается, чем увеличивается.

Выбор на первый взгляд большой для разных проектов: складов или производств, магазинов или офисов, под строительство жилья. Но в основном это участки сельскохозяйственного назначения (иногда уже с утвержденными ПЗЗ, тогда земля может использоваться для индивидуального жилищного строительства) – собственники держат землю в этом статусе в связи со сравнительно невысокими налогами (0,3% от кадастровой стоимости, если сельхозземли используются по назначению, 1,5% – если не по назначению), отсутствием инвестиций или предложений по развитию. По данным компании, в 30-километровой зоне от МКАД чаще встречаются переведенные в другой статус участки, например, земли поселений или земли для размещения промышленных объектов, поэтому более-менее активный рынок сосредоточен в этой зоне.

В настоящее время не существует ресурса или единой площадки с данными, которые бы позволяли объективно оценить общий объем рынка земли в Московской области, а значительная часть информации в принципе не является публичной. Примерно 1,5 млн га сельскохозяйственного назначения на территории Московской области около 300 000 га подготовлены к продаже.

Препятствует сделкам, то, что часто эти земли находятся в залоге у банков и есть проблемы с кредиторами. Например, в залог участок банк брал при цене \$10 000 за сотку, а сейчас цена – 10 000 руб., а то и дешевле. Ряд крупных владельцев быть таковыми перестал по разным причинам, некоторые закопались в еще большую непубличность, а между тем участков, которые не продаются годами, скопилось немало. Причины – завышенная стоимость, наличие обременений, невозможность использования участка по назначению. Владельцам таких активов остается либо снижать цену, либо искать варианты альтернативного использования, например, действительно заняться сельским хозяйством или начать добывать песок, если есть такая возможность.

Дешевающий актив

Чтобы был шанс продать участок, цена должна находиться на нижней границе рынка, а иногда и за ней на 5–10%.

По данным ОГРК, цена земли сельскохозяйственного назначения в зоне 50–100 км от МКАД – от 500 до 15 000 руб. за сотку. Участки под дачное строительство (10–50 га) на удалении 30–50 км от МКАД в массовом сегменте стоят в среднем 30 000–70 000 руб. за сотку. Но 3–11 га, пригодные для поселков элитных (например, в районе Дарьино, Лызлово, Лайково, Лапино по Рублевскому шоссе), по данным Point Estate, уже идут по \$10 000–20 000 за сотку, на Николиной Горе – от \$25 000. В Покровском на Новорижском шоссе (23 км от МКАД) 20 га выставлены по цене 220 000 руб. за сотку. По подсчетам аналитиков «Авито недвижимости», сотка под ИЖС в Московской области по итогам апреля в среднем стоила 73 279 руб. Это на 8,4% дешевле, чем годом ранее (80 000 руб.) По итогам продаж в мае 2020 г. цена снизилась до 70 837 руб. (-3,3%).

Земли промышленного назначения на удалении в 15–50 км от МКАД и общей площадью от 50 до 250 га стоят от 70 000 до 230 000 руб. за сотку. Таких участков достаточно много. Например, в базе ОГРК

¹⁵ <https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2020/06/12/832498-zemlya-podmoskove-dlya-investorov>

их более 50, по цене от 15 млн до 500 млн руб. По данным Knight Frank, цена в индустриальных парках на востоке Московской области колеблется от 150 000 до 350 000 руб. за сотку в зависимости от того, насколько развита площадка, есть ли резиденты.

Требования покупателей изменились сильнее, чем привычки собственников. С каждым годом запросы от девелоперов «становятся все более структурированными»: нужное целевое назначение и вид разрешенного использования участка, его соответствие ПЗЗ и др. Сильное влияние на рынок оказало введение в 2017 г. зон КУРТ (комплексного устойчивого развития территорий). Часть земель в Московской области попали под это регулирование, появились ограничения по площади застройки, высотности и т. д. В результате выход полезной жилой площади на этих участках заметно уменьшился, интерес к ним упал. И только если ПЗЗ удастся изменить и повысить долю жилья, стоимость актива и спрос на него возрастают. Но сейчас это сложная процедура.

Территории для бизнеса

Два типа участков пользуются стабильным спросом – это земли промышленного назначения, которые подходят под строительство заводов и производств, и земли под коттеджные поселки. Размер – от 5 до 50 га. Однако интерес к участкам под технопарки, склады или производства – минимален. Попытки развивать промышленные кластеры предпринимаются, но довольно вяло, а во время пандемии и карантина о деловой активности вообще не идет речи. Участки под застройку складов активно продавались до 2008 г. и складов в аренду более чем достаточно.

Хотя, компании, которые приняли решение о покупке и прошли инвестиционные комитеты до начала пандемии, не приостановили работу по согласованию условий сделки, договоров купли-продажи. Но те, которые рассматривали приобретение участков в инвестиционных целях и еще не вошли в обязывающие соглашения, приостановили переговоры до снятия всех ограничений. Тем более что и до пандемии в последние годы это были не самые рентабельные инвестиции.

По данным Knight Frank, земля под офисы или ритейл спросом не пользуется. Для торговых центров нужны участки вдоль федеральных трасс, на МКАД и в местах, где большой трафик.

Жилой сектор

Рынок загородной недвижимости за последние годы только терял покупателей, поэтому и активность девелоперов здесь минимальна. 80% всех заключаемых сделок с землей под строительство коттеджных поселков – под проекты эконом-класса, где в розницу продаются участки без подряда. Пандемия, порушив многие бизнесы, вызвала даже некоторое оживление спроса на загородные дома, игроки этого рынка встрепенулись, интерес к участкам под коттеджные поселки уже выше, чем 1,5–2 года назад. Появились клиенты, которые рассматривают участки по 20–25 га или даже по гектару для создания совсем камерных поселков.

В январе-феврале у компании «Мой гектар» прошли три сделки, в двух случаях землю, 14 га и 35 га, купили под коттеджные поселки. Но в марте и апреле сделок не было – инвесторы взяли паузу.

По оценке RDI, все эти процессы пока не отразились на рынке земли под ИЖС. Возможно, о каком-то влиянии можно будет говорить лишь во второй половине года, если получат развитие новые загородные тренды и (или) заработает ипотека на ИЖС – сейчас, официально банки предлагают такие кредиты, но на практике получить их крайне сложно.

8.4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Исследование публичной информации о ценах сделок на жилую недвижимость, что цены сделок носят конфиденциальный, закрытый характер и поэтому сведения о сделках малочисленны и недоступны. В такой ситуации Оценщик вынужден использовать цены предложений. Они публикуются преимущественно в электронных средствах информации (на интернет-сайтах агентств недвижимости и риэлторских компаний, интернет-порталах и досках объявлений и т.п).

При определении рыночной (справедливой) стоимости оцениваемых объектов Оценщиком были проанализированы открытые источники информации о ценах предложений по продаже земельных участков.

Таблица 8.4-1 Предложения по продаже земельных участков для сельскохозяйственного производства расположенные в Раменском районе Московской области

| № | Место нахождения | Удаленность от МКАД, км | Площадь участка, сотка | Инженерные коммуникации | Наличие подъездных путей | Стоимость предложения за 1 сотку, руб. | Стоимость предложения, руб. | Источник информации | Контакт |
|----|--|-------------------------|------------------------|------------------------------|--------------------------|--|-----------------------------|---|-----------------|
| 1 | Московская область, Раменский городской округ, село Степановское | 65 | 350,00 | Есть возможность подключения | Имеются | 3 265 | 800 000 | https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-mescherino-4873521535 | 909 644-93-77 |
| 2 | Московская область, Раменский городской округ, сельское поселение Ганусовское | 54 | 124,00 | Есть возможность подключения | Имеются | 5 645 | 700 000 | https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-ilinskoe-1786046239 | 967 559-99-07 |
| 3 | Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское | 58 | 1115,00 | Есть возможность подключения | Имеются | 1 794 | 2 000 000 | https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-beloozerskiy-3027421683 | 985 912-16-41 |
| 4 | Московская область, Воскресенский район, ЗАО "Фаустово" в районе п. Белоозерский | 63 | 3500,00 | Есть возможность подключения | Имеются | 4 286 | 15 000 000 | https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-beloozerskiy-4652362816 | 985352-16-90 |
| 5 | Московская область, Раменский городской округ, деревня Сидорово | 57 | 1000,00 | Есть возможность подключения | Имеются | 4 300 | 4 300 000 | https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-elektrozolyator-4806618676 | 903 512-50-22 |
| 6 | Московская область, Раменский район, с. Рыболовово | 52 | 223,00 | Есть возможность подключения | Имеются | 5 830 | 1 300 000 | https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-bronnitsy-3235242291 | 903 580-47-72 |
| 7 | Московская область, Раменский городской округ, д. Татаринцево | 60 | 1110,00 | Есть возможность подключения | Имеются | 1 351 | 1 500 000 | https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-bronnitsy-3356974525 | 966 222-94-93 |
| 8 | Московская область, Раменский район, с/п Рыболовское | 54 | 350,00 | Есть возможность подключения | Имеются | 5 429 | 1 900 000 | https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-bronnitsy-2951896366 | 926 369-50-61 |
| 9 | Московская область, Раменский городской округ, Новохаритоновское с/пос | 51 | 600,00 | Есть возможность подключения | Имеются | 5 000 | 3 000 000 | https://ramenskoye.cian.ru/sale/s-uburban/249138981/ | 966 061-70-04 |
| 10 | Московская область, Раменский городской округ, Ульяновское с/пос | 58 | 735,00 | Есть возможность подключения | Имеются | 4 082 | 3 000 000 | https://ramenskoye.cian.ru/sale/s-uburban/266692629/ | 966 061-60-33 |
| 11 | Московская область, Раменский район, с/п Кузнецовское | 51 | 2731,00 | Есть возможность подключения | Имеются | 8 000 | 21 848 000 | https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-druzhba-264394003 | (915) 038-15-16 |

| № | Место нахождения | Удаленность от МКАД, км | Площадь участка, сотка | Инженерные коммуникации | Наличие подъездных путей | Стоимость предложения за 1 сотку, руб. | Стоимость предложения, руб. | Источник информации | Контакт |
|----|---|-------------------------|------------------------|------------------------------|--------------------------|--|-----------------------------|---|-----------------|
| 12 | Московская область, Раменский район, с/п Новохаритоновское, Электроизолятор | 52 | 600,00 | Есть возможность подключения | Имеются | 4 667 | 2 800 000 | https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-elektroizolyator-2864689388 | (903) 753-15-85 |

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

Таблица 8.4-2 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Раменском районе Московской области

| | |
|---|-------|
| Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб. | 1 351 |
| Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб. | 8 000 |
| Среднее значение стоимости 1 сотки, руб. | 4 471 |

Источник: расчет Оценщика

Таблица 8.4-3 Предложения по продаже земельных участков для дачного строительства, расположенные в Раменском районе Московской области.

| № п/п | Место нахождения | Удаленность от МКАД, км | Площадь участка, сотка | Инженерные коммуникации | Наличие подъездных путей | Стоимость предложения за 1 сотку, руб. | Стоимость предложения, руб. | Источник информации | Контакт |
|-------|--|-------------------------|------------------------|------------------------------|--------------------------|--|-----------------------------|---|-----------------|
| 1. | Московская область, Раменский городской округ, Лысцево деревня | 65 | 245 | Есть возможность подключения | Имеются | 17 143 | 4 200 000 | https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/188689013/ | 915 055-99-36 |
| 2. | Московская область, Раменский городской округ, дачный посёлок Квартал 42 | 54 | 245 | Есть возможность подключения | Имеются | 11 020 | 2 700 000 | https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-bronnitsy-257340911 | 966 386-45-06 |
| 3. | Московская область, Раменский городской округ, Колоколово деревня | 60 | 223 | Есть возможность подключения | Имеются | 31 390 | 7 000 000 | https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/233990371/ | 958 806-81-58 |
| 4. | Московская область, Раменский городской округ, деревня Кузяево | 53 | 832 | Есть возможность подключения | Имеются | 19 231 | 16 000 000 | https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-rechitsy-4741249805 | 958 751-13-31 |
| 5. | обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Ульянинское | 66 | 245,00 | Есть возможность подключения | Имеются | 10 204 | 2 500 000 | https://www.avito.ru/elektroizolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_2.39_ga_snt_dnp_20071004_48 | 996-011-43-84 |
| 6. | Московская область, Раменский городской округ, Кузяево деревня | 50 | 832,27 | Есть возможность подключения | Имеются | 21 628 | 18 000 000 | https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/270647997/ | 966 380-65-24 |
| 7. | Московская область, Раменский городской округ, д. Меткомелино | 43 | 239,00 | Есть возможность подключения | Имеются | 20 502 | 4 900 000 | https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-rechitsy-5021693681 | (977) 769-54-52 |
| 8. | обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Гжельское | 41 | 3736,00 | Есть возможность подключения | Имеются | 7 533 | 28 143 000 | https://afy.ru/ramenskiy-rayon-slobodino/kupit-uchastok/20005098834 | (962) 041-71-50 |
| 9. | Московская область, Раменский городской округ, Слободино | 50 | 735,00 | Есть возможность подключения | Имеются | 12 653 | 9 300 000 | https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-mescherino-2768304701 | (958) 486-86-51 |
| 10. | Московская область, Раменский городской округ, с/п Ульянинское, Мещерино | 55 | 2415,00 | Есть возможность подключения | Имеются | 5 784 | 13 968 000 | https://zemuprava.ru/massivyi/saf12-61/ | (916) 068-53-46 |
| 11. | Московская область, Раменский городской округ, д. Бисерово | 53 | 1225 | Есть возможность подключения | Имеются | 13 000 | 15 925 000 | | (495) 640-60-90 |

| № п/п | Место нахождения | Удаленность от МКАД, км | Площадь участка, сотка | Инженерные коммуникации | Наличие подъездных путей | Стоимость предложения за 1 сотку, руб. | Стоимость предложения, руб. | Источник информации | Контакт |
|-------|--|-------------------------|------------------------|------------------------------|--------------------------|--|-----------------------------|---|-----------------|
| 12. | Московская область, Раменский городской округ, с. Степановское | 60 | 245 | Есть возможность подключения | Имеются | 8 163 | 2 000 000 | https://www.realtymag.ru/zemleuchastok/prodazha/385558381 | (916) 578-78-00 |
| 13. | Московская область, Раменский городской округ, Лысцево деревня | 65 | 245 | Есть возможность подключения | Имеются | 17 143 | 4 200 000 | https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/188689013/ | 915 055-99-36 |
| 14. | Московская область, Раменский городской округ, дачный посёлок Квартал 42 | 54 | 245 | Есть возможность подключения | Имеются | 11 020 | 2 700 000 | https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-bronnitsy-257340911 | 966 386-45-06 |

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

Таблица 8.4-4 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков для дачного строительства, расположенные в Раменском районе Московской области.

| | |
|---|--------|
| Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб. | 5 784 |
| Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб. | 31 390 |
| Среднее значение стоимости 1 сотки, руб. | 14 854 |

Источник: расчет Оценщика

Необходимо отметить, что приведенные диапазоны стоимости определены по предложениям о продаже сопоставимых объектов. При этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемыми объектами и подобранными объектами-аналогами (местоположение, различие в общей площади, условие торга и индивидуальные характеристики). Так участки с ухудшающими характеристиками могут стоить значительно дешевле предложенных на рынке. По данным участкам отсутствует возможность сделать объективный анализ рынка, так как отсутствуют предложения по продаже участков с ухудшающими характеристиками. В связи с этим итоговая стоимость оцениваемых объектов может не попасть в выделенный диапазон после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

8.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

В соответствии с ФСО-7 п. 22:

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- Вид использования и (или) зонирование;
- Местоположение объекта;
- Физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

С целью выявления ценообразующих факторов в сегменте рынка, к которому отнесен объект оценки, оценщик изучил следующие источники:

1. Предложения к продаже земельных участков на различных интернет – ресурсах: www.avito.ru, cian.ru, www.domofond.ru и др.
2. «Справочник корректировок для оценки стоимости земельных участков Московской области», Москва, 2017 г. ООО «РусБизнесПрайсИнформ»
3. Справочник ООО НЦПО «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга. СРД №26», Москва, 2020 год

На основании этого оценщик сделал вывод о приоритетном влиянии на цену земельных участков следующих характеристик:

1. Функциональное назначение;
2. Уторгование (разница между ценой предложения и ценой сделки);
3. Местоположение (удаленность от МКАД);
4. Площадь участка (фактор масштаба).

Ниже более подробно рассмотрим влияние этих факторов на стоимость объекта:

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование). Рынок недвижимости имеет ряд специфичных особенностей, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения цены предложения, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя. Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения.

Корректировка на торг для земельных участков для дачного строительства

Возможное значение корректировки на торг для участков для дачного строительства приведены в справочнике «Сборник рыночных корректировок» (СРК – 2021), Под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Москва 2021 г. Согласно данным справочника корректировка на торг для земельных участков находится в диапазоне от 9 до 12 %:

| Населенный пункт | Жилая | | Торговая | | Офисная | | Производственно-складская | | Земельные участки |
|------------------------------------|------------|------------|------------|--------------|------------|--------------|---------------------------|---------------|-------------------|
| | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | |
| Московская область в марте 2021 г. | 2-4 (3) | 5-7 (6) | 4-8 (6) | 9-11 (10) | 6-8 (7) | 9-11 (10) | 6-8 (7) | 10-12 (11) | 9-12 (10,5) |

Корректировка на торг для земельных участков под сельскохозяйственное производство

Возможное значение корректировки на торг для земельных участков сельскохозяйственного назначения приведены в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2018 год. Согласно данным справочника корректировка на торг для участков сельскохозяйственного назначения имеет следующие значения:

| Класс объектов | Активный рынок | | |
|---|----------------|----------------------|-------|
| | Среднее | Расширенный интервал | |
| Цены предложений объектов | | | |
| 1. Земельные участки под пашню | 12,6% | 7,7% | 17,6% |
| 2. Земельные участки под кормовые угодья | 14,4% | 9,2% | 19,6% |
| 3. Земельные участки под многолетние насаждения | 13,0% | 8,1% | 18,0% |
| 4. Земельные участки, классифицируемые как залежь | 16,1% | 10,6% | 21,6% |

Функциональное назначение (категория земель, разрешенное использование) - один из наиболее весомых ценообразующих факторов. Процесс перевода земельного участка из одной категории в другую, а также смена разрешенного использования земельного участка – это трудоемкий, дорогостоящий и очень длительный процесс, не всегда возможный особенно в г. Москве, где существует утвержденный генеральный план застройки и четкое зонирование земель по функциональному назначению.

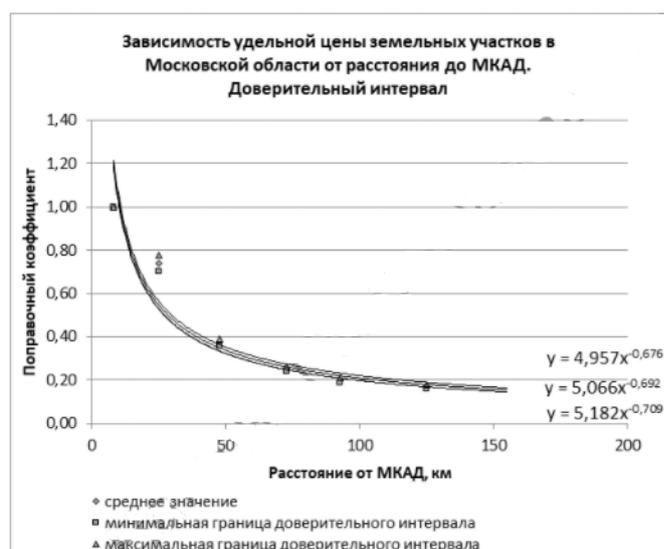
Поэтому размер корректировки на функциональное назначение определить зачастую весьма затруднительно, по причине всего рекомендуется подбирать аналоги сопоставимого с оцениваемым земельным участком функционального назначения.

Удаленность от МКАД

Удаленность от МКАД это по праву самый значимый и ключевой фактор, влияющий на стоимость сотки земли. Земельные владения с одинаковыми условиями будут различаться в цене в зависимости от удаленности от МКАД. Чем дальше находится участок, тем он дешевле.

Возможное значение корректировки на удаление от МКАД приведены в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2020. Земельные участки. Часть 1», Нижний Новгород, 2020 год. Согласно данным справочника зависимость цены от удаления от МКАД имеет следующий вид:

График зависимости стоимости земельных участков, расположенных в Московской области, от расстояния до МКАД (в километрах)



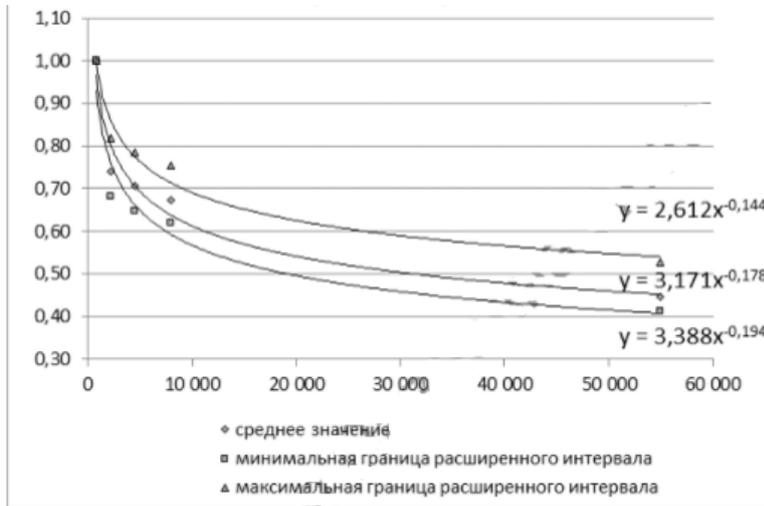
Площадь.

На рынке продаж присутствует такой ценообразующий фактор, как площадь земельного участка. При прочих равных условиях, большие по площади земельные участки могут продаваться по более

низкой в пересчете на единицу площади цене, что обуславливается большим сроком экспозиции.

Возможное значение корректировки на площадь для участков под дачное строительство приведены в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2020. Земельные участки. Часть 2», Нижний Новгород, 2020 год. Согласно данным справочника зависимость цены от площади имеет следующее значение:

Зависимость цены от площади для участков под дачное строительство



Возможные величины корректировок на площадь для участков под сельскохозяйственного производства указаны в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2018 год. Согласно данным справочника корректировка на площадь для земельных участков под сельхоз производство имеет следующие значения:

Диапазон корректировок на площадь для участков под сельскохозяйственное производство

| Земельные участки, классифицируемые как залежь | | | | | |
|--|--------|--------|-------|--------|------|
| Площадь, га | | аналог | | | |
| | | <10 | 10-30 | 30-100 | ≥100 |
| объект оценки | <10 | 1,00 | 1,10 | 1,29 | 1,36 |
| | 10-30 | 0,91 | 1,00 | 1,17 | 1,24 |
| | 30-100 | 0,78 | 0,85 | 1,00 | 1,06 |
| | ≥100 | 0,73 | 0,80 | 0,94 | 1,00 |

8.6. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ

Предложение участков в Московской области значительно превышает спрос;

В настоящее время не существует ресурса или единой площадки с данными, которые бы позволяли объективно оценить общий объем рынка земли в Московской области, а значительная часть информации в принципе не является публичной;

Подмосковье – зона рискованного земледелия, но некий спрос со стороны небольших сельхозпредприятий и фермерских хозяйств есть.

Оцениваемые земельные участки относятся к землям сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства и дачного строительства.

Участки расположены в Юго-Восточном направлении в Раменском районе Московской области.

Оценщиком были найдены предложения по продаже земельных участков под сельскохозяйственное производство и дачное строительство в Московской области. На их основе можно сделать выводы о максимальной, минимальной и средней удельной стоимости 1 сотки.

Таблица 8.6-1 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Раменском районе Московской области

| | |
|---|-------|
| Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб. | 1 351 |
| Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб. | 8 000 |
| Среднее значение стоимости 1 сотки, руб. | 4 471 |

Источник: расчет Оценщика

Таблица 8.6-2 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков для дачного строительства, расположенные в Раменском районе Московской области.

| | |
|---|--------|
| Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб. | 5 784 |
| Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб. | 31 390 |
| Среднее значение стоимости 1 сотки, руб. | 14 854 |

Источник: расчет Оценщика

Необходимо отметить, что приведенные диапазоны стоимости определены по предложениям о продаже сопоставимых объектов. При этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемыми объектами и подобранными объектами-аналогами (местоположение, различие в общей площади, условие торга и индивидуальные характеристики). Так участки с ухудшающими характеристиками могут стоить значительно дешевле предложенных на рынке. По данным участкам отсутствует возможность сделать объективный анализ рынка, так как отсутствуют предложения по продаже участков с ухудшающими характеристиками. В связи с этим итоговая стоимость оцениваемых объектов может не попасть в выделенный диапазон после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

Подводя итог анализа рынка, можно сделать вывод о том, что на цену продажи наиболее существенное влияние оказывают следующие факторы:

1. Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).
2. Время продажи (условия рынка)
3. Функциональное назначение (категория земель, разрешенное использование)
4. Удаление от МКАД.
5. Площадь земельного участка
6. Индивидуальные особенности земельного участка.

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Проведение оценки включало следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

В отчет об оценке могут включаться расчетные величины и выводы по результатам дополнительных исследований, предусмотренные заданием на оценку, которые не рассматриваются как результат оценки в соответствии с Федеральным стандартом «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», а также иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Оценщиком соблюдены требования статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» о независимости оценщика.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке. Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе Федеральным стандартом оценки №3, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;
- содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов;

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

9.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

Согласно п. 11 ФСО № 1, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются рыночный (сравнительный), доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых Оценщиком.

Согласно п. 24 ФСО № 1, Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Ввиду определения справедливой стоимости в данном Отчете об оценке, Оценщик далее приводит особенности её расчёта.

Согласно п. 2 IFRS 13 справедливая стоимость - это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же - определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости.

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Оценка справедливой стоимости требует от предприятия выяснения всех указанных ниже моментов:

- конкретный актив или обязательство, являющееся объектом оценки (в соответствии с его единицей учета);
- в отношении нефинансового актива, исходное условие оценки, являющееся приемлемым для оценки (в соответствии с его наилучшим и наиболее эффективным использованием);
- основной (или наиболее выгодный) для актива или обязательства рынок;
- метод или методы оценки, приемлемые для определения справедливой стоимости, с учетом наличия данных для разработки исходных данных, представляющих допущения, которые

использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, а также уровня в иерархии справедливой стоимости, к которому относятся эти исходные данные.

Оценка справедливой стоимости предполагает проведение операции по продаже актива или передаче обязательства:

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства.

Предприятию нет необходимости проводить изнуряющий поиск всех возможных рынков для идентификации основного рынка или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодного рынка, однако, оно должно учитывать всю информацию, которая является обоснованно доступной. При отсутствии доказательств обратного рынок, на котором предприятие вступило бы в сделку по продаже актива или передаче обязательства, считается основным рынком или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодным рынком.

При наличии основного рынка для актива или обязательства оценка справедливой стоимости должна представлять цену на данном рынке (такая цена либо является непосредственно наблюдаемой, либо рассчитывается с использованием другого метода оценки), даже если цена на другом рынке является потенциально более выгодной на дату оценки.

Предприятие должно иметь доступ к основному (или наиболее выгодному) рынку на дату оценки. Поскольку различные предприятия (и направления бизнеса в рамках таких предприятий), осуществляющие различные виды деятельности, могут иметь доступ к различным рынкам, основные (или наиболее выгодные) рынки для одного и того же актива или обязательства могут быть разными для различных предприятий (и направлений бизнеса в рамках таких предприятий). Следовательно, основной (или наиболее выгодный) рынок (и, соответственно, участников рынка) необходимо рассматривать с точки зрения предприятия, учитывая таким образом различия между и среди предприятий, осуществляющих различные виды деятельности.

Для того чтобы добиться наибольшей последовательности и сопоставимости оценок справедливой стоимости и раскрытия соответствующей информации, IFRS 13 устанавливает иерархию справедливой стоимости, которая делит исходные данные для метода оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, на три уровня. Иерархия справедливой стоимости отдает наибольший приоритет котированным ценам (некорректируемым) на активных рынках для идентичных активов или обязательств (исходные данные 1 Уровня) и наименьший приоритет ненаблюдаемым исходным данным (исходные данные 3 Уровня).

Наличие уместных исходных данных и их относительная субъективность могут повлиять на выбор приемлемых методов оценки. Однако иерархия справедливой стоимости отдает приоритет исходным данным для методов оценки, а не методам оценки, используемым для оценки справедливой стоимости.

Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

1. Исходные данные 1 Уровня - это котированные цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки. Котируемая цена на активном рынке представляет собой наиболее надежное доказательство справедливой стоимости и должна использоваться для оценки справедливой стоимости без корректировки всякий раз, когда она доступна.

Исходные данные 1 Уровня будут доступны для многих финансовых активов и финансовых обязательств, некоторые из которых могут быть обменены на многочисленных активных рынках (например, на различных биржах). Следовательно, особое внимание в пределах 1 Уровня уделяется определению следующего:

- основной рынок для актива или обязательства, или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодный рынок для актива или обязательства;
- может ли предприятие участвовать в операции с активом или обязательством по цене данного рынка на дату оценки.

Исходные данные 1 Уровня должны корректироваться только в следующих случаях:

- когда предприятие удерживает большое количество аналогичных (но неидентичных) активов или обязательств (например, долговые ценные бумаги), которые оцениваются по справедливой стоимости, а котированная цена на активном рынке существует, но не является доступной в любой

момент, для каждого из данных активов или обязательств по отдельности (то есть при условии наличия большого количества аналогичных активов или обязательств, удерживаемых предприятием, было бы трудно получить информацию о ценах для каждого отдельного актива или обязательства на дату оценки). В таком случае в качестве практического подручного средства предприятие может оценивать справедливую стоимость, используя альтернативный метод оценки, который не основывается исключительно на котируемых ценах (например, матричное ценообразование). Однако использование альтернативного метода оценки приводит к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

- когда котируемая цена на активном рынке не представляет собой справедливую стоимость на дату оценки. Так может обстоять дело, когда, например, существенные события (такие как операции на рынке «от принципала к принципалу», торги на посредническом рынке или объявления) имеют место после закрытия рынка, но до наступления даты оценки. Предприятие должно установить и последовательно применять политику идентификации таких событий, которые могут повлиять на оценки справедливой стоимости. Однако если котируемая цена корректируется с учетом новой информации, такая корректировка приводит к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.
- при оценке справедливой стоимости обязательства или собственного долевого инструмента предприятия с использованием котируемой цены на идентичную единицу, которая продается как актив на активном рынке, и такая цена должна корректироваться с учетом факторов, специфических для единицы или актива. Если корректировка котируемой цены актива не требуется, результатом будет получение оценки справедливой стоимости, относимой к 1 Уровню в иерархии справедливой стоимости. Однако любая корректировка котируемой цены актива приведет к получению оценки справедливой стоимости, относимой к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

2. Исходные данные 2 Уровня - это исходные данные, которые не являются котируемыми ценами, включенными в 1 Уровень, и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства. Если актив или обязательство имеет определенный (договорной) период, исходные данные 2 Уровня должны быть наблюдаемыми для практически всего срока действия актива или обязательства. Исходные данные 2 Уровня включают следующее:

- котируемые цены на аналогичные активы или обязательства на активных рынках.
- котируемые цены на идентичные или аналогичные активы, или обязательства на рынках, которые не являются активными.
- исходные данные, за исключением котируемых цен, которые являются наблюдаемыми для актива или обязательства, например:
 - ✓ ставки вознаграждения и кривые доходности, наблюдаемые с обычно котируемыми интервалами;
 - ✓ подразумеваемая волатильность;
 - ✓ кредитные спреды.
- подтверждаемые рынком исходные данные.

Корректировки исходных данных 2 Уровня меняются в зависимости от факторов, специфических для актива или обязательства. Такие факторы включают следующее:

- состояние или местонахождение актива;
- степень, в которой исходные данные относятся к единицам, которые сопоставимы с активом или обязательством;
- объем или уровень деятельности на рынках, на которых наблюдаются эти исходные данные.

Корректировка исходных данных 2 Уровня, которые являются существенными для оценки в целом, может привести к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к 3 Уровню в иерархии справедливой стоимости, если для корректировки используются существенные ненаблюдаемые исходные данные.

3. Исходные данные 3 Уровня - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства. Ненаблюдаемые исходные данные должны использоваться для оценки справедливой стоимости в том случае, если уместные наблюдаемые исходные данные не доступны, таким образом учитываются ситуации, при которых наблюдается небольшая, при наличии таковой, деятельность на рынке в отношении актива или обязательства на дату оценки. Однако цель оценки справедливой стоимости

остаётся прежней, то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство. Следовательно, ненаблюдаемые исходные данные должны отражать допущения, которые участники рынка использовали бы при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о риске.

Допущения о риске включают риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки справедливой стоимости (такому как модель ценообразования), и риск, присущий исходным данным метода оценки. Оценка, не включающая корректировку с учетом рисков, не будет представлять оценку справедливой стоимости, если участники рынка будут включать такую корректировку при установлении цены на актив или обязательство. Например, может возникнуть необходимость включить корректировку с учетом рисков при наличии значительной неопределенности оценки.

Применять ненаблюдаемые исходные данные следует, используя всю информацию, доступную в сложившихся обстоятельствах, которая может включать собственные данные предприятия. При разработке ненаблюдаемых исходных данных предприятие может начать со своих собственных данных, но оно должно корректировать эти данные, если обоснованно доступная информация указывает на то, что другие участники рынка использовали бы другие данные или существует какая-то информация, специфическая для предприятия, которая недоступна для других участников рынка (например, синергия, специфическая для предприятия). Предприятию нет необходимости прилагать чрезмерные усилия, чтобы получить информацию о допущениях участников рынка. Однако предприятие должно учитывать всю информацию о допущениях участников рынка, которая является обоснованно доступной. Ненаблюдаемые исходные данные, разработанные в соответствии с вышеописанной процедурой, считаются допущениями участников рынка и удовлетворяют цели оценки справедливой стоимости.

Методы оценки

Оценка должна проводиться такими методами оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используются уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход. Необходимо использовать методы оценки, совместимые с одним или несколькими из данных подходов для оценки справедливой стоимости.

В некоторых случаях приемлемым будет использование одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием котируемой цены на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях приемлемым будет использование множественных методов оценки (например, так может обстоять дело при оценке единицы, генерирующей денежные средства). Если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости — это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

9.2. Рыночный (сравнительный) подход

В соответствии с IFRS 13 при рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Например, в методах оценки, совместимых с рыночным подходом, часто используются рыночные множители, возникающие из комплекта сопоставимых показателей. Множители могут находиться в одних диапазонах с другим множителем по каждому сопоставимому показателю. Для выбора надлежащего множителя из диапазона требуется использовать суждение с учетом качественных и количественных факторов, специфических для оценки.

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричное ценообразование. Матричное ценообразование — это математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, не основываясь лишь на котируемых ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котируемым ценным бумагам, используемым как ориентир.

Основным методом рыночного подхода является *метод сравнения продаж*. Он основывается на том, что цены имущества определяются рынком. Таким образом, показатель рыночной стоимости можно рассчитать на основании изучения рыночных цен объектов имущества, конкурирующих друг с другом за долю на рынке. Применяемый процесс сопоставления является основополагающим для процесса оценки.

После того как данные по продажам будут отобраны и верифицированы, следует выбрать и проанализировать одну или несколько единиц сравнения. Единицы сравнения используют две составные части, для того чтобы вывести некий множитель (к примеру, цену в расчете на (физическую) единицу измерения или отношение, например, получаемое делением продажной цены имущества на его чистый доход, т.е. мультипликатор чистого дохода или число лет, за которое окупается покупка (букв. «годы покупки» — *years' purchase*)), который отражает точные различия между объектами имущества. Единицы сравнения, которые покупатели и продавцы на данном рынке используют при принятии своих решений о покупке и продаже, приобретают особую значимость, и им может придаваться больший вес.

Специфическими характеристиками объектов имущества и сделок, которые приводят к вариациям цен, уплачиваемых за недвижимость, являются элементы сравнения. При подходе на основе сравнения продаж они имеют решающее значение. Элементы сравнения включают:

- ✓ передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- ✓ условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- ✓ условия аренды;
- ✓ условия рынка;
- ✓ местоположение объекта;
- ✓ физические характеристики объекта;
- ✓ экономические характеристики;
- ✓ вид использования и (или) зонирование;
- ✓ наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- ✓ другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Чтобы провести непосредственные сравнения между имуществом, являющимся предметом сравниваемой продажи, и оцениваемым имуществом, Исполнитель должен рассмотреть возможные корректировки, основанные на различиях в элементах сравнения. Корректировки могут уменьшить различия между каждым сравниваемым имуществом и оцениваемым имуществом.

По российским Федеральным стандартам оценочной деятельности, аналогом рыночного подхода является сравнительный подход.

В соответствии с п. 12 ФСО № 1 рыночный (сравнительный) подход - это совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Рыночный (сравнительный) подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках рыночного (сравнительного) подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки (пункты 13 - 14 ФСО № 1).

9.3. Доходный подход

В соответствии с IFRS 13 при использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости

отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм.

Методы оценки доходным подходом:

- методы оценки по приведенной стоимости;
- модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертон или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона; и
- метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

Методы оценки по приведенной стоимости

Приведенная стоимость (то есть применение доходного подхода) - это инструмент, используемый для связывания будущих сумм (например, потоков денежных средств или значений стоимости) с существующей суммой с использованием ставки дисконтирования. Определение справедливой стоимости актива или обязательства с использованием метода оценки по приведенной стоимости охватывает все следующие элементы с точки зрения участников рынка на дату оценки:

- оценка будущих потоков денежных средств от оцениваемого актива или обязательства;
- ожидания в отношении возможных изменений суммы и времени получения потоков денежных средств, представляющих неопределенность, присущую потокам денежных средств;
- временная стоимость денег, представленная ставкой по безрисковым монетарным активам, сроки погашения или сроки действия которых совпадают с периодом, охватываемым потоками денежных средств, и которые не представляют никакой неопределенности в отношении сроков и риска дефолта для их держателя (то есть безрисковая ставка вознаграждения);
- цена, уплачиваемая за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств (то есть премия за риск);
- другие факторы, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах;
- в отношении обязательства, риск невыполнения обязательств, относящийся к данному обязательству, включая собственный кредитный риск предприятия (то есть лица, принявшего на себя обязательство).

Методы оценки по приведенной стоимости отличаются в зависимости от того, как они используют элементы, описанные выше. Однако нижеследующие общие принципы регулируют применение любого метода оценки по приведенной стоимости, используемого для оценки справедливой стоимости:

- потоки денежных средств и ставки дисконтирования должны отражать допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство;
- для потоков денежных средств и ставок дисконтирования должны учитываться только те факторы, которые относятся к оцениваемому активу или обязательству;
- для того чтобы избежать двойного учета или не упустить влияние факторов риска, ставки дисконтирования должны отражать допущения, совместимые с допущениями, присущими потокам денежных средств. Например, ставка дисконтирования, отражающая неопределенность ожиданий в отношении будущего дефолта, будет приемлемой при использовании предусмотренных договором потоков денежных средств от ссуды (то есть метод корректировки ставки дисконтирования). Та же самая ставка не должна применяться при использовании ожидаемых (то есть взвешенных с учетом вероятности) потоков денежных средств (то есть метод оценки по ожидаемой приведенной стоимости), потому что ожидаемые потоки денежных средств уже отражают допущения о неопределенности в отношении будущего дефолта; вместо этого должна использоваться ставка дисконтирования, соизмеримая с риском, присущим ожидаемым потокам денежных средств;
- допущения в отношении потоков денежных средств и ставок дисконтирования должны быть

последовательными между собой. Например, номинальные потоки денежных средств, которые включают эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, включающей эффект инфляции. Номинальная безрисковая ставка вознаграждения включает эффект инфляции. Фактические потоки денежных средств, исключающие эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, исключающей эффект инфляции. Аналогичным образом потоки денежных средств за вычетом налогов должны дисконтироваться с использованием ставки дисконтирования за вычетом налогов. Потоки денежных средств до уплаты налогов должны дисконтироваться по ставке, совместимой с указанными потоками денежных средств;

- ставки дисконтирования должны учитывать основополагающие экономические факторы, связанные с валютой, в которой выражены потоки денежных средств.

Определение справедливой стоимости с использованием методов оценки по приведенной стоимости осуществляется в условиях неопределенности, потому что используемые потоки денежных средств являются скорее расчетными величинами, нежели известными суммами. Во многих случаях как сумма, так и сроки получения потоков денежных средств являются неопределенными. Даже предусмотренные договором фиксированные суммы, такие как платежи по ссуде, являются неопределенными, если существует риск дефолта.

Модели оценки опциона:

- Модель ценообразования опционов Блэка-Шоулза (англ. Black-Scholes Option Pricing Model, OPM) — это модель, которая определяет теоретическую цену на европейские опционы, подразумевающая, что если базовый актив торгуется на рынке, то цена опциона на него неявным образом уже устанавливается самим рынком. Данная модель получила широкое распространение на практике и, помимо всего прочего, может также использоваться для оценки всех производных бумаг, включая варранты, конвертируемые ценные бумаги, и даже для оценки собственного капитала финансово зависимых фирм.

Согласно Модели Блэка-Шоулза, ключевым элементом определения стоимости опциона является ожидаемая волатильность базового актива. В зависимости от колебания актива, цена на него возрастает или понижается, что прямопропорционально влияет на стоимость опциона. Таким образом, если известна стоимость опциона, то можно определить уровень волатильности ожидаемой рынком¹⁶.

- Биномиальная модель предполагает больший объем вычислений, чем модель Блэка-Шоулза и позволяет вводить собственное распределение цен. Данная модель также известна как биномиальная модель Кокса-Росса-Рубинштейна или C-11-П-модель.
- Биномиальная модель дает представление о детерминантах стоимости опциона. Она определяется не ожидаемой ценой актива, а его текущей ценой, которая, естественно, отражает ожидания, связанные с будущим. Биномиальная модель в гораздо большей степени приспособлена для анализа досрочного исполнения опциона, поскольку в ней учитываются денежные потоки в каждом периоде времени, а не только на момент истечения¹⁷.

Метод дисконтированных денежных потоков

Согласно п. 11 Приложения В IFRS 3 метод дисконтированных денежных потоков используется для оценки справедливой стоимости нематериальных активов. В связи с тем, что объекты исследования не являются нематериальными активами, данный метод не рассматривается в рамках настоящего Отчета.

По российским Федеральным стандартам оценочной деятельности, так же имеется доходный подход.

В соответствии с п. 15 ФСО № 1 доходный подход - это совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

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

¹⁶ Источник: данные интернет-портала «Economicportal»: Модель Блэка-Шоулза (http://www.economicportal.ru/ponyatiya-all/black_scholes_model.html)

¹⁷ Источники: Лоренс Дж. МакМиллан. МакМиллан «Об опционах»— М.: «ИК «Аналитика», 2002 г. (<http://economy-ru.com/forex-treiding/binomialnaya-model.html>); Большая Энциклопедия Нефти Газа (<http://www.ngpedia.ru/id159752p1.html>)

методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода (пункты 15 - 17 ФСО № 1).

9.4. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

В соответствии с IFRS 13 при затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатил бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива.

По российским Федеральным стандартам оценочной деятельности, так же имеется затратный подход.

В соответствии с п. 18 ФСО № 1 затратный подход - это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей (пункты 18 - 20 ФСО № 1).

Согласно п. 24 ФСО № 7, затратный подход рекомендуется применять в следующих случаях:

- ◆ для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- ◆ для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного, и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- ◆ при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения рыночного (сравнительного) и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Вывод: из проведенного выше анализа следует, что МСФО и ФСО включают в себя 3 подхода при проведении оценки. Исключением является различие в наименовании сравнительного подхода, по МСФО данный подход называется рыночным. Три подхода к оценке независимы друг от друга, хотя каждый из них основывается на одних и тех же экономических принципах. Предполагается, что все три подхода должны приводить к одинаковому результату, однако, окончательное заключение о стоимости зависит от рассмотрения всех используемых данных и от особенностей согласования всех показателей.

В связи с тем, что рынок земельных участков достаточно развит, в открытых источниках информации находится большое количество предложений, поэтому в рамках настоящего исследования применение рыночного (сравнительного) подхода является наиболее достоверным и целесообразным, исходя из иерархии данных и их доступности. Исполнитель считает целесообразным не применять доходный подход, так как отсутствует информация о денежных потоках связанных с оцениваемым объектам и исходя из приоритета и возможности применения рыночного (сравнительного) подхода.

9.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Метод сравнения продаж определяет справедливую стоимость объекта на основе анализа продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру и использованию. Данный метод предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Для того, чтобы применить метод сравнительных продаж, оценщики используют ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость недвижимости, которая имеет объекты - заместители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение «равно желаемого объекта-заместителя».

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их стоимостей или исключения из списка сравниваемых;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к справедливой стоимости объекта оценки.

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам Оценщик не обнаружил информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных оцениваемым участкам, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Поэтому расчет стоимости объектов сравнительным методом основывался на ценах предложения с учетом корректировок.

Анализ сделок по сопоставимым объектам обеспечивает оценщика информацией о цене аналога в целом. Эти данные могут использоваться только в том случае, если размеры аналога идентичны размерам оцениваемого объекта. На практике они обычно не совпадают. Чтоб сравнивать объекты недвижимости, которые отличаются по своим характеристикам, нужно найти их «общий знаменатель».

Выбор единицы сравнения

Выбор единицы сравнения зависит от вида оцениваемой недвижимости, и различными сегментами рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

При продажах земель используются следующие единицы сравнения:

- цена за 1 га (1 акр, 1 сотка) — при продажах больших участков земли, сельхозугодий, участков под коттеджи, участков промышленного назначения;
- цена за 1 м² при продажах земли под застройку в населенных пунктах с плотной застройкой;

При анализе продаж застроенных участков используются следующие единицы сравнения:

- цена за 1 м² общей площади улучшений — при продаже объектов недвижимости, которые настолько схожи по своим характеристикам, что их просто можно сравнивать друг с другом в м².

В качестве единицы сравнения выбрана удельная стоимость объекта недвижимости за 1 сотку. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке земельных участков.

Исходя из предложенных основных критериев выбора единицы сравнения, можно сформулировать причины отказа от использования какой-либо единицы сравнения, а именно:

- данные единицы сравнения редко используется (практически не используется) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
- данные единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам-аналогам.
- данные единицы сравнения не являются удельной характеристикой (удельной ценой), что

неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

- имеется взаимозависимость единиц сравнения

Для дальнейших вычислений, в качестве единицы сравнения принята стоимость одной сотки земельного участка.

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость оцениваемого объекта недвижимости посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых объектов недвижимости.

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

Были проанализированные данные из открытых источников (интернет-порталов) по продаже земельных участков.

Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов

Подбор объектов-аналогов для сельскохозяйственного производства происходил по следующим критериям

- ✓ Объекты подбирались с расположением в Юго-Восточном направлении Московской области.
- ✓ Разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства.

Подбор объектов-аналогов для дачного строительства происходил по следующим критериям

- ✓ Объекты подбирались с расположением в Юго-Восточном направлении Московской области.
- ✓ Разрешенное использование: для дачного строительства.

Было выявлено достаточное количество предложений¹⁸ по продаже земельных участков сопоставимые с оцениваемым объектом. Подбор аналогов из числа предложений осуществлялся с учетом основных ценообразующих факторов: местоположение, общая площадь, категория, транспортная доступность и вид разрешенного использования земельного участка.

Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

Определение стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения, расположенных в Раменском районе.

В результате применения правил отбора были отсеяны объекты с ценовыми характеристиками, нетипичными для выборки, в составе которой они представлены. Как правило, это объекты, имеющие минимальные или максимальные цены, в силу чего их присутствие в выборке целесообразно признать нетипичным и, как следствие, приводит к высокой погрешности такого рода вычислений.

Так как в составе объекта оценки имеется 27 ед. земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Раменском районе, Оценщик принял для них следующий порядок расчетов:

1 этап: определяем стоимость 1 сотки условно взятого земельного участка входящего в состав объекта оценки. Условный участок обладает следующими характеристиками:

- -Площадь <10 гектар (т.к. все оцениваемые участки находятся в данном диапазоне площади)
- -Удаление от МКАД 52 км;
- -Наличие подъездных путей: имеются;
- -Коммуникации: есть возможность подключения

2 этап: определение стоимости объекта оценки путем внесения корректировок по основным ценообразующим факторам.

18 см. 8.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

Таблица 9.5-1 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета справедливой стоимости земельных участков для сельскохозяйственного производства

| Характеристики | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 |
|--|--|---|---|---|---|---|
| Источник информации | | https://www.dofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-mescherino-4873521535 | https://www.dofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-elektroizolyator-4806618676 | https://www.dofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-bronnitsy-2951896366 | https://ramenskoje.cian.ru/sale/suburban/266692629/ | https://www.dofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-elektroizolyator-2864689388 |
| Контакт | | 909 644-93-77 | 903 512-50-22 | 926 369-50-61 | 966 061-60-33 | (903) 753-15-85 |
| Местоположение | Московская область, Раменский район | Московская область, Раменский городской округ, село Степановское | Московская область, Раменский городской округ, деревня Сидорово | Московская область, Раменский район, с/п Рыболовское | Московская область, Раменский городской округ, Ульяновское с/пос | Московская область, Раменский район, с/п Новохаритоновское, Электроизолятор |
| Направление | Юго-Восточное | Юго-Восточное | Юго-Восточное | Юго-Восточное | Юго-Восточное | Юго-Восточное |
| Удаленность от МКАД | 52 | 65 | 57 | 54 | 58 | 52 |
| Категория земли | Земли сельскохозяйственного назначения | Земли сельскохозяйственного назначения | Земли сельскохозяйственного назначения | Земли сельскохозяйственного назначения | Земли сельскохозяйственного назначения | Земли сельскохозяйственного назначения |
| Разрешенное использование | Для сельскохозяйственного производства | Для сельскохозяйственного производства | Для сельскохозяйственного производства | Для сельскохозяйственного производства | Для сельскохозяйственного производства | Для сельскохозяйственного производства |
| Классификация участка | Залежь | Залежь | Залежь | Залежь | Залежь | Залежь |
| Передаваемые права | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность |
| Площадь участка, сотка | <1 000 | 245,00 | 1000,00 | 350,00 | 735,00 | 600,00 |
| Инженерные коммуникации | Есть возможность подключения | Есть возможность подключения | Есть возможность подключения | Есть возможность подключения | Есть возможность подключения | Есть возможность подключения |
| Подъездные пути | Имеются | Имеются | Имеются | Имеются | Имеются | Имеются |
| Стоимость предложения за 1 сотку, руб. | | 3 265 | 4 300 | 5 429 | 4 082 | 4 667 |
| Стоимость предложения за участок, руб. | | 800 000 | 4 300 000 | 1 900 000 | 3 000 000 | 2 800 000 |

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.5-2 Расчет удельной стоимости 1 сотки условного участка, для сельскохозяйственного производства

| Элементы сравнения | Ед. срав. | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 |
|--|-----------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Цена продажи (предложения) | руб./сот. | | 3 265 | 4 300 | 5 429 | 4 082 | 4 667 |
| Общая площадь | сот. | | 245,00 | 1 000,00 | 350,00 | 735,00 | 600,00 |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | | | | | | | |
| Качество прав | | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 3 265 | 4 300 | 5 429 | 4 082 | 4 667 |
| Обременения | | Не выявлены | Не выявлены | Не выявлены | Не выявлены | Не выявлены | Не выявлены |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 3 265 | 4 300 | 5 429 | 4 082 | 4 667 |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки | | | | | | | |
| Нетипичные условия финансирования | | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 3 265 | 4 300 | 5 429 | 4 082 | 4 667 |
| Условия продажи | | | | | | | |
| Особые условия продажи | | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 3 265 | 4 300 | 5 429 | 4 082 | 4 667 |

| Элементы сравнения | Ед. срав. | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 |
|---|-----------|--|--|---|--|--|---|
| Условия рынка | | | | | | | |
| Время продажи | | | Май 2022 | Май 2022 | Май 2022 | Май 2022 | Май 2022 |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 3 265 | 4 300 | 5 429 | 4 082 | 4 667 |
| Наличие торга | | | Торг предусмотрен | Торг предусмотрен | Торг предусмотрен | Торг предусмотрен | Торг предусмотрен |
| Корректировка | % | | -21,60% | -21,60% | -21,60% | -21,60% | -21,60% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 2 560 | 3 371 | 4 256 | 3 200 | 3 659 |
| Местоположение и окружение объекта | | | | | | | |
| Место нахождения | | Московская область, Раменский район | Московская область, Раменский городской округ, село Степановское | Московская область, Раменский городской округ, деревня Сидорово | Московская область, Раменский район, с/п Рыболовское | Московская область, Раменский городской округ, Ульяновское с/пос | Московская область, Раменский район, с/п Новохаритоновское, Электроизолятор тор |
| Направление | | Юго-Восточное | Юго-Восточное | Юго-Восточное | Юго-Восточное | Юго-Восточное | Юго-Восточное |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 2 560 | 3 371 | 4 256 | 3 200 | 3 659 |
| Удаленность от МКАД | км | 52 | 65 | 57 | 54 | 58 | 52 |
| Корректировка | % | | 16,7% | 7% | 2,7% | 7,80% | 0% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 2 988 | 3 607 | 4 371 | 3 450 | 3 659 |
| Использование или зонирование | | | | | | | |
| Категория земли | | Земли сельскохозяйственного назначения | Земли сельскохозяйственного назначения | Земли сельскохозяйственного назначения | Земли сельскохозяйственного назначения | Земли сельскохозяйственного назначения | Земли сельскохозяйственного назначения |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 2 988 | 3 607 | 4 371 | 3 450 | 3 659 |
| Вид разрешенного использования | | Для сельскохозяйственного производства | Для сельскохозяйственного производства | Для сельскохозяйственного производства | Для сельскохозяйственного производства | Для сельскохозяйственного производства | Для сельскохозяйственного производства |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 2 988 | 3 607 | 4 371 | 3 450 | 3 659 |
| Физические характеристики | | | | | | | |
| Площадь земельного участка | сот. | <1000 | 350,00 | 1 000,00 | 350,00 | 735,00 | 600,00 |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 2 988 | 3 607 | 4 371 | 3 450 | 3 659 |
| Экономические характеристики | | | | | | | |
| Доступные инженерные коммуникации | | Есть возможность подключения | Есть возможность подключения | Есть возможность подключения | Есть возможность подключения | Есть возможность подключения | Есть возможность подключения |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 2 988 | 3 607 | 4 371 | 3 450 | 3 659 |
| Качество подъездных путей | | Имеются | Имеются | Имеются | Имеются | Имеются | Имеются |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 2 988 | 3 607 | 4 371 | 3 450 | 3 659 |
| Выводы | | | | | | | |
| Общая чистая коррекция | % | | 16,70% | 7,00% | 2,70% | 7,80% | 0,00% |
| 1/(1+Sn) | | | 0,8569 | 0,9346 | 0,9737 | 0,9276 | 1,0000 |
| Весовой коэффициент | | | 0,18 | 0,20 | 0,21 | 0,20 | 0,21 |
| Вклад аналога | | | 538 | 721 | 918 | 690 | 768 |

| Элементы сравнения | Ед. срав. | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 |
|-------------------------------|-----------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Удельная стоимость за 1 сотку | руб./сот | 3 635 | | | | | |

Источник: составлено Оценщиком

Комментарии к расчетной таблице:

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

Возможное значение корректировки на торг для земельных участков сельскохозяйственного назначения приведены в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2018 год. Согласно данным справочника корректировка на торг для участков сельскохозяйственного назначения имеет следующие значения:

| Класс объектов | Активный рынок | | |
|---|----------------|----------------------|-------|
| | Среднее | Расширенный интервал | |
| Цены предложений объектов | | | |
| 1. Земельные участки под пашню | 12,6% | 7,7% | 17,6% |
| 2. Земельные участки под кормовые угодья | 14,4% | 9,2% | 19,6% |
| 3. Земельные участки под многолетние насаждения | 13,0% | 8,1% | 18,0% |
| 4. Земельные участки, классифицируемые как залежь | 16,1% | 10,6% | 21,6% |

Корректировка на торг была принята в размере максимального значения диапазона для участков классифицирующихся как залежь в размере -21,6%.

Местоположение.

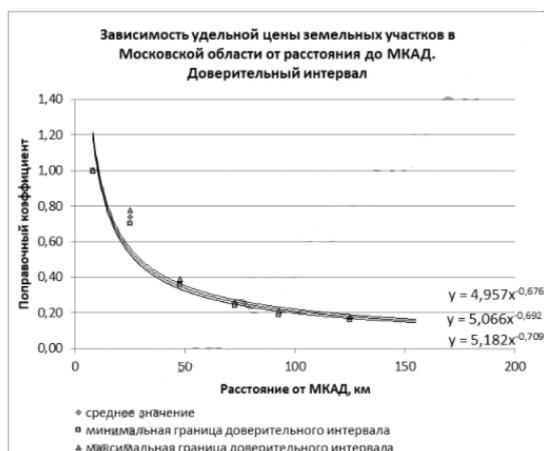
Цена предложения недвижимости зависит от места расположения объекта оценки и его удаленности от МКАД. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города/регионов государства, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

Оцениваемые участки и объекты аналоги расположены в Юго-Восточном направлении в Раменском районе Московской области. Корректировка не требуется.

Удаление от МКАД для участков под сельскохозяйственное производство

Возможное значение корректировки на удаление от МКАД приведены в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2020. Земельные участки. Часть 1», Нижний Новгород, 2020 год. Согласно данным справочника зависимость цены от удаления от МКАД имеет следующий вид:

График зависимости стоимости земельных участков, расположенных в Московской области, от расстояния до МКАД (в километрах)



Корректировка рассчитывалась по формуле $K=5,066 \cdot X^{-0,692}$

Таблица 9.5-3 Расчет корректировки на удаленность от МКАД для участка под сельхоз производство

| Параметр | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 |
|--------------------------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Удаленность от МКАД, км. | 52 | 65 | 57 | 54 | 58 | 52 |
| Модельная корректировка | 0,3290 | 0,2819 | 0,3087 | 0,3205 | 0,3051 | 0,3290 |
| Корректировка | | 16,7% | 7% | 2,7% | 7,80% | 0% |

Источник: составлено Оценщиком

Корректировки на площадь для участков под сельхоз производство

Возможные величины корректировок на площадь для участков под сельхоз производство указаны в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2018 год. Согласно данным справочника корректировка на площадь для земельных участков под сельхоз производство имеет следующие значения:

Таблица 9.5-4 Диапазон корректировок на площадь для участков под сельскохозяйственное производство

| Земельные участки, классифицируемые как залежь | | | | | |
|--|--------|--------|-------|--------|------|
| Площадь, га | | аналог | | | |
| | | <10 | 10-30 | 30-100 | ≥100 |
| объект оценки | <10 | 1,00 | 1,10 | 1,29 | 1,36 |
| | 10-30 | 0,91 | 1,00 | 1,17 | 1,24 |
| | 30-100 | 0,78 | 0,85 | 1,00 | 1,06 |
| | ≥100 | 0,73 | 0,80 | 0,94 | 1,00 |

Таблица 9.5-5 Расчет корректировки на площадь для участков сельскохозяйственного назначения

| Параметр | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 | Объект-аналог 5 |
|-----------------------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Площадь, сот. | < 1 000 | 350,00 | 1 000,00 | 350,00 | 735,00 | 600,00 |
| Площадь, га. | < 10 | 3,50 | 10,00 | 3,50 | 7,35 | 6,00 |
| Диапазон площади, га. | < 10 | < 10 | < 10 | < 10 | < 10 | < 10 |
| Корректировка | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |

Внесение весовых коэффициентов

Согласно требованиям ФСО, необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете об оценке.

Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)} \text{ где,}$$

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1 / (|S_A| + 1)$, в результате получим

$$K = \frac{1 / (|S_{1...n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)}$$

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов

было бы гораздо проще по прямой пропорции.

Таким образом, оценщик для расчета удельных весов использует последнюю формулу для дальнейших расчетов удельной стоимости сотки земельного участка.

Определение стоимости земельных участков для дачного строительства, расположенных в Раменском районе.

В результате применения правил отбора были отсеяны объекты с ценовыми характеристиками, нетипичными для выборки, в составе которой они представлены. Как правило, это объекты, имеющие минимальные или максимальные цены, в силу чего их присутствие в выборке целесообразно признать нетипичным и, как следствие, приводит к высокой погрешности такого рода вычислений.

Так как в составе объекта оценки имеется 27 ед. земельных участков для дачного строительства, расположенных в Раменском районе, Оценщик принял для них следующий порядок расчетов:

1 этап: определяем стоимость 1 сотки условно взятого земельного участка входящего в состав объекта оценки. Условный участок обладает следующими характеристиками:

- -Площадь участка 294,14 соток (так как основная масса оцениваемых участков находится в данном диапазоне стоимости);
- -Удаление от МКАД 55 км;
- -Подъездные пути имеются;
- -Коммуникации: есть возможность подключения;

2 этап: определение стоимости каждого участка путем внесения корректировок по основным ценообразующим факторам.

Таблица 9.5-6 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета справедливой стоимости земельных участков для дачного строительства

| Характеристики | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 |
|--|--|---|---|---|
| Источник информации | | https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-mescherino-4657930612 | https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-mescherino-2768304701 | https://www.realtymag.ru/zemelny-uchastok/prodazha/385558381 |
| Контакт | | 996-011-43-84 | (916) 068-53-46 | (916) 578-78-00 |
| Местоположение | Московская область, Раменский район, | обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Ульяновское | Московская область, Раменский городской округ, с/п Ульяновское, Мещерино | Московская область, Раменский городской округ, с. Степановское |
| Направление/шоссе | Юго-Восточное | Юго-Восточное | Юго-Восточное | Юго-Восточное |
| Удаленность от МКАД | 55 | 66 | 55 | 60 |
| Категория земли | Земли сельскохозяйственного назначения | Земля сельскохозяйственного назначения | Земля сельскохозяйственного назначения | Земля сельскохозяйственного назначения |
| Разрешенное использование | Дачное строительство | Под дачное строительство | Под дачное строительство | Под дачное строительство |
| Передаваемые права | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность |
| Площадь участка, сотка | 294,14 | 245 | 2415 | 245 |
| Инженерные коммуникации | Есть возможность подключения | Есть возможность подключения | Есть возможность подключения | Есть возможность подключения |
| Подъездные пути | Имеются | Имеются | Имеются | Имеются |
| Стоимость предложения за 1 сотку, руб. | | 10 204 | 5 784 | 8 163 |
| Стоимость предложения за участок, руб. | | 2 500 000 | 13 968 000 | 2 000 000 |

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.5-7 Расчет удельной стоимости за 1 сотку условного участка, под дачное строительство

| Элементы сравнения | Ед. срав. | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 |
|--|-----------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Цена продажи (предложения) | руб./сот. | | 10 204 | 5 784 | 8 163 |
| Общая площадь | сот. | | 245,00 | 2 415,00 | 245,00 |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | | | | | |
| Качество прав | | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |

| Элементы сравнения | Ед. срав. | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 |
|--|-----------|--|--|--|--|
| Скорректированная цена | | | 10 204 | 5 784 | 8 163 |
| Обременения | | Не выявлены | Не выявлены | Не выявлены | Не выявлены |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 10 204 | 5 784 | 8 163 |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки | | | | | |
| Нетипичные условия финансирования | | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 10 204 | 5 784 | 8 163 |
| Условия продажи | | | | | |
| Особые условия продажи | | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 10 204 | 5 784 | 8 163 |
| Условия рынка | | | | | |
| Время продажи | | | Май 2022 | Май 2022 | Май 2022 |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 10 204 | 5 784 | 8 163 |
| Наличие торга | | | Торг предусмотрен | Торг предусмотрен | Торг предусмотрен |
| Корректировка | % | | -10,50% | -10,50% | -10,50% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 9 133 | 5 177 | 7 306 |
| Местоположение и окружение объекта | | | | | |
| Место нахождения | | Московская область, Раменский район, | обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Ульяновское | Московская область, Раменский городской округ, с/п Ульяновское, Мещерино | Московская область, Раменский городской округ, с. Степановское |
| Направление/шоссе | | Юго-Восточное | Юго-Восточное | Юго-Восточное | Юго-Восточное |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 9 133 | 5 177 | 7 306 |
| Удаленность от МКАД | км | 55 | 66 | 55 | 60 |
| Корректировка | % | | 13,40% | 0,00% | 6,20% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 10 357 | 5 177 | 7 759 |
| Использование или зонирование | | | | | |
| Категория земли | | Земли сельскохозяйственного назначения | Земли сельскохозяйственного назначения | Земля сельскохозяйственного назначения | Земля сельскохозяйственного назначения |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 10 357 | 5 177 | 7 759 |
| Вид разрешенного использования | | Дачное строительство | для дачного строительства | Под дачное строительство | Под дачное строительство |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 10 357 | 5 177 | 7 759 |
| Физические характеристики | | | | | |
| Площадь земельного участка | сот. | 294,14 | 245,00 | 2 415,00 | 245,00 |
| Корректировка | % | | -2,60% | 35,40% | -2,60% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 10 088 | 7 010 | 7 557 |
| Экономические характеристики | | | | | |
| Доступные инженерные коммуникации | | Есть возможность подключения | Есть возможность подключения | Есть возможность подключения | Есть возможность подключения |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 10 088 | 7 010 | 7 557 |

| Элементы сравнения | Ед. срав. | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 |
|--------------------------------------|-----------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Качество подъездных путей | | Имеются | Имеются | Имеются | Имеются |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена | руб./сот. | | 10 088 | 7 010 | 7 557 |
| Выводы | | | | | |
| Общая чистая коррекция | % | | 16,00% | 35,40% | 8,80% |
| 1/(1+Sn) | | | 0,862 | 0,739 | 0,919 |
| Весовой коэффициент | | | 0,342 | 0,293 | 0,365 |
| Вклад аналога | | | 3450 | 2054 | 2758 |
| Удельная стоимость за 1 сотку | руб./сот. | 8 262 | | | |

Источник: составлено Оценщиком

Комментарии к расчетной таблице:

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

Возможное значение корректировки на торг для участков для дачного строительства приведены в справочнике «Сборник рыночных корректировок» (СРК – 2021), Под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Москва 2021 г. Согласно данным справочника корректировка на торг для земельных участков находится в диапазоне от 9 до 12 %:

| Населенный пункт | Жилая | | Торговая | | Офисная | | Производственно-складская | | Земельные участки |
|------------------------------------|------------|------------|------------|--------------|------------|--------------|---------------------------|---------------|-------------------|
| | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Продажа |
| Московская область в марте 2021 г. | 2-4 (3) | 5-7 (6) | 4-8 (6) | 9-11 (10) | 6-8 (7) | 9-11 (10) | 6-8 (7) | 10-12 (11) | 9-12 (10,5) |

Корректировка на торг была принята в размере среднего значения диапазона -10,5%

Местоположение.

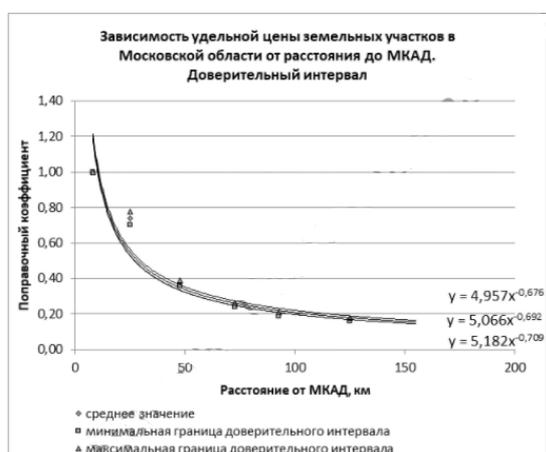
Цена предложения недвижимости зависит от места расположения объекта оценки и его удаленности от МКАД. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города/регионов государства, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

Оцениваемые участки и объекты аналоги расположены в Юго-Восточном направлении в Раменском районе Московской области. Корректировка не требуется.

Корректировка на удаление от МКАД для участков под дачное строительство

Возможное значение корректировки на удаление от МКАД приведены в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2020. Земельные участки. Часть 1», Нижний Новгород, 2020 год. Согласно данным справочника зависимость цены от удаления от МКАД имеет следующий вид:

График зависимости стоимости земельных участков, расположенных в Московской области, от расстояния до МКАД (в километрах)



Корректировка рассчитывалась по формуле $K=5,066 \cdot X^{-0,692}$

Таблица 9.5-8 Расчет корректировки на удаленность от МКАД для земельных массивов под дачное строительство, расположенных в Раменском районе Московской области

| Параметр | Объект оценки | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
|--------------------------|---------------|------------------|------------------|------------------|
| Удаленность от МКАД, км. | 55 | 66 | 55 | 60 |
| Модельная корректировка | 0,3165 | 0,2790 | 0,3165 | 0,2980 |
| Корректировка | | 13,4% | 0,0% | 6,2% |

Источник: составлено Оценщиком

Корректировки на площадь для участков под дачное строительство

Возможное значение корректировки на площадь для участков под дачное строительство приведены в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2020. Земельные участки. Часть 2», Нижний Новгород, 2020 год. Согласно данным справочника зависимость цены от площади имеет следующее значение:

Зависимость цены от площади для участков под дачное строительство

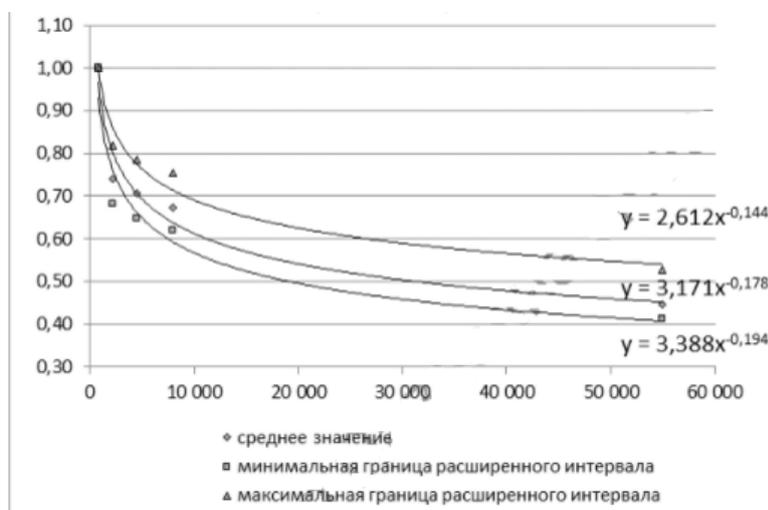


Таблица 9.5-9 Расчет корректировки на площадь для участков под дачное строительство

| Параметр | Объект оценки | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
|-------------------------|---------------|------------------|------------------|------------------|
| Площадь, кв.м. | 29 414 | 24 500 | 241 500 | 24 500 |
| Модельная корректировка | 0,5936 | 0,6094 | 0,4384 | 0,6094 |
| Корректировка | | -2,6% | 35,4% | -2,6% |

Источник: составлено Оценщиком

Внесение весовых коэффициентов

Согласно требованиям ФСО, необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете об оценке.

Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1..n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)} \text{ где,}$$

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1..n}$ – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 – сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1/(|S_A| + 1)$, в результате получим

$$K = \frac{1/(|S_{1..n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)}$$

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

Таким образом, оценщик для расчета удельных весов использует последнюю формулу для дальнейших расчетов удельной стоимости сотки земельного участка.

Таблица 9.5-10 Расчет стоимости 1 сотки земельных участков под сельскохозяйственное производство по основным характеристикам

| № п/п | Кадастровый номер | Расстояние от МКАД, км | Общая площадь, кв. м. | Удельная стоимость по типовым участкам, руб.. | Корректировка на удаление от МКАД | Скорректированная стоимость, руб. | Корректировка на площадь | Скорректированная стоимость, руб. |
|-------|-------------------|------------------------|-----------------------|---|-----------------------------------|-----------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|
| 1 | 50:23:0020452:23 | 52 | 19 325 | 3 635 | 0% | 3 635 | 0% | 3 635 |
| 2 | 50:23:0020452:28 | 52 | 28 202 | 3 635 | 0% | 3 635 | 0% | 3 635 |
| 3 | 50:23:0020452:29 | 52 | 28 196 | 3 635 | 0% | 3 635 | 0% | 3 635 |
| 4 | 50:23:0020452:30 | 52 | 29 058 | 3 635 | 0% | 3 635 | 0% | 3 635 |
| 5 | 50:23:0020452:31 | 52 | 22 279 | 3 635 | 0% | 3 635 | 0% | 3 635 |
| 6 | 50:23:0020452:33 | 52 | 29 697 | 3 635 | 0% | 3 635 | 0% | 3 635 |
| 7 | 50:23:0020452:34 | 52 | 28 201 | 3 635 | 0% | 3 635 | 0% | 3 635 |
| 8 | 50:23:0020452:35 | 52 | 29 736 | 3 635 | 0% | 3 635 | 0% | 3 635 |
| 9 | 50:23:0020460:16 | 52 | 29 719 | 3 635 | 0% | 3 635 | 0% | 3 635 |
| 10 | 50:23:0020452:32 | 52 | 19 506 | 3 635 | 0% | 3 635 | 0% | 3 635 |
| 11 | 50:23:0020460:24 | 52 | 29 623 | 3 635 | 0% | 3 635 | 0% | 3 635 |
| 12 | 50:23:0020460:25 | 52 | 13 622 | 3 635 | 0% | 3 635 | 0% | 3 635 |
| 13 | 50:23:0020460:26 | 52 | 18 608 | 3 635 | 0% | 3 635 | 0% | 3 635 |
| 14 | 50:23:0020460:17 | 52 | 22 746 | 3 635 | 0% | 3 635 | 0% | 3 635 |
| 15 | 50:23:0020460:23 | 52 | 28 967 | 3 635 | 0% | 3 635 | 0% | 3 635 |
| 16 | 50:23:0020294:25 | 45 | 22 717 | 3 635 | 11% | 4 035 | 0% | 4 035 |
| 17 | 50:23:0020294:26 | 45 | 28 574 | 3 635 | 11% | 4 035 | 0% | 4 035 |
| 18 | 50:23:0020279:8 | 45 | 15 330 | 3 635 | 11% | 4 035 | 0% | 4 035 |
| 19 | 50:23:0020379:15 | 50 | 277 826 | 3 635 | 3% | 3 744 | -9% | 3 407 |
| 20 | 50:23:0010371:29 | 58 | 29 119 | 3 635 | -7% | 3 381 | 0% | 3 381 |
| 21 | 50:23:0010358:137 | 58 | 29 508 | 3 635 | -7% | 3 381 | 0% | 3 381 |
| 22 | 50:23:0020464:2 | 45 | 58 400 | 3 635 | 11% | 4 035 | 0% | 4 035 |
| 23 | 50:23:0020464:5 | 45 | 53 930 | 3 635 | 11% | 4 035 | 0% | 4 035 |
| 24 | 50:23:0020464:4 | 45 | 37 457 | 3 635 | 11% | 4 035 | 0% | 4 035 |
| 25 | 50:23:0020464:1 | 45 | 20 700 | 3 635 | 11% | 4 035 | 0% | 4 035 |

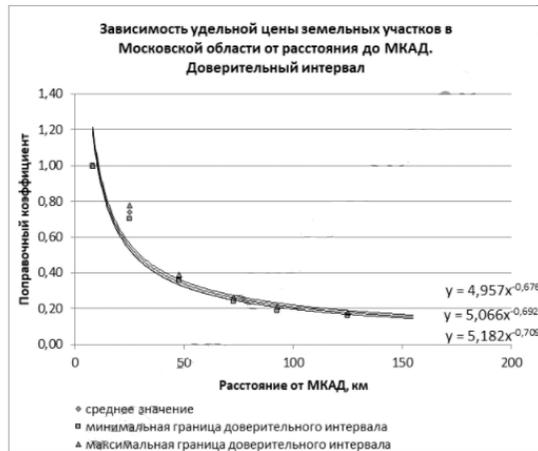
Источник: составлено Оценщиком

Комментарии к таблицам:

Корректировка на удаление от МКАД

Возможное значение корректировки на удаление от МКАД приведены в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2020. Земельные участки. Часть 1», Нижний Новгород, 2020 год. Согласно данным справочника зависимость цены от удаления от МКАД имеет следующий вид:

График зависимости стоимости земельных участков, расположенных в Московской области, от расстояния до МКАД (в километрах)



Таким образом, корректировка на удаленность от МКАД для участков рассчитывалась по формуле: $(5,066 * X_1^{-0,692}) / (5,066 * X_2^{-0,692}) - 1$, где «X2» удаление от МКАД условно взятого земельного участка, «X1» удаление оцениваемого участка.

Корректировки на площадь для участков под сельскохозяйственное производство

Возможные величины корректировок на площадь для участков под сельхоз производство указаны в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2018 год. Согласно данным справочника корректировка на площадь для земельных участков под сельхоз производство имеет следующие значения:

Таблица 9.5-11 Диапазон корректировок на площадь для участков под сельскохозяйственное производство

| Земельные участки, классифицируемые как залежь | | | | | |
|--|--------|--------|-------|--------|------|
| Площадь, га | | аналог | | | |
| | | <10 | 10-30 | 30-100 | ≥100 |
| объект оценки | <10 | 1,00 | 1,10 | 1,29 | 1,36 |
| | 10-30 | 0,91 | 1,00 | 1,17 | 1,24 |
| | 30-100 | 0,78 | 0,85 | 1,00 | 1,06 |
| | ≥100 | 0,73 | 0,80 | 0,94 | 1,00 |

Таблица 9.5-12 Расчет стоимости земельных участков под сельскохозяйственное производство с учетом ухудшающих характеристик.

| № п/п | Кадастровый номер | Ухудшающие характеристики участка | Удельная стоимость 1 сотки участка | Закустаренность участка в % | Залесенность участка в, % | Объем мусора на участке, куб.м | Мульчирование кустарника, руб. | Затраты на Уборку мусора, руб | Затраты на улучшение, всего, руб. | Затраты на улучшение за сотку, руб. | Удельная стоимость сотки с учетом улучшения | Справедливая стоимость участка, (округленно) руб. |
|--------------|-------------------|--|------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|--------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|---|---|
| 1 | 50:23:0020452:23 | Нет | 3 635 | 0% | 0% | - | - | - | 0 | 0 | 3 635 | 702 460 |
| 2 | 50:23:0020452:28 | Нет | 3 635 | 0% | 0% | - | - | - | 0 | 0 | 3 635 | 1 025 140 |
| 3 | 50:23:0020452:29 | Нет | 3 635 | 0% | 0% | - | - | - | 0 | 0 | 3 635 | 1 024 930 |
| 4 | 50:23:0020452:30 | Нет | 3 635 | 0% | 0% | - | - | - | 0 | 0 | 3 635 | 1 056 260 |
| 5 | 50:23:0020452:31 | Нет | 3 635 | 0% | 0% | - | - | - | 0 | 0 | 3 635 | 809 840 |
| 6 | 50:23:0020452:33 | Нет | 3 635 | 0% | 0% | - | - | - | 0 | 0 | 3 635 | 1 079 490 |
| 7 | 50:23:0020452:34 | Нет | 3 635 | 0% | 0% | - | - | - | 0 | 0 | 3 635 | 1 025 110 |
| 8 | 50:23:0020452:35 | Нет | 3 635 | 0% | 0% | - | - | - | 0 | 0 | 3 635 | 1 080 900 |
| 9 | 50:23:0020460:16 | Нет | 3 635 | 0% | 0% | - | - | - | 0 | 0 | 3 635 | 1 080 290 |
| 10 | 50:23:0020452:32 | Нет | 3 635 | 0% | 0% | - | - | - | 0 | 0 | 3 635 | 709 040 |
| 11 | 50:23:0020460:24 | Нет | 3 635 | 0% | 0% | - | - | - | 0 | 0 | 3 635 | 1 076 800 |
| 12 | 50:23:0020460:25 | Нет | 3 635 | 0% | 0% | - | - | - | 0 | 0 | 3 635 | 495 160 |
| 13 | 50:23:0020460:26 | Нет | 3 635 | 0% | 0% | - | - | - | 0 | 0 | 3 635 | 676 400 |
| 14 | 50:23:0020460:17 | Нет | 3 635 | 0% | 0% | - | - | - | 0 | 0 | 3 635 | 826 820 |
| 15 | 50:23:0020460:23 | Нет | 3 635 | 0% | 0% | - | - | - | 0 | 0 | 3 635 | 1 052 950 |
| 16 | 50:23:0020294:25 | Залесенность 100%; Закустаренность - 70% | 4 035 | 70% | 100% | - | - | - | 4 600 193 | 20 250 | - | 1 |
| 17 | 50:23:0020294:26 | Залесенность 100%; Закустаренность - 70% | 4 035 | 70% | 100% | - | - | - | 5 786 235 | 20 250 | - | 1 |
| 18 | 50:23:0020279:8 | Залесенность 100%; Закустаренность - 70% | 4 035 | 70% | 100% | - | - | - | 3 104 325 | 20 250 | - | 1 |
| 19 | 50:23:0020379:15 | Нет | 3 407 | 0% | 0% | - | - | - | 0 | 0 | 3 407 | 9 465 530 |
| 20 | 50:23:0010371:29 | Нет | 3 381 | 0% | 0% | - | - | - | 0 | 0 | 3 381 | 984 510 |
| 21 | 50:23:0010358:137 | Нет | 3 381 | 0% | 0% | - | - | - | 0 | 0 | 3 381 | 997 670 |
| 22 | 50:23:0020464:2 | Закустаренность участка - 60% Залесенность – 40 % | 4 035 | 60% | 40% | 0 | - | 0 | 10 643 400 | 18 225 | - | 1 |
| 23 | 50:23:0020464:5 | Закустаренность участка - 100% Залесенность – 100 % | 4 035 | 100% | 100% | 0 | - | 0 | 10 920 825 | 20 250 | - | 1 |
| 24 | 50:23:0020464:4 | Нет | 4 035 | 0% | 0% | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 083 | 1 511 390 |
| 25 | 50:23:0020464:1 | Закустаренность участка - 10%, залежи строительного мусора (1 локация) - ок 10 куб.м.. | 4 035 | 10% | 0% | 10 | 40 365 | 6 781 | 47 865 | 228 | 3 852 | 788 050 |
| Итого | | | | | | | | | | | | 27 468 745 |

Источник: составлено Оценщиком

В соответствии с характеристиками объекта оценки, указанными в Задании на оценку № 05/22 от 04.05.2022 г. к Договору № ФО/15-2015 от «15» апреля 2015 г, и предоставленным от Заказчика письмом необходимо учесть ухудшающие характеристики участков.

Уборка кустарника

Средний показатель корректировки на вырубку кустарника (вырубка подлеска), рассчитан по данным специализированных организаций.

Таблица 9.5-13 Расчет стоимости услуг на вырубку кустарника (вырубка подлеска)

| Наименование | Стоимость услуг, руб./сотка | Источник информации |
|--|-----------------------------|---|
| Спил кустарника (общий корень, много мелких стволов) | 2000 | https://samodel.ru/uxod-i-lechenie/raschistka-uchastka-ot-derevev-i-kustarnikov |
| Спил кустарника (общий корень, много мелких стволов) | 2000 | http://www.alpsvet.ru/nashi-uslugi/arboristika/uborka-i-raschistka-dachnyh-uchastkov/ |
| Покос травы | 2000 | http://xn----7sbaba8bod1clbeifm1dh.xn--p1ai/ |
| Удаление кустарника | 1800 | http://xn--80ahqp0afz7a3a.xn--p1ai/%20raschistka-i-uborka/raschistka-zemelnogo-uchastka/raschistka-zemelnogo-uchastka/ |
| Среднее значение, руб./сотка | 1 950 | |

Источник: составлено и рассчитано Оценщиком

Таким образом, корректировка на затраты по вырубке кустарника составляет -1 950 рублей/сотка.

Для земельных участков под сельскохозяйственное производство, Оценщик, принял допустимый процент кустов 30%.

Вывоз мусора

Средний показатель корректировки на вывоз мусора, рассчитан по данным специализированных организаций.

Расчет стоимости услуг

| Наименование | Стоимость услуг, руб. | Источник информации |
|---|-----------------------|---|
| Вывоз строительного мусора контейнером 8 м3 | 5500 | https://musorvmoskve.ru/vyvoz-musora-v-ramenskom |
| Вывоз строительного мусора контейнером 8 м3 | 6500 | http://www.chms.ru/mo/vyvoz_musora_ramenskij_rajon.shtml |
| Вывоз строительного мусора контейнером 8 м3 | 6000 | http://vyvozmusoravramenskom.ru/ |
| Вывоз строительного мусора контейнером 8 м3 | 6000 | http://xn----7sbaba8bod1clbeifm1dh.xn--p1ai/ |
| Среднее значение, руб./сотка | 6 000 | |

Источник: составлено и рассчитано Оценщиком

Таким образом, корректировка составляет – 6 000 рублей/ контейнер 8 м3.

Расчетка участков с кадастровыми номерами 50:23:0020294:25, 50:23:0020294:26 и 50:23:0020279:8, 50:23:0020464:2 и 50:23:0020464:5.

Информация о величине затрат на приведение участков в коммерчески привлекательное состояние предоставлена Заказчиком в виде коммерческого предложения полученная от ООО «УСАДЬБА» (140105, Московская область, г. Раменское, Северное шоссе, д.10, офис 65/214) исх. № 5/05 от 05 мая 2022 г. Согласно полученным данным стоимость расчистки участка имеет следующие стоимости:

Таблица 9.5-14 Стоимость расчистки участка

| № п/п | Кадастровый (условный номер)номер | Ухудшающие характеристики | Общая площадь, кв.м | % участка, на котором требуется вырубка/ расчистка | Стоимость расчистки участка от ДКР, руб. | Предварительный расчет стоимости получения порубочного билета при сплошной рубке, руб. |
|-------|-----------------------------------|---|---------------------|--|--|--|
| 1 | 50:23:0020294:25 | Залесенность 100%; Закустаренность - 70%.Подъезд к участку отсутствует | 227,17 | 100% | 4 600 193 | 16 790 703 |
| 2 | 50:23:0020294:26 | Залесенность 100%; Закустаренность - 70%.Подъезд к участку отсутствует | 285,74 | 100% | 5 786 235 | 21 119 758 |
| 3 | 50:23:0020279:8 | Залесенность 100%; Закустаренность - 70%.Подъезд к участку отсутствует | 153,30 | 100% | 3 104 325 | 11 330 786 |
| 4 | 50:23:0020464:2 | Закустаренность участка - 60% Залесенность – 40 % | 539,30 | 60% | 10 643 400 | 38 848 410 |
| 5 | 50:23:0020464:5 | Закустаренность участка - 100% Залесенность – 100 % | 207,00 | 100% | 10 920 825 | 39 861 011 |

Копия данного предложения представлена в приложении к отчету.

Согласно заданию на оценку, расчет стоимости указанных участков производится с учетом индивидуальных характеристик. Согласно расчетам, стоимость приведения участка в коммерчески привлекательное состояние превышает его стоимость.

В этом случае признается, что стоимость таких активов максимально близка к нулю. Однако, принимая во внимание необходимость использования результатов оценки для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров, основанных на ориентировочной цене уступаемых прав, использование стоимости, равной нулю, будет противоречить нормам гражданского права, так как допускает безвозмездную передачу прав другому лицу, что, по сути, является дарением, а не уступкой прав. В этом случае в качестве рыночной стоимости обычно принимается минимально возможная положительная стоимость, приемлемая в качестве цены договора уступки. В данном случае за такую величину принимается 1 (Один) рубль.

Таблица 9.5-15 Расчет стоимости земельных участков для дачного строительства по основным ценообразующим факторам

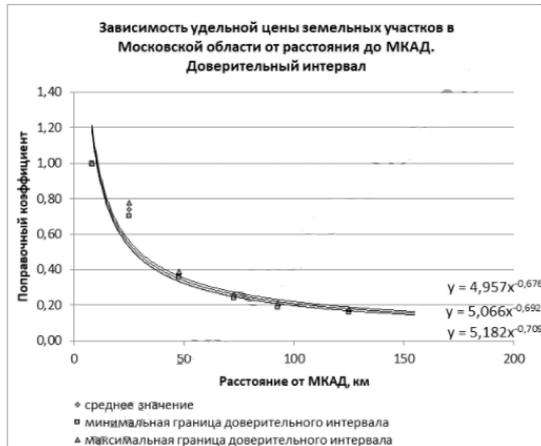
| № п/п | Кадастровый номер | Расстояние от МКАД, км | Общая площадь, кв. м. | Удельная стоимость по типовым участкам, руб. | Корректировка на удаленность | Скорректированная стоимость, руб. | Корректировка на площадь, % | Скорректированная стоимость, руб. | Заболоченность участка, % | Скорректированная стоимость за 1 сотку, руб. |
|-------|----------------------|------------------------|-----------------------|--|------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|---------------------------|--|
| 1 | 50:23:0020379:60 | 57 | 29 837 | 8 262 | -2,44% | 8 060 | -0,21% | 8 043 | 0% | 8 043 |
| 2 | 50:23:0020379:59 | 57 | 29 688 | 8 262 | -2,44% | 8 060 | -0,13% | 8 050 | 0% | 8 050 |
| 3 | 50:23:0020379:58 | 57 | 29 305 | 8 262 | -2,44% | 8 060 | 0,05% | 8 064 | 0% | 8 064 |
| 4 | 50:23:0020379:64 | 57 | 29 582 | 8 262 | -2,44% | 8 060 | -0,08% | 8 054 | 5% | 7 941 |
| 5 | 50:23:0020379:65 | 57 | 29 204 | 8 262 | -2,44% | 8 060 | 0,10% | 8 068 | 15% | 7 729 |
| 6 | 50:23:0020379:63 | 57 | 29 900 | 8 262 | -2,44% | 8 060 | -0,24% | 8 041 | 100% | 5 790 |
| 7 | 50:23:0020379:56 | 57 | 29 211 | 8 262 | -2,44% | 8 060 | 0,10% | 8 068 | 0% | 8 068 |
| 8 | 50:23:0020379:57 | 59 | 29 960 | 8 262 | -4,74% | 7 870 | -0,26% | 7 850 | 0% | 7 850 |
| 9 | 50:23:0020459:24 | 55 | 29 836 | 8 262 | 0,00% | 8 262 | -0,20% | 8 245 | 100% | 5 936 |
| 10 | 50:23:0020459:28 | 55 | 29 414 | 8 262 | 0,00% | 8 262 | 0,00% | 8 262 | 0% | 8 262 |
| 11 | 50:23:0020459:44 | 55 | 29 638 | 8 262 | 0,00% | 8 262 | -0,11% | 8 253 | 0% | 8 253 |
| 12 | 50:23:0020459:45 | 55 | 29 727 | 8 262 | 0,00% | 8 262 | -0,15% | 8 250 | 100% | 5 940 |
| 13 | 50:23:0020459:47 | 55 | 29 816 | 8 262 | 0,00% | 8 262 | -0,20% | 8 245 | 0% | 8 245 |
| 14 | 50:23:0020459:50 | 55 | 29 892 | 8 262 | 0,00% | 8 262 | -0,23% | 8 243 | 50% | 7 089 |
| 15 | 50:23:0020459:39 | 55 | 29 671 | 8 262 | 0,00% | 8 262 | -0,13% | 8 251 | 50% | 7 096 |
| 16 | 50:23:0020459:38 | 55 | 29 147 | 8 262 | 0,00% | 8 262 | 0,13% | 8 273 | 100% | 5 957 |
| 17 | 50:23:0020459:32 | 55 | 29 570 | 8 262 | 0,00% | 8 262 | -0,08% | 8 255 | 0% | 8 255 |
| 18 | 50:23:0020459:27 | 55 | 29 781 | 8 262 | 0,00% | 8 262 | -0,18% | 8 247 | 0% | 8 247 |
| 19 | 50:23:0020452:24 | 52 | 29 163 | 8 262 | 3,96% | 8 589 | 0,12% | 8 599 | 0% | 8 599 |
| 20 | 50:23:0020452:26 | 52 | 29 191 | 8 262 | 3,96% | 8 589 | 0,11% | 8 598 | 0% | 8 598 |
| 21 | 50:23:0020459:380 | 54 | 360 899 | 8 262 | 1,28% | 8 368 | -30,30% | 5 832 | 0% | 5 832 |
| 22 | 50:23:0010348:195 | 60 | 26 752 | 8 262 | -5,84% | 7 779 | 1,38% | 7 886 | 0% | 7 886 |
| 23 | 50:23:0010348:196 | 60 | 25 727 | 8 262 | -5,84% | 7 779 | 1,95% | 7 931 | 0% | 7 931 |
| 24 | 50:23:0020379:17 | 57 | 382 127 | 8 262 | -2,44% | 8 060 | -30,88% | 5 571 | 50% | 4 791 |
| 25 | 50:23:0020379:16 | 57 | 246 572 | 8 262 | -2,44% | 8 060 | -26,37% | 5 935 | 50% | 5 104 |
| 26 | 50:23:0000000:164544 | 53 | 28 482 | 8 262 | 2,60% | 8 477 | 0,46% | 8 516 | 0% | 8 516 |
| 27 | 50:23:0000000:164545 | 53 | 28 419 | 8 262 | 2,60% | 8 477 | 0,50% | 8 519 | 0% | 8 519 |

Источник: составлено Оценщиком

Корректировка на удаление от МКАД

Возможное значение корректировки на удаление от МКАД приведены в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2020. Земельные участки. Часть 1», Нижний Новгород, 2020 год. Согласно данным справочника зависимость цены от удаления от МКАД имеет следующий вид:

График зависимости стоимости земельных участков, расположенных в Московской области, от расстояния до МКАД (в километрах)

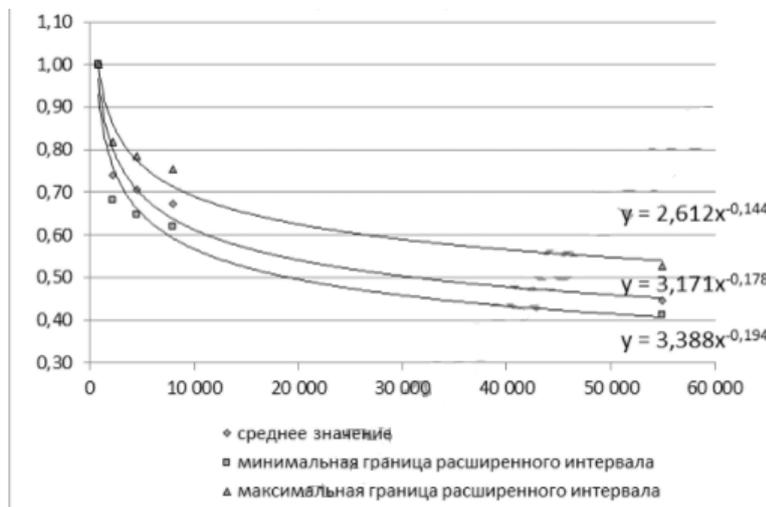


Таким образом, корректировка на удаленность от МКАД для участков рассчитывалась по формуле: $(5,066 * X_1^{-0,692}) / (5,066 * X_2^{-0,692}) - 1$, где «X₂» удаление от МКАД условно взятого земельного участка, «X₁» удаление оцениваемого участка.

Корректировка на площадь

Возможное значение корректировки на площадь для участков под дачное строительство приведены в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2020. Земельные участки. Часть 2», Нижний Новгород, 2020 год. Согласно данным справочника зависимость цены от площади имеет следующее значение:

Зависимость цены от площади для участков под дачное строительство



В связи с этим размер корректировки рассчитывается по формуле $2,612 * X^{-0,144}$, где X – площадь объекта в кв.м.

В соответствии с характеристиками объекта оценки, указанными в Задании на оценку № 05/22 от 04.05.2022 г. к Договору № ФО/15-2015 от «15» апреля 2015 г, необходимо учесть ухудшающие характеристики участков.

Корректировка рассчитывалась из величины площади в процентном соотношении участков подверженных подтоплению. Процент участка подверженного подтоплению был представлен заказчиком и указан в задании на оценку.

Согласно исследованиям, проведенным ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», (результаты которого приведены в «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 3. Земельные участки. Издание четвертое. Нижний Новгород, 2016 год), корректирующие коэффициенты на инженерно-геологические условия для земельных участков сельскохозяйственного назначения представлен в таблице ниже:

Таблица 9.5-16 **Корректирующие коэффициенты на инженерно-геологические условия для земельных участков сельскохозяйственного назначения**

| Земельные участки сельскохозяйственного назначения | | | |
|---|------|------|------|
| Отношение удельной цены земельных участков сельскохозяйственного назначения с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и тд) | 1,39 | 1,20 | 1,58 |

Таким образом, корректировка на заболоченность участка составляет: $1/1,39-1=-28\%$. Корректировка рассчитывалась на основании занимаемой площади болота

Таблица 9.5-17 Итоговый расчет стоимости земельных участков для дачного строительства с учетом ухудшающих характеристик

| № п/п | Кадастровый номер | Описание ЗУ | Стоимость за 1 сотку, руб. | Закустаренность участка в % | Залесенность участка в, % | Объем мусора на участке, куб.м | Мульчирование кустарника, руб. | Затраты на уборку мусора, руб. | Корректировка на охранную зону воды | Затраты на улучшение, всего, руб. | Стоимость за 1 сотку с учетом затрат, руб. | Удельная стоимость за 1 сотку | Справедливая стоимость участка, (округленно) руб. |
|-------|-------------------|--|----------------------------|-----------------------------|---------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|--|-------------------------------|---|
| 1 | 50:23:0020379:60 | Залесенность 100%; Закустаренность - 50%, подъезд ограничен лесом и забором соседнего СНТ | 8 043 | 50% | 100% | 0 | - | 0 | 0% | 6 041 993 | -12 207 | - | 1 |
| 2 | 50:23:0020379:59 | Залесенность 40%; Закустаренность - 20% | 8 050 | 20% | 40% | 0 | 115 783 | 0 | 0% | 115 783 | 7 660 | 7 660 | 2 274 100 |
| 3 | 50:23:0020379:58 | Залесенность 80%; Закустаренность - 40%, подъезд ограничен лесом и забором соседнего СНТ | 8 064 | 40% | 80% | 0 | - | 0 | 0% | 4 747 410 | -8 136 | - | 1 |
| 4 | 50:23:0020379:64 | Ярко выраженный рельеф (овраг), заболоченность (подтопляемость) - 5%, Залесенность 90%; Закустаренность - 40%, подъезд ограничен лесом, болотом и забором соседнего СНТ | 7 941 | 40% | 90% | 0 | - | 0 | 0% | 5 690 837 | -11 296 | - | 1 |
| 5 | 50:23:0020379:65 | Ярко выраженный рельеф (овраг), заболоченность (подтопляемость) - 15%, Залесенность 80%; Закустаренность - 70%, подъезд ограничен лесом, болотом и забором соседнего СНТ | 7 729 | 70% | 80% | 0 | - | 0 | 0% | 5 322 429 | -10 496 | - | 1 |
| 6 | 50:23:0020379:63 | Заболоченность (подтопляемость) - 100%, | 5 790 | 0% | 0% | 0 | 0 | 0 | 0% | 0 | 5 790 | 5 790 | 1 731 210 |
| 9 | 50:23:0020379:56 | Залесенность 90%; Закустаренность - 20%, | 8 068 | 20% | 90% | 0 | - | 0 | 0% | 5 323 705 | -10 157 | - | 1 |
| 10 | 50:23:0020379:57 | Залесенность 50%; Закустаренность - 30% | 7 850 | 30% | 50% | 0 | - | 0 | 0% | 4 246 830 | -6 325 | - | 1 |
| 11 | 50:23:0020459:24 | Закустаренность 50%, Заболочиваемость - 100%, | 5 936 | 50% | 10% | 0 | 290 901 | 0 | 0% | 290 901 | 4 961 | 4 961 | 1 480 160 |
| 12 | 50:23:0020459:28 | Закустаренность 50%, Заболоченность (подтопляемость) - 100%, | 8 262 | 50% | 30% | 0 | 286 787 | 0 | 0% | 286 787 | 7 287 | 7 287 | 2 143 400 |
| 13 | 50:23:0020459:44 | Участок вытянутый вдоль реки "Сеченка" (Код водного объекта 09010101812110000024331, длина водотока - 16 км, сопряженный с разрушенной системой мелиорации. Охранная зона реки, закустаренность 5%; | 8 253 | 5% | 5% | 0 | 28 897 | 0 | -75% | 28 897 | 2 039 | 2 039 | 604 320 |
| 14 | 50:23:0020459:45 | Закустаренность 60%, Заболоченность (подтопляемость) - 100%, | 5 940 | 60% | 10% | 0 | 347 806 | 0 | 0% | 347 806 | 4 770 | 4 770 | 1 417 980 |
| 15 | 50:23:0020459:47 | Участок правильной формы, вытянутый вдоль реки "Сеченка" (Код водного объекта 09010101812110000024331, длина водотока - 16 км, охранная зона), сопряженный с разрушенной системой мелиорации. Охранная зона реки, закустаренность 20%; | 8 245 | 20% | 40% | 0 | 116 282 | 0 | -75% | 116 282 | 1 964 | 1 964 | 585 590 |
| 16 | 50:23:0020459:50 | Залесенность - 80%; Закустаренность 60%, Заболоченность (подтопляемость) - 50%, | 7 089 | 60% | 80% | 0 | - | 0 | 0% | 5 447 817 | -11 136 | - | 1 |
| 17 | 50:23:0020459:39 | Залесенность - 80%; Закустаренность 70%, Заболоченность (подтопляемость) - 50%, | 7 096 | 70% | 80% | 0 | - | 0 | 0% | 5 107 121 | -10 117 | - | 1 |
| 18 | 50:23:0020459:38 | Залесенность - 80%; Закустаренность 70%, Заболоченность (подтопляемость) - 100%, | 5 957 | 70% | 80% | 0 | - | 0 | 0% | 4 721 814 | -10 243 | - | 1 |

| № п/п | Кадастровый номер | Описание ЗУ | Стоимость за 1 сотку, руб. | Закустаренность участка в % | Залесенность участка в, % | Объем мусора на участке, куб.м | Мульчирование кустарника, руб. | Затраты на уборку мусора, руб. | Корректировка на охранную зону воды | Затраты на улучшение, всего, руб. | Стоимость за 1 сотку с учетом затрат, руб. | Удельная стоимость за 1 сотку | Справедливая стоимость участка, (округленно) руб. |
|-------|----------------------|--|----------------------------|-----------------------------|---------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|--|-------------------------------|---|
| 19 | 50:23:0020459:32 | Залесенность 85%, Закустаренность 70%, проселочные дороги, проходит мелиоративный канал, залежи ТБО (1 локация) - около 100 куб.м. | 8 255 | 70% | 85% | 100 | - | 75 000 | 0% | 5 089 736 | -8 957 | - | 1 |
| 20 | 50:23:0020459:27 | Закустаренность 40%; Залежи ТБО (1 локация) - около 10 куб.м | 8 247 | 40% | 25% | 10 | 232 292 | 7 500 | 0% | 239 073 | 7 444 | 7 444 | 2 216 900 |
| 21 | 50:23:0020452:24 | нет | 8 599 | - | - | - | 0 | 0 | 0% | 0 | 8 599 | 8 599 | 2 507 730 |
| 22 | 50:23:0020452:26 | нет | 8 598 | - | - | - | 0 | 0 | 0% | 0 | 8 598 | 8 598 | 2 509 840 |
| 23 | 50:23:0020459:380 | нет | 5 832 | - | - | - | 0 | 0 | 0% | 0 | 5 832 | 5 832 | 21 047 630 |
| 24 | 50:23:0010348:195 | нет | 7 886 | - | - | - | 0 | 0 | 0% | 0 | 7 886 | 7 886 | 2 109 660 |
| 25 | 50:23:0010348:196 | нет | 7 931 | - | - | - | 0 | 0 | 0% | 0 | 7 931 | 7 931 | 2 040 410 |
| 26 | 50:23:0020379:17 | Участок неправильной формы с ярко выраженным рельефом, Заболоченная (подтапливаемая) территория - 90% площади (343 914 кв.м.). Залесенность - 30%, Закустаренность 60%, подъезд к участку ограничен лесом и забором. Свалки ТБО (3 локации, ориентировочный объем мусора- 250 м3). | 4 791 | 60% | 30% | 250 | 4 470 886 | 187 500 | 0% | 4 640 417 | 3 577 | 3 577 | 13 668 680 |
| 27 | 50:23:0020379:16 | Участок неправильной формы. Закустаренность 50%; Залесенность 60% ; Участок попадает в ЗОУИТ ВЛЭП- 4150 кв.м.,(0,17%) Ведётся несанкционированная добыча песка, торфа и глины. На участке несанкционированный обводненный карьер, площадью 9400 кв.м. Грунтовые дороги СНТ, Залежи твёрдых бытовых отходов (3 локации), промышленных отходов (гудрон- 1 локация) и сухостоя (1 локация) - около 300 куб.м. | 5 104 | 50% | 60% | 300 | 2 404 077 | 225 000 | 0% | 47 545 262 | - | - | 1 |
| | 50:23:0000000:164544 | нет | 8 516 | | | | | | | 0 | 8 516 | 8 516 | 2 425 530 |
| | 50:23:0000000:164545 | Залесенность - 80%; Закустаренность 40%, подъезд ограничен лесом, забором СНТ, мелиоративный канал | 8 519 | | | | | | | 5 179 363 | -9 706 | | 1 |
| | Итого | | | | | | | | | | | | 58 763 152 |

Источник: рассчитано Оценщиком

В соответствии с характеристиками объекта оценки, указанными в Задании на оценку № 05/22 от 04.05.2022 г. к Договору № ФО/15-2015 от «15» апреля 2015 г, и предоставленным от Заказчика письмом необходимо учесть ухудшающие характеристики участков.

Уборка кустарника

Средний показатель корректировки на вырубку кустарника (вырубка подлеска), рассчитан по данным специализированных организаций.

Таблица 9.5-18 Расчет стоимости услуг на вырубку кустарника (вырубка подлеска)

| Наименование | Стоимость услуг, руб./сотка | Источник информации |
|--|-----------------------------|---|
| Спил кустарника (общий корень, много мелких стволов) | 2000 | https://sadol.ru/uxod-i-lechenie/raschistka-uchastka-ot-derevev-i-kustarnikov |
| Спил кустарника (общий корень, много мелких стволов) | 2000 | http://www.alpsvet.ru/nashi-uslugi/arboristika/uborka-i-raschistka-dachnyh-uchastkov/ |
| Покос травы | 2000 | http://xn----7sbaba8bod1clbeifm1dh.xn--p1ai/ |
| Удаление кустарника | 1800 | http://xn--80ahqp0afz7a3a.xn--p1ai/%20raschistka-i-uborka/raschistka-zemelnogo-uchastka/raschistka-zemelnogo-uchastka/ |
| Среднее значение, руб./сотка | 1 950 | |

Источник: составлено и рассчитано Оценщиком

Таким образом, корректировка на затраты по вырубке кустарника составляет -1 950 рублей/сотка.

Для земельных участков под сельскохозяйственное производство, Оценщик, принял допустимый процент кустов 30%.

Вывоз мусора

Средний показатель корректировки на вывоз мусора, рассчитан по данным специализированных организаций.

Расчет стоимости услуг

| Наименование | Стоимость услуг, руб. | Источник информации |
|---|-----------------------|---|
| Вывоз строительного мусора контейнером 8 м3 | 5500 | https://musorvmoskve.ru/vyvoz-musora-v-ramenskom |
| Вывоз строительного мусора контейнером 8 м3 | 6500 | http://www.chms.ru/mo/vyvoz_musora_ramenskij_rajon.shtml |
| Вывоз строительного мусора контейнером 8 м3 | 6000 | http://vyvozmusoravramenskom.ru/ |
| Вывоз строительного мусора контейнером 8 м3 | 6000 | http://xn----7sbaba8bod1clbeifm1dh.xn--p1ai/ |
| Среднее значение, руб./сотка | 6 000 | |

Источник: составлено и рассчитано Оценщиком

Таким образом, корректировка составляет – 6 000 рублей/ контейнер 8 м3.

Информация о величине затрат на приведение участков в коммерчески привлекательное состояние предоставлена Заказчиком в виде коммерческого предложения полученная от ООО «УСАДЬБА» (140105, Московская область, г. Раменское, Северное шоссе, д.10, офис 65/214) исх. № 5/05 от 05 мая 2022 г. Согласно полученным данным стоимость расчистки участка имеет следующие стоимости:

| № п/п | Кадастровый (условный номер) номер | Общая площадь, кв.м | % участка, на котором требуется вырубка/ расчистка | Стоимость расчистки участка от ДКР, руб. | Предварительный расчет стоимости получения поручочного билета при сплошной рубке, руб. |
|-------|------------------------------------|---------------------|--|--|--|
| 1 | 50:23:0020379:16 | 246 572 | 90% | 44 937 747 | 164 022 777 |
| 2 | 50:23:0020379:60 | 29 837 | 100% | 6 041 933 | 22 053 273 |
| 3 | 50:23:0020379:58 | 29 305 | 80% | 4 747 410 | 17 328 047 |
| 4 | 50:23:0020379:64 | 29 582 | 95% | 5 690 837 | 20 771 556 |
| 5 | 50:23:0020379:65 | 29 204 | 90% | 5 322 429 | 19 426 866 |
| 6 | 50:23:0000000:164545 | 28 419 | 90% | 5 179 363 | 18 904 674 |
| 7 | 50:23:0020379:56 | 29 211 | 90% | 5 323 705 | 19 431 522 |
| 8 | 50:23:0020379:57 | 29 960 | 70% | 4 246 830 | 15 500 930 |
| 9 | 50:23:0020459:50 | 29 892 | 90% | 5 447 817 | 19 884 532 |
| 10 | 50:23:0020459:39 | 29 671 | 85% | 5 107 121 | 18 640 991 |
| 11 | 50:23:0020459:38 | 29 147 | 80% | 4 721 814 | 17 234 621 |
| 12 | 50:23:0020459:32 | 29 570 | 85% | 5 089 736 | 18 577 537 |

Копия данного предложения приложена к приложению к отчету.

Охранные зоны

Согласно информации, предоставленной заказчиком участки с кадастровыми номерами 50:23:0020379:49, 50:23:0020459:44, 50:23:0020459:47 попадают под охранные зоны. В связи с этим не предоставляется возможным использовать участки по их прямому назначению

Расчет корректировки на наличие охранных зон произведен по Методике определения стоимости соразмерной платы за сервитут (автор Федоров Е.В.)¹⁹, согласно которой для определения доли стоимости, приходящейся на убытки вследствие установления сервитута при единовременной выплате выбрано 4 фактора, оказывающих влияние на соразмерную плату за сервитут.

В соответствии со ст. 209 ГК РФ 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 свое 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.

В соответствии со ст. 274 ГК РФ собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута). Обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника участка прав владения, пользования и распоряжения этим участком.

Сервитут - право лиц (лиц) на определенный срок или бессрочно пользоваться чужим земельным участком или иным объектом недвижимости в пределах, ограниченных соглашением либо нормативным правовым актом, которое устанавливается в интересах собственников земельных участков, обладателей права постоянного (бессрочного) пользования, обладателей права пожизненного наследуемого владения на земельные участки, собственников иных объектов недвижимости либо в интересах государства, местного самоуправления или местного населения.

Сервитут является обременением (ограничением) прав собственника земельного участка или иного объекта недвижимости, в отношении которого сервитут установлен. В результате установления данного обременения собственнику могут быть причинены убытки.

Плата за сервитут должна быть соразмерна убыткам, которые причинены собственнику земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом, в связи с ограничением его прав в результате установления сервитута. Оцениваемые участки имеют ряд ухудшающих характеристик, которые снижают коммерческую привлекательность

Перечень факторов, учитываемых при определении величины соразмерной платы за сервитут:

- доля земельного участка, занятая сервитутом, в общей площади земельного участка;
- степень ограничения пользования земельным участком в результате установления сервитута;
- интенсивность использования сервитута;
- степень влияния сервитута на распоряжение земельным участком (отчуждение земельного участка или совершение с ним сделок иного рода).

Оценщиками определен дискретный диапазон изменения значений факторов (от 0% до 100% с шагом 25%), веса факторов установлены равновеликими.

Оценка уровня убытка по каждому фактору осуществляется оценщиком экспертным методом. Далее был проведен анализ значений указанных ниже факторов для оцениваемого земельного участка. Данные приведены в таблице:

Таблица 9.5-19 Расчет корректировки на ухудшающие характеристики

| Факторы убытка/ | Низкий | Умеренный | Средний | Повышенный | Высокий |
|-----------------|--------|-----------|---------|------------|---------|
|-----------------|--------|-----------|---------|------------|---------|

¹⁹<http://www.ocenchik.ru/docs/1301-sorazmernaya-plata-za-servitu>

| Уровень убытка | 0,00% | 25,00% | 50,00% | 75,00% | 100,00% |
|---|---|--|---|--|---|
| Доля объекта недвижимого имущества, занятая сервитутом | Незначительная по отношению к общей площади объекта недвижимого имущества | Ниже среднего, менее половины площади объекта недвижимого имущества | Практически половина площади объекта недвижимого имущества | Выше среднего, более половины площади объекта недвижимого имущества | Значительная, практически вся (или вся) площадь объекта недвижимого имущества |
| Степень ограничения пользования | Незначительная, практически не составляет препятствия для использования собственником | Ниже среднего, составляет незначительные препятствия для использования собственником объекта недвижимого имущества | Среднее, собственник теряет возможность использовать объект недвижимого имущества таким же образом, как до установления сервитута, но имеет возможность использовать объект иным способом | Выше среднего, составляет значительные препятствия для использования собственником объекта недвижимого имущества | Значительная, собственник практически теряет возможность использовать объект недвижимого имущества |
| Интенсивность использования сервитута | Низкая, ограничения, связанные с с сервитутом, возникают очень редко | Ниже среднего, ограничения, связанные с сервитутом, возникают достаточно редко | Средняя, сервитут используется со средней степенью интенсивности | Выше среднего, ограничения, связанные с сервитутом, возникают достаточно часто | Высокая, сервитут используется интенсивно, постоянно |
| Степень влияния на распоряжение земельным участком | Низкая, сервитут практически не создает ограничений при отчуждении земельного участка или при совершении сделок с ним. Наличие сервитута не воспринимается участниками рынка, как значительное | Ниже среднего. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как незначительное ограничение при совершении сделок | Средняя, сервитут влияет на распоряжение объектом недвижимого имущества | Выше среднего. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как значительное ограничение при совершении сделок | Высокая, сервитут практически препятствует совершению сделок с объектом недвижимого имущества. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как значительный фактор |
| Количество наблюдений | 1 | 0 | 0 | 0 | 3 |
| Взвешенный итог | 0,00% | 25,00% | 100,00% | 75,00% | 100,00% |
| Итого | 300,00% | | | | |
| Количество факторов | 4 | | | | |
| Итоговое значение доли стоимости, приходящейся на убытки в следствие установления сервитута | 75,0% | | | | |

Источник: рассчитано Оценщиком

Согласно заданию на оценку, расчет стоимости указанных участков производится с учетом индивидуальных характеристик. Согласно расчетам, стоимость приведения участка в коммерчески привлекательное состояние превышает его стоимость.

В этом случае признается, что стоимость таких активов максимально близка к нулю. Однако, принимая во внимание необходимость использования результатов оценки для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров, основанных на ориентировочной цене устуемых прав, использование стоимости, равной нулю, будет противоречить нормам гражданского права, так как допускает безвозмездную передачу прав другому лицу, что, по сути, является дарением, а не уступкой прав. В этом случае в качестве рыночной стоимости обычно принимается минимально возможная положительная стоимость, приемлемая в качестве цены договора уступки. В данном случае за такую величину принимается 1 (Один) рубль.

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Согласно п. 25 ФСО № 1, в случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки, выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата полученного при применении подхода. При согласовании существенно отличающихся от промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в Отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного Оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

В связи с тем, что объект оценки оценивался только в рамках рыночного (сравнительного) подхода, а также в связи с высоким соответствием рыночного (сравнительного) подхода рыночным тенденциям, данному подходу присвоен весовой коэффициент, равный 1,00. Затратный подход не применим для земельных участков. По доходному подходу согласно наиболее эффективному использованию коммерческий потенциал оцениваемых объектов исчерпан. Так же недостаточно данных для того, чтобы указать ориентировочные значения оцениваемой величины. Ввиду этого Оценщик не указывает данные значения.

Согласно п. 26 ФСО № 1, после проведения процедуры согласования Оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное. Согласно заданию на оценку, в объем работ, проводимых Оценщиком, не входит составление суждения о возможных границах интервала стоимости. В связи с этим Оценщик не указывает эти значения.

Ввиду того, что расчет стоимости произведен с применением только одного подхода (рыночного), согласования не требуется.

Таблица 10-1 Результаты оценки различными подходами

| Объект оценки | Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке | | |
|---|--|----------------------------|--------------------------------|
| | Затратный подход, руб. | Сравнительный подход, руб. | Доходный подход, руб. |
| Земельные участки (52 ед.), расположенные в Раменском районе Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный». | Не применялся, отказ обоснован | 86 231 897 | Не применялся, отказ обоснован |

10.1. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки, с необходимыми допущениями, ограничениями и ухудшающими характеристиками составляет:

86 231 897 (Восемьдесят шесть миллионов двести тридцать одна тысяча восемьсот девяносто семь) рублей.

В том числе:

| № п/п | Объект права | Кадастровый номер | Общая площадь, кв. м. | Рыночная (справедливая) стоимость участка (округленно), руб. |
|-------|--|-------------------|-----------------------|--|
| 1 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства | 50:23:0020379:60 | 29 837 | 1 |
| 2 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства | 50:23:0020379:59 | 29 688 | 2 274 100 |
| 3 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства | 50:23:0020379:58 | 29 305 | 1 |

| № п/п | Объект права | Кадастровый номер | Общая площадь, кв. м. | Рыночная (справедливая) стоимость участка (округленно), руб. |
|-------|--|-------------------|-----------------------|--|
| 4 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства | 50:23:0020379:64 | 29 582 | 1 |
| 5 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства | 50:23:0020379:65 | 29 204 | 1 |
| 6 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства | 50:23:0020379:63 | 29 900 | 1 731 210 |
| 7 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства | 50:23:0020379:56 | 29 211 | 1 |
| 8 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства | 50:23:0020379:57 | 29 960 | 1 |
| 9 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства | 50:23:0020459:24 | 29 836 | 1 480 160 |
| 10 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства | 50:23:0020459:28 | 29 414 | 2 143 400 |
| 11 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства | 50:23:0020459:44 | 29 638 | 604 320 |
| 12 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства | 50:23:0020459:45 | 29 727 | 1 417 980 |
| 13 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства | 50:23:0020459:47 | 29 816 | 585 590 |
| 14 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства | 50:23:0020459:50 | 29 892 | 1 |
| 15 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства | 50:23:0020459:39 | 29 671 | 1 |
| 16 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства | 50:23:0020459:38 | 29 147 | 1 |
| 17 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства | 50:23:0020459:32 | 29 570 | 1 |
| 18 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства | 50:23:0020459:27 | 29 781 | 2 216 900 |

| № п/п | Объект права | Кадастровый номер | Общая площадь, кв. м. | Рыночная (справедливая) стоимость участка (округленно), руб. |
|-------|---|----------------------|-----------------------|--|
| 19 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства | 50:23:0020452:24 | 29 163 | 2 507 730 |
| 20 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства | 50:23:0020452:26 | 29 191 | 2 509 840 |
| 21 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства | 50:23:0020459:380 | 360 899 | 21 047 630 |
| 22 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства | 50:23:0010348:195 | 26 752 | 2 109 660 |
| 23 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства | 50:23:0010348:196 | 25 727 | 2 040 410 |
| 24 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства | 50:23:0020379:17 | 382 127 | 13 668 680 |
| 25 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства | 50:23:0020379:16 | 246 572 | 1 |
| 26 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства | 50:23:0000000:164544 | 28 482 | 2 425 530 |
| 27 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства | 50:23:0000000:164545 | 28 419 | 1 |
| 28 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства | 50:23:0020452:23 | 19 325 | 702 460 |
| 29 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства | 50:23:0020452:28 | 28 202 | 1 025 140 |
| 30 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства | 50:23:0020452:29 | 28 196 | 1 024 930 |
| 31 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства | 50:23:0020452:30 | 29 058 | 1 056 260 |
| 32 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства | 50:23:0020452:31 | 22 279 | 809 840 |
| 33 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства | 50:23:0020452:33 | 29 697 | 1 079 490 |

| № п/п | Объект права | Кадастровый номер | Общая площадь, кв. м. | Рыночная (справедливая) стоимость участка (округленно), руб. |
|-------|---|-------------------|-----------------------|--|
| 34 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства | 50:23:0020452:34 | 28 201 | 1 025 110 |
| 35 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства | 50:23:0020452:35 | 29 736 | 1 080 900 |
| 36 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства | 50:23:0020460:16 | 29 719 | 1 080 290 |
| 37 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства | 50:23:0020452:32 | 19 506 | 709 040 |
| 38 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства | 50:23:0020460:24 | 29 623 | 1 076 800 |
| 39 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства | 50:23:0020460:25 | 13 622 | 495 160 |
| 40 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства | 50:23:0020460:26 | 18 608 | 676 400 |
| 41 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства | 50:23:0020460:17 | 22 746 | 826 820 |
| 42 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства | 50:23:0020460:23 | 28 967 | 1 052 950 |
| 43 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства | 50:23:0020294:25 | 22 717 | 1 |
| 44 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства | 50:23:0020294:26 | 28 574 | 1 |
| 45 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства | 50:23:0020279:8 | 15 330 | 1 |
| 46 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – растениеводство | 50:23:0020379:15 | 277 826 | 9 465 530 |
| 47 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства | 50:23:0010371:29 | 29 119 | 984 510 |
| 48 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства | 50:23:0010358:137 | 29 508 | 997 670 |

| № п/п | Объект права | Кадастровый номер | Общая площадь, кв. м. | Рыночная (справедливая) стоимость участка (округленно), руб. |
|--------------|---|-------------------|-----------------------|--|
| 49 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства | 50:23:0020464:2 | 58 400 | 1 |
| 50 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства | 50:23:0020464:5 | 53 930 | 1 |
| 51 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства | 50:23:0020464:4 | 37 457 | 1 511 390 |
| 52 | Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства | 50:23:0020464:1 | 20 700 | 788 050 |
| Итого | | | | 86 231 897 |

Оценщик, Делов А.И.



Границы интервала стоимости объекта оценки

Согласно данным статьи «Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости» НП «СРОО «Экспертный совет», под ред. Ильина М.О, Лебединского В.И.²⁰ на интервал итоговой стоимости объекта оценки влияет три критерия:

| Характеристика | | Оборачиваемость объектов (частота сделок) | | |
|------------------|---|--|---|---|
| | | низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками) | средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба) | высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба) |
| Развитость рынка | низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров) | +/- 30% | +/- 20% | +/- 15% |
| | средняя (региональные центры) | +/- 25% | +/- 15% | +/- 10% |
| | высокая (города - миллионники, крупные городские агломерации) | +/- 20% | +/- 10% | +/- 5% |

Дополнительным критерием является качество (детализация) информации, использованной при проведении оценки.

На основе имитационного моделирования влияние качества (детализации) информации можно оценить в размере 0,8 – 1,2 от диапазона стоимости, указанного в таблице выше, поскольку развитость рынка офисной недвижимости г. Казань можно охарактеризовать как высокую, а оборачиваемость объектов подобной площади (большие по площади объекты являются менее ликвидными) как среднюю.

Итоговый интервал определяется по следующей формуле:

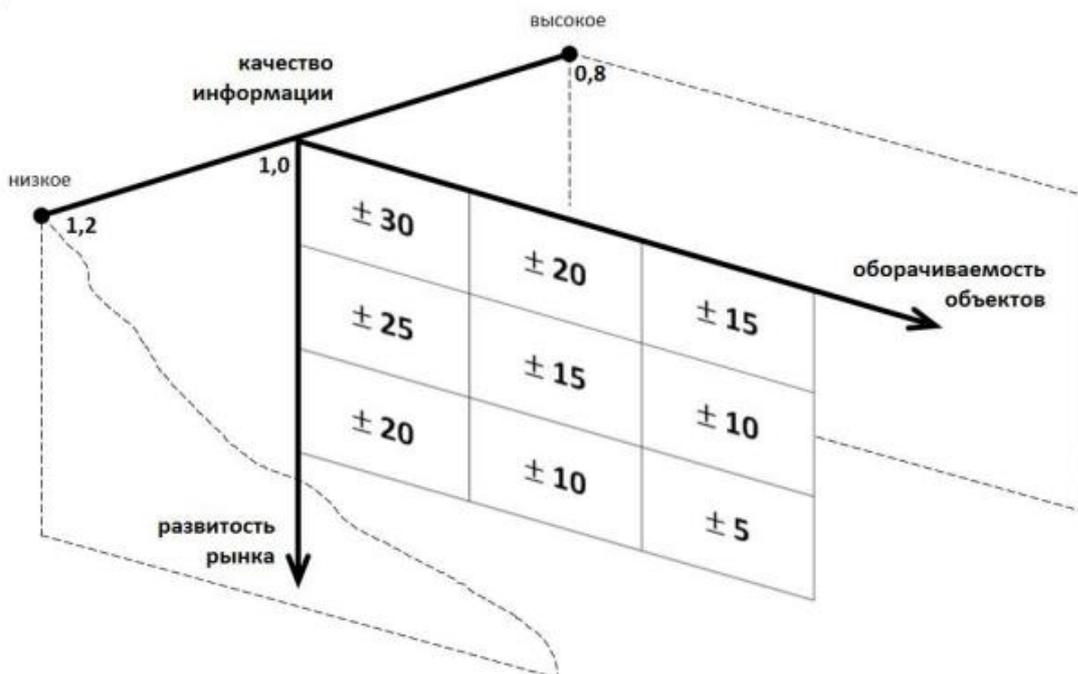
$$i = i_{1,2} * k_3, \text{ где:}$$

i – итоговый интервал стоимости;

$i_{1,2}$ – интервал стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов);

k_3 – значение критерия 3 (0,8; 1,0 или 1,2).

Итоговая взаимосвязь указанных критериев и диапазона стоимости объектов недвижимости может быть представлена в виде трехмерной матрицы:



²⁰ https://srosomet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-ito-govoj-stoimosti_statya.pdf

Учитывая месторасположение, вид площадь и индивидуальные характеристики оцениваемой недвижимости, оборачиваемость принимается на низком уровне, развитость рынка – средняя. Диапазон рыночной стоимости по двум критериям соответствует значению +/- 20%. Качество и детализация информации оценщиком принимается на уровне 1,2. Следовательно, возможные границы интервала, в котором, по мнению Оценщика, находится рыночная стоимость оцениваемых объектов, составляют +/- 24%:

Для объектов, по которым стоимость с учетом ухудшающих характеристик принята на минимальном уровне диапазоны стоимости не применяются.

| № п/п | Кадастровый номер | Общая площадь, кв.м | Нижняя граница диапазона стоимости, руб. | Определенная стоимость, руб. | Верхняя граница диапазона стоимости, руб. |
|-------|----------------------|---------------------|--|------------------------------|---|
| 1 | 50:23:0020379:60 | 29 837 | 1 | 1 | 1 |
| 2 | 50:23:0020379:59 | 29 688 | 1 728 316 | 2 274 100 | 2 819 884 |
| 3 | 50:23:0020379:58 | 29 305 | 1 | 1 | 1 |
| 4 | 50:23:0020379:64 | 29 582 | 1 | 1 | 1 |
| 5 | 50:23:0020379:65 | 29 204 | 1 | 1 | 1 |
| 6 | 50:23:0020379:63 | 29 900 | 1 315 720 | 1 731 210 | 2 146 700 |
| 7 | 50:23:0020379:56 | 29 211 | 1 | 1 | 1 |
| 8 | 50:23:0020379:57 | 29 960 | 1 | 1 | 1 |
| 9 | 50:23:0020459:24 | 29 836 | 1 124 922 | 1 480 160 | 1 835 398 |
| 10 | 50:23:0020459:28 | 29 414 | 1 628 984 | 2 143 400 | 2 657 816 |
| 11 | 50:23:0020459:44 | 29 638 | 459 283 | 604 320 | 749 357 |
| 12 | 50:23:0020459:45 | 29 727 | 1 077 665 | 1 417 980 | 1 758 295 |
| 13 | 50:23:0020459:47 | 29 816 | 445 048 | 585 590 | 726 132 |
| 14 | 50:23:0020459:50 | 29 892 | 1 | 1 | 1 |
| 15 | 50:23:0020459:39 | 29 671 | 1 | 1 | 1 |
| 16 | 50:23:0020459:38 | 29 147 | 1 | 1 | 1 |
| 17 | 50:23:0020459:32 | 29 570 | 1 | 1 | 1 |
| 18 | 50:23:0020459:27 | 29 781 | 1 684 844 | 2 216 900 | 2 748 956 |
| 19 | 50:23:0020452:24 | 29 163 | 1 905 875 | 2 507 730 | 3 109 585 |
| 20 | 50:23:0020452:26 | 29 191 | 1 907 478 | 2 509 840 | 3 112 202 |
| 21 | 50:23:0020459:380 | 360 899 | 15 996 199 | 21 047 630 | 26 099 061 |
| 22 | 50:23:0010348:195 | 26 752 | 1 603 342 | 2 109 660 | 2 615 978 |
| 23 | 50:23:0010348:196 | 25 727 | 1 550 712 | 2 040 410 | 2 530 108 |
| 24 | 50:23:0020379:17 | 382 127 | 10 388 197 | 13 668 680 | 16 949 163 |
| 25 | 50:23:0020379:16 | 246 572 | 1 | 1 | 1 |
| 26 | 50:23:0000000:164544 | 28 419 | 1 843 403 | 2 425 530 | 3 007 657 |
| 27 | 50:23:0000000:164545 | 19 325 | 1 | 1 | 1 |
| 28 | 50:23:0020452:23 | 19 325 | 533 870 | 702 460 | 871 050 |
| 29 | 50:23:0020452:28 | 28 202 | 779 106 | 1 025 140 | 1 271 174 |
| 30 | 50:23:0020452:29 | 28 196 | 778 947 | 1 024 930 | 1 270 913 |
| 31 | 50:23:0020452:30 | 29 058 | 802 758 | 1 056 260 | 1 309 762 |
| 32 | 50:23:0020452:31 | 22 279 | 615 478 | 809 840 | 1 004 202 |
| 33 | 50:23:0020452:33 | 29 697 | 820 412 | 1 079 490 | 1 338 568 |
| 34 | 50:23:0020452:34 | 28 201 | 779 084 | 1 025 110 | 1 271 136 |
| 35 | 50:23:0020452:35 | 29 736 | 821 484 | 1 080 900 | 1 340 316 |
| 36 | 50:23:0020460:16 | 29 719 | 821 020 | 1 080 290 | 1 339 560 |
| 37 | 50:23:0020452:32 | 19 506 | 538 870 | 709 040 | 879 210 |
| 38 | 50:23:0020460:24 | 29 623 | 818 368 | 1 076 800 | 1 335 232 |
| 39 | 50:23:0020460:25 | 13 622 | 376 322 | 495 160 | 613 998 |
| 40 | 50:23:0020460:26 | 18 608 | 514 064 | 676 400 | 838 736 |
| 41 | 50:23:0020460:17 | 22 746 | 628 383 | 826 820 | 1 025 257 |
| 42 | 50:23:0020460:23 | 28 967 | 800 242 | 1 052 950 | 1 305 658 |
| 43 | 50:23:0020294:25 | 22 717 | 1 | 1 | 1 |
| 44 | 50:23:0020294:26 | 28 574 | 1 | 1 | 1 |
| 45 | 50:23:0020279:8 | 15 330 | 1 | 1 | 1 |
| 46 | 50:23:0020379:15 | 277 826 | 7 193 803 | 9 465 530 | 11 737 257 |
| 47 | 50:23:0010371:29 | 29 119 | 748 228 | 984 510 | 1 220 792 |
| 48 | 50:23:0010358:137 | 29 508 | 758 229 | 997 670 | 1 237 111 |
| 49 | 50:23:0020464:2 | 58 400 | 1 | 1 | 1 |
| 50 | 50:23:0020464:5 | 53 930 | 1 | 1 | 1 |
| 51 | 50:23:0020464:4 | 37 457 | 1 148 656 | 1 511 390 | 1 874 124 |
| 52 | 50:23:0020464:1 | 20 700 | 598 918 | 788 050 | 977 182 |
| | Итого | | 65 536 247 | 86 231 897 | 106 927 547 |

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации;
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2004 г. №136-ФЗ;
3. Федеральный закон от 25 октября 2001 года №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»;
4. Федеральный Закон России «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ;
5. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года.
6. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года.
7. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года.
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 661 от 25 сентября 2014 года.
9. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" утвержденного приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н
10. Стандарты и правила оценочной деятельности (СПОД РОО) от 29.12.2021 г.

2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р в редакции распоряжения Минимущества России от 31.07.2002 № 2314-р.
2. Оценка стоимости земельных участков / Под общей редакцией В.П.Антонова – М.: ИД «Русская оценка», 2006.
3. «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2020.
4. «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 3. Земельные участки. Издание четвертое. Нижний Новгород, 2016 год
5. «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2020.
6. «Сборник рыночных корректировок» (СРК – 2021), Под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Москва 2021 г.
7. «Справочнике оценщика недвижимости 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2018 год.
8. Справочно-информационные Internet-издания и Internet-страницы.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS

ОПРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
г. Москва, д. 4, 308 | E-mail: info@rsoa.ru | Сайт: www.rsoa.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18

TEGoVA Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA) | Член Международного комитета по стандартам оценки (ISCO)

Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации

Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Делова Андрея Игоревича
(Ф.И.О. заявителя или иного заинтересованного лица)

о том, что Делов Андрей Игоревич

является членом РОО и включен(а) в реестр «Об» полбоя 2014 г. за регистрационным номером 009234

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: ПЕД
Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: ПЕД

Квалификационный аттестат:

- №0160252-2 от 14.12.2018. Оценка движимого имущества, действителен до 14.12.2021;
- №019434-1 от 20.05.2021. Оценка недвижимости, действителен до 20.05.2024

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

Место работы (основное): Общество с ограниченной ответственностью "ФандОленка" (ИНН 7707726600)

Стаж в области оценочной деятельности: 10 лет

Общий стаж: 10 лет

Информация о страховании ответственности оценщика:

- Открытое акционерное общество "АльфаСтрахование", Договор №0991R/776/90200/20 от 02.11.2020 на сумму 5000000 руб., срок действия с 01.01.2021 по 31.12.2021;
- Открытое акционерное общество "АльфаСтрахование", Договор №43-121121/20/032528/776/00001/20-009234 от 04.06.2020 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2020 по 31.12.2021;
- Страховое публичное акционерное общество "Ингосстрах", Договор №433-121121/20/032528/776/00001/20-009234 от 04.06.2020 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2020 по 31.12.2021

Информация в выписке образована на основании профессиональной переподготовки в области оценочной деятельности: Диплом МЭЖБ 0202232 от 20.04.2010 Алмадинская академия экономики и статистики (высшее-оценочное)
Взносе в компенсационный фонд оплачен в размере: 30000 руб., задолженностей по оплате членских взносов нет

Данные сведения предоставляются по состоянию на 06 сентября 2021 г.

Дата составления выписки: 06 сентября 2021 г.

Руководитель Отдела ведения реестра **В.В. Зорников**

М.П.





Жоғары білім туралы
ДИПЛОМ
ЖБ № 0202232

Осы диплом Делов
Андрей Игоревиче берілді,
от 2008 жылы Алматы экономика және
статистика академиясына
түсіп, 2010 жылы 050908 "Бағалау"
мамандығы бойынша Алматы экономика
және статистика академиясының
жоғары білім берудің қасиеттік оқу бағдарламасын толық
менгеріп шықты.
Мемлекеттік аттестаттау комиссиясының 2010 жылы
« 20 » сәуіріндегі шешімімен оған
бағалау
білімдегі және (немесе) БАКАЛАВР академиялық дәрежесі
берілді.

Мемлекеттік аттестаттау
Комиссиясының төрағасы
Решение
Члены
Комиссии
Алматы қаласы
2010 жылы « 07 » маусым
Тіркеу нөмірі 2579

ДИПЛОМ
о высшем образовании
ЖБ № 0202232

Настоящий диплом выдан Делову
Андрею Игоревичу в том, что он
в 2008 году поступил в Алматынскую
академию экономики и статистики
и в 2010 году полностью освоил профессиональную
учебную программу высшего образования
по специальности 050908 "Оценка"
Алматынской академии
экономики и статистики
Решением Государственной аттестационной комиссии от
« 20 » апреля 2010 года ему (ей) присвоена
квалификация и (или) академическая степень БАКАЛАВР
оценки
Профессорская Государственная
аттестационная комиссия
Ректор ЭСА
Секретарь
М.П.
Город Алматы
« 07 » июня 2010 года
Регистрационный номер 2579

| | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|---|---|---|--|---|--|---|--|------------------------------|---|--|---|
| <p>ПОЛИС № 0991R/776/0000127/21 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</p> <p>16 декабря 2021 г. г. Москва</p> <p>АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ</p> | <p>Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/0000127/21, неоплаченной частью которого он является и действует в соответствии с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденных Страховщиком 02.11.2015 г. которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выполнять. В случае если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественно силу имеют положения настоящего Договора.</p> | <p>АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б. ИНН 77/13066834, КПП 772501001 р/с: 40701810901300000000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с: 301018102000000000593, БИК 044525593.</p> | <p>Общество с ограниченной ответственностью «ФидОценза» 125284, город Москва, Хорошевское шоссе, дом 32а, пом. XII ком 83,87 КПП 77/1401001 ИНН 77/0726600</p> | <p>Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя принимаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.</p> | <p>Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2022 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2022 г., включительно. Ретроактивный период, установлен по настоящему Договору с 1 января 2022 г.</p> | <p>Страховая сумма составляет: 100 000 000,00 руб. (Сто миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению убытков и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.</p> | <p>Франшиза не установлена (отсутствует)</p> | <p>Объектом страхования являются все противоречие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодобридетелей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Выгодобридетелями и риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодобридетелей в результате нарушения требований федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных корпоративных правовых актов Российской Федерации, обязательных для исполнения действующих в Российской Федерации законодательных, исполнительных, законодательных актов, актов органов государственной власти, требований (искам, претензиям) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.</p> | <p>Страховым риском по настоящему Договору является предоставление Страхователем претензии (иска, требования) о возмещении вреда причиненного третьим лицам (Выгодобридетелям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Выгодобридетелей в результате осуществления Застрахованной деятельности; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодобридетелей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда поступила в силу решения суда; - действие (иски, требования) Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее применение вреда, имело место с 1 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г. (оба даты включительно); - имеются наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иска, претензия), примененного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной (Выгодобридетелем) Страхователю с 1 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г. (оба даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора.</p> | <p>Российская Федерация.</p> | <p>СТРАХОВАЩИЙ: АО «АльфаСтрахование» ИНН 77/033146</p> | <p>СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «ФидОценза» в лице Генерального директора Наталии Павловны Шашковой действующего на основании Устава</p> | <p>в лице Руководителя филиала страхования ответственности Управляющей коммерческого страхования Корпоративного блока Московского регионального центра АО «АльфаСтрахование» Мосисленко А.С. действующего на основании доверенности №0604/20 от 01.04.2020 г.</p> |
|--|--|---|---|---|--|---|--|---|--|------------------------------|---|--|---|

| | |
|--|--|
| <p>ПОЛИС №0991R/776/0000129/21 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</p> | <p> АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ 16 декабря 2021 г.</p> |
| <p>г. Москва Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/0000129/21, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если кассир либо на основании положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p> | <p>СТРАХОВЩИК АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Щаболова, д. 31, стр. Б. ИНН 77/3056834, КПП 772501001 р/с 4070181090130000000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 301018102000000000583. БИК 044525593.</p> |
| <p>СТРАХОВАТЕЛЬ Оценщик Делов Андрей Игоревич Адрес регистрации или ИНН: 503231292110</p> | <p>ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.</p> |
| <p>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА Настоящий Полис вступает в силу с 00 часа 00 минут 1 января 2022 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2022 г. включительно. Ретроактивный период, установленный по настоящему Договору с 1 января 2022 г.</p> | <p>СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ. Страховая сумма составляет: 5 000 000.00 руб. (Пять миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.</p> |
| <p>ФРАНШИЗА Франшиза не установлена (отсутствует)</p> | <p>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодприобретателям); Б) риском возникновения неправомерных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.</p> |
| <p>СТРАХОВОЙ РИСК Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба, при условии, что:</p> | <p>- действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшее причинение вреда, произошло с 1 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, с возмещением которого предъявлена претензия; - пресование о возмещении вреда (иск, претензия), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.</p> |
| <p>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ Российская Федерация.</p> | <p>СТРАХОВАТЕЛЬ: Делов Андрей Игоревич</p> |
| <p>Территория страхования Площадь территории страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодприобретателям).</p> | <p>СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование» в лице Руководителя Управления с коммерческого страхования Московского регионального центра АО «АльфаСтрахование» Мосаленко А.С., действующего на основании доверенности №0604/20 от 01.04.2020 г.</p> |

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ

Аналоги участка под сельхоз производство Раменского района

Объект аналог №1

Земли сельскохозяйственного назначения, 245 соток
Московская область, Раменский городской округ, село Степановское, Мещерино, Московская область

800 000

В избранное
Получать похожие объявления

Irina Krasnova
Размещает объявления: 2 года 4 мес.
Всего за 3 месяца: 1

8 909 644-93-77

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

Связаться с владельцем 8 909 644-93-77

Земли сельскохозяйственного назначения, 245 соток

!!!! СРОЧНАЯ ПРОДАЖА!!!!
Новорязанское шоссе, 65 км от МКАД, Коммуникации: электричество по границе участка, газ по границе участка. Оформлено в собственность

Создать заметку Распечатать Получить похожие Пожаловаться

Объект аналог №2

Земли сельскохозяйственного назначения, 1000 соток
Московская область, Раменский городской округ, деревня Сидорово, Электроизлятор, Московская область
Шевлягино 3.4 км

4 300 000

В избранное
Получать похожие объявления

Татьяна
Размещает объявления: 7 лет 5 мес.
Всего за 3 месяца: 1

8 903 512-50-22

Написать владельцу объявления

Связаться с владельцем 8 903 512-50-22

Земли сельскохозяйственного назначения, 1000 соток

Продать участок сельскохозяйственного назначения 10 га в Раменском районе Московской области 50 км от МКАД. Участок ровный, не заросший. Газ и электричество по границе. Возможно увеличение до 54га.

Объект аналог №3

Земли сельхозназначения, 350 соток

1 900 000

Земли сельхозназначения, 350 соток
Московская область, Раменский городской округ, село Татаринцево, Бронницы, Московская область



6 из 11

В избранное

Получать похожие объявления

Алексей

Размещает объявления: 10 лет 3 мес.
Всего за 3 месяца: 2

8 958 465-31-15

Написать владельцу объявления

Связаться с владельцем 8 958 465-31-15

Земли сельхозназначения, 350 соток

Продажа СХ земли для сельхозпроизводства (СХ-3)
Продажа земли 3,5 га фактически можно использовать (по документам 2,3 га сельхоз назначения для сельхоз производства) на берегу Реки Отра, река по границе участка!
Возможно продажа соседнего участка 3,5 га (2,3 га по документам).
Два участка фактически 7га=3,5+3,5 га (2,3+2,3га по документам)
Возможно строительство и регистрация ЖИЛОГО ДОМА!
Возможна газификация по тарифам МОСОБПГАЗ - Ранее было полищено tv - см фото

Объект аналог №4

Купить участок 7,35га, Московс...

gamenskoye.cian.ru/sale/suburban/266692629/

Участок, 7,35 га

Московская область, Раменский городской округ, Ульяновское с/пос

Москва - Аэропорт Домодедово, А-105 шоссе, 74 км от МКАД
Новорязанское шоссе, 65 км от МКАД Володарское шоссе, 74 км от МКАД

В избранное



3 фото

7,35 га Фермерское хозяйство
Площадь Статус земли

Земля сельхозназначения с возможностью перевода в ИЖС
Продается 3 участка по 2,45 га по 1000000 каждый
Участки прилегают друг к другу и образуют единый

Кадастровые номера:
50:08/008/2017/003/016
Отзыв о сайте 1:17

Только на Циан

3 000 000 ₽

408 163 ₽/га

Следить за изменением цены

+7 966 061-60-33

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Циан.ипотека

Один запрос в 8 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 14,29%

Собственник
ID 60680156

Объект аналог №5

Земли сельхозназначения, 600 соток

2 800 000

Земли сельхозназначения, 600 соток
 Московская область, Раменский городской округ, сельское поселение Новохаритоновское, Электроизолятор, Московская область
 Игнатьево 3,6 км

В избранное
 Получить похожие объявления



1 из 2

ирина
 Размещает объявления: 11 лет 7 мес.
 Всего за 3 месяца: 1

8 905 567-29-86

Написать владельцу объявления

VK, Odnoklassniki, Twitter, Google Plus




Связаться с владельцем 8 905 567-29-86

Земли сельхозназначения, 600 соток

Рядом с д. Меткомелино СХ-3, общей площадью, 6 Га.
 Виды разрешенного использования указаны в ГПЗУ:
 Можно организовать ферму
 Пчеловодство
 Рыбоводство
 Звероводство
 Птицеводство

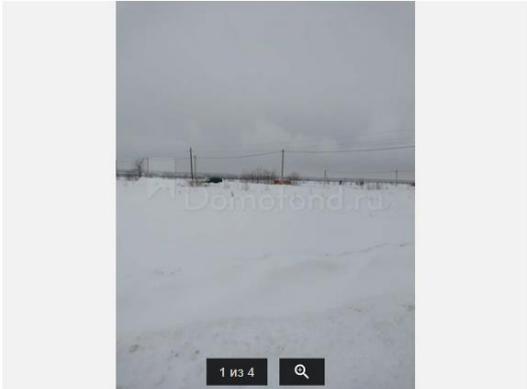
Аналоги участки под дачное строительство Раменский район

Объект аналог №1

Земли сельхозназначения, 245 сот

2 500 000

Земли сельхозназначения, 245 соток
Московская область, Раменский городской округ, деревня Аргуново, Мещерино, Московская область



1 из 4

Связаться с владельцем 8 996 011-43-84

Земли сельхозназначения, 245 соток

Участок ровный и сухой. Находится на вершине холма. Дорога к участку с твердым покрытием. Деревня Аргуново в 750 м. Электричество в 350 м. вид разрешения "Для дачного строительства" в 150 метрах строится дорога м.б. в 300 м лас.км 50.23.0050573.70. торг при осмотре. Так же рядом находятся 20 участков по 170 000 - 10 сот.

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Объект аналог №2

Земли сельхозназначения, 2415 сот

13 968 000

Земли сельхозназначения, 2415 соток
Московская область, Раменский городской округ, сельское поселение Ульянинское, Мещерино, Московская область



1 из 12

Связаться с владельцем +79587100395

Земли сельхозназначения, 2415 соток

Продаются 240 земельных участков, расположены в сельском поселении Ульянинское, в Раменском районе Московской области восточнее населенного пункта Аргуново. Кадастровый номер одного из участков 50.23.0050529.1215. Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем. Общая площадь земельных участков 24,1586 га. Предложение не является офертой.

ПАО Банк "ФК Открытие"

Размещает объявления: 7 лет 8 мес.
Всего за 3 месяца: 572

+79587100395

Написать владельцу объявления

Объект аналог №3

Продажа садового участка 2,45 га

realtymag.ru/zemelny-uchastok/prodazha/385558381

Сведения о госуда... Обзор рынка ком... Минфин РФ, облиг... Новости - Ассоциа... Макслайн | Анали... Купить участок зе... Вторичный рынок Корректировка на...

на карте · Московская область · Раменский район · с. Степановское



Место для рекламы

Описание от продавца
Новорязанское шоссе 60 км от МКАД, село Степановское. Участок 2,45 га, правильной формы, ровный, сухой, подключено электричество, рядом развитая инфраструктура, для постоянного проживания. Участок 2,45 га / данное строительство / земли населенных пунктов. Коммуникации - электричество 15 кВт, три фазы, подключено, газ проводят, будет в 2022 году. Окружающая местность: Природа - лес рядом в 1 км, озеро в 2 км. Рядом развитая инфраструктура: школа, детсад, больница, супермаркет «Магнит». Общественный транспорт - автобус от метро «Котельники», остановка в 3 км. Ближайшие населенные пункты: город Бронницы, село Никитское.
Административная принадлежность: Московская область, Раменский городской округ (Раменский район). Цена 2 000 000 рублей. Более подробная информация по телефону: 8-916-578-78-00, Александр Викторович.

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

ООО «УСАДЬБА»

140105, Московская область, г. Раменское, Северное шоссе, д. 10, офис 65/714
Тел. (495) 1223-35-75

E-mail: info@usadba.ru

www.usadba.ru

ИНН 50/0401001

ОГРН 1179668013661

Иск. № _____ от «05» мая 2022 г.
На № _____ от _____ 2022 г.

Руководителю группы по управлению активами
фондов ЗАО УК «ВМ Капитал»
А.В. Муравьеву

Коммерческое предложение

Уважаемый Алексей Владимирович!

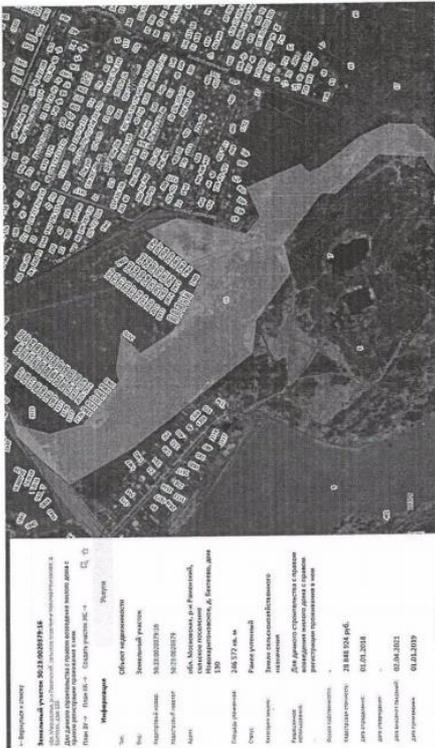
В соответствии с Вашим запросом нашей организацией выполнен укрупненный расчет стоимости работ по расчистке прилегающих Вашей организации земельных участков сельскохозяйственного назначения от Древесно-кустарниковой растительности (ДКР) и выполнению сопутствующих работ / услуг, необходимых для использования земельных участков по целевому назначению в соответствии с установленным видом разрешенного использования.

При выполнении расчета мы руководствовались утверждёнными в нашей организации расценками, включающими в себя стоимость доставки техники до места выполнения работ, ГСМ и расходные материалы, а также проживание рабочих:

1. Вырубка деревьев механизированным способом диаметром от 15 см, но не более 35 см на высоте 1,3 м от уровня земли = 225 000 руб./смена. Ориентировочный объем работ в смену одной бригадой (2 чел.) с применением техники Харвестер АМКОДОР 2541 = 2500 кв.м. при высокой плотности произрастания.
2. Вырубка деревьев механизированным способом диаметром более 35 см, но не более 95 см на высоте 1,3 м от уровня земли = 312 500 руб./смена. Ориентировочный объем работ в смену одной бригадой (2 чел.) с применением техники Харвестер АМКОДОР 2551 = 3500 кв.м. при низкой плотности произрастания.
3. Вырубка деревьев ручным способом диаметром не более 25 см на высоте 1,3 м от уровня земли = 62 500 руб./смена. Ориентировочный объем работ в смену одной бригадой (5 чел.) с применением бензопил и кусторезов = 1500 кв.м. при высокой плотности произрастания.
4. Вырубка деревьев ручным способом диаметром более 25 см на высоте 1,3 м от уровня земли = 100 000 руб./смена. Ориентировочный объем работ в смену одной бригадой (5 чел.) с применением бензопил и кусторезов = 2000 кв.м. при низкой плотности произрастания.
5. Расчистка от ДКР (Древесно-кустарниковой растительности) механизированным способом с применением мотыльера = 150 000 руб./смена. Ориентировочный объем работ в смену одной бригадой (2 чел.) с применением техники АНВЛ-400 (мотыльера-ротаватора) = 4000 кв.м. при низкой плотности произрастания и небольших перепадах высот.
6. Расчистка от ДКР (Древесно-кустарниковой растительности) ручным способом = 125 000 руб./смена. Ориентировочный объем работ в смену одной бригадой (5 чел.) с применением бензопил и кусторезов = 1200 кв.м.
7. Утилизация ДКР с применением шепробитки = 31 250 руб./смена.
8. Корчевание пней с применением техники – экскаватора /СВ ЗСХ. Ориентировочный объем работ в смену = 2500 кв.м. при низкой плотности произрастания и небольших перепадах высот = 47 750 руб./смена
9. Утилизация пней (с применением Дискового навесного измельчителя) = 225 000 руб./Га
10. Выравнивание поверхности грунта планировщиком = 30 000 руб./смена. Ориентировочный объем работ в смену одной бригадой (2 чел.) с применением техники – Бульдозер /планировщик KAISER = 3000 кв.м.
11. Дискование почвы в 2 прохода. = 25 000 руб./смена. Ориентировочный объем работ в смену с применением техники – Трактор МТЗ 1221 с навесным оборудованием = 15 000 кв.м.

В качестве примера представляем расчет стоимости вырубки и расчистки от ДКР земельного участка с кадастровым номером 50:23:0020379:16 общей площадью 246 572 кв.м. расположенный по адресу: МО, Раменский район сп. Новохаритоновское имеющий разные виды деревьев и кустарников, а также ярко выраженный рельеф – овраги и перепады высот более 2 метров по горизонту. Подъезд к участку ограничен.

Схема границ земельного участка:



Вид работ, применяемая техника и стоимость работ/услуг:

I. Подготовительные работы:

1. Составление технологической карты работ, проводимых на участке – при заказе работ по расчистке услуга предоставляется бесплатно.
 2. Составление депршиона и пересчётной ведомости по зеленым насаждениям. – 375 000 руб./Га. (9 246 450 руб.)
 3. Согласование технологической карты с ГКУ МО «Мособллес» и участковым лесничеством (Внуковский филиал ГКУ МО «Мособллес») - при заказе работ по расчистке услуга предоставляется бесплатно.
 4. Согласование технологической карты с Администрацией Раменского городского округа и МКУ ТУ «Новохаритоновское» - при заказе работ по расчистке услуга предоставляется бесплатно.
 5. Сопровождение процедуры получения Заказчиком порубочного билета в Администрации Раменского городского округа. Работы по вырубке деревьев и расчистке от ДКР выполняются только при условии получения от Заказчика разрешения на вырубку зеленых насаждений и оплаты компенсации за вырубку зеленых насаждений в соответствии с Постановлением № 44 от 25.09.2017 г. Расчет компенсации для уплаты в бюджет осуществляется по методике, утвержденной Решением Совета депутатов Раменского городского округа от 26.08.2020 № 11/31-СД.
 6. Извещение уполномоченных органов о начале производства работ на земельном участке - при заказе работ по расчистке услуга предоставляется бесплатно.
 7. Оформление ордера на земляные работы - при заказе работ по расчистке услуга предоставляется бесплатно.
- ### II. Работы по организации временной подъездной дороги к земельному участку
1. Согласование организации строительства временного подъезда к участку с собственниками смежных земельных участков, через которые предполагается осуществлять подъезд к месту выполнения работ. Возможно потребуется оформление сервитута. (При достижении договоренностей с собственниками – в частном порядке, при не достижении – через суд) – 200 000 руб.
 2. Работы по расчистке участка для строительства подъездной дороги. Ориентировочные затраты составят 750 000 руб. (уточняется по результатам согласования трассы со смежными собственниками).
 3. Планирование грунта Бульдозером с подсыпкой неровностей ПТС. Ориентировочные затраты составят 1 000 000 руб. (уточняется по результатам согласования трассы со смежными собственниками).
 4. Строительные работы – устройство подушки и укладки дорожных плит в заболоченных участках (около 720 п.м.). Ориентировочные затраты составят 5 000 000 руб. (уточняется по результатам согласования трассы со смежными собственниками).
- ### III. Работы по вырубке, уничтожению порубочных остатков и мульчированию
1. Работы по вырубке крупномеров механизированным способом – ок 35 000 кв.м. (Деревья, диаметром более 35 см, но не более 95 см на высоте 1,3 м от уровня земли с применением техники Харвестер АМКОДОР 2551 – 10 (десять) смен – 3 125 000 руб.
 2. Работы по вырубке средних деревьев механизированным способом – ок. 140 000 кв.м. (Деревья,

диаметром от 15 см, но не более 35 см на высоте 1,3 м от уровня земли с применением техники Харвестер АМКОДОР 2541) – 56 (пятьдесят шесть) смен – 12 600 000 руб.

3. Работы по вырубке деревьев ручным способом – 45 000 кв.м. (Деревья диаметром не более 25 см на высоте 1,3 м от уровня земли с применением бензопилы и кусторезов) = 30 (тридцать) смен) – 1 875 000 руб.

4. Трелевка, штабель с применением трелевочника = 60 (шестьдесят) смен – 2 250 000 руб.

5. Корчевание пней с применением техники – экскаватора JCB 3CX = 100 (сто) смен – 4 375 000 руб.

6. Утилизация пней и других отходов ДКР (с применением Дискового измельчителя) = 5 375 000 руб.

IV. Финальная обработка участка

7. Выравнивание поверхности грунта планировщиком = 80 (восемьдесят) смен – 4 000 000 руб.

8. Дискование почвы в 2 прохода с применением техники – Трактор МТЗ 1221 с навесным оборудованием = 32 (тридцать две) смены – 800 000 руб.

ИТОГО:

- стоимость работ и услуг по расчистке участка с кадастровым номером 50:23:0020379:16 общей площадью 246 572 кв.м. (без стоимости получения порубочного билета и компенсационных платежей) – 50 596 450 руб. НДС не применимо (УСН). При этом вся вырубленная древесина передается заказчику по акту приема-передачи и является собственностью заказчика. Ориентировочный объем древесины, передаваемый заказчику с данного земельного участка – 3 200 куб.м.

- ориентировочная стоимость компенсационных платежей в бюджет района – 182 141 059 руб. (Точный расчет компенсационных платежей возможно выполнить только после составления пересчетной ведомости по зеленым насаждениям.

Угруппированный расчет затрат по остальным участкам, принадлежащим Вашей организации и требующим расчистки – в приложении №1 к настоящему письму.

Наша организация имеет возможность и готова выполнить весь объем поставленных задач с надлежащим качеством и соблюдением оговоренных сроков.

С уважением,
Генеральный директор

А.Н. Сироткин



Иск. № 814
От «5» МАР 2022
На № _____
От « » _____ 2022



Генеральному директору
ООО «ФандОценка»
Ивашковой Н.П.

Уважаемая Наталья Павловна!

Прошу Вас при подготовке оценки земельных участков, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ-Подмосковный» под управлением ЗАО УК «РВМ Капитал», учесть их качественные характеристики в таблице ниже.

В Приложении 1 прилагаем коммерческое предложение от подрядчика на расчистку земельных участков и предварительный расчет стоимости работ/услуг по расчистке.

| № п/п | Кадастровый номер | Общая площадь, кв.м | Вид разрешенного использования | Местонахождение (адресный ориентир) | Описание ЗУ | Рекомендации |
|-------|-------------------|---------------------|---|---|---|---|
| 1 | 50:23:0020379:60 | 29 837 | для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем | Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, д. Бахтево | Залесенность 100%; Закустаренность - 50%, подъезд ограничен лесом и забором соседнего СНТ | Выполнить мульчирование кустарника и вырубку деревьев |
| 2 | 50:23:0020379:59 | 29 688 | для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем | Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, д. Бахтево | Залесенность 60%; Закустаренность - 20%, подъезд ограничен лесом и забором соседнего СНТ | Выполнить мульчирование кустарника |
| 3 | 50:23:0020379:58 | 29 305 | для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом | Московская область, Раменский район, с.п. | Залесенность 80%; Закустаренность - 40%, подъезд ограничен лесом и забором соседнего СНТ | Выполнить мульчирование кустарника и вырубку деревьев |

ЗАО УК «РВМ Капитал»,
105064, Москва, ул. Земляной Вал, д. 9. 9т/пом/ком
8/л/1,3-7,
телефон +7 495 660 7030, факс: +7 495 660 7032,
e-mail: info@rwmcapital.ru
www.rwminvest.ru

ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770901001

р/с 40701810122000045436
в АКБ "Абсолют Банк" (ПАО)
к/с 30101810500000000976
БИК 044525976

| | | | | | | |
|---|----------------------|--------|---|---|--|---|
| | | | регистрации проживания в нем | Новохаритоновское, д. Бахтево | | |
| 4 | 50:23:0020379:64 | 29 582 | для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем | Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, д. Бахтево | Не ровный рельеф, заболоченность (подтопляемость) - 5%, Залесенность 90%; Закустаренность - 40%, подъезд ограничен лесом, болотом и забором соседнего СНТ | Выполнить мульчирование кустарника и вырубку деревьев |
| 5 | 50:23:0020379:65 | 29 204 | для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем | Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, д. Бахтево | Не ровный рельеф, заболоченность (подтопляемость) - 15%, Залесенность 80%; Закустаренность - 70%, подъезд ограничен лесом, болотом и забором соседнего СНТ | Выполнить мульчирование кустарника и вырубку деревьев |
| 6 | 50:23:0020379:63 | 29 900 | для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем | Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, д. Бахтево | Заболоченность (подтопляемость) - 100%, подъезд ограничен лесом и забором соседнего СНТ | Учесть инженерно-геологические условия |
| 7 | 50:23:0000000:164544 | 28 482 | для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем | Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, д. Бахтево | Залесенность 15%; Закустаренность - 10%, на участке расположен мелиоративный канал | Выполнить мульчирование кустарника и вырубку деревьев |
| 8 | 50:23:0000000:164545 | 28 419 | для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем | Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, д. Бахтево | Залесенность 80%; Закустаренность - 40%, подъезд ограничен лесом и забором соседнего СНТ, на участке расположен мелиоративный канал | Выполнить мульчирование кустарника и вырубку деревьев |

ЗАО УК «РВМ Капитал»,
105064, Москва, ул. Земляной Вал, д. 9. эт/пом/ком
8/1/1,3-7,
телефон +7 495 660 7030, факс: +7 495 660 7032,
e-mail: info@rwmcapital.ru
www.rwminvest.ru

ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770901001

р/с 40701810122000045436
в АКБ "Абсолют Банк" (ПАО)
к/с 30101810500000000976
БИК 044525976

| | | | | | | |
|----|------------------|--------|---|---|---|---|
| 9 | 50:23:0020379:56 | 29 211 | для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем | Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, д. Бахтево | Залесенность 90%; Закустаренность - 20%, | Выполнить мульчирование кустарника и вырубку деревьев |
| 10 | 50:23:0020379:57 | 29 960 | для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем | Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, д. Бахтево | Залесенность 60%; Закустаренность - 30% | Выполнить мульчирование кустарника и вырубку деревьев |
| 11 | 50:23:0020459:24 | 29 836 | для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем | Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, с. Карлово | Закустаренность 50%, Заболочиваемость - 100%, | Выполнить мульчирование кустарника и учесть инженерно-геологические условия |
| 12 | 50:23:0020459:28 | 29 414 | для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем | Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, с. Карлово | Закустаренность 50%, Заболоченность (подтопляемость) - 100%, | Выполнить мульчирование кустарника и учесть инженерно-геологические условия |
| 13 | 50:23:0020459:44 | 29 638 | для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем | Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, с. Карлово | Участок вытянутый вдоль реки "Сеченка" (Код водного объекта 09010101812110000024331, длина водотока - 16 км, сопряженный с разрушенной системой мелиорации. Охранная зона реки, закустаренность 5%, | Выполнить мульчирование кустарника и учесть охранную зону рек |
| 14 | 50:23:0020459:45 | 29 727 | для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом | Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, с. Карлово | Закустаренность 60%, Заболоченность (подтопляемость) - 100%, | Выполнить мульчирование кустарника и учесть инженерно-геологические условия |

ЗАО УК «РВМ Капитал»,
105064, Москва, ул. Земляной Вал, д. 9. эт/пом/ком
8/1/1,3-7,
телефон +7 495 660 7030, факс: +7 495 660 7032,
e-mail: info@rwmcapital.ru
www.rwminvest.ru

ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770901001

р/с 40701810122000045436
в АКБ "Абсолют Банк" (ПАО)
к/с 30101810500000000976
БИК 044525976

| | | | | | | |
|----|------------------|--------|---|---|--|---|
| | | | регистрации проживания в нем | | | |
| 15 | 50:23:0020459:47 | 29 816 | для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем | Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, с. Карпово | Участок правильной формы, вытянутый вдоль реки "Сеченка" (Код водного объекта 09010101812110000024331, длина водотока - 16 км, охранная зона), сопряженный с разрушенной системой мелиорации. Охранная зона реки, закустаренность 20%; | Выполнить мульчирование кустарника и учеть инженерно-геологические условия |
| 16 | 50:23:0020459:50 | 29 892 | для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем | Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, с. Карпово | Залесенность - 80%; Закустаренность 60%, Заболоченность (подтопляемость) - 50%, | Выполнить мульчирование кустарника и вырубку деревьев. Учет инженерно-геологические условия |
| 17 | 50:23:0020459:39 | 29 671 | для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем | Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, с. Карпово | Залесенность - 80%; Закустаренность 70%, Заболоченность (подтопляемость) - 50%, | Выполнить мульчирование кустарника и вырубку деревьев. Учет инженерно-геологические условия |
| 18 | 50:23:0020459:38 | 29 147 | для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем | Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, с. Карпово | Залесенность - 80%; Закустаренность 70%, Заболоченность (подтопляемость) - 100%, | Выполнить мульчирование кустарника и вырубку деревьев. Учет инженерно-геологические условия |
| 19 | 50:23:0020459:32 | 29 570 | для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем | Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, с. Карпово | Залесенность - 85%; Закустаренность 70%, проселочные дороги; проходит мелиоративный канал, залежи ТБО (1 локация) - около 100 куб.м. | Выполнить мульчирование кустарника и вырубку деревьев. Ликвидировать залежи твердых бытовых отходов (1 локация) |

ЗАО УК «РВМ Капитал»,
105064, Москва, ул. Земляной Вал, д. 9. эт/пом/ком
8/1/1,3-7,
телефон +7 495 660 7030, факс: +7 495 660 7032,
e-mail: info@rwmcapital.ru
www.rwminvest.ru

ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770901001

р/с 40701810122000045436
в АКБ "Абсолют Банк" (ПАО)
к/с 30101810500000000976
БИК 044525976

| | | | | | | |
|----|------------------|--------|---|---|---|---|
| 20 | 50:23:0020459:27 | 29 781 | для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем | Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, с. Карпово | Закустаренность 40%; Залежи ТБО (1 локация) - около 10 куб.м | Ликвидировать залежи твердых бытовых отходов (1 локация), выполнить мульчирование кустарников |
| 21 | 50:23:0020452:23 | 19 325 | Для сельскохозяйственного производства | Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, с. Карпово | Залесенность - 80%; Закустаренность 70% | Выполнить мульчирование кустарника и вырубку деревьев. |
| 22 | 50:23:0020452:24 | 29 163 | Для сельскохозяйственного производства | Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, с. Карпово | Залесенность - 80%; Закустаренность 70%, Заболоченность (подтопляемость) - 70% | Выполнить мульчирование кустарника и вырубку деревьев. Учет инженерно-геологические условия |
| 23 | 50:23:0020452:26 | 29 191 | Для сельскохозяйственного производства | Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, с. Карпово | Залесенность - 80%; Закустаренность 70%, Заболоченность (подтопляемость) - 70%, охранная зона канала мелиорации 90% | Выполнить мульчирование кустарника и вырубку деревьев. Учет инженерно-геологические условия |
| 24 | 50:23:0020452:28 | 28 202 | Для сельскохозяйственного производства | Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, с. Карпово | Закустаренность 15% | Выполнить мульчирование кустарника |
| 25 | 50:23:0020452:29 | 28 196 | Для сельскохозяйственного производства | Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, с. Карпово | Залесенность - 5%; Закустаренность 5% | Выполнить мульчирование кустарника и вырубку деревьев. |
| 26 | 50:23:0020452:30 | 29 058 | Для сельскохозяйственного производства | Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, с. Карпово | Залесенность - 8%; Закустаренность 6% | Выполнить мульчирование кустарника и вырубку деревьев. |

ЗАО УК «РВМ Капитал»,
105064, Москва, ул. Земляной Вал, д. 9. эт/пом/ком
8/1/1,3-7,
телефон +7 495 660 7030, факс: +7 495 660 7032,
e-mail: info@rwmcapital.ru
www.rwminvest.ru

ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770901001

р/с 40701810122000045436
в АКБ "Абсолют Банк" (ПАО)
к/с 30101810500000000976
БИК 044525976

| | | | | | | |
|----|------------------|--------|--|---|--|---|
| 27 | 50:23:0020452:31 | 22 279 | Для сельскохозяйственного производства | Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, с. Карпово | Залесенность - 4%; Закустаренность 3% | Выполнить мульчирование кустарника и вырубку деревьев. |
| 28 | 50:23:0020452:33 | 29 697 | Для сельскохозяйственного производства | Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, с. Карпово | Залесенность - 10%; Закустаренность 5% | Выполнить мульчирование кустарника и вырубку деревьев. |
| 29 | 50:23:0020452:34 | 28 201 | Для сельскохозяйственного производства | Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, с. Карпово | Залесенность - 10%; Закустаренность 5% | Выполнить мульчирование кустарника и вырубку деревьев. |
| 30 | 50:23:0020452:35 | 29 736 | Для сельскохозяйственного производства | Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, с. Карпово | Залесенность - 15%; Закустаренность 7% | Выполнить мульчирование кустарника и вырубку деревьев. |
| 31 | 50:23:0020460:16 | 29 719 | Для сельскохозяйственного производства | Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, с. Карпово | Залесенность - 20%; Закустаренность 85%, Заболоченность (подтопляемость) - 70%, охранный зона канала мелиорации и реки Сеченка - 75% | Выполнить мульчирование кустарника и вырубку деревьев. Учесть инженерно-геологические условия |
| 32 | 50:23:0020452:32 | 19 506 | Для сельскохозяйственного производства | Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, с. Карпово | Залесенность - 5%; Закустаренность 15%, Заболоченность (подтопляемость) - 30% Охранная зона ЛЭП - 18%, | Выполнить мульчирование кустарника и вырубку деревьев. Учесть инженерно-геологические условия |
| 33 | 50:23:0020460:24 | 29 623 | Для сельскохозяйственного производства | Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, с. Карпово | Залесенность - 10%; Закустаренность 35%, Заболоченность (подтопляемость) - 10% Охранная зона ЛЭП - 35%, | Выполнить мульчирование кустарника и вырубку деревьев. Учесть инженерно-геологические условия |

ЗАО УК «РВМ Капитал»,
105064, Москва, ул. Земляной Вал, д. 9. эт/пом/ком
8/1/1,3-7,
телефон +7 495 660 7030, факс: +7 495 660 7032,
e-mail: info@rwmcapital.ru
www.rwminvest.ru

ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770901001

р/с 40701810122000045436
в АКБ "Абсолют Банк" (ПАО)
н/с 30101810500000000976
БИК 044525976

| | | | | | | |
|----|------------------|---------|--|---|---|--|
| 34 | 50:23:0020460:25 | 13 622 | Для сельскохозяйственного производства | Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, с. Карпово | Залесенность - 5%; Закустаренность 20%, Заболоченность (подтопляемость) - 35% Охранная зона ЛЭП - 67%, | Выполнить мульчирование кустарника и вырубку деревьев. Учесть инженерно-геологические условия |
| 35 | 50:23:0020460:26 | 18 608 | Для сельскохозяйственного производства | Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, с. Карпово | Залесенность - 35%; Закустаренность 25%, Заболоченность (подтопляемость) - 30% Охранная зона ЛЭП - 36%, | Выполнить мульчирование кустарника и вырубку деревьев. Учесть инженерно-геологические условия |
| 36 | 50:23:0020460:17 | 22 746 | Для сельскохозяйственного производства | Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, с. Карпово | Залесенность - 60%; Закустаренность 75%, Заболоченность (подтопляемость) - 100%, охранный зона реки Сеченка - 100% | Выполнить мульчирование кустарника и вырубку деревьев. Учесть инженерно-геологические условия |
| 37 | 50:23:0020460:23 | 28 967 | Для сельскохозяйственного производства | Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, с. Карпово | Залесенность - 45%; Закустаренность 15%, Заболоченность (подтопляемость) - 30% Охранная зона ЛЭП - 8%, | Выполнить мульчирование кустарника и вырубку деревьев. Учесть инженерно-геологические условия |
| 38 | 50:23:0020379:15 | 277 826 | Для сельскохозяйственного производства | Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, д. Меткомелино | Залесенность - 5%; Закустаренность 15%, Заболоченность (подтопляемость) - 20% На участке расположены каналы мелиорации. У участка отсутствуют координаты границ | Выполнить мульчирование кустарника и вырубку деревьев. Учесть инженерно-геологические условия. Восстановить координаты границ. |
| 39 | 50:23:0020294:25 | 22 717 | Для сельскохозяйственного производства | Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское | Залесенность - 100%; | Выполнить вырубку деревьев. |
| 40 | 50:23:0020294:26 | 28 574 | Для сельскохозяйственного производства | Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское | Залесенность - 100%; | Выполнить вырубку деревьев. |
| 41 | 50:23:0020279:8 | 15 330 | Для сельскохозяйственного производства | Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское | Залесенность - 100%; | Выполнить вырубку деревьев. |

ЗАО УК «РВМ Капитал»,
105064, Москва, ул. Земляной Вал, д. 9. эт/пом/ком
8/1/1,3-7,
телефон +7 495 660 7030, факс: +7 495 660 7032,
e-mail: info@rwmcapital.ru
www.rwminvest.ru

ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770901001

р/с 40701810122000045436
в АКБ "Абсолют Банк" (ПАО)
н/с 30101810500000000976
БИК 044525976

| | | | | | | |
|----|-------------------|---------|---|---|--|---|
| | | | | район, с.п. Гжельское | | |
| 42 | 50:23:0010348:195 | 26 752 | для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем | Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское | Залесенность - 85%; Закустаренность 20%, Заболоченность (подтопляемость) - 15% Водоем - 30%, | Выполнить мульчирование кустарника и вырубку деревьев. Учесть инженерно-геологические условия |
| 43 | 50:23:0010348:196 | 25 727 | для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем | Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское | Залесенность - 80%; Закустаренность 15%, Заболоченность (подтопляемость) - 10% Водоем - 30%, | Выполнить мульчирование кустарника и вырубку деревьев. Учесть инженерно-геологические условия |
| 44 | 50:23:0010371:29 | 29 119 | Для сельскохозяйственного производства | Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское | Закустаренность - 10%; | Выполнить мульчирование кустарника |
| 45 | 50:23:0010358:137 | 29 508 | Для сельскохозяйственного производства | Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское | Залесенность - 15%; Закустаренность 20% | Выполнить мульчирование кустарника и вырубку деревьев. |
| 46 | 50:23:0020459:380 | 360 899 | для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем | Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское | Залесенность - 5%; Закустаренность 10% На участке расположены каналы мелиорации, | Выполнить мульчирование кустарника и вырубку деревьев. Учесть инженерно-геологические условия |
| 47 | 50:23:0020379:17 | 382 127 | для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем | Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское | Залесенность - 60%; Закустаренность 65%, Заболоченность (подтопляемость) - 60% | Выполнить мульчирование кустарника и вырубку деревьев. Учесть инженерно-геологические условия |

ЗАО УК «РВМ Капитал»,
105064, Москва, ул. Земляной Вал, д. 9. эт/пом/ком
8/1/1,3-7,
телефон +7 495 660 7030, факс: +7 495 660 7032,
e-mail: info@rwmcapital.ru
www.rwminvest.ru

ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770901001

р/с 40701810122000045436
в АКБ "Абсолют Банк" (ПАО)
к/с 3010181050000000976
БИК 044525976

| | | | | | | |
|----|------------------|---------|---|--|--|---|
| 48 | 50:23:0020379:16 | 246 572 | для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем | Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, д. Бахтеево | Участок неправильной формы. Закустаренность 50%; Залесенность 70%; Участок попадает в ЗОУИТ ВЛЭП- 4150 кв.м. (0,17%) Ведется несанкционированная добыча песка, торфа и глины. Грунтовые дороги СНТ, Залежи твердых бытовых отходов (3 локация), промышленных отходов (гудрон- 1 локация) и сухостоя (1 локация) - около 300 куб.м. | Ликвидировать залежи твердых бытовых отходов (2 локация), сухостоя (1 локация), промышленных отходов (гудрон- 1 локация), Выполнить мульчирование кустарника и вырубку деревьев |
| 49 | 50:23:0020464:2 | 58 400 | Для сельскохозяйственного производства | Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское | Залесенность - 70%; Закустаренность 35%, Заболоченность (подтопляемость) - 5% Охранная зона ЛЭП - 35%, | Выполнить мульчирование кустарника и вырубку деревьев. Учесть инженерно-геологические условия |
| 50 | 50:23:0020464:5 | 53 930 | Для сельскохозяйственного производства | Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское | Залесенность - 95%; Закустаренность 40%, Заболоченность (подтопляемость) - 5% Охранная зона ЛЭП - 26%, | Выполнить мульчирование кустарника и вырубку деревьев. Учесть инженерно-геологические условия |
| 51 | 50:23:0020464:4 | 37 457 | Для сельскохозяйственного производства | Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское | Закустаренность 20%, Охранная зона ЛЭП - 44%, | Выполнить мульчирование кустарника. Учесть инженерно-геологические условия |
| 52 | 50:23:0020464:1 | 20 700 | Для сельскохозяйственного производства | Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское | Закустаренность 5%, Заболоченность (подтопляемость) - 5% Охранная зона ЛЭП - 22%, | Выполнить мульчирование кустарника. Учесть инженерно-геологические условия |

Просим произвести переоценку данных участков с учетом затрат на приведение их в состояние пригодное под использование.

Заместитель Генерального директора - Финансовый директор



Володарский А.В.

Исполнитель Литвинчук Анна (доб. 418)

ЗАО УК «РВМ Капитал»,
105064, Москва, ул. Земляной Вал, д. 9. эт/пом/ком
8/1/1,3-7,
телефон +7 495 660 7030, факс: +7 495 660 7032,
e-mail: info@rwmcapital.ru
www.rwminvest.ru

ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770901001

р/с 40701810122000045436
в АКБ "Абсолют Банк" (ПАО)
к/с 3010181050000000976
БИК 044525976

**Предварительный расчет стоимости работ/услуг по расчистке земельных участков
ЗАО УК "РВМ Капитал" методом сплошной расчистки с валкой деревьев.**

В целях расчета в таблице взята усреднённая стоимость работ по расчистке участков, равная 183 руб./кв.м.

| Кадастровый (условный номер) номер | Общая площадь, кв.м | % участка, на котором требуется вырубка/расчистка | Стоимость расчистки участка от ДКР, руб. | Предварительный расчет стоимости получения поручочного билета при сплошной рубке, руб. |
|------------------------------------|---------------------|---|--|--|
| 50:23:0020379:60 | 29 837 | 100 | 6 041 993 | 22 053 273 |
| 50:23:0020379:58 | 29 305 | 80 | 4 747 410 | 17 328 047 |
| 50:23:0020379:64 | 29 582 | 95 | 5 690 837 | 20 771 556 |
| 50:23:0020379:65 | 29 204 | 90 | 5 322 429 | 19 426 866 |
| 50:23:0000000:164545 | 28 419 | 90 | 5 179 363 | 18 904 674 |
| 50:23:0020379:56 | 29 211 | 90 | 5 323 705 | 19 431 522 |
| 50:23:0020379:57 | 29 960 | 70 | 4 246 830 | 15 500 930 |
| 50:23:0020459:50 | 29 892 | 90 | 5 447 817 | 19 884 532 |
| 50:23:0020459:39 | 29 671 | 85 | 5 107 121 | 18 640 991 |
| 50:23:0020459:38 | 29 147 | 80 | 4 721 814 | 17 234 621 |
| 50:23:0020459:32 | 29 570 | 85 | 5 089 736 | 18 577 537 |
| 50:23:0020294:25 | 22 717 | 100 | 4 600 193 | 16 790 703 |
| 50:23:0020294:26 | 28 574 | 100 | 5 786 235 | 21 119 758 |
| 50:23:0020279:8 | 15 330 | 100 | 3 104 325 | 11 330 786 |
| 50:23:0020379:16 | 246 572 | 90 | 44 937 747 | 164 022 777 |
| 50:23:0020464:2 | 58 400 | 90 | 10 643 400 | 38 848 410 |
| 50:23:0020464:5 | 53 930 | 100 | 10 920 825 | 39 861 011 |
| Итого | | | 136 911 780 | 499 727 994 |

ЗАО УК «РВМ Капитал»,
105064, Москва, ул. Земляной Вал, д. 9. эт/пом/ком
8/1/1,3-7,
телефон +7 495 660 7030, факс: +7 495 660 7032,
e-mail: info@rwmcapital.ru
www.rwminvest.ru

ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770901001

р/с 40701810122000045436
в АКБ "Абсолют Банк" (ПАО)
к/с 30101810500000000976
БИК 044525976

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

| Земельный участок | | | |
|---|---|----------------------|-------------------------|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 1 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |
| 11.01.2022г. | | | |
| Кадастровый номер: | | 50:23:0000000:164544 | |
| Номер кадастрового квартала: | 50:23:0000000 | | |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 11.01.2022 | | |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | данные отсутствуют | | |
| Местоположение: | Московская область, г Раменское, Российская Федерация, Раменский городской округ | | |
| Площадь, м2: | 28482 +/- 118 | | |
| Кадастровая стоимость, руб: | не определена | | |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | данные отсутствуют | | |
| Категория земель: | Земли сельскохозяйственного назначения | | |
| Виды разрешенного использования: | под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем | | |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные" | | |
| Особые отметки: | данные отсутствуют | | |
| Получатель выписки: | Хижняков Александр Сергеевич (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", 7722563196 | | |

| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|---------|-------------------|

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

| Земельный участок вид объекта недвижимости | | | |
|---|---|--|--|
| Лист № 1 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 2 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |
| 11.01.2022г. | | | |
| Кадастровый номер: | | 50:23:0000000:164544 | |
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | 1.1 | Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ-Подмосковный" |
| 2 | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: | 2.1 | Общая долевая собственность 50:23:0000000:164544-50/145/2022-1 11.01.2022 12:00:55 |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | не зарегистрировано | |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| 4.1 | вид: | Доверительное управление | |
| | дата государственной регистрации: | 11.01.2022 12:00:55 | |
| | номер государственной регистрации: | 50:23:0000000:164544-50/145/2022-2 | |
| | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 27.01.2016 по 01.12.2027 с 27.01.2016 по 01.12.2027 | |
| | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", Д.У.Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ-Подмосковный", ИНН: 7722563196, ОГРН: 1057749282810 | |
| | основание государственной регистрации: | Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосковный" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580, выдан 18.10.2007 Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 06/11, выдан 07.04.2015 | |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | |
| | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют | |

| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| | М.П. | |

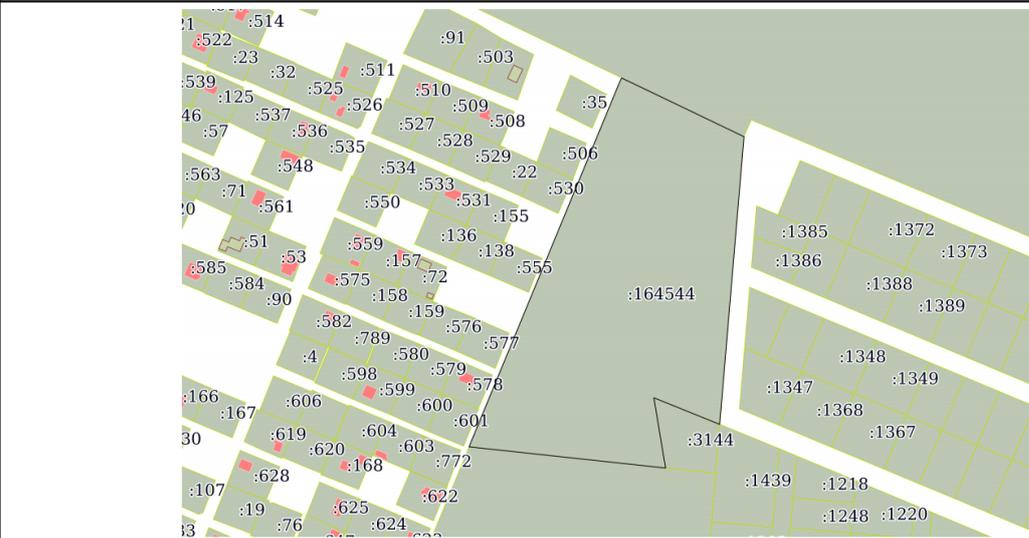
Лист 3

| Земельный участок вид объекта недвижимости | | | |
|---|--|----------------------|-------------------------|
| Лист № 2 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 2 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |
| 11.01.2022г. | | | |
| Кадастровый номер: | | 50:23:0000000:164544 | |
| 5 | Заявленные в судебном порядке права требования: | данные отсутствуют | |
| 6 | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: | данные отсутствуют | |
| 7 | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют | |
| 8 | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: | данные отсутствуют | |
| 9 | Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | отсутствуют | |
| 10 | Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: | данные отсутствуют | |

| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| | М.П. | |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

| | | | |
|--|---------------------------|----------------------|-------------------------|
| Земельный участок | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 3 | Всего листов раздела 3: 1 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |
| 11.01.2022г. | | | |
| Кадастровый номер: | | 50:23:0000000:164544 | |
| План (чертеж, схема) земельного участка | | | |
|  | | | |
| Масштаб 1:3000 | | Словные обозначения: | |
| полное наименование должности | | подпись | |
| | | инициалы, фамилия | |
| | | М.П. | |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

| | | | |
|--------------------------|---|--|--|
| Земельный участок | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 2 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |
| 11.01.2022г. | | | |
| Кадастровый номер: | | 50:23:0000000:164545 | |
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | 1.1 | Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ-Подмосковный" |
| 2 | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: | 2.1 | Общая долевая собственность 50:23:0000000:164545-50/145/2022-1 11.01.2022 12:38:32 |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | не зарегистрировано | |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| | 4.1 вид: | Доверительное управление | |
| | дата государственной регистрации: | 11.01.2022 12:38:32 | |
| | номер государственной регистрации: | 50:23:0000000:164545-50/145/2022-2 | |
| | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 27.01.2016 по 01.12.2027 с 27.01.2016 по 01.12.2027 | |
| | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196, ОГРН: 1057749282810 | |
| | основание государственной регистрации: | Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосковный" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580, выдан 18.10.2007 Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 06/11, выдан 07.04.2015 | |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | |
| | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют | |

| | | | |
|-------------------------------|--|-------------------|--|
| полное наименование должности | | подпись | |
| | | инициалы, фамилия | |
| | | М.П. | |

| Земельный участок вид объекта недвижимости | | |
|---|--|--------------------|
| Лист № 2 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 2 | Всего разделов: 3 |
| Всего листов выписки: 4 | | |
| 11.01.2022г. | | |
| Кадастровый номер: | 50:23:0000000:164545 | |
| 5 | Заявленные в судебном порядке права требования: | данные отсутствуют |
| 6 | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: | данные отсутствуют |
| 7 | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют |
| 8 | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: | данные отсутствуют |
| 9 | Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | отсутствуют |
| 10 | Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: | данные отсутствуют |

| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| | М.П. | |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

| Земельный участок вид объекта недвижимости | | | |
|---|---------------------------|-------------------|-------------------------|
| Лист № 1 раздела 3 | Всего листов раздела 3: 1 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |
| 11.01.2022г. | | | |
| Кадастровый номер: | 50:23:0000000:164545 | | |
| План (чертеж, схема) земельного участка | | | |
| | | | |
| Масштаб 1:2000 | Условные обозначения: | | |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия | |
| | М.П. | | |

| | |
|--|--|
| 5. Договоры участия в долевом строительстве: | Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11 не зарегистрировано |
| 6. Правопритязания: | отсутствуют |
| 7. Заявленные в судебном порядке права требования: | данные отсутствуют |
| 8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права: | данные отсутствуют |
| 9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют |

Выписка выдана: Махортык Эдуард

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, не освобождает или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам третьих лиц, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ - ГО РАЗРЯДА
(подпись)
 Карявская М. С.
(фамилия, имя)

Получение выписки выдана на БРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственного управления. Указанные органы обязаны предоставить выписку в соответствии с требованиями Федерального закона от 21.07.2010 №108-ФЗ (Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг), ст.1, ст.7.

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОВОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Дата 13.02.2016 № 50/023/001/2016-557

На основании запроса от 11.02.2016 г., поступившего на рассмотрение 11.02.2016 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

| | |
|--|--|
| 1. Характеристики недвижимости: | объекта недвижимости |
| Кадастровый номер объекта: | (или условный) 50:23:0010348:196 |
| наименование объекта: | Земельный участок |
| назначение объекта: | Земли сельскохозяйственного назначения, под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем |
| площадь объекта: | 25 727 кв. м |
| инвентарный номер, литер: | |
| этажность (этаж): | |
| номера на поэтажном плане: | |
| адрес (местоположение) объекта: | Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала |
| состав: | |
| 2. Правообладатель (правообладатели): | 2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество Управляющая компания "ТрастЮнион - Фонды недвижимости" данные о которых учтены в Едином государственном реестре в лице счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. |
| 3. Вид, номер государственной регистрации права: | 3.1. Обная долевая собственность, № 50-50-23/07/6/2011-041 от 23.05.2011 |
| 4. Ограничение (обременение) права: | |
| 4.1.1. Вид: | Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала, кат.№ 50:23:0010348:196, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под дачное строительство с правом возведения жилого дома с целью регистрации проживания в нем, общая площадь 25727 кв. м |
| дата государственной регистрации: | 28.01.2016 |
| номер государственной регистрации: | 50-50/023-50/999/001/2016-200/2 |
| срок, на который установлено ограничение (обременение) права: | с 28.01.2016 до 01.12.2027 |
| лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: | Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196 |
| основание государственной регистрации: | Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Недвижимость "Земельный фонд "Солд Подмосквовный"» зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-04/135580 от 18.10.2007г. |

| | |
|--|--|
| 5. Договоры участия в долевой собственности: | Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11 не зарегистрировано |
| 6. Правопритязания: | отсутствуют |
| 7. Заявленные в судебном порядке права требования: | данные отсутствуют |
| 8. Отметка о возращении в отношении зарегистрированного права: | данные отсутствуют |
| 9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют |

Выписка выдана: Махортых Эдуард Иванович

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, не освобождает в форме, которые несут ущерб правам и законным интересам правообладателя, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ 1 РАЗРЯДА

(подпись, место, дата)

Махортых Эдуард Иванович

(подпись, место, дата)

Получение выписки из ЕПН для предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственной власти субъектов Российской Федерации осуществляется бесплатно. Данное информационное сообщение является частью выписки из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) и не является документом, удостоверяющим права и обязанности. Информация, содержащаяся в выписке, является актуальной на дату ее формирования.

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОВОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Дата 11.03.2016 № 50/023/001/2016-1382

На основании запроса от 09.03.2016 г., поступившего на рассмотрение 09.03.2016 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

| | |
|--|---|
| 1. Характеристики объекта недвижимости: | Земельный участок |
| Кадастровый номер объекта: | 50:23:0010348:195 |
| наименование объекта: | Земельный участок |
| назначение объекта: | Земли сельскохозяйственного назначения, под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем |
| площадь объекта: | 26 752 кв. м |
| инвентарный номер, литер: | |
| этажность (этаж): | |
| номера на поэтажном плане: | |
| адрес (местоположение) объекта: | Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала |
| состав: | |
| 2. Правообладатель (правообладатели): | 2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество Управляющая компания "ТрастЮнион - Фонды недвижимости" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. |
| 3. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 3.1. Общая долявая собственность, № 50-50-03/076/2011-142 от 24.05.2011 |
| 4. Ограничение (обременение) права: | 4.1.1. вид: Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала, кадастровый номер 50:23:0010348:195, земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 26752 кв. м |
| дата государственной регистрации: | 25.02.2016 |
| номер государственной регистрации: | 50-50/023-50/999/001/2016-170/2 |
| срок, на который установлено ограничение (обременение) права: | с 25.02.2016 по 01.12.2027 |
| лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: | Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196 |
| основание государственной регистрации: | Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосковный", зарегистрированы ФСФР России № 18.10.2007г., за № 1028-94/135580 от 18.10.2007г. |

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
На основании запроса от 30.03.2017 г., поступившего на рассмотрение 30.03.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| Земельный участок | |
|---|--|
| (вид объекта недвижимости) | |
| Лист № _____ Раздела <u>1</u> | Всего листов раздела <u>1</u> : _____ |
| 03.04.2017 № 50-0-1-294/4006/2017-4062 | Всего разделов: _____ |
| Кадастровый номер: | 50:23:0020452:33 |
| Номер кадастрового квартала: | 50:23:0020452 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 02.11.1993 |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | данные отсутствуют |
| Адрес: | обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала |
| Площадь: | 29697 +/- 1508 кв. м |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 171351.69 |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | данные отсутствуют |
| Категория земель: | Земли сельскохозяйственного назначения |
| Виды разрешенного использования: | Для сельскохозяйственного производства |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" |
| Особые отметки: | данные отсутствуют |
| Получатель выписки: | Хижняков Александр Сергеевич |

| | | |
|---------------------------------|-----------|---------------------|
| ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР | | Шацков М. Ю. |
| (полное наименование должности) | (подпись) | (инициалы, фамилия) |

М.П.

Раздел 2

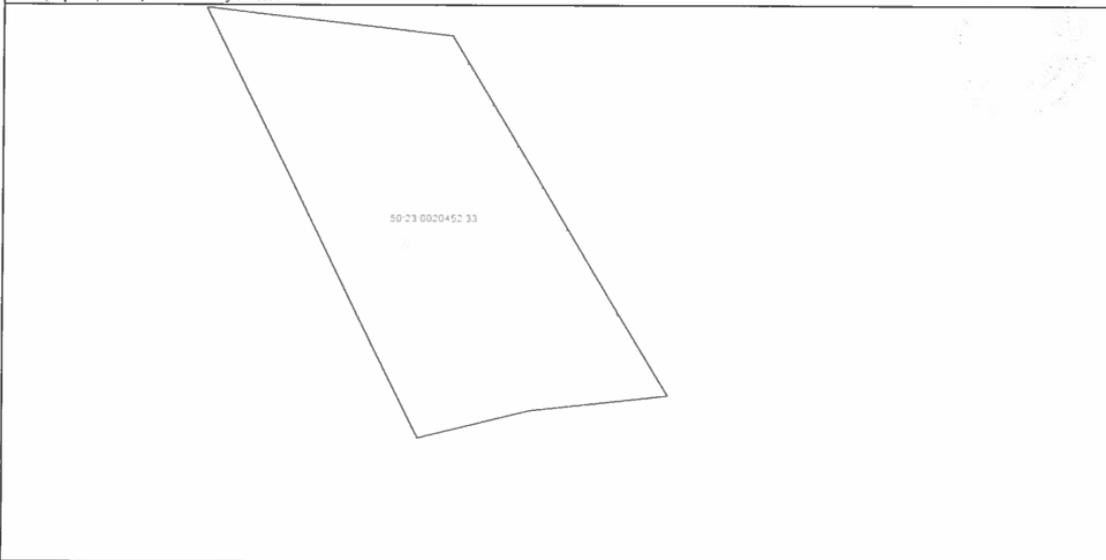
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

| Земельный участок | |
|--|--|
| (вид объекта недвижимости) | |
| Лист № _____ Раздела <u>2</u> | Всего листов раздела <u>2</u> : _____ |
| 03.04.2017 № 50-0-1-294/4006/2017-4062 | Всего разделов: _____ |
| Кадастровый номер: | 50:23:0020452:33 |
| 1. Правообладатель (правообладатели): | 1.1. Мартынов Павел Николаевич |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.1. Собственность, № 50-50/023-50/023/001/2015-7860/3 от 14.03.2015 |
| 3. Документ-основания: | 3.1. сведения не предоставляются |
| 4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | не зарегистрировано |
| 5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют |
| 6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют |

| | | |
|---------------------------------|-----------|---------------------|
| ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР | | Шацков М. Ю. |
| (полное наименование должности) | (подпись) | (инициалы, фамилия) |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

| | | | |
|--|---------------------------|-------------------------|-----------------|
| Земельный участок | | | |
| (вкл. объекта недвижимости) | | | |
| Лист № | Раздела 3 | Всего листов раздела 3: | Всего разделов: |
| 03.04.2017 № | 50-0-1-294/4006/2017-4062 | | |
| Кадастровый номер: | | 50:23:0020452:33 | |
| План (чертеж, схема) земельного участка: | | | |
|  | | | |
| Масштаб 1: | | Условные обозначения: | |
| ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР | | Шацков М. Ю. | |
| (подпись) | | (подпись) | |

М.П.

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа регистрации прав)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 30.03.2017 г., поступившего на рассмотрение 30.03.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| | |
|---|--|
| Земельный участок | |
| (вкл. объекта недвижимости) | |
| Лист № | Раздела 1 |
| 03.04.2017 № | 50-0-1-294/4006/2017-4063 |
| Кадастровый номер: | |
| 50:23:0020452:34 | |
| Номер кадастрового квартала: | 50:23:0020452 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 02.11.1993 |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | данные отсутствуют |
| Адрес: | обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала |
| Площадь: | 28201 +/- 1469 кв. м |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 162719.77 |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | данные отсутствуют |
| Категория земель: | Земли сельскохозяйственного назначения |
| Виды разрешенного использования: | Для сельскохозяйственного производства |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" |
| Особые отметки: | данные отсутствуют |
| Получатель выписки: | Хижняков Александр Сергеевич |
| ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР | |
| (подпись) | |
| Шацков М. Ю. | |
| (подпись) | |

М.П.

Раздел 2

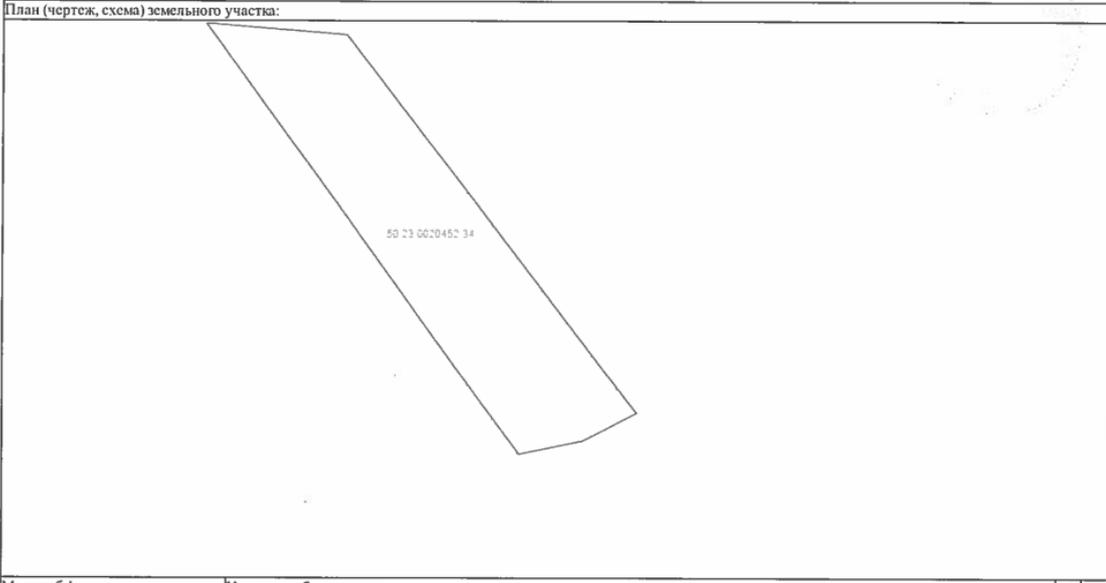
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

| | | | |
|--|--|------------------------------------|-----------------------------|
| Земельный участок | | (вид объекта недвижимости) | |
| Лист № _____ Раздела <u>2</u> | Всего листов раздела <u>2</u> : _____ | Всего разделов: _____ | Всего листов выписки: _____ |
| 03.04.2017 № 50-0-1-294/4006/2017-4063 | | | |
| Кадастровый номер: | | 50:23:0020452:34 | |
| 1. Правообладатель (правообладатели): | 1.1. Мартынов Павел Николаевич | | |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.1. Собственность, № 50-50/023-50/023/001/2015-7861/3 от 14.03.2015 | | |
| 3. Документы-основания: | 3.1. сведения не предоставляются | | |
| 4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | не зарегистрировано | | |
| 5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют | | |
| 6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | | |
| ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР | | Шацков М. Ю. | |
| <small>(подпись, наименование должности)</small> | <small>(подпись)</small> | <small>(инициалы, фамилия)</small> | |

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

| | | | |
|--|---------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|
| Земельный участок | | (вид объекта недвижимости) | |
| Лист № _____ Раздела <u>3</u> | Всего листов раздела <u>3</u> : _____ | Всего разделов: _____ | Всего листов выписки: _____ |
| 03.04.2017 № 50-0-1-294/4006/2017-4063 | | | |
| Кадастровый номер: | | 50:23:0020452:34 | |
| План (чертеж, схема) земельного участка: | | | |
|  | | | |
| Масштаб 1: | Условные обозначения: | | |
| ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР | | Шацков М. Ю. | |
| <small>(подпись, наименование должности)</small> | <small>(подпись)</small> | <small>(инициалы, фамилия)</small> | |

М.П.

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
На основании запроса от 30.03.2017 г., поступившего на рассмотрение 30.03.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| | |
|---|--|
| Земельный участок | |
| (вид объекта недвижимости) | |
| Лист № _____ Раздела <u>1</u> | Всего листов раздела <u>1</u> : _____ |
| 03.04.2017 № 50-0-1-294/4006/2017-4065 | |
| Кадастровый номер: | 50:23:0020452:35 |
| Номер кадастрового квартала: | 50:23:0020452 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 02.11.1993 |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | данные отсутствуют |
| Адрес: | обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала |
| Площадь: | 29736 +/- 1508 кв. м |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 171576.72 |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | данные отсутствуют |
| Категория земель: | Земли сельскохозяйственного назначения |
| Виды разрешенного использования: | Для сельскохозяйственного производства |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" |
| Особые отметки: | данные отсутствуют |
| Получатель выписки: | Хижняков Александр Сергеевич |
| ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР | Шацков М. Ю. |
| <small>(подпись)</small> | <small>(подпись)</small> |

М.П.

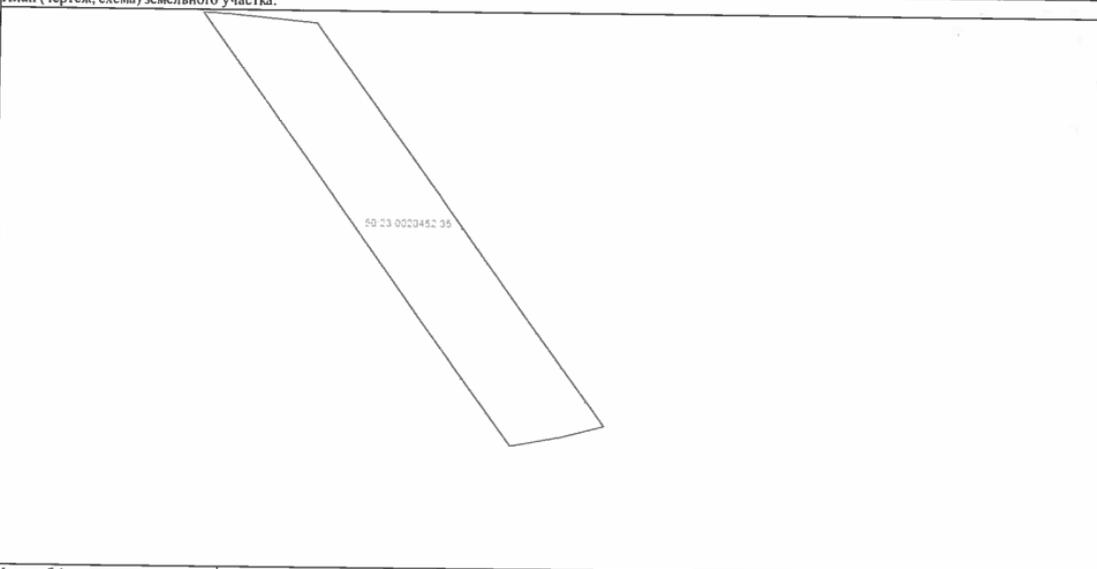
Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

| | |
|--|--|
| Земельный участок | |
| (вид объекта недвижимости) | |
| Лист № _____ Раздела <u>2</u> | Всего листов раздела <u>2</u> : _____ |
| 03.04.2017 № 50-0-1-294/4006/2017-4065 | |
| Кадастровый номер: | 50:23:0020452:35 |
| 1. Правообладатель (правообладатели): | 1.1. Мартынов Павел Николаевич |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.1. Собственность, № 50-50/023-50/023/001/2015-7863/3 от 14.03.2015 |
| 3. Документы-основания: | 3.1. сведения не предоставляются |
| 4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | не зарегистрировано |
| 5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют |
| 6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют |
| ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР | Шацков М. Ю. |
| <small>(подпись)</small> | <small>(подпись)</small> |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Раздел 3
Описание местоположения земельного участка

| | | | |
|--|-------------------------------------|-----------------------------------|---|
| Земельный участок | | | |
| <small>(вид объекта недвижимости)</small> | | | |
| Лист № <u> 3 </u> Раздела <u> 3 </u> | Всего листов раздела <u> 3 </u> : | Всего разделов: <u> </u> | Всего листов выписки: <u> </u> |
| 03.04.2017 № 50-0-1-294/4006/2017-4065 | | | |
| Кадастровый номер: | | 50:23:0020452:35 | |
| План (чертеж, схема) земельного участка: | | | |
|  | | | |
| Масштаб 1: | | Условные обозначения: | |
| ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР | | Шацков М. Ю. | |
| <small>(полное наименование должности)</small> | | <small>(подпись)</small> | |

М.П.

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
 На основании запроса от 30.03.2017 г., поступившего на рассмотрение 30.03.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| | |
|---|---|
| Земельный участок | |
| <small>(вид объекта недвижимости)</small> | |
| Лист № <u> 1 </u> Раздела <u> 1 </u> | Всего листов раздела <u> 1 </u> : |
| 03.04.2017 № 50-0-1-294/4006/2017-4052 | |
| Кадастровый номер: | 50:23:0020452:23 |
| Номер кадастрового квартала: | 50:23:0020452 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 01.11.1993 |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | данные отсутствуют |
| Адрес: | обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала |
| Площадь: | 19325 +/- 1216 кв. м |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 53530.25 |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | данные отсутствуют |
| Категория земель: | Земли сельскохозяйственного назначения |
| Виды разрешенного использования: | Для сельскохозяйственного производства |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" |
| Особые отметки: | Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 50:23:0020452:28. |
| Получатель выписки: | Хижняков Александр Сергеевич |
| ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР | Шацков М. Ю. |
| <small>(полное наименование должности)</small> | <small>(подпись)</small> |

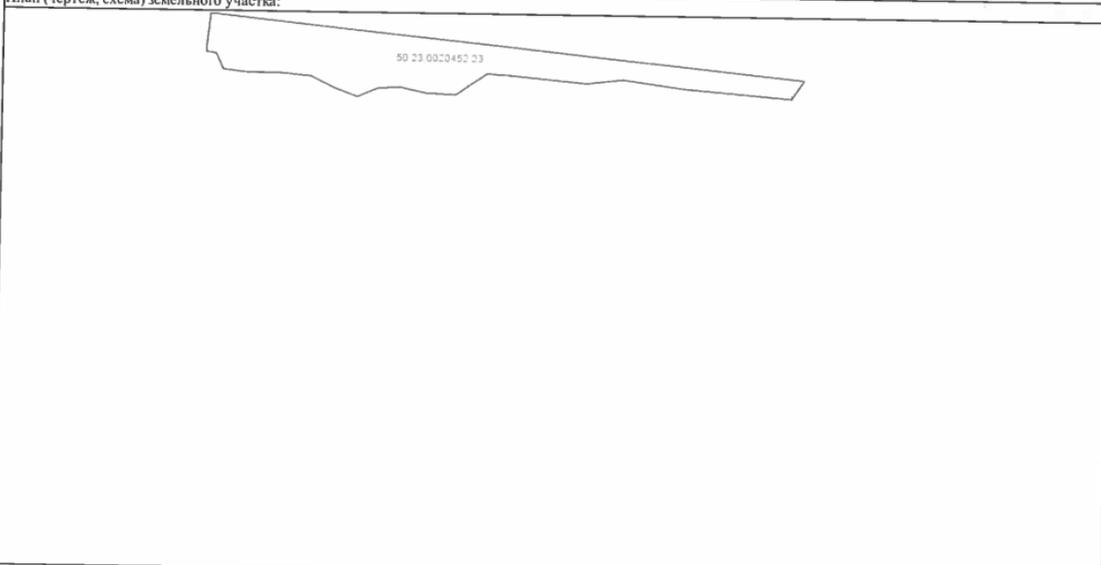
М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

| | | | |
|--|--|---|-----------------------------------|
| Земельный участок | | <small>(вид объекта недвижимости)</small> | |
| Лист № <u> </u> Раздела <u>2</u> | Всего листов раздела <u>2</u> : <u> </u> | Всего разделов: <u> </u> | Всего листов выписки: <u> </u> |
| 03.04.2017 № 50-0-1-294/4006/2017-4052 | | | |
| Кадастровый номер: | | 50:23:0020452:23 | |
| 1. Правообладатель (правообладатели): | 1.1. Мартынов Павел Николаевич | | |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.1. Собственность, № 50-50/023-50/023/001/2015-7851/3 от 14.03.2015 | | |
| 3. Документы-основания: | 3.1. сведения не предоставляются | | |
| 4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | не зарегистрировано | | |
| 5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют | | |
| 6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | | |
| ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР | | Щацков М. Ю. | |
| <small>(полное наименование должности)</small> | | <small>(подпись)</small> | |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

| | | | |
|--|---|---|-----------------------------------|
| Земельный участок | | <small>(вид объекта недвижимости)</small> | |
| Лист № <u> </u> Раздела <u>3</u> | Всего листов раздела <u>3</u> : <u> </u> | Всего разделов: <u> </u> | Всего листов выписки: <u> </u> |
| 03.04.2017 № 50-0-1-294/4006/2017-4052 | | | |
| Кадастровый номер: | | 50:23:0020452:23 | |
| План (чертеж, схема) земельного участка: | | | |
|  | | | |
| Масштаб 1: | Условные обозначения: | | |
| ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР | | Щацков М. Ю. | |
| <small>(полное наименование должности)</small> | | <small>(подпись)</small> | |

М.П.

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
На основании запроса от 30.03.2017 г., поступившего на рассмотрение 30.03.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| | |
|---|---|
| Земельный участок | |
| (вид объекта недвижимости) | |
| Лист № _____ Раздела <u>1</u> | Всего листов раздела <u>1</u> : _____ |
| 03.04.2017 № 50-0-1-294/4006/2017-4056 | |
| Кадастровый номер: | 50:23:0020452:28 |
| Номер кадастрового квартала: | 50:23:0020452 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 02.11.1993 |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | данные отсутствуют |
| Адрес: | обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в западной части кадастрового квартала. |
| Площадь: | 28202 +/- 1469 кв. м |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 162725.54 |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | данные отсутствуют |
| Категория земель: | Земли сельскохозяйственного назначения |
| Виды разрешенного использования: | Для сельскохозяйственного производства |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" |
| Особые отметки: | Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 50:23:0020452:23. |
| Получатель выписки: | Хижняков Александр Сергеевич |

| | | |
|--|--------------------------|------------------------------------|
| ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР | | Шацков М. Ю. |
| <small>(полное наименование должности)</small> | <small>(подпись)</small> | <small>(инициалы, фамилия)</small> |

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

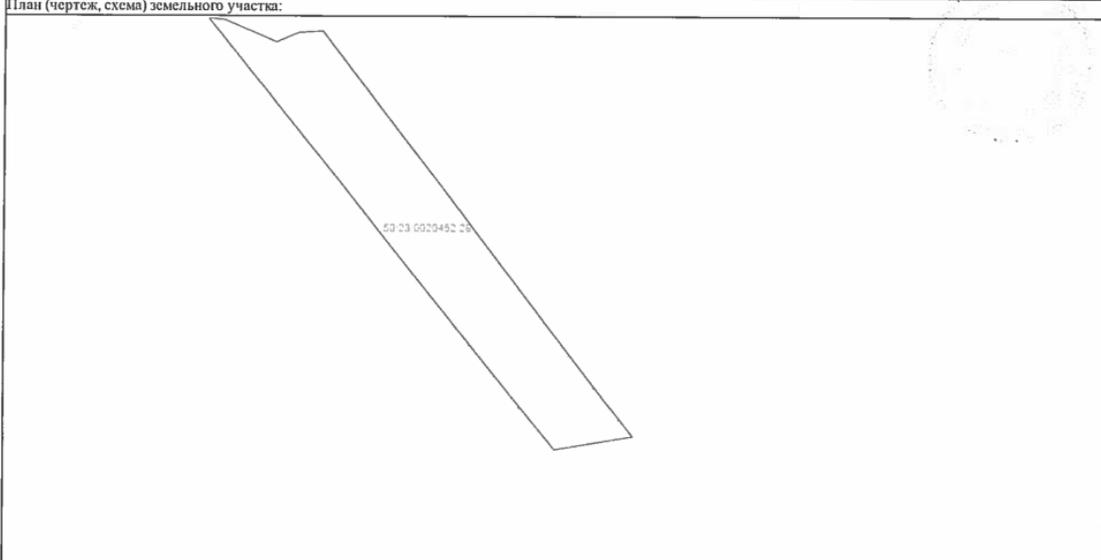
| | |
|--|--|
| Земельный участок | |
| (вид объекта недвижимости) | |
| Лист № _____ Раздела <u>2</u> | Всего листов раздела <u>2</u> : _____ |
| 03.04.2017 № 50-0-1-294/4006/2017-4056 | |
| Кадастровый номер: | 50:23:0020452:28 |
| 1. Правообладатель (правообладатели): | 1.1. Мартынов Павел Николаевич |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.1. Собственность, № 50-50/023-50/023/001/2015-7853/3 от 14.03.2015 |
| 3. Документы-основания: | 3.1. сведения не предоставляются |
| 4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | не зарегистрировано |
| 5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют |
| 6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют |

| | | |
|--|--------------------------|------------------------------------|
| ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР | | Шацков М. Ю. |
| <small>(полное наименование должности)</small> | <small>(подпись)</small> | <small>(инициалы, фамилия)</small> |

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

| | | | |
|--|---------------------------------------|--|-----------------------------|
| Земельный участок <small>(вид объекта недвижимости)</small> | | | |
| Лист № _____ Раздела <u>3</u> | Всего листов раздела <u>3</u> : _____ | Всего разделов: _____ | Всего листов выписки: _____ |
| 03.04.2017 № 50-0-1-294/4006/2017-4056 | | | |
| Кадастровый номер: | | 50:23:0020452:28 | |
| План (чертеж, схема) земельного участка: | | | |
|  | | | |
| Масштаб 1: | | Условные обозначения: | |
| ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР <small>(полное наименование должности)</small> | | Шацков М. Ю. <small>(инициалы, фамилия)</small> | |

М.П.

Раздел 1

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа регистрации прав)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 30.03.2017 г., поступившего на рассмотрение 30.03.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| | |
|---|--|
| Земельный участок <small>(вид объекта недвижимости)</small> | |
| Лист № _____ Раздела <u>1</u> | Всего листов раздела <u>1</u> : _____ |
| 03.04.2017 № 50-0-1-294/4006/2017-4057 | |
| Кадастровый номер: | 50:23:0020452:29 |
| Номер кадастрового квартала: | 50:23:0020452 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 02.11.1993 |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | данные отсутствуют |
| Адрес: | обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала |
| Площадь: | 28196 +/- 1469 кв. м |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 162690.92 |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | данные отсутствуют |
| Категория земель: | Земли сельскохозяйственного назначения |
| Виды разрешенного использования: | Для сельскохозяйственного производства |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" |
| Особые отметки: | данные отсутствуют |
| Получатель выписки: | Хижняков Александр Сергеевич |
| ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР <small>(полное наименование должности)</small> | Шацков М. Ю. <small>(инициалы, фамилия)</small> |

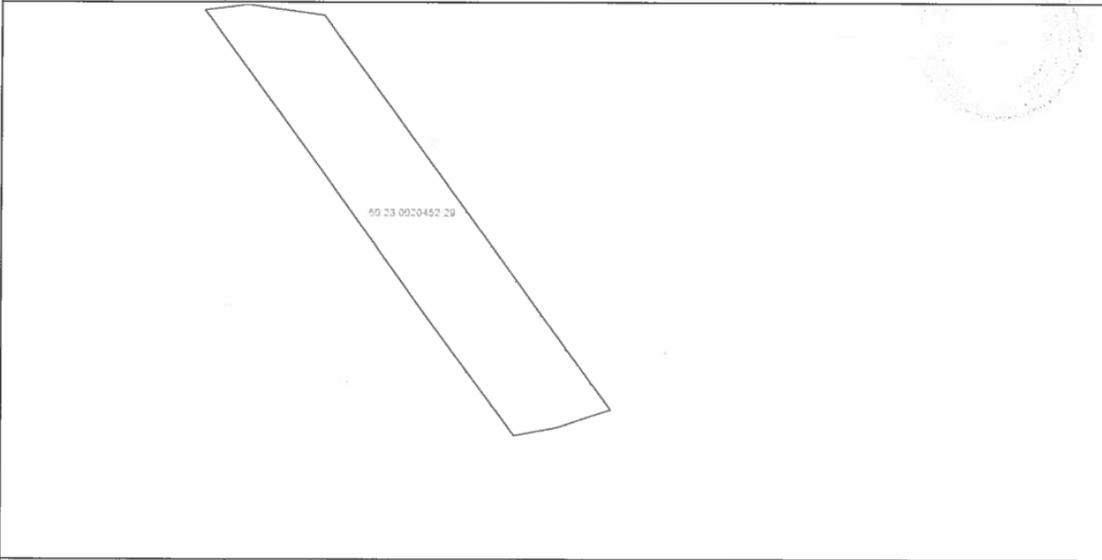
М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

| | | | |
|--|--|---|-----------------------|
| Земельный участок | | <small>(вид объекта недвижимости)</small> | |
| Лист № _____ | Раздела <u>2</u> | Всего листов раздела <u>2</u> : _____ | Всего разделов: _____ |
| 03.04.2017 № 50-0-1-294/4006/2017-4057 | | Всего листов выписки: _____ | |
| Кадастровый номер: | | 50:23:0020452:29 | |
| 1. Правообладатель (правообладатели): | 1.1. Мартынов Павел Николаевич | | |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.1. Собственности, № 50-50/023-50/023/001/2015-7856/3 от 14.03.2015 | | |
| 3. Документы-основания: | 3.1. сведения не предоставляются | | |
| 4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | не зарегистрировано | | |
| 5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют | | |
| 6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | | |
| ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР | | Шацков М. Ю. | |
| <small>(подпись)</small> | | <small>(инициал, фамилия)</small> | |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

| | | | |
|--|------------------|---|-----------------------|
| Земельный участок | | <small>(вид объекта недвижимости)</small> | |
| Лист № _____ | Раздела <u>3</u> | Всего листов раздела <u>3</u> : _____ | Всего разделов: _____ |
| 03.04.2017 № 50-0-1-294/4006/2017-4057 | | Всего листов выписки: _____ | |
| Кадастровый номер: | | 50:23:0020452:29 | |
| План (чертеж, схема) земельного участка: | | | |
|  | | | |
| Масштаб 1: | | Условные обозначения: | |
| ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР | | Шацков М. Ю. | |
| <small>(подпись)</small> | | <small>(инициал, фамилия)</small> | |

М.П.

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
На основании запроса от 30.03.2017 г., поступившего на рассмотрение 30.03.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| | | | |
|---|--|-----------------------|-----------------------------|
| Земельный участок | | | |
| (вид объекта недвижимости) | | | |
| Лист № _____ Раздела 1 | Всего листов раздела 1: _____ | Всего разделов: _____ | Всего листов выписки: _____ |
| 03.04.2017 № 50-0-1-294/4006/2017-4054 | | | |
| Кадастровый номер: | | 50:23:0020452:24 | |
| Номер кадастрового квартала: | 50:23:0020452 | | |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 02.11.1993 | | |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | данные отсутствуют | | |
| Адрес: | обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала | | |
| Площадь: | 29163 +/- 1494 кв. м | | |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 5319039.57 | | |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | данные отсутствуют | | |
| Категория земель: | Земли сельскохозяйственного назначения | | |
| Виды разрешенного использования: | под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем | | |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" | | |
| Особые отметки: | данные отсутствуют | | |
| Получатель выписки: | Хижняков Александр Сергеевич | | |
| ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР | | Шацков М. Ю. | |
| (полное наименование должности) | | (подпись) | |

М.П.

Раздел 2

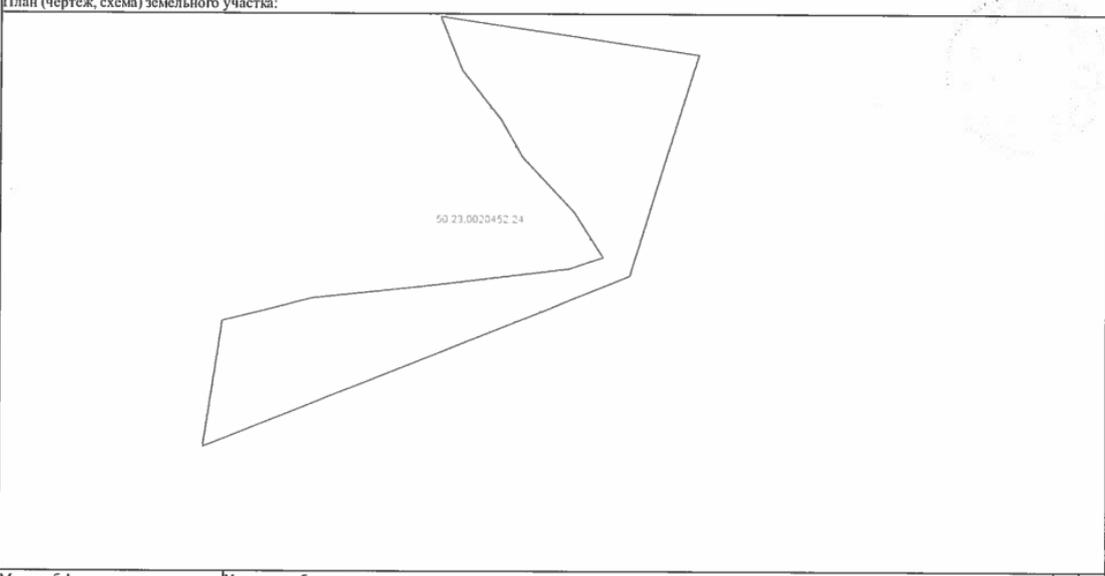
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

| | |
|--|--|
| Земельный участок | |
| (вид объекта недвижимости) | |
| Лист № _____ Раздела 2 | Всего листов раздела 2: _____ |
| 03.04.2017 № 50-0-1-294/4006/2017-4054 | |
| Кадастровый номер: | |
| 50:23:0020452:24 | |
| 1. Правообладатель (правообладатели): | 1.1. Мартынов Павел Николаевич |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.1. Собственность, № 50-50/023-50/023/001/2015-7850/3 от 14.03.2015 |
| 3. Документы-основания: | 3.1. сведения не предоставляются |
| 4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | не зарегистрировано |
| 5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют |
| 6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют |
| ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР | |
| (полное наименование должности) | |
| Шацков М. Ю. | |
| (подпись) | |

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

| | | | |
|--|-----------------------------|--------------------------|-----------------|
| Земельный участок | | | |
| <small>(вид объекта недвижимости)</small> | | | |
| Лист № | Раздела 3 | Всего листов раздела 3: | Всего разделов: |
| 03.04.2017 | № 50-0-1-294/4006/2017-4054 | | |
| Кадастровый номер: | | 50:23:0020452:24 | |
| План (чертеж, схема) земельного участка: | | | |
|  | | | |
| Масштаб 1: | | Условные обозначения: | |
| ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР | | Шацков М. Ю. | |
| <small>(подпись и наименование должности)</small> | | <small>(подпись)</small> | |

М.П.

Раздел 1

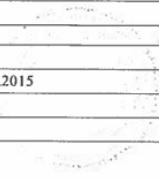
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа регистрации прав)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
На основании запроса от 30.03.2017 г., поступившего на рассмотрение 30.03.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| | |
|---|--|
| Земельный участок | |
| <small>(вид объекта недвижимости)</small> | |
| Лист № | Раздела 1 |
| 03.04.2017 | № 50-0-1-294/4006/2017-4055 |
| Кадастровый номер: | 50:23:0020452:26 |
| Номер кадастрового квартала: | 50:23:0020452 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 02.11.1993 |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | данные отсутствуют |
| Адрес: | обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала |
| Площадь: | 29191 +/- 1495 кв. м |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 5324146.49 |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | данные отсутствуют |
| Категория земель: | Земли сельскохозяйственного назначения |
| Виды разрешенного использования: | под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" |
| Особые отметки: | данные отсутствуют |
| Получатель выписки: | Хижняков Александр Сергеевич |
| ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР | Шацков М. Ю. |
| <small>(подпись и наименование должности)</small> | <small>(подпись)</small> |

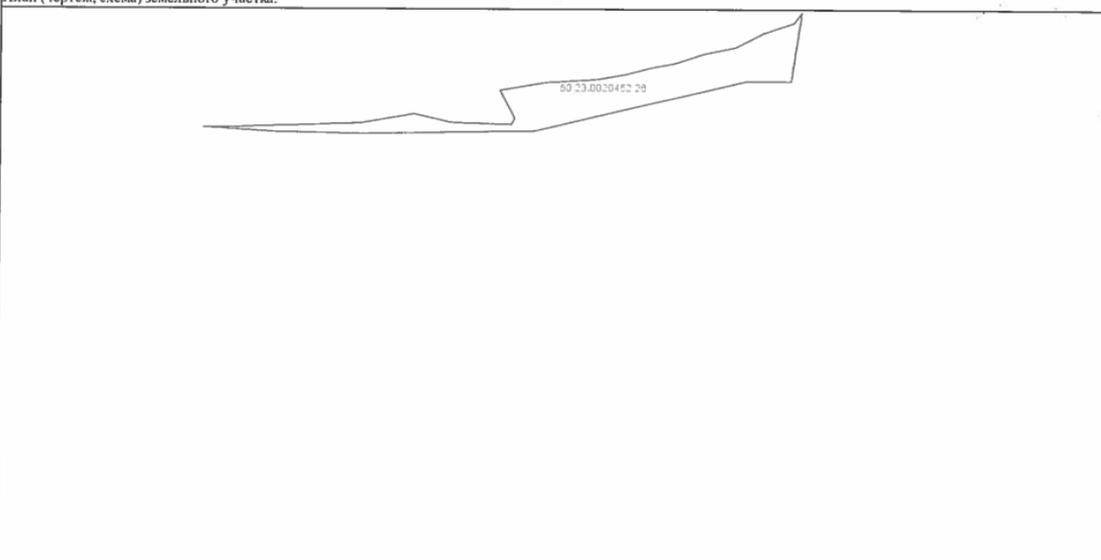
М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

| | | | |
|--|--|---|-----------------------|
| Земельный участок | | | |
| <small>(вид объекта недвижимости)</small> | | | |
| Лист № _____ | Раздела <u>2</u> | Всего листов раздела <u>2</u> : _____ | Всего разделов: _____ |
| 03.04.2017 № 50-0-1-294/4006/2017-4055 | | Всего листов выписки: _____ | |
| Кадастровый номер: | | 50:23:0020452:26 | |
| 1. Правообладатель (правообладатели): | 1.1. Мартынов Павел Николаевич |  | |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.1. Собственность, № 50-50/023-50/023/001/2015-7852/3 от 14.03.2015 | | |
| 3. Документы-основания: | 3.1. сведения не предоставляются | | |
| 4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | не зарегистрировано | | |
| 5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют | | |
| 6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | | |
| ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР | | Щацков М. Ю. | |
| <small>(подпись)</small> | | <small>(подпись)</small> | |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

| | | | |
|--|------------------|---------------------------------------|-----------------------|
| Земельный участок | | | |
| <small>(вид объекта недвижимости)</small> | | | |
| Лист № _____ | Раздела <u>3</u> | Всего листов раздела <u>3</u> : _____ | Всего разделов: _____ |
| 03.04.2017 № 50-0-1-294/4006/2017-4055 | | Всего листов выписки: _____ | |
| Кадастровый номер: | | 50:23:0020452:26 | |
| План (чертеж, схема) земельного участка: | | | |
|  | | | |
| Масштаб 1: _____ | | Условные обозначения: _____ | |
| ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР | | Щацков М. Ю. | |
| <small>(подпись)</small> | | <small>(подпись)</small> | |

М.П.

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
На основании запроса от 30.03.2017 г., поступившего на рассмотрение 30.03.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| | | | |
|---|--|-----------------------------------|-----------------------------|
| Земельный участок | | | |
| (вид объекта недвижимости) | | | |
| Лист № _____ Раздела <u>1</u> | Всего листов раздела <u>1</u> : _____ | Всего разделов: _____ | Всего листов выписки: _____ |
| 03.04.2017 № 50-0-1-294/4006/2017-4059 | | | |
| Кадастровый номер: | | 50:23:0020452:30 | |
| Номер кадастрового квартала: | 50:23:0020452 | | |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 02.11.1993 | | |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | данные отсутствуют | | |
| Адрес: | обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала | | |
| Площадь: | 29058 +/- 1492 кв. м | | |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 167664.66 | | |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | данные отсутствуют | | |
| Категория земель: | Земли сельскохозяйственного назначения | | |
| Виды разрешенного использования: | Для сельскохозяйственного производства | | |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" | | |
| Особые отметки: | данные отсутствуют | | |
| Получатель выписки: | Хижняков Александр Сергеевич | | |
| ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР | | Шацков М. Ю. | |
| <small>(полное наименование должности)</small> | <small>(инициал)</small> | <small>(инициал, фамилия)</small> | |

М.П.

Раздел 2

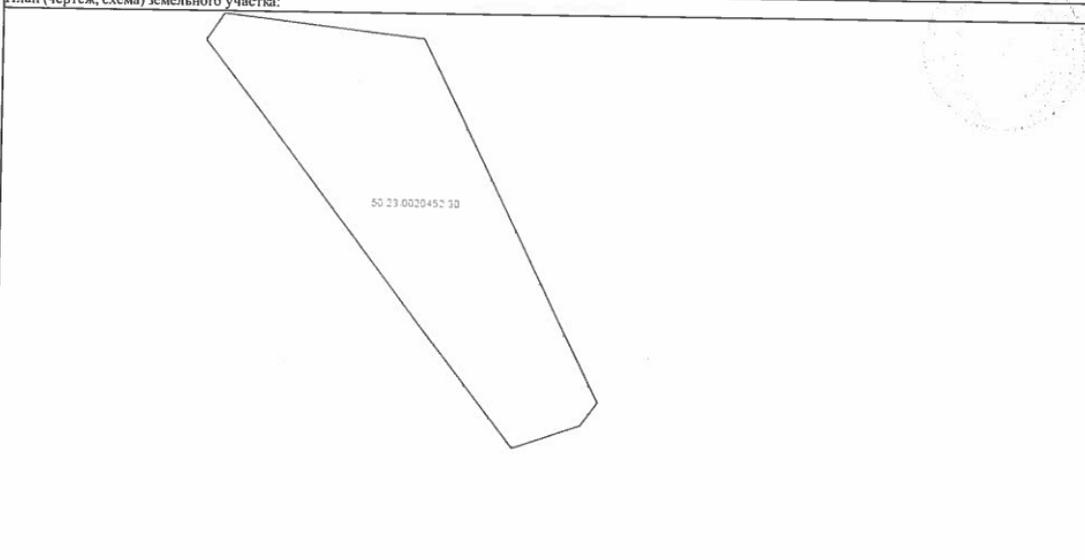
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

| | |
|--|--|
| Земельный участок | |
| (вид объекта недвижимости) | |
| Лист № _____ Раздела <u>2</u> | Всего листов раздела <u>2</u> : _____ |
| 03.04.2017 № 50-0-1-294/4006/2017-4059 | |
| Кадастровый номер: | |
| 50:23:0020452:30 | |
| 1. Правообладатель (правообладатели): | 1.1. Мартынов Павел Николаевич |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.1. Собственности, № 50-50/023-50/023/001/2015-7857/3 от 14.03.2015 |
| 3. Документы-основания: | 3.1. сведения не предоставляются |
| 4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | не зарегистрировано |
| 5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют |
| 6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют |
| ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР | Шацков М. Ю. |
| <small>(полное наименование должности)</small> | <small>(инициал)</small> <small>(инициал, фамилия)</small> |

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

| | | | |
|--|-----------|---------------------------|-----------------------|
| Земельный участок <small>(вид объекта недвижимости)</small> | | | |
| Лист № | Раздела 3 | Всего листов раздела 3: | Всего разделов: |
| 03.04.2017 № 50-0-1-294/4006/2017-4059 | | | Всего листов выписки: |
| Кадастровый номер: | | 50:23:0020452:30 | |
| План (чертеж, схема) земельного участка: | | | |
|  | | | |
| Масштаб 1: | | Условные обозначения: | |
| ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР | | Шацков М. Ю. | |
| <small>(полное наименование должности)</small> | | <small>(инициалы)</small> | |

М.П.

Раздел 1

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа регистрации прав)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 30.03.2017 г., поступившего на рассмотрение 30.03.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| | |
|---|--|
| Земельный участок <small>(вид объекта недвижимости)</small> | |
| Лист № | Раздела 1 |
| Всего листов раздела 1: | |
| Всего разделов: | |
| Всего листов выписки: | |
| 03.04.2017 № 50-0-1-294/4006/2017-4060 | |
| Кадастровый номер: | |
| 50:23:0020452:31 | |
| Номер кадастрового квартала: | 50:23:0020452 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 02.11.1993 |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | данные отсутствуют |
| Адрес: | обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала |
| Площадь: | 22279 +/- 1306 кв. м |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 128549.83 |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | данные отсутствуют |
| Категория земель: | Земли сельскохозяйственного назначения |
| Виды разрешенного использования: | Для сельскохозяйственного производства |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" |
| Особые отметки: | данные отсутствуют |
| Получатель выписки: | Хижняков Александр Сергеевич |
| ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР | Шацков М. Ю. |
| <small>(полное наименование должности)</small> | <small>(инициалы)</small> |

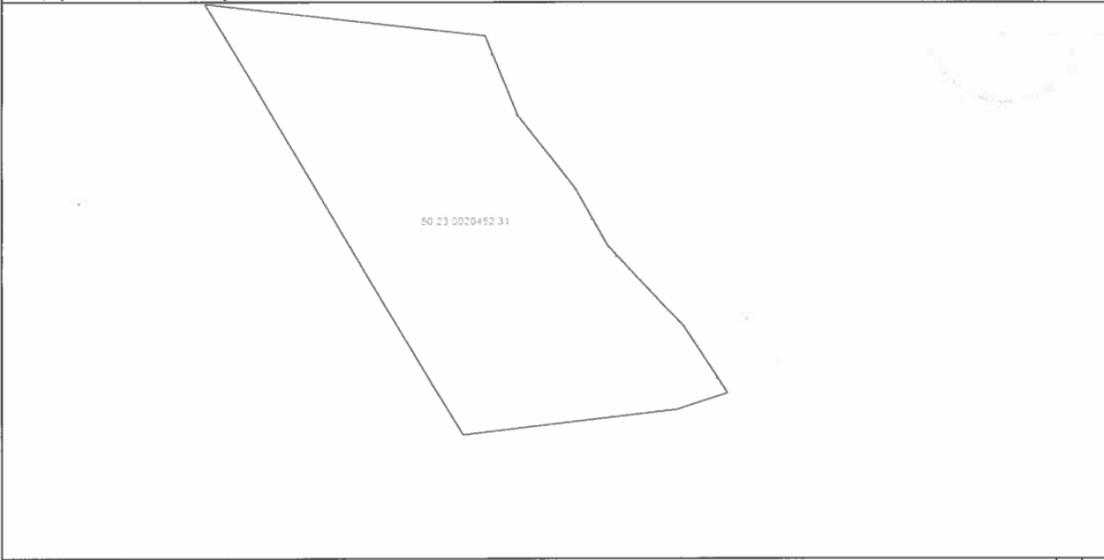
М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

| | |
|--|--|
| Земельный участок | |
| <small>(вид объекта недвижимости)</small> | |
| Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u> | Всего листов раздела <u>2</u> : _____ |
| 03.04.2017 № 50-0-1-294/4006/2017-4060 | Всего разделов: _____ |
| Кадастровый номер: | 50:23:0020452:31 |
| 1. Правообладатель (правообладатели): | 1.1. Мартынов Павел Николаевич |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.1. Собственность, № 50-50/023-50/023/001/2015-7859/3 от 14.03.2015 |
| 3. Документы-основания: | 3.1. сведения не предоставляются |
| 4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | не зарегистрировано |
| 5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют |
| 6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют |
| ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР <small>(полное наименование должности)</small> | Шацков М. Ю. <small>(инициалы, фамилия)</small> |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

| | |
|--|--|
| Земельный участок | |
| <small>(вид объекта недвижимости)</small> | |
| Лист № _____ Раздела <u>3</u> | Всего листов раздела <u>3</u> : _____ |
| 03.04.2017 № 50-0-1-294/4006/2017-4060 | Всего разделов: _____ |
| Кадастровый номер: | 50:23:0020452:31 |
| План (чертеж, схема) земельного участка: | |
|  | |
| Масштаб 1: | Условные обозначения: |
| ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР <small>(полное наименование должности)</small> | Шацков М. Ю. <small>(инициалы, фамилия)</small> |

М.П.

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 13.02.2016 № 50/023/001/2016-564

На основании запроса от 11.02.2016 г., поступившего на рассмотрение 11.02.2016 г.
сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с
ним зарегистрировано:

| | | |
|--|----------------|--|
| 1. Характеристики недвижимости: | объекта | |
| Кадастровый номер объекта: | (или условный) | 50:23:0020460:16 |
| наименование объекта: | | Земельный участок |
| назначение объекта: | | Земли сельскохозяйственного назначения. Для сельскохозяйственного производства |
| площадь объекта: | | 29 719 кв. м |
| инвентарный номер, литер: | | |
| этажность (этаж): | | |
| номера на поэтажном плане: | | |
| адрес (местоположение) объекта: | | Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала |
| состав: | | |
| 2. Правообладатель (правообладатели): | | 2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество Управляющая компания "ТрастЮнион - Фонды недвижимости", данные о которых устанавливаются на основании данных личевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. |
| 3. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | | 3.1. Общая долевая собственность, № 50-50- 23/225/2010-108 от 13.12.2010 |
| 4. Ограничение (обременение) права: | | |
| 4.1.1. Вид: | | Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала, кад. № 50:23:0020460:16, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 29719 кв. м |
| дата государственной регистрации: | | 27.01.2016 |
| номер государственной регистрации: | | 50-50/023-50/999/001/2016-772 |
| срок, на который установлено (обременение) права: | | с 27.01.2016 по 01.12.2027 |
| лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: | | Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196 |
| основание государственной регистрации: | | Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосковский" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007г. |

| | |
|---|--|
| 5. Договоры участия в долевом строительстве: | с 07.04.2015 №06/11 не зарегистрировано |
| 6. Правовые ограничения: | отсутствуют |
| 7. Заявленные в судебном порядке права требования: | данные отсутствуют |
| 8. Отметка о возращении в отношении зарегистрированного права: | данные отсутствуют |
| 9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют |

Выписка выдана: Махортых Эдуард

Выписка является актуальной (действительными) сведениями, содержащимися в настоящем документе на дату получения запроса органом, осуществляющим регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 13 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, не влечет ответственности за ущерб правам и законным интересам третьих лиц, в том числе, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ И.ГО.РАЗВЯДА
подпись
подпись
подпись

Получение выписки из Единого государственного реестра недвижимости в форме электронного документа осуществляется в форме электронного документа, подписанного квалифицированной электронной подписью уполномоченного лица, осуществляющего регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в соответствии с требованиями Федерального закона от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг" (ч.1, ст.7).

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Дата 13.02.2016 № 50/023/001/2016-587

На основании запроса от 11.02.2016 г., поступившего на рассмотрение 11.02.2016 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

| | |
|--|---|
| 1. Характеристики объекта недвижимости: | объекта недвижимости) 50:23:0020460:24 |
| номер объекта: | Земельный участок |
| наименование объекта: | Земли сельскохозяйственного назначения. Для сельскохозяйственного производства |
| назначение объекта: | 29 623 кв. м |
| площадь объекта: | |
| инвентарный номер, литер: | |
| этажность (этаж): | |
| номера на поэтажном плане: | |
| адрес (местоположение) объекта: | Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала |
| состав: | |
| 2. Правообладатель (правообладатели): | 2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество «Управляющая» компания «ТРАСТЮНИОН - Фонды недвижимости», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депозитов владельцев инвестиционных паев. |
| 3. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 3.1. Общая долявая собственность, № 50-50-23/205/2010-450 от 01.12.2010 |
| 4. Ограничение (обременение) права: | |
| 4.1.1. Вид: | Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала, кад. № 50:23:0020460:24, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 29623 кв. м |
| дата государственной регистрации: | 27.01.2016 |
| номер государственной регистрации: | 50-50/023-50/999/001/2016-95/2 |
| срок, на который установлено ограничение (обременение) права: | с 27.01.2016 по 01.12.2027 |
| лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: | Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196 |
| основание государственной регистрации: | Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солда Подмосковный" зарегистрирован ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007г. |

1

| | |
|--|---|
| 5. Договоры участия в долевом строительстве: | доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11 |
| 6. Правопритязания: | не зарегистрировано |
| 7. Заявленные в судебном порядке права, требования: | отсутствуют |
| 8. Отметка о возражении отголоски зарегистрированного права: | данные отсутствуют |
| 9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют |

Выписка выдана: Махортых Эдуард

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) в дату получения запроса органом осуществления государственной регистрации прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 13 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", использование сведений, содержащихся в выписке, осуществляется в форме, которая не влечет ответственности, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ 1-ГО РАЗРЯДА
(наименование должности государственного служащего)

М.П. (подпись, печать)

Перечисленные сведения выданы в ЕИПР для обеспечения прозрачности деятельности органов государственной власти, органов местного самоуправления и органов государственного управления в целях получения гражданами, организациями и юридическими лицами информации о состоянии и движении информации в указанных органах, об объемах, размерах, самостоятельности, объеме информации, предоставляемой государственным служащим, а также о ее использовании.

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

№ 50/023/001/2016-494

Дата 13.02.2016

На основании запроса от 11.02.2016 г., поступившего на рассмотрение 11.02.2016 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

| | |
|--|--|
| 1. Характеристики объекта недвижимости: Кадастровый номер объекта: наименование объекта: назначение объекта: площадь объекта: инвентарный номер, литер: этажность (этаж): номера на поэтажном плане: адрес (местоположение) объекта: | объекта (или условный) 50-23-002/0460/25 Земельный участок Земли сельскохозяйственного назначения, для ведения сельскохозяйственного производства 13 622 кв. м Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала |
| 2. Правообладатель (правообладатели): | 2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество «Управляющая компания "ТрастЮнион - Фонды недвижимости"», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. |
| 3. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-23/205/2010-440 от 01.12.2010 |
| 4. Ограничение (обременение) права: 4.1.1. вид: | Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала, кад. № 50-23-002/0460-25, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 13622 кв. м |
| дата государственной регистрации: | 01.02.2016 |
| номер государственной регистрации: | 50-50/023-50/999/001/2016-321/2 |
| срок, на который установлено ограничение (обременение) права: | с 01.02.2016 по 01.12.2027 |
| лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: | Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196 |
| основание государственной регистрации: | Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Недвижимость "Чемельский фойе"» Фонда Подмосковский» зарегистрированы ФССФР России 18.10.2007г. за № 1028-94/135580 от 18.10.2007г. |

| | |
|--|--|
| 5. Договоры участия в долевом строительстве: | Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №066/1 не зарегистрировано |
| 6. Правоприятия: | отсутствуют |
| 7. Заявленные в судебном порядке права требования: | данные отсутствуют |
| 8. Отметка о возмещении отношения зарегистрированного права: | данные отсутствуют |
| 9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют |

Выписка выдана: Махорутых Эдуард

Выдана, содержащаяся в настоящем документе, выписка из Единого государственного реестра недвижимости (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21.06.1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, в любых целях в форме, которые несут ущерб правам и законным интересам субъектов Российской Федерации, предусматриваемую законодательством Российской Федерации, не допускается.

СПЕЦИАЛИСТ 1-ГО РАЗРЯДА
(подпись, наименование должности лица органа,
осуществляющего государственную регистрацию)

Сидячих М.С.
(подпись, инициалы)

Повторные выписки выданы в ПРН для предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственного управления, а также лицам, чья деятельность связана с использованием Единого государственного реестра недвижимости, в соответствии с требованиями Федерального закона от 21.06.1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" и в соответствии с требованиями Федерального закона от 21.06.1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОВОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Дата 13.02.2016 № 50/023/001/2016-527

На основании запроса от 11.02.2016 г., поступившего на рассмотрение 11.02.2016 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

| | | |
|--|---|--|
| 1. Характеристики недвижимости: | объекта | |
| Кадастровый номер объекта: | 50:23:002/04/60:26 | |
| наименование объекта: | Земельный участок | |
| назначение объекта: | Земли сельскохозяйственного назначения, для ведения сельскохозяйственного производства | |
| площадь объекта: | 18 608 кв. м | |
| этажность (этаж): | | |
| номера на поэтажном плане: | | |
| адрес (местоположение) объекта: | Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала | |
| состав: | | |
| 2. Правообладатель (правообладатели): | 2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «ТрастЮнион - Фонды недвижимости», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. | |
| 3. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-23/219/2010-004 от 01.12.2010 | |
| 4. Ограничение (обременение) права: | | |
| 4.1.1. Вид: | Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала, кат. № 50:23:002/04/60:26, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, для разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 18608 кв. м | |
| дата государственной регистрации: | 28.01.2016 | |
| номер государственной регистрации: | 50-50/023-50/999/001/2016-305/2 | |
| срок, на который установлено ограничение (обременение) права: | с 28.01.2016 по 01.12.2027 | |
| лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: | Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196 | |
| основание государственной регистрации: | Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосковский" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 102/8-94135580 от 18.10.2007г. | |

1

| | | |
|--|---------------------|--|
| 5. Договоры участия в долевом строительстве: | не зарегистрировано | Договор о передаче прав и обязанностей по договору долевого участия в строительстве павем инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11 |
| 6. Протоколы собрания: | отсутствуют | |
| 7. Заявления в судебном порядке права требования: | данные отсутствуют | |
| 8. Отметка о возбуждении в отношении зарегистрированного права: | данные отсутствуют | |
| 9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют | |

Выписка выдана: Махорных Эдуард

Сведения, содержащиеся в настоящем документе являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21.06.2002 № 27-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящем выписке, осуществляется в форме, которая не несет ущерба правам и законным интересам третьих лиц и не влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ Л.ГО.РАЗЯДА
(должность, наименование должности лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

Иванов М.С.
(подпись, наименование)

Получение выписки осуществляется в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) на основании запроса, поступившего в территориальный орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации. Выписка предоставляется в электронной форме, содержащей сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) на основании запроса, поступившего в территориальный орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 11.03.2016 № 50/023/001/2016-1330

На основании запроса от 09.03.2016 г., поступившего на рассмотрение 09.03.2016 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

| | |
|--|---|
| 1. Характеристики объекта недвижимости: | объекта недвижимости |
| Кадастровый номер объекта: | (или условный) 50:23:0020460:23 |
| наименование объекта: | Земельный участок |
| назначение объекта: | Земли сельскохозяйственного назначения, для ведения сельскохозяйственного производства |
| площадь объекта: | 28 967 кв. м |
| инвентарный номер, литер, этажность (этаж): | |
| номера на поэтажном плане: | |
| адрес (местоположение) объекта: | Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала |
| состав: | |
| 2. Правообладатель (правообладатели): | 2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество «Управляющая компания "ТрестЮнион" - Фонды недвижимости» (далее - УК), в состав которой входят на основании данных о деловых счетах владельцы инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов делов владельцев инвестиционных паев. |
| 3. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-23/205/2010-448 от 01.12.2010 |
| 4. Ограничение (обременение) права: | |
| 4.1.1. Вид: | Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала, кат. № 50:23:0020460:23, земельный участок, категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 28967 кв. м |
| дата государственной регистрации: | 25.02.2016 |
| номер государственной регистрации: | 50-50/023-50/999/001/2016-151/2 |
| срок, на который установлено ограничение (обременение) права: | с 25.02.2016 по 01.12.2027 |
| лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: | Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196 |
| основание государственной регистрации: | Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосковский" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007г. |

Договор о передаче прав и обязанностей по договору

| | |
|--|--|
| 5. Договоры участия в долевой собственности: | Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11 не зарегистрировано |
| 6. Правопритязания: | отсутствуют |
| 7. Заявленные в судебном порядке права требования: | данные отсутствуют |
| 8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права: | данные отсутствуют |
| 9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют |

Выписка выдана: Махортых Эдуард

Выписка выдана: Махортых Эдуард, актуальными (действительными) являются документы, выданные в соответствии с требованиями Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", исползование сведений, содержащихся в настоящей выписке, в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ 1-ГО РАЗРЯДА

(подпись)

Махортых Эдуард

(фамилия, имя, отчество)

Получение выписки из Единого государственного реестра недвижимости в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственного управления осуществляется в соответствии с требованиями Федерального закона от 03.07.2015 № 171-ФЗ "Об организации государственного кадастрового учета недвижимости и государственного реестра недвижимости"

| | | |
|----|---|---------------------|
| 5. | Договоры участия в долевом строительстве: | не зарегистрировано |
| 6. | Правотриггачи: | отсутствуют |
| 7. | Заявленные в судебном порядке права требования: | данные отсутствуют |
| 8. | Отметка о возращении в отношении зарегистрированного права: | данные отсутствуют |
| 9. | Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют |

Выписка выдана: Махортык Эдуард
 Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются действительными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию недвижимости. В соответствии со статьей 11.1 Федерального закона от 29.07.2017 № 122-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" и статьей 11.11 Федерального закона от 29.07.2017 № 122-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" в настоящей выписке отражены сведения, содержащиеся в кадастре недвижимости, в форме, которые несут ущерб правам и законным интересам правообладателя, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.



СПЕЦИАЛИСТ - ГО РАЗЪЯДЛА
 Курявская М. С.
 (фамилия, инициалы)

Получение выписки выдана из ЕПР для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственную регистрацию недвижимости, в соответствии с требованиями, установленными в пункте 11.11 статьи 11.11 Федерального закона от 29.07.2017 № 122-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг" (ст. 7)

2701. 105

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
 (полное наименование органа кадастрового учета)

КВ.1

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"07" мая 2019 г. № МО-19/3В-1562200

| | | | | | | |
|----|---|------------------|---|---|---|-----------------|
| 1 | Кадастровый номер: | 50:23:0020379:15 | 2 | Лист № 1 | 3 | Всего листов: 8 |
| 4 | Номер кадастрового квартала: | 50:23:0020379 | | | | |
| 5 | Предыдущие номера: | 50:23:0000000:67 | 6 | Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 13.09.2006 | | |
| 7 | | | | | | |
| 8 | Кадастровые номера объектов капитального строительства: — | | | | | |
| 9 | Адрес (описание местоположения): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир: жилой дом. Участок находится примерно в 300 м от ориентира по направлению на запад. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, д. Меткомелино, дом 32 | | | | | |
| 10 | Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения | | | | | |
| 11 | Разрешенное использование: Растениеводство | | | | | |
| 12 | Площадь: 2778264/-4617 кв. м | | | | | |
| 13 | Кадастровая стоимость: 110105222.06 руб. | | | | | |
| 14 | Система координат: МСК-50, зона 2 | | | | | |
| 15 | Сведения о правах: Список правообладателей прилагается на листе № 2 | | | | | |
| 16 | Особые отметки: — | | | | | |
| 17 | Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте имеют статус ранее учтенные | | | | | |
| 18 | Дополнительные сведения: | | | | | |
| | 18.1 Сведения о природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: — | | | | | |
| | 18.2 Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: — | | | | | |
| 19 | Сведения о кадастровых инженерах: — | | | | | |

| | |
|---|---------------------------------------|
| Главный специалист - эксперт (полное наименование должности) | С. В. Парфёнов (инициалы, фамилия) |
|---|---------------------------------------|

СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

ЕЧАРОВА Т. С.



"07" мая 2019 г. № МО-19/ЗВ-1562200

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

| | | | | | | |
|--|---------------------|------------------|---------------------------------------|----------|---|-----------------|
| 1 | Кадастровый номер: | 50:23:0020379:15 | 2 | Лист № 4 | 3 | Всего листов: 8 |
| Сведения о частях земельного участка и обременениях | | | | | | |
| Номер п/п | Учетный номер части | Площадь (м²) | Характеристика части | | | |
| 1 | 1 | 16197 | 4 | | | |
| <p>Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации. Ограничение использования объектов недвижимости в границах зоны:</p> <p>10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:</p> <p>а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;</p> <p>б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;</p> <p>в) посадка и вырубка деревьев и кустарников;</p> <p>г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопосов, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);</p> <p>д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подьема воды при паводке;</p> <p>е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);</p> <p>ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);</p> <p>з) поля сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);</p> <p>и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).</p> <p>11. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 10 настоящих Правил, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается:</p> <p>а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);</p> <p>б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;</p> <p>в) устранять причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волочушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи).</p> <p>(Постановление Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 г. "О порядке установления охранных зон объектов</p> | | | | | | |
| Главный специалист - эксперт (полное наименование должности) | | | С. В. Парфенов (инициалы, фамилия) | | | |

Бочарова Т.С.



"07" мая 2019 г. № МО-19/ЗВ-1562200

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

| | | | | | | |
|--|---------------------|------------------|---------------------------------------|----------|---|-----------------|
| 1 | Кадастровый номер: | 50:23:0020379:15 | 2 | Лист № 5 | 3 | Всего листов: 8 |
| Сведения о частях земельного участка и обременениях | | | | | | |
| Номер п/п | Учетный номер части | Площадь (м²) | Характеристика части | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | | | |
| <p>электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" п.п. 10, 11), Охранная зона ВЛ 110 кВ "Бронницы-Гжель", зона с особыми условиями использования территорий. 50.23.2.12. Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160</p> <p>Доверительное управление Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал»</p> | | | | | | |
| 2 | — | весь | | | | |
| Главный специалист - эксперт (полное наименование должности) | | | С. В. Парфенов (инициалы, фамилия) | | | |

СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

Бочарова Т.С.



КВ.4

"07" мая 2019 г. № МО-19/ЗВ-1562200

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

| | | | | | | |
|---|---|------------------|---|----------|---------------------------------------|-----------------|
| 1 | Кадастровый номер: | 50:23:0020379:15 | 2 | Лист № 6 | 3 | Всего листов: 8 |
| 4 | План (чертеж, схема) части земельного участка | | Учетный номер части: 50:23:0020379:15/1 | | | |
| | | | | | | |
| 5 | Масштаб 1:4500 | | | | | |
| Главный специалист - эксперт (полное наименование должности) | | | | | С. В. Парфенов (инициалы, фамилия) | |
| Бочарова Т.С. | | | М.П. | | | |

КВ.5

"07" мая 2019 г. № МО-19/ЗВ-1562200

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

| 1 | Кадастровый номер: | 50:23:0020379:15 | 2 | Лист № 7 | 3 | Всего листов: 8 | |
|---|---|------------------|-------------------|-------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|-------------------|
| 4 | Описание местоположения границ земельного участка | | | | | | |
| Номер п/п | Номер точки | Номер точки | Дирекционный угол | Горизонтальное проложение (м) | Описание закрепления на местности | Кадастровые номера смежных участков | Особые отметки |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 1 | 1 | 2 | 180° 0' | 23.35 | --- | --- | --- |
| 2 | 2 | 3 | 56° 42' | 426.72 | --- | --- | --- |
| 3 | 3 | 4 | 35° 56' | 183.58 | --- | --- | --- |
| 4 | 4 | 5 | 57° 58' | 20.91 | --- | --- | --- |
| 5 | 5 | 6 | 328° 14' | 3.21 | --- | --- | --- |
| 6 | 6 | 7 | 59° 48' | 26.51 | --- | 50:23:0020332:38 | Адрес отсутствует |
| 7 | 7 | 8 | 38° 59' | 456.53 | --- | --- | --- |
| 8 | 8 | 9 | 324° 13' | 47.82 | --- | --- | --- |
| 9 | 9 | 10 | 251° 15' | 359.24 | --- | --- | --- |
| 10 | 9 | - | -° -' | - | --- | 50:23:0020332:244 | Адрес отсутствует |
| 11 | 10 | 11 | 254° 57' | 280.07 | --- | --- | --- |
| 12 | 11 | 12 | 215° 31' | 160.94 | --- | --- | --- |
| 13 | 11 | - | -° -' | - | --- | 50:23:0020332:243 | Адрес отсутствует |
| 14 | 12 | 13 | 210° 5' | 209.86 | --- | --- | --- |
| 15 | 13 | 14 | 173° 12' | 86.98 | --- | --- | --- |
| 16 | 14 | 15 | 165° 49' | 137.81 | --- | --- | --- |
| 17 | 15 | 1 | 177° 23' | 59.77 | --- | --- | --- |
| Главный специалист - эксперт (полное наименование должности) | | | | | С. В. Парфенов (инициалы, фамилия) | | |
| Бочарова Т.С. | | | М.П. | | | | |

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"07" мая 2019 г. № МО-19/3В-1562200

| 1 | Кадастровый номер: | 2 | Лист № 8 | 3 | Всего листов: 8 |
|--|--------------------|------------|-----------------------------------|---------------------------------------|-----------------|
| 4 Описание поворотных точек границы земельного участка | | | | | |
| Номер точки | Координаты | | Описание закрепления на местности | Особые отметки (точность определения) | |
| | X | Y | | | |
| 1 | 447945.42 | 2249898.68 | — | 0.30 | |
| 2 | 447922.07 | 2249898.68 | — | 0.30 | |
| 3 | 448156.38 | 2250255.31 | — | 0.30 | |
| 4 | 448305.04 | 2250363.03 | — | 0.30 | |
| 5 | 448316.13 | 2250380.76 | — | 0.30 | |
| 6 | 448318.86 | 2250379.07 | — | 0.30 | |
| 7 | 448332.19 | 2250401.98 | — | 0.30 | |
| 8 | 448687.09 | 2250689.15 | — | 0.30 | |
| 9 | 448725.88 | 2250661.19 | — | 0.30 | |
| 10 | 448610.43 | 2250321.01 | — | 0.30 | |
| 11 | 448537.73 | 2250050.54 | — | 0.30 | |
| 12 | 448406.72 | 2249957.06 | — | 0.30 | |
| 13 | 448225.11 | 2249851.89 | — | 0.30 | |
| 14 | 448138.74 | 2249862.19 | — | 0.30 | |
| 15 | 448005.13 | 2249895.95 | — | 0.30 | |
| 16 | 448208.27 | 2249877.21 | — | 0.30 | |
| 17 | 448159.54 | 2249859.71 | — | 0.30 | |
| 18 | 448075.99 | 2249878.04 | — | 0.30 | |
| 19 | 448193.08 | 2249920.10 | — | 0.30 | |
| 20 | 448371.23 | 2249984.24 | — | 0.30 | |
| 21 | 448486.47 | 2250025.84 | — | 0.30 | |
| 22 | 448520.05 | 2250037.93 | — | 0.30 | |
| 23 | 448367.88 | 2249934.56 | — | 0.30 | |
| 24 | 448323.84 | 2249918.47 | — | 0.30 | |

Главный специалист - эксперт
(полное наименование должности)

С. В. Парфёнов
(инициалы, фамилия)

СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

М.П.

Бочарова Т.С.

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОВОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Дата 11.03.2016. № 50/023/001/2016-1369

На основании запроса от 09.03.2016 г., поступившего на рассмотрение 09.03.2016 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

| | |
|---|--|
| 1. Характеристики объекта недвижимости: Кадастровый номер объекта: наименование объекта: назначение объекта: площадь объекта: инвентарный номер, литер, этажность (этаж): номера на поэтажном плане: адрес (местоположение) объекта: | объекта недвижимости) 50:23:0010371:29 Земельный участок Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства 29 119 кв. м Московская область, Раменский район, сельское поселение Новоархиповское, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала |
| 2. Правообладатель (правообладатели): | 2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество Управляющая компания "ТрастЮнион - Фонды недвижимости", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. |
| 3. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 3.1. Общая доля, собственность, № 50-50-23/016/2012-078 от 14.02.2012 |
| 4. Ограничение (обременение) права: 4.1.1. Вид: | Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Новоархиповское, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала, кат. № 50:23:0010371:29, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 29119 кв. м 50-50/023-50/999/001/2016-1018/2 с 25.02.2016 до 01.12.2027 Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосквовский" зарегистрирован в Ф.С.Ф.Р. России 18.10.2007г. за № 1028-94/135580 от 18.10.2007г. Договор о передаче прав и обязанностей по договору |

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 11.03.2016 № 50/023/001/2016-1390

На основании запроса от 09.03.2016 г., поступившего на рассмотрение 09.03.2016 г.
сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с
ним зарегистрировано:

| | |
|--|---|
| 1. Характеристики недвижимости: | объекта |
| Кадастровый номер объекта: | 50:23:0010358:137 |
| наименование объекта: | Земельный участок |
| назначение объекта: | Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства |
| площадь объекта: | 29 508 кв. м |
| инвентарный номер, литер: | |
| этажность (этаж): | |
| номера на поэтажном плане: | |
| адрес (местоположение) объекта: | Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в западной части кадастрового квартала |
| состав: | |
| 2. Правообладатель (правообладатели): | 2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество Управляющая компания "ТрастЮнион - Фонды недвижимости" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. |
| 3. Вид, номер государственной регистрации права: | 3.1. Общая долевая собственность, № 50-50- 23/016/2012-080 от 14.02.2012 |
| 4. Ограничение права: | |
| 4.1.1. Вид: | Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в западной части кадастрового квартала, кадастр. № 50:23:0010358:137, земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, для расторженного использования. Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 29508 кв. м |
| дата государственной регистрации: | 25.02.2016 |
| номер государственной регистрации: | 50-50/023-50/999/001/2016-106/2 |
| срок, на который установлено ограничение (обременение) права: | с 25.02.2016 до 01, 12, 2027 |
| лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: | Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196 |
| основание государственной регистрации: | Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосковный" зарегистрированы ФСФР Росси 18.10.2007г. за № 1028-94/135580 от 18.10.2007г. |
| | Договор о передаче прав и обязанностей по договору |

| | |
|---|--|
| 5. Договоры участия в долевом строительстве: | не зарегистрировано фондом от 07.04.2015 №06/11 |
| 6. Правовые требования: | отсутствуют |
| 7. Заявленные в судебном порядке права требования: | данные отсутствуют |
| 8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права: | данные отсутствуют |
| 9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют |

Выписка выдана: Махортык Эдуард Иванович

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными)
на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию
В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 1 июля 1997 г. №122-ФЗ "О
государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", использование
сведений, содержащихся в настоящей выписке, осуществляется в форме, которые несут
ущерб правам и законным интересам третьих лиц, в том числе, влечет ответственность,
предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ 1 РАЗРЯДА
Государственного земельного кадастра (или иного органа
осуществляющего государственную регистрацию прав)

(подпись, печать)

Филиппов И.С.
(подпись, печать)

Получено заявителем (лицом на ПТР) на рассмотрение представителем государственной регистрации и
органа государственного земельного кадастра в целях получения государственной выписки из Единого государственного
реестра недвижимости в количестве _____ экземпляров, дата и информация
указанные органами, обязаны запрашивать самостоятельно, без оплаты государственной пошлины, за счет средств организации

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ**

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 13.02.2016 № 50/023/001/2016-497

На основании запроса от 11.02.2016 г., поступившего на рассмотрение 11.02.2016 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

| | |
|--|---|
| 1. Характеристики объекта недвижимости: | объекта недвижимости |
| Кадастровый номер объекта: | 50:23:0020279:8 |
| Наименование объекта: | Земельный участок |
| назначение объекта: | Земли сельскохозяйственного назначения, Для сельскохозяйственного производства |
| площадь объекта: | 15 330 кв. м |
| инвентарный номер, литер: | |
| этажность (этаж): | |
| номера на поэтажном плане: | |
| адрес (местоположение) объекта: | Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в западной части кадастрового квартала |
| состав: | |
| 2. Правообладатель (Правообладатели): | 2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество Управляющая компания "ТрастЮнион - Фонды недвижимости" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. |
| 3. Вид, номер и дата государственной регистрации прав: | 3.1.1. Общая долевая собственность, № 50-50-23/016/2012-046 от 14.02.2012 |
| 4. Ограничение (обременение) права: | |
| 4.1.1. Вид: | Доверительное управление Московской области, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в западной части кадастрового квартала № 50:23:0020279:8, Земельный участок категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 15330 кв. м |
| дата государственной регистрации: | 01.02.2016 |
| номер государственной регистрации: | 50-50/023-50/999/001/2016-316/2 |
| срок, на который установлено ограничение (обременение) права: | с 01.02.2016 до 01.12.2027 |
| лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: | Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196 |
| основание государственной регистрации: | Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосковский" зарегистрированы ФСФР России от 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007г. |
| | Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным |

| | |
|--|---------------------|
| 5. Договоры участия в долевом строительстве: | не зарегистрировано |
| 6. Правопризнания: | отсутствуют |
| 7. Заявленные в судебном порядке права требования: | данные отсутствуют |
| 8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права: | данные отсутствуют |
| 9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют |

Выписка выдана: Махорных Эдуард Иванович

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, допускается только в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ 1 РАЗРЯДА
(подпись, печать)



Федориков И.С.
(подпись, печать)

Настоящая выписка выдана в соответствии с требованиями Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним". Информация, содержащаяся в настоящей выписке, является актуальной на дату получения запроса. Информация, содержащаяся в настоящей выписке, не является юридическим фактом. Информация, содержащаяся в настоящей выписке, не может использоваться для установления фактов, имеющих юридическое значение, и не может использоваться для установления фактов, имеющих юридическое значение.

| | |
|--|---|
| 5. Договоры участия в долевом строительстве: | фондом от 07.04.2015 №06/11 не зарегистрировано |
| 6. Правоприращения: | отсутствуют |
| 7. Заявленные в судебном порядке права требования: | данные отсутствуют |
| 8. Отметка о возражении отнесенном к зарегистрированному праву: | данные отсутствуют |
| 9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимых и муниципальных нужд: | данные отсутствуют |

Выписка выдана: Махортык Эдуард

Сведения, содержащиеся в настоящем документе являются актуальными (действительными) на дату получения запроса на предоставление выписки из Единого государственного реестра недвижимости от 07.04.2018 г. в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 7.04.2018 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" и в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 27.07.2010 г. №603-ПП "Об утверждении сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости", в форме, которые являются ущерб правам и законным интересам граждан, организаций, органов государственной власти, органов государственного управления и иных субъектов права, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ 1-ГО РАЗРЯДА
 (подпись, наименование должности лица, ответственного за предоставление выписки)

Куртеевская М.С.
 (подпись, инициалы)

Получение выписки осуществляется на основании запроса в Единый государственный реестр недвижимости в органы государственной власти, органы государственного управления и органы государственного управления, осуществляющие государственную регистрацию недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости, осуществляющие государственную регистрацию недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости, осуществляющие государственную регистрацию недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 04.10.2018 г., поступившего на рассмотрение 04.10.2018 г., сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

| | |
|--|--|
| Земельный участок | |
| Лист № _____ Раздела 1 _____ | (из объекта недвижимости) |
| 04.10.2018 № 99/2018/197803524 | Всего листов раздела 1: _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____ |
| Кадастровый номер: | 50:23:0020279:25 |
| Номер кадастрового квартала: | 50:23:0020279 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 17.06.2015 |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | данные отсутствуют |
| Адрес: | установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 1000 м от ориентира по направлению на запад. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Раменской, сельское поселение Гзельское, д. Февкино, дом 28 |
| Площадь: | 426 +/- 7 кв. м |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 1086.3 |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | данные отсутствуют |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: | 50:23:0020279:6 |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: | данные отсутствуют |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса: | |
| Государственный регистратор | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | подпись |
| | инициалы, фамилия |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

| Земельный участок | | (информация о кадастровом объекте) | |
|---|--|-------------------------------------|----------------------------|
| Лист № _____ | Раздел № _____ | Всего листов раздела № _____ | Всего листов выписки _____ |
| 04.10.2018 № 99/2018/197893524 | | Кадастровый номер: 50:23:0020279:25 | |
| Категория земель: | Земли сельскохозяйственного назначения | | |
| Вид разрешенного использования: | для сельскохозяйственного производства | | |
| Сведения о кадастровом инженере: | Павлов Владимир Васильевич №50-11-310 | | |
| Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории: | данные отсутствуют | | |
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН | |
| полное наименование должности | подпись | | инициалы, фамилия |
| | М.П. | | |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

| Земельный участок | | (информация о кадастровом объекте) | |
|--|---|-------------------------------------|----------------------------|
| Лист № _____ | Раздел № _____ | Всего листов раздела № _____ | Всего листов выписки _____ |
| 04.10.2018 № 99/2018/197893524 | | Кадастровый номер: 50:23:0020279:25 | |
| Условный номер земельного участка: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о принятии акта (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства многоквартирного жилого дома социального использования или многоквартирного коммерческого использования: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков: | данные отсутствуют | | |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "временные". Дата истечения срока действия временного характера - 2020-06-18 | | |
| Особые отметки: | Сведения необходимые для заключения раздела 2 отсутствуют. Сведения необходимые для заключения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заключения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заключения раздела 4.2 отсутствуют. | | |
| Получатель выписки: | Розит Сергей Владимирович | | |
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН | |
| полное наименование должности | подпись | | инициалы, фамилия |
| | М.П. | | |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

| | | | |
|---|------------------|---------------------------------------|-----------------------|
| Земельный участок | | | |
| <small>(по объекту недвижимости)</small> | | | |
| Лист № _____ | Раздела <u>3</u> | Всего листов раздела <u>3</u> : _____ | Всего разделов: _____ |
| 04.10.2018 № 99/2018/197893524 | | Всего листов выписки: _____ | |
| Кадастровый номер: | | 50:23:0020279:25 | |
| <p>План (чертеж, схема) земельного участка</p>  | | | |
| Масштаб 1: данные отсутствуют | | Условные обозначения: | |
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН | |
| полное наименование должности | | подпись | |
| | | инициалы, фамилия | |
| М.П. | | | |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

| Земельный участок | | | | | | | |
|---|-------------|--------------------|--------------------|---|-----------------------------------|-------------------------------------|---|
| <small>(по объекту недвижимости)</small> | | | | | | | |
| Лист № _____ | | Раздела <u>3.1</u> | | Всего листов раздела <u>3.1</u> : _____ | | Всего разделов: _____ | |
| 04.10.2018 № 99/2018/197893524 | | | | Всего листов выписки: _____ | | | |
| Кадастровый номер: | | | | 50:23:0020279:25 | | | |
| Описание местоположения границ земельного участка | | | | | | | |
| Номер п/п | Номер точки | | Дирекционный угол | Горизонтальное проложение, м | Описание закрепления на местности | Кадастровые номера смежных участков | Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков |
| | начальная | конечная | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 1 | 1 | 2 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 2 | 2 | 3 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 3 | 3 | 4 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 4 | 4 | 5 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 5 | 5 | 1 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| Государственный регистратор | | | | ФГИС ЕГРН | | | |
| полное наименование должности | | | | подпись | | | |
| | | | | инициалы, фамилия | | | |
| М.П. | | | | | | | |

| Земельный участок | | | | |
|---|---------------------|----------------------|-----------------------------------|---|
| <small>(объект недвижимости)</small> | | | | |
| Лист № | Раздел | Всего листов раздела | Всего разделов | Всего листов выписки |
| 04.10.2018 | № 99/2018/197893524 | 3.2 | | |
| Кадастровый номер: | | 50:23:0020279:25 | | |
| Сведения о характеристиках точек границы земельного участка | | | | |
| Система координат: МСК-50, зона 2 | | | | |
| Зона № | | | | |
| Номер точки | Координаты | | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м |
| | X | Y | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | 447662.49 | 2244394.5 | данные отсутствуют | 0.1 |
| 2 | 447543.23 | 2244418.39 | данные отсутствуют | 0.1 |
| 3 | 447566.94 | 2244412.52 | данные отсутствуют | 0.1 |
| 4 | 447618.05 | 2244398.03 | данные отсутствуют | 0.1 |
| 5 | 447651.23 | 2244389.68 | данные отсутствуют | 0.1 |
| Государственный регистратор | | подпись | | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | | М.П. | | инициалы, фамилия |

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 04.10.2018 г., поступившего на рассмотрение 04.10.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| | |
|--|---|
| Земельный участок | |
| <small>(объект недвижимости)</small> | |
| Лист № | Раздел |
| 04.10.2018 | № 99/2018/197893376 |
| Кадастровый номер: | |
| 50:23:0020279:26 | |
| Номер кадастрового квартала: | 50:23:0020279 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 17.06.2015 |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | данные отсутствуют |
| Адрес: | установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 1000 м от ориентира по направлению на запад. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Гзельское, д. Фенино, дом 28 |
| Площадь: | 819 кв. м |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 2088.45 |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | данные отсутствуют |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: | 50:23:0020279:6 |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: | данные отсутствуют |
| Сведения об исключении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса: | |
| Государственный регистратор | |
| полное наименование должности | подпись |
| М.П. | ФГИС ЕГРН |
| | инициалы, фамилия |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

| Земельный участок | | (ин. объект недвижимости) | |
|---|--|-------------------------------|-----------------------|
| Лист № _____ | Раздела 1 | Всего листов раздела 1: _____ | Всего разделов: _____ |
| 04.10.2018 № 99/2018/197893376 | | Всего листов выписок: _____ | |
| Кадастровый номер: | | 50:23:0020279:26 | |
| Категория земель: | Земли сельскохозяйственного назначения | | |
| Вид разрешенного использования: | для сельскохозяйственного производства | | |
| Сведения о кадастровом инженере: | Павлов Владимир Васильевич №50-11-310 | | |
| Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории: | данные отсутствуют | | |
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕПРН | |
| полное наименование должности | | подпись | инициалы, фамилия |
| | | М.П. | |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

| Земельный участок | | (ин. объект недвижимости) | |
|---|---|-------------------------------|-----------------------|
| Лист № _____ | Раздела 1 | Всего листов раздела 1: _____ | Всего разделов: _____ |
| 04.10.2018 № 99/2018/197893376 | | Всего листов выписок: _____ | |
| Кадастровый номер: | | 50:23:0020279:26 | |
| Условный номер земельного участка: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о принятии акта (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства многоквартирного дома социального использования или многоквартирного коммерческого использования: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков: | данные отсутствуют | | |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "временные". Дата истечения срока действия временного характера - 2020-06-18 | | |
| Особые отметки: | Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:23:0000000:1076. Сведения необходимые для заполнения раздела 2 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют. | | |
| Получатель выписки: | Розин Сергей Владимирович | | |
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕПРН | |
| полное наименование должности | | подпись | инициалы, фамилия |
| | | М.П. | |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

| | | | |
|---|------------------|---------------------------------------|-----------------------|
| Земельный участок | | | |
| <small>(по объекту недвижимости)</small> | | | |
| Лист № _____ | Раздела <u>3</u> | Всего листов раздела <u>3</u> : _____ | Всего разделов: _____ |
| 04.10.2018 № 99/2018/197893376 | | Всего листов выписки: _____ | |
| Кадастровый номер: | | 50:23:0020279:26 | |
| План (чертеж, схема) земельного участка | | | |
|  | | | |
| Масштаб 1: данные отсутствуют | | Условные обозначения: | |
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН | |
| <small>полное наименование должности</small> | | <small>подпись</small> | |
| М.П. | | <small>инициалы, фамилия</small> | |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

| Земельный участок | | | | | | | |
|---|-------------|--------------------|--------------------|---|-----------------------------------|-------------------------------------|---|
| <small>(по объекту недвижимости)</small> | | | | | | | |
| Лист № _____ | | Раздела <u>3.1</u> | | Всего листов раздела <u>3.1</u> : _____ | | Всего разделов: _____ | |
| 04.10.2018 № 99/2018/197893376 | | | | Всего листов выписки: _____ | | | |
| Кадастровый номер: | | | | 50:23:0020279:26 | | | |
| Описание местоположения границ земельного участка | | | | | | | |
| Номер п/п | Номер точки | | Дирекционный угол | Горизонтальное проложение, м | Описание закрепления на местности | Кадастровые номера смежных участков | Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков |
| | начальная | конечная | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 1 | 1 | 2 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 2 | 2 | 3 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 3 | 3 | 4 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 4 | 4 | 5 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 5 | 5 | 1 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| Государственный регистратор | | | | ФГИС ЕГРН | | | |
| <small>полное наименование должности</small> | | | | <small>подпись</small> | | | |
| М.П. | | | | <small>инициалы, фамилия</small> | | | |

| Земельный участок | | | | |
|--|------------|---|-----------------------------------|---|
| <small>(объект недвижимости)</small> | | | | |
| Лист № <u>3.2</u> Раздела <u>3.2</u> | | Всего листов раздела <u>3.2</u> : _____ | | Всего разделов: _____ |
| 04.10.2018 № 99/2018/197893376 | | Всего листов выписки: _____ | | |
| Кадастровый номер: | | 50:23:0020279:26 | | |
| Сведения о характерных точках границы земельного участка | | | | |
| Система координат: МСК-50, зона 2 | | | | |
| Зона № _____ | | | | |
| Номер точки | Координаты | | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м |
| | X | Y | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | 447952.19 | 2244326.7 | данные отсутствуют | 0.1 |
| 2 | 447872.09 | 2244344.9 | данные отсутствуют | 0.1 |
| 3 | 447873.37 | 2244335.23 | данные отсутствуют | 0.1 |
| 4 | 447924.9 | 2244321.61 | данные отсутствуют | 0.1 |
| 5 | 447946.33 | 2244316.36 | данные отсутствуют | 0.1 |
| Государственный регистратор | | подпись | | ФГИС ЕФРН |
| полное наименование должности | | _____ | | инициалы, фамилия |
| М.П. | | | | |

21.07.2016

Кадастровая выписка

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области

(полное наименование органа кадастрового учета)

КВ.1

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"21" июля 2016г. №МО-16/ЗВ-1967704

| | | | | | | |
|--------------------|---|--|----------------|--|--|-------------------------|
| 1 | Кадастровый номер: | 50:23:0020464:2 | 2 | Лист № <u>1</u> | 3 | Всего листов: <u>10</u> |
| 4 | Номер кадастрового квартала: | 50:23:0020464 | | | | |
| 5 | Предыдущие номера: | 50:23:0000000:5 | 6 | Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 23.03.2005 | | |
| 7 | — | | | | | |
| 8 | Кадастровые номера объектов капитального строительства: — | | | | | |
| 9 | Адрес (описание местоположения): установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир : с.Речицы. Участок находится примерно в 800 метрах от ориентира по направлению на северо-восток. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Гжельское, с. Речицы | | | | | |
| 10 | Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения | | | | | |
| 11 | Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства | | | | | |
| 12 | Площадь: 58400 кв. м | | | | | |
| 13 | Кадастровая стоимость: 35040 руб. | | | | | |
| 14 | Система координат: МСК-50, зона 2 | | | | | |
| Сведения о правах: | | | | | | |
| 15 | Правообладатель | Вид права, номер и дата регистрации | Особые отметки | Документ | Адрес для связи с правообладателем | |
| | Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев За | Общая долевая собственность, № 50-50-23/154/2007-089 от 13.12.2007 | — | — | Почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с правообладателем земельного участка, отсутствует | |
| | Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев За | Общая долевая собственность, № 50-50-23/154/2007-089 от 13.12.2007 | — | — | Почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с правообладателем земельного участка, отсутствует | |
| 16 | Особые отметки: — | | | | | |
| 17 | Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные | | | | | |

https://rosreestr.ruvps/PA_FCCCLPGURCckPortApp/rw.fcand.pgu.z.response.check?rw.fcand.lbm.portal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&rw.fcand.lbm.portal... 1/25

21.07.2016

Кадастровая выписка

| | | |
|----|--|--|
| 18 | Дополнительные сведения: | |
| | 18.1 | Сведения о природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: ____ |
| | 18.2 | Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: ____ |
| 19 | Сведения о кадастровых инженерах: ____ | |

Начальник отдела
(наименование должности)

М.П.

(подпись)

О.С. Козлова
(инициалы, фамилия)

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/u.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibm.portal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.ibm.portal... 2/25

21.07.2016

Кадастровая выписка

КВ.2

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

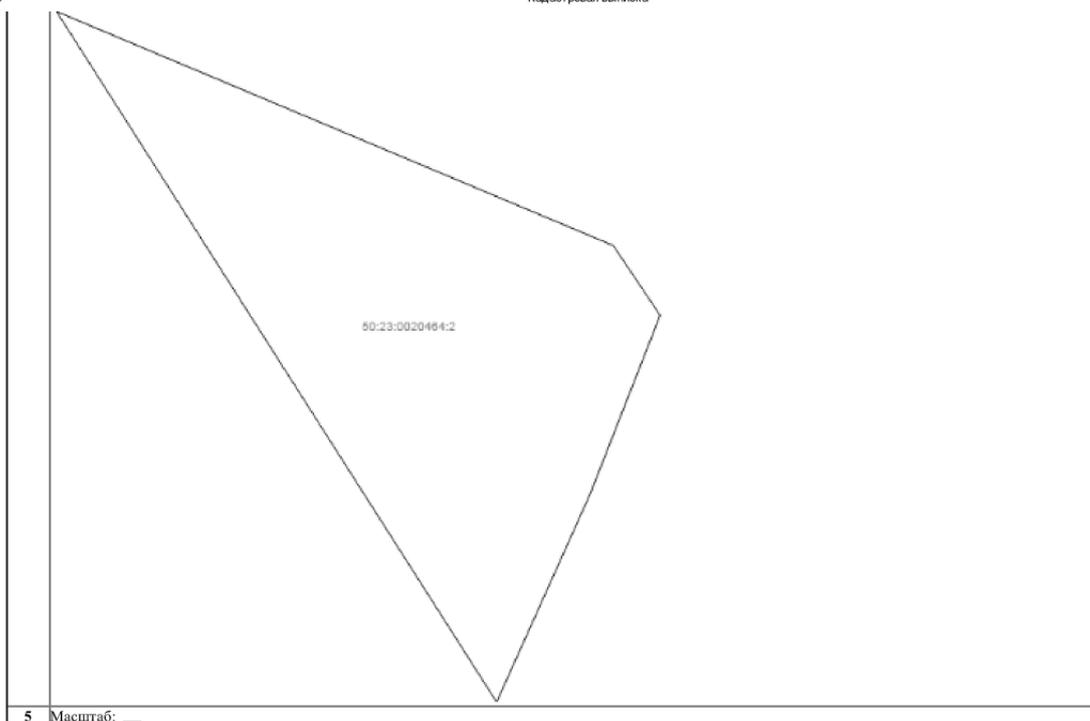
"21" июля 2016г. №МО-16/ЗВ-1967704

| | | | | | |
|---|--|---|----------|---|------------------|
| 1 | Кадастровый номер: 50:23:0020464:2 | 2 | Лист № 2 | 3 | Всего листов: 10 |
| 4 | План (чертеж, схема) земельного участка: | | | | |
| | | | | | |

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/u.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibm.portal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.ibm.portal... 3/25

21.07.2016

Кадастровая выписка



5 Масштаб: __

Начальник отдела

(подпись)

М.П.

(подпись)

О.С. Козлова

(инициал, фамилия)

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortAppru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland;bmportal.spring.portal.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland;bmportal... 4/25

21.07.2016

Кадастровая выписка

КВ.3

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"21" июля 2016г. №МО-16/ЗВ-1967704

| 1 | Кадастровый номер: 50:23:0020464:2 | | 2 | Лист № 3 | 3 | Всего листов: 10 |
|--|------------------------------------|---------------------------|--|----------|---|------------------|
| Сведения о частях земельного участка и обременениях: | | | | | | |
| Номер п/п | Учетный номер части | Площадь (м ²) | Характеристика части | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | | | |
| 1 | 1 | 392 | <p>Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Ограничение использования объектов недвижимости в границах зоны: 10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, взрывные, мелноративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи). 11. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 10 настоящих Правил, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается: а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); б) складировать или размещать хранилища лубов, в том числе горюче-смазочных, материалов; в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи). (Постановление Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 г. "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" п.п. 10, 11). Охранная зона ЛЭП 110 кВ «Нежино-Гжель», зона с особыми условиями использования территорий, 50.23.2.24, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009</p> | | | |

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortAppru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland;bmportal.spring.portal.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland;bmportal... 6/25

21.07.2016

Кадастровая выписка

| | | | | |
|---|---|---|-----|---|
| 4 | 2 | 2 | 739 | <p>Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Ограничение использования объектов недвижимости в границах зоны: 10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, волка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи). 11. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 10 настоящих Правил, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается: а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралями (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи). (Постановление Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 г. "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" п.п. 10, 11), Охранная зона ЛЭП 110 кВ "Гель-Домино", зона с особыми условиями использования территорий, 50.23.2.22, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009</p> |
| | | | | <p>Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Ограничение использования объектов недвижимости в границах зоны: 10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, волка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий</p> |

https://rosreestr.rwps/PA_FCCCLPGURCckPortAppri.fccland.pguz.response.check?ru.fccland.tbmportal.spring.portal.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.tbmportal... 7/25

21.07.2016

Кадастровая выписка

| | | | | |
|---|---|---|-------|---|
| | 3 | 3 | 17151 | <p>электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи). 11. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 10 настоящих Правил, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается: а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралями (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи). (Постановление Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 г. "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" п.п. 10, 11), Охранная зона ВЛ 35 кВ "Речица 2", зона с особыми условиями использования территорий, 50.23.2.15, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009</p> |
| 4 | | 4 | 17151 | <p>Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Ограничение использования объектов недвижимости в границах зоны: 10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, волка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи). 11. В</p> |

https://rosreestr.rwps/PA_FCCCLPGURCckPortAppri.fccland.pguz.response.check?ru.fccland.tbmportal.spring.portal.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.tbmportal... 8/25

21.07.2016

Кадастровая выписка

| | | | |
|---|---|------|--|
| | | | охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 10 настоящих Правил, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается: а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи). (Постановление Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 г. "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" п.п. 10, 11), Охранная зона ВЛ 35 кВ "Речицы 1", зона с особыми условиями использования территорий, 50.23.2.14, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009 |
| 5 | — | весь | Доверительное управление, Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал" |

Начальник отдела

(наименование должности)

М.П.

(подпись)

О.С. Козлова

(инициалы, фамилия)

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibm.portal.spring.portal.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.ibm.portal... 9/25

21.07.2016

Кадастровая выписка

КВ.4

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

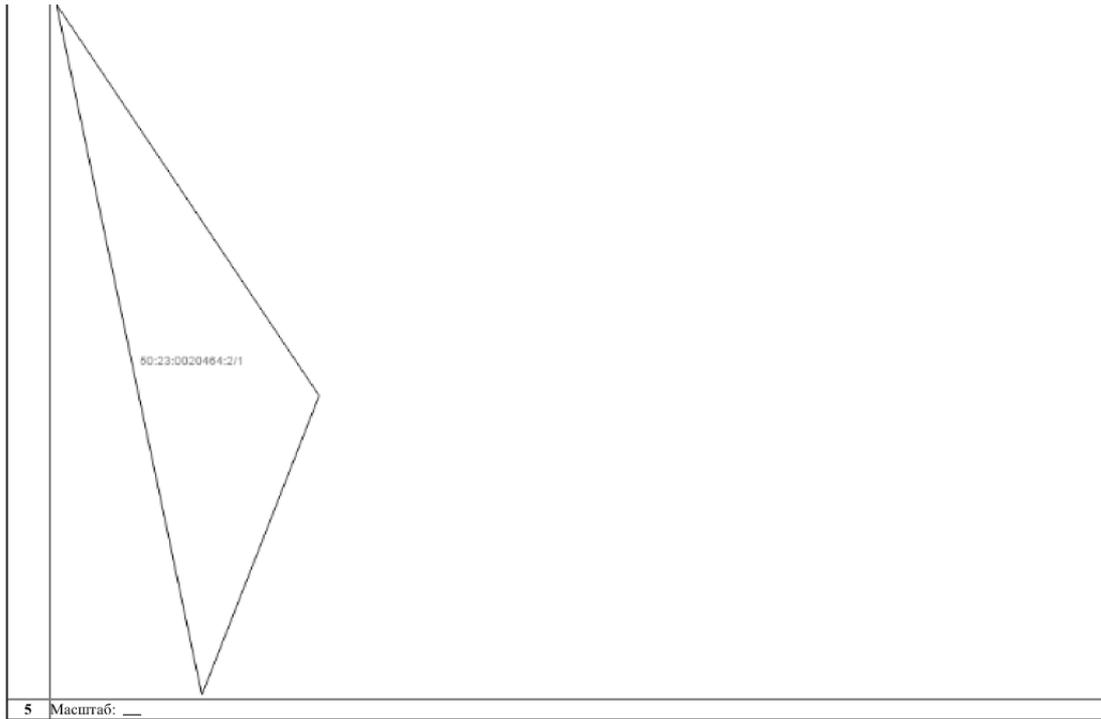
"21" июля 2016г. №МО-16/ЗВ-1967704

| | | | | | |
|---|--|---|-----------------|---|-------------------------|
| 1 | Кадастровый номер: 50:23:0020464:2 | 2 | Лист № 4 | 3 | Всего листов: 10 |
| 4 | План (чертеж, схема) части земельного участка: Учетный номер части: 50:23:0020464:2/1 | | | | |
| | | | | | |

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibm.portal.spring.portal.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.ibm.portal... 10/25

21.07.2016

Кадастровая выписка



5 Масштаб: __

Начальник отдела

(подпись, должность)

М.П.

(подпись)

О.С. Козлова

(инициал, фамилия)

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibm.portal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.ibm.portal... 11/25

21.07.2016

Кадастровая выписка

КВ.4

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

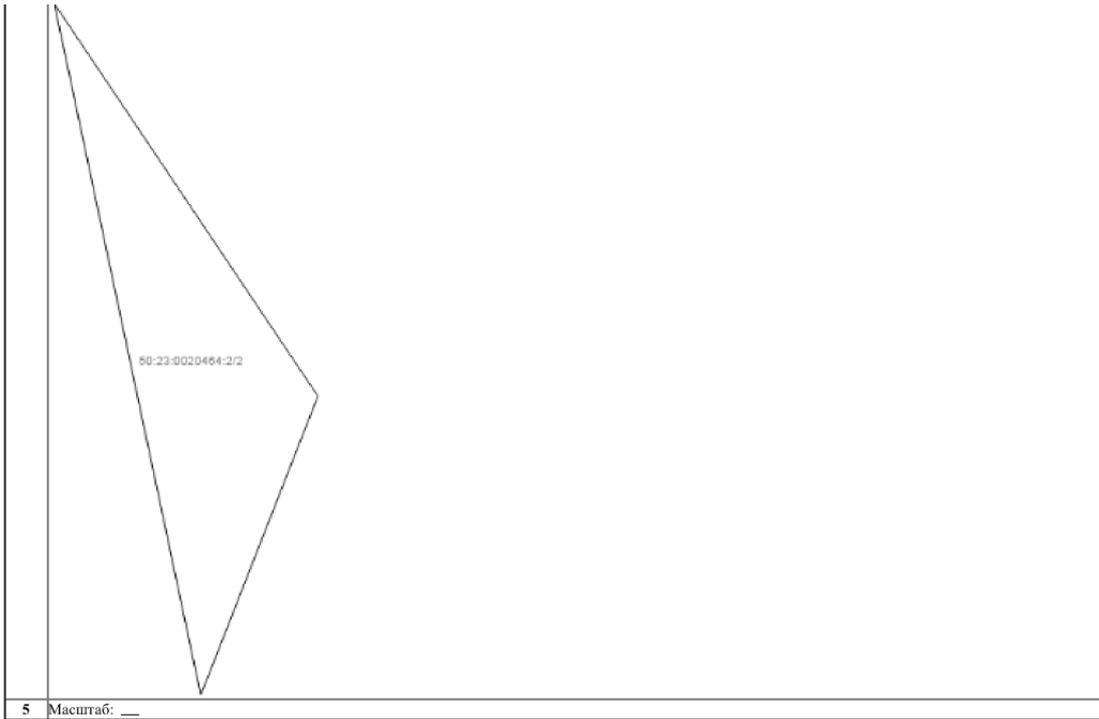
"21" июля 2016г. №МО-16/ЗВ-1967704

| | | | | | |
|---|--|---|---|---|-------------------------|
| 1 | Кадастровый номер: 50:23:0020464:2 | 2 | Лист № 5 | 3 | Всего листов: 10 |
| 4 | План (чертеж, схема) части земельного участка: | | Учетный номер части: 50:23:0020464:2/2 | | |

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibm.portal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.ibm.portal... 13/25

21.07.2016

Кадастровая выписка



5 Масштаб: __

Начальник отдела

(подпись)

М.П.

(подпись)

О.С. Козлова

(инициал, фамилия)

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibm.portal.spring.portal.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.ibm.portal... 14/25

21.07.2016

Кадастровая выписка

КВ.4

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

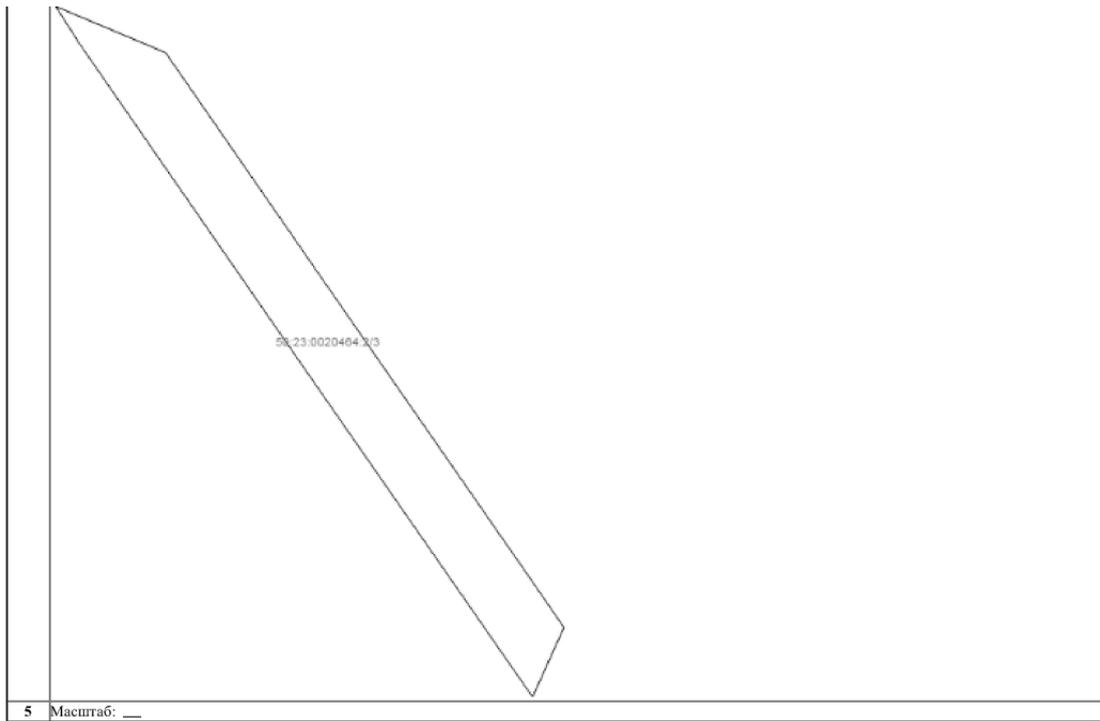
"21" июля 2016г. №МО-16/ЗВ-1967704

| | | | | | |
|---|--|---|---|---|-------------------------|
| 1 | Кадастровый номер: 50:23:0020464:2 | 2 | Лист № 6 | 3 | Всего листов: 10 |
| 4 | План (чертеж, схема) части земельного участка: | | Учетный номер части: 50:23:0020464:2/3 | | |

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibm.portal.spring.portal.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.ibm.portal... 16/25

21.07.2016

Кадастровая выписка



Начальник отдела
(подпись, должность)

М.П.

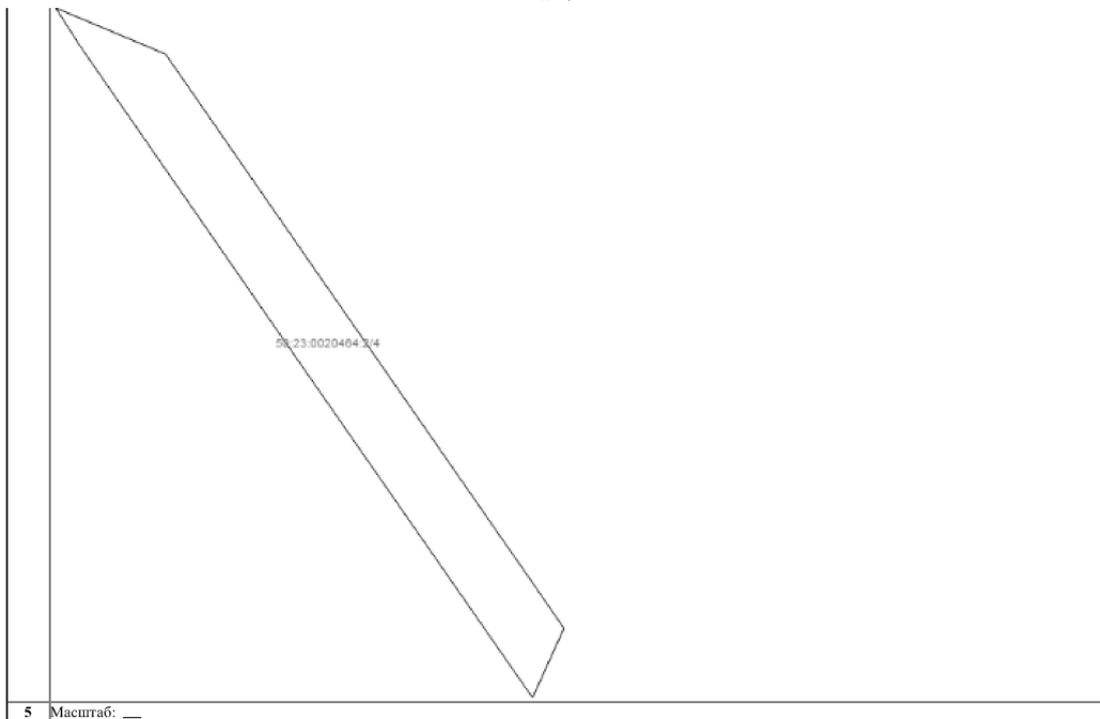
(подпись)

О.С. Козлова
(инициал, фамилия)

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibm.portal.spring.portal.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.ibm.portal... 17/25

21.07.2016

Кадастровая выписка



Начальник отдела
(подпись, должность)

М.П.

(подпись)

О.С. Козлова
(инициал, фамилия)

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibm.portal.spring.portal.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.ibm.portal... 20/25

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"21" июля 2016г. №МО-16/ЗВ-1967704

| 1 | Кадастровый номер: 50:23:0020464:2 | | | | 2 | Лист № 8 | 3 | Всего листов: 10 |
|--|------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|-------------------|------------------|
| Описание местоположения границ земельного участка: | | | | | | | | |
| Номер п/п | Номер точки | Номер точки | Дирекционный угол | Горизонтальное проложение (м) | Описание закрепления на местности | Кадастровые номера смежных участков | Особые отметки | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | |
| 1 | 1 | 6 | 147° 38' | 25.91 | — | — | — | |
| 2 | 1 | 6 | 147° 38' | 25.91 | — | — | — | |
| 3 | 1 | 2 | 147° 38' | 500.93 | — | — | — | |
| 4 | 1 | 1 | — | — | — | 50:23:0020464:5; 50:23:0000000:1274 | Адрес отсутствует | |
| 5 | 2 | 3 | 24° 5' | 139.19 | — | — | — | |
| 6 | 2 | 2 | — | — | — | 50:23:0020464:1 | Адрес отсутствует | |
| 7 | 3 | 4 | 21° 16' | 117.95 | — | 50:23:0000000:1029 | Адрес отсутствует | |
| 8 | 4 | 14 | 326° 17' | 37.45 | — | — | — | |
| 9 | 4 | 5 | 326° 17' | 51.39 | — | — | — | |
| 10 | 4 | 5 | 326° 17' | 51.39 | — | — | — | |
| 11 | 4 | 4 | — | — | — | 50:23:0020464:5 | Адрес отсутствует | |
| 12 | 5 | 16 | 288° 26' | 0.06 | — | — | — | |
| 13 | 5 | 1 | 292° 55' | 368.25 | — | — | — | |
| 14 | 6 | 7 | 145° 28' | 205.36 | — | — | — | |
| 15 | 6 | 7 | 145° 28' | 205.36 | — | — | — | |
| 16 | 7 | 8 | 145° 23' | 205.74 | — | — | — | |
| 17 | 7 | 8 | 145° 23' | 205.74 | — | — | — | |
| 18 | 8 | 9 | 145° 22' | 52.32 | — | — | — | |
| 19 | 8 | 9 | 145° 22' | 52.32 | — | — | — | |
| 20 | 9 | 10 | 24° 5' | 44.52 | — | — | — | |
| 21 | 9 | 10 | 24° 5' | 44.52 | — | — | — | |
| 22 | 10 | 11 | 325° 40' | 28.36 | — | — | — | |
| 23 | 10 | 11 | 325° 40' | 28.36 | — | — | — | |
| 24 | 11 | 12 | 325° 23' | 207.07 | — | — | — | |
| 25 | 11 | 12 | 325° 23' | 207.07 | — | — | — | |
| 26 | 12 | 13 | 325° 28' | 172.35 | — | — | — | |
| 27 | 12 | 13 | 325° 28' | 172.35 | — | — | — | |
| 28 | 13 | 1 | 292° 55' | 69.23 | — | — | — | |
| 29 | 13 | 1 | 292° 55' | 69.23 | — | — | — | |
| 30 | 14 | 15 | 168° 11' | 56.18 | — | — | — | |

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/u.fccland.pgu.response.check?u.fccland.ibm.portal.spring.portal.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&u.fccland.ibm.porta... 22/25

Начальник отдела
(подпись)

М.П.

(подпись)

О.С. Козлова
(подпись, фамилия)

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/u.fccland.pgu.response.check?u.fccland.ibm.portal.spring.portal.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&u.fccland.ibm.porta... 23/25

21.07.2016

Кадастровая выписка

КВ.5

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"21" июля 2016г. №МО-16/ЗВ-1967704

| | | | | | | | | |
|----|--|-------------|-------------|-------------------|-------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|------------------|
| 1 | Кадастровый номер: 50:23:0020464:2 | | | | 2 | Лист № 9 | 3 | Всего листов: 10 |
| 4 | Описание местоположения границ земельного участка: | | | | | | | |
| | Номер п/п | Номер точки | Номер точки | Дирекционный угол | Горизонтальное проложение (м) | Описание закрепления на местности | Кадастровые номера смежных участков | Особые отметки |
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| | 31 | 15 | 4 | 21° 16' | 25.58 | — | — | — |
| | 32 | 16 | 17 | 168° 6' | 77.04 | — | — | — |
| 33 | 17 | 4 | 21° 17' | 35.02 | — | — | — | |

Начальник отдела

(подпись)

М.П.

(подпись)

О.С. Козлова

(инициалы, фамилия)

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ufcdandpguzresponse.check?ru.fcdandjbmportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fcdandjbmportal... 24/25

21.07.2016

Кадастровая выписка

КВ.6

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"21" июля 2016г. №МО-16/ЗВ-1967704

| | | | | | | | | |
|----|--|------------|------------|-----------------------------------|---------------------------------------|-----------|---|------------------|
| 1 | Кадастровый номер: 50:23:0020464:2 | | | | 2 | Лист № 10 | 3 | Всего листов: 10 |
| 4 | Описание поворотных точек границ земельного участка: | | | | | | | |
| | Номер точки | Координаты | | Описание закрепления на местности | Особые отметки (точность определения) | | | |
| | | X | Y | | | 4 | 5 | |
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | | | |
| | 1 | 451607.87 | 2250191.34 | — | 0.10 | | | |
| | 2 | 451184.73 | 2250459.45 | — | 0.10 | | | |
| | 3 | 451311.80 | 2250516.25 | — | 0.10 | | | |
| | 4 | 451421.71 | 2250559.04 | — | 0.10 | | | |
| | 5 | 451464.45 | 2250530.51 | — | 0.10 | | | |
| | 6 | 451585.98 | 2250205.21 | — | — | | | |
| | 7 | 451416.81 | 2250321.64 | — | — | | | |
| | 8 | 451247.50 | 2250438.53 | — | — | | | |
| | 9 | 451204.45 | 2250468.26 | — | — | | | |
| | 10 | 451245.09 | 2250486.43 | — | — | | | |
| | 11 | 451268.51 | 2250470.43 | — | — | | | |
| | 12 | 451438.93 | 2250352.81 | — | — | | | |
| | 13 | 451580.91 | 2250255.10 | — | — | | | |
| | 14 | 451452.86 | 2250538.25 | — | — | | | |
| 15 | 451397.87 | 2250549.76 | — | — | | | | |
| 16 | 451464.47 | 2250530.45 | — | — | | | | |
| 17 | 451389.08 | 2250546.33 | — | — | | | | |

Начальник отдела

(подпись)

М.П.

(подпись)

О.С. Козлова

(инициалы, фамилия)

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ufcdandpguzresponse.check?ru.fcdandjbmportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fcdandjbmportal... 25/25

21.07.2016

Кадастровая выписка

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области

(полное наименование органа кадастрового учета)

КВ.1

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"21" июля 2016г. №МО-16/ЗВ-1967952

| | | | | | |
|--------------------|---|--|---|----------|--|
| 1 | Кадастровый номер: 50:23:0020464:5 | 2 | Лист № 1 | 3 | Всего листов: 10 |
| 4 | Номер кадастрового квартала: 50:23:0020464 | | | | |
| 5 | Предыдущие номера: 50:23:000000:67 | 6 | Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 13.09.2006 | | |
| 7 | — | | | | |
| 8 | Кадастровые номера объектов капитального строительства: — | | | | |
| 9 | Адрес (описание местоположения): установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир : административное здание. Участок находится примерно в 1200 м от ориентира по направлению на северо-восток. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Гжельское, с. Речицы, ул. Совхозная, строение 2 | | | | |
| 10 | Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения | | | | |
| 11 | Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства | | | | |
| 12 | Площадь: 53930 +/- 2032 кв. м | | | | |
| 13 | Кадастровая стоимость: 32358 руб. | | | | |
| 14 | Система координат: МСК-50, зона 2 | | | | |
| Сведения о правах: | | | | | |
| | Правообладатель | Вид права, номер и дата регистрации | Особые отметки | Документ | Адрес для связи с правообладателем |
| 15 | Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев За | Общая долевая собственность, № 50-50-23/154/2007-090 от 13.12.2007 | — | — | Почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с правообладателем земельного участка, отсутствует |
| | | Общая долевая собственность, № 50-50-23/154/2007-090 от 13.12.2007 | — | — | Почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с правообладателем земельного участка, отсутствует |
| 16 | Особые отметки: — | | | | |
| 17 | Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные | | | | |

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibm.portal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.ibm.portal... 1/25

21.07.2016

Кадастровая выписка

| | |
|--------------------------|---|
| Дополнительные сведения: | |
| 18.1 | Сведения о природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: — |
| 18.2 | Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: — |
| 19 | Сведения о кадастровых инженерах: — |

Начальник отдела
(подпись)

М.П.

(подпись)

О.С. Козлова
(подпись, фамилия)
https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibm.portal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.ibm.portal... 2/25

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

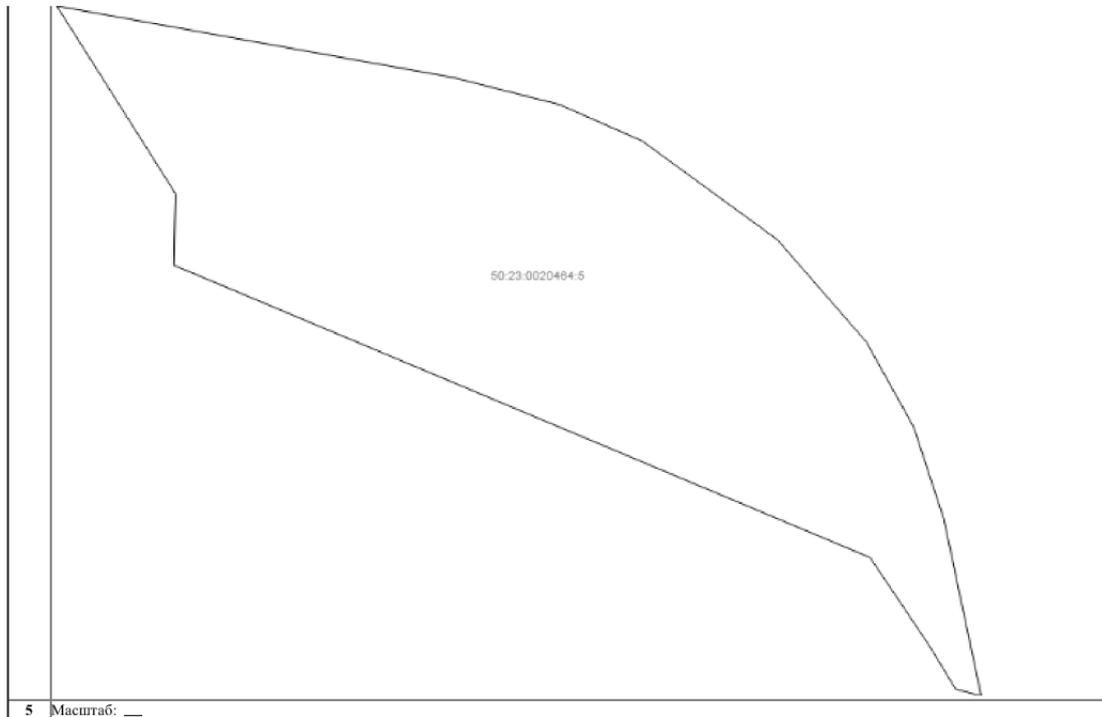
"21" июля 2016г. № МО-16/ЗВ-1967952

| | | | | | |
|---|---|---|-----------------|---|-------------------------|
| 1 | Кадастровый номер: 50:23:0020464:5 | 2 | Лист № 2 | 3 | Всего листов: 10 |
| 4 | План (чертеж, схема) земельного участка: | | | | |
| | | | | | |

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibm.portal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.ibm.portal... 3/25

21.07.2016

Кадастровая выписка



5 Масштаб: __

Начальник отдела
(подпись, должность)

М.П.
(подпись)

О.С. Козлова
(подпись, фамилия)

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibm.portal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.ibm.portal... 4/25

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"21" июля 2016г. № МО-16/ЗВ-1967952

| 1 | Кадастровый номер: | 2 | Лист № 3. | 3 | Всего листов: 10. |
|--|---------------------|---------------------------|--|---|-------------------|
| Сведения о частях земельного участка и обременениях: | | | | | |
| Номер п/п | Учетный номер части | Площадь (м ²) | Характеристика части | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | | |
| 1 | 1 | 4824 | <p>Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Ограничение использования объектов недвижимости в границах зоны: 10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи). 11. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 10 настоящих Правил, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается: а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи). (Постановление Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 г. "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" п.п. 10, 11), Охранная зона ЛЭП 110 кВ «Нежино-Гжель», зона с особыми условиями использования территорий, 50.23.2.24, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009</p> | | |

https://rosreestr.rwps/PA_FCCLPGURCckPortAppri.fccland.pguz.response.check?ru.fccland.tbmportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.tbmportal... 6/25

| | | | | | |
|---|---|------|--|--|--|
| 2 | 2 | 5556 | <p>Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Ограничение использования объектов недвижимости в границах зоны: 10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи). 11. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 10 настоящих Правил, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается: а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи). (Постановление Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 г. "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" п.п. 10, 11), Охранная зона ЛЭП 110 кВ "Гжель-Донино", зона с особыми условиями использования территорий, 50.23.2.22, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009</p> | | |
| 4 | | | <p>Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Ограничение использования объектов недвижимости в границах зоны: 10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи). 11. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 10 настоящих Правил, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается: а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи). (Постановление Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 г. "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" п.п. 10, 11), Охранная зона ЛЭП 110 кВ "Гжель-Донино", зона с особыми условиями использования территорий, 50.23.2.22, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009</p> | | |

https://rosreestr.rwps/PA_FCCLPGURCckPortAppri.fccland.pguz.response.check?ru.fccland.tbmportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.tbmportal... 7/25

21.07.2016

Кадастровая выписка

| | | | |
|---|---|------|---|
| 3 | 3 | 3343 | <p>электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи). 11. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 10 настоящих Правил, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается: а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи). (Постановление Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 г. "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" п.п. 10, 11), Охранная зона ВЛ 35 кВ "Речицы 2", зона с особыми условиями использования территорий, 50.23.2.15, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009</p> |
| 4 | 4 | 3343 | <p>Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Ограничение использования объектов недвижимости в границах зоны: 10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, копка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи). 11. В</p> |

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortAppru.fccland.pguz.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portal.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.ibmportal... 8/25

21.07.2016

Кадастровая выписка

| | | | |
|---|---|------|---|
| 5 | — | весь | <p>охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 10 настоящих Правил, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается: а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи). (Постановление Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 г. "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" п.п. 10, 11), Охранная зона ВЛ 35 кВ "Речицы 1", зона с особыми условиями использования территорий, 50.23.2.14, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009</p> |
| | | | Доверительное управление, Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» |

Начальник отдела

(подпись)

М.П.

(подпись)

О.С. Козлова

(инициал, фамилия)

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortAppru.fccland.pguz.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portal.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.ibmportal... 9/25

21.07.2016

Кадастровая выписка

КВ.4

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"21" июля 2016г. № МО-16/ЗВ-1967952

| | | | | | |
|---|--|---|-----------------|---|-------------------------|
| 1 | Кадастровый номер: 50:23:0020464:5 | 2 | Лист № 4 | 3 | Всего листов: 10 |
| 4 | План (чертеж, схема) части земельного участка: Учетный номер части: 50:23:0020464:5/1 | | | | |

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pguz.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.ibmportal... 10/25

21.07.2016

Кадастровая выписка

| | |
|---|-------------|
| 5 | Масштаб: __ |
|---|-------------|



Начальник отдела
(подпись, должность)

М.П.

(подпись)

О.С. Козлова
(подпись, фамилия)

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pguz.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.ibmportal... 11/25

21.07.2016

Кадастровая выписка

КВ.4

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

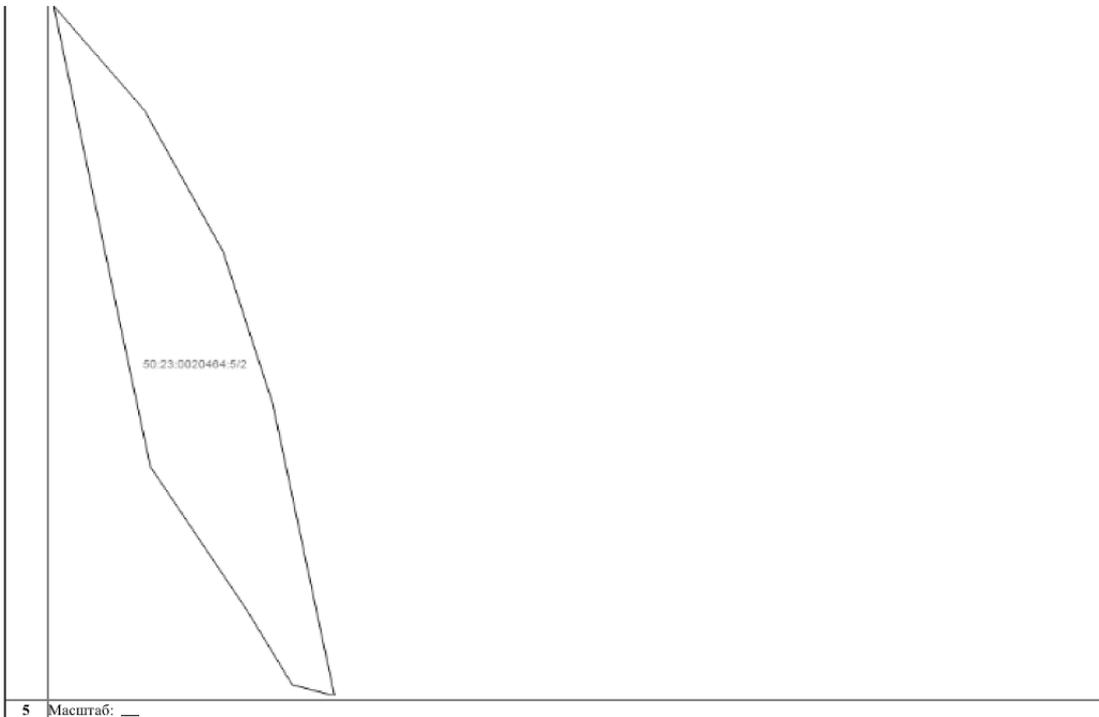
"21" июля 2016г. № МО-16/ЗВ-1967952

| | | | | | |
|---|--|---|-----------------|---|-------------------------|
| 1 | Кадастровый номер: 50:23:0020464:5 | 2 | Лист № 5 | 3 | Всего листов: 10 |
| 4 | План (чертеж, схема) части земельного участка: Учетный номер части: 50:23:0020464:5/2 | | | | |
| | | | | | |

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibm.portal.spring.portal.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.ibm.porta... 13/25

21.07.2016

Кадастровая выписка



| | | |
|--|--|--|
| _____ Начальник отдела <small>(подпись, должность)</small> | М.П. _____ <small>(подпись)</small> | _____ О.С. Козлова <small>(подпись, фамилия)</small> |
|--|--|--|

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibm.portal.spring.portal.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.ibm.porta... 14/25

21.07.2016

Кадастровая выписка

КВ.4

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

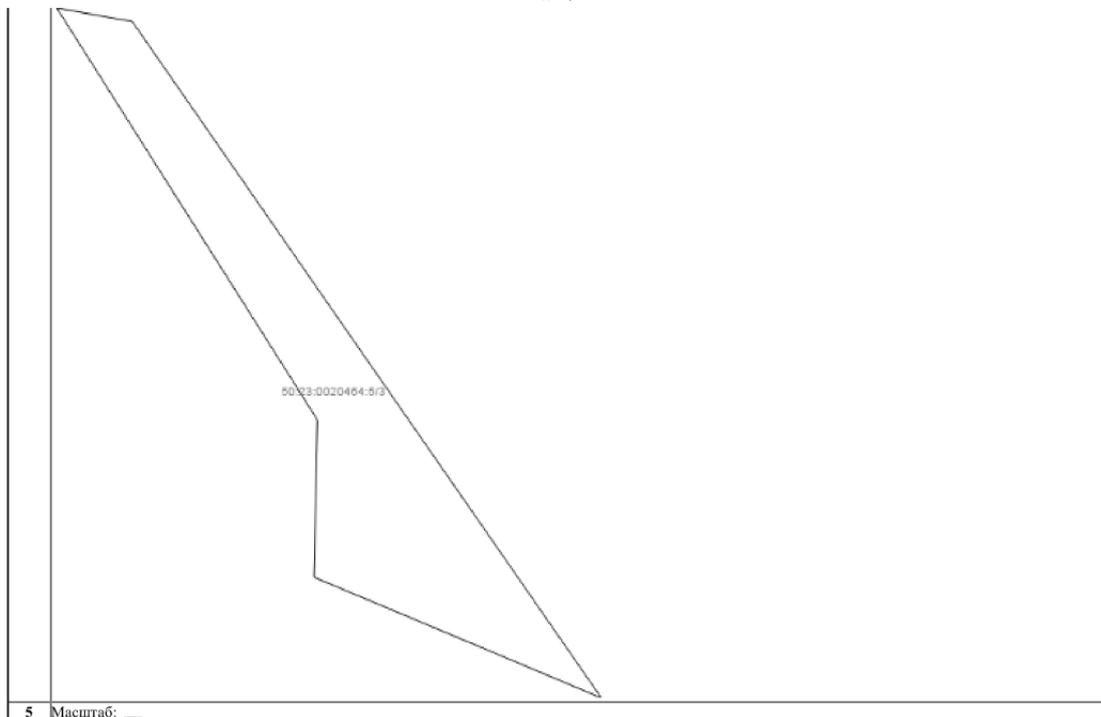
"21" июля 2016г. № МО-16/ЗВ-1967952

| | | | | | |
|---|--|---|-----------------|---|-------------------------|
| 1 | Кадастровый номер: 50:23:0020464:5 | 2 | Лист № 6 | 3 | Всего листов: 10 |
| 4 | План (чертеж, схема) части земельного участка: Учетный номер части: 50:23:0020464:5/3 | | | | |

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ufcdand.pgu.zresponse.check?ru.fccland.ibm.portal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.ibm.porta... 16/25

21.07.2016

Кадастровая выписка



5 Масштаб: __

 Начальник отдела
(подпись, должность)

М.П.

(подпись)
 О.С. Козлова
(подпись, фамилия)
https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ufcdand.pgu.zresponse.check?ru.fccland.ibm.portal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.ibm.porta... 17/25

21.07.2016

Кадастровая выписка

КВ.4

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

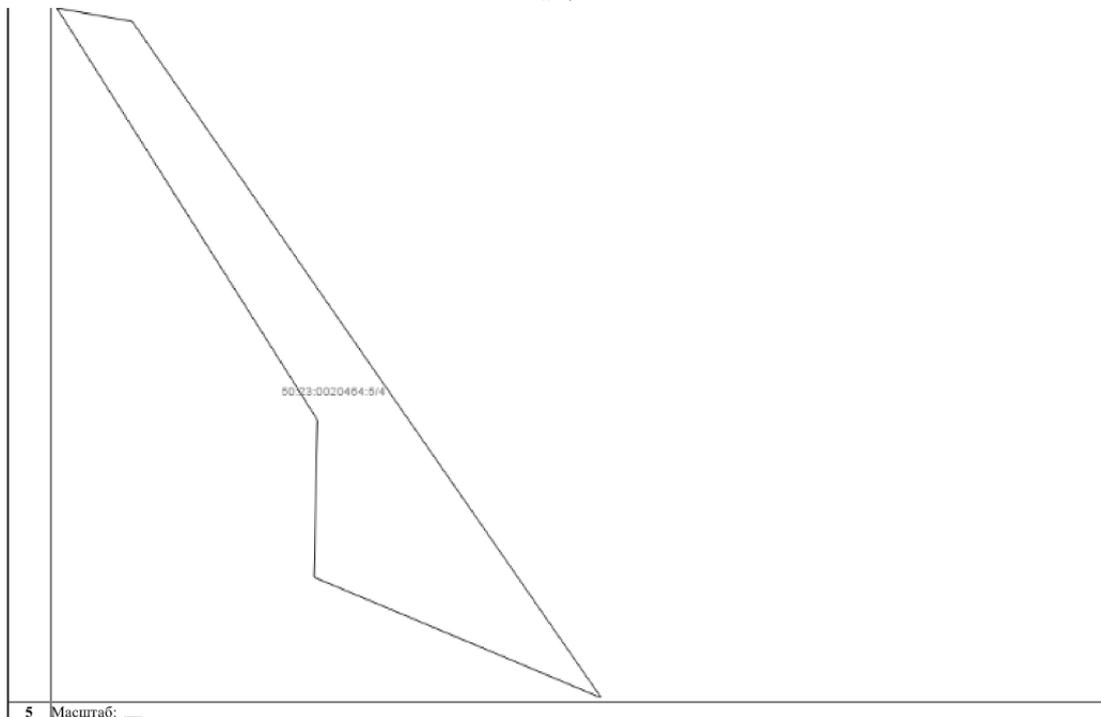
"21" июля 2016г. № МО-16/ЗВ-1967952

| | | | | | |
|---|--|---|-----------------|---|-------------------------|
| 1 | Кадастровый номер: 50:23:0020464:5 | 2 | Лист № 7 | 3 | Всего листов: 10 |
| 4 | План (чертеж, схема) части земельного участка: Учетный номер части: 50:23:0020464:5/4 | | | | |

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ufcdand.pgu.response.check?ru.fccland.ibm.portal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.ibm.porta... 19/25

21.07.2016

Кадастровая выписка



Начальник отдела _____ М.П. _____ О.С. Козлова
(подпись) (подпись) (инициал, фамилия)

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ufcdand.pgu.response.check?ru.fccland.ibm.portal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.ibm.porta... 20/25

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"21" июля 2016г. №МО-16/ЗВ-1967952

| 1 | Кадастровый номер: 50:23:0020464:5 | | | | 2 | Лист № 8 | 3 | Всего листов: 10 |
|--|------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|-------------------|------------------|
| Описание местоположения границ земельного участка: | | | | | | | | |
| Номер п/п | Номер точки | Номер точки | Дирекционный угол | Горизонтальное проложение (м) | Описание закрепления на местности | Кадастровые номера смежных участков | Особые отметки | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | |
| 1 | 1 | 2 | 147° 52' | 108.76 | — | — | — | |
| 2 | 1 | 2 | 147° 52' | 108.76 | — | — | — | |
| 3 | 1 | 2 | 147° 52' | 108.76 | — | — | — | |
| 4 | 2 | 3 | 181° 17' | 35.11 | — | — | — | |
| 5 | 2 | 3 | 181° 17' | 35.11 | — | — | — | |
| 6 | 2 | 3 | 181° 17' | 35.11 | — | — | — | |
| 7 | 3 | 15 | 112° 55' | 69.23 | — | — | — | |
| 8 | 3 | 15 | 112° 55' | 69.23 | — | — | — | |
| 9 | 3 | 4 | 112° 55' | 368.26 | — | — | — | |
| 10 | 3 | 3 | — | — | — | 50:23:0000000:1274, 50:23:0020464:2 | Адрес отсутствует | |
| 11 | 4 | 5 | 146° 17' | 51.38 | — | — | — | |
| 12 | 4 | 5 | 146° 17' | 51.38 | — | — | — | |
| 13 | 5 | 6 | 148° 56' | 25.39 | — | — | — | |
| 14 | 5 | 6 | 148° 56' | 25.39 | — | — | — | |
| 15 | 5 | 6 | 148° 56' | 25.39 | — | 50:23:0000000:1029 | Адрес отсутствует | |
| 16 | 5 | 5 | — | — | — | 50:23:0020464:2 | Адрес отсутствует | |
| 17 | 6 | 21 | 104° 53' | 12.92 | — | — | — | |
| 18 | 6 | 21 | 104° 53' | 12.92 | — | — | — | |
| 19 | 6 | 7 | 104° 56' | 12.93 | — | 50:23:0000000:1029 | Адрес отсутствует | |
| 20 | 7 | 8 | 348° 9' | 88.57 | — | 50:23:0020458:1 | Адрес отсутствует | |
| 21 | 8 | 9 | 342° 1' | 47.40 | — | — | — | |
| 22 | 8 | 9 | 342° 1' | 47.40 | — | — | — | |
| 23 | 8 | 9 | 342° 1' | 47.40 | — | 50:23:0020458:1 | Адрес отсутствует | |
| 24 | 9 | 10 | 331° 5' | 47.75 | — | — | — | |
| 25 | 9 | 10 | 331° 5' | 47.75 | — | — | — | |
| 26 | 9 | 10 | 331° 5' | 47.75 | — | 50:23:0020458:1 | Адрес отсутствует | |
| 27 | 10 | 18 | 319° 11' | 30.63 | — | — | — | |
| 28 | 10 | 22 | 319° 11' | 40.84 | — | — | — | |
| 29 | 10 | 11 | 319° 11' | 66.31 | — | 50:23:0020458:1 | Адрес отсутствует | |
| 30 | 11 | 12 | 306° 20' | 81.74 | — | 50:23:0020458:1 | Адрес отсутствует | |

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pguz.response.check?ru.fccland.ibm.portal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.ibm.portal... 22/25

Начальник отдела
(подпись)

М.П.

(подпись)

О.С. Козлова
(инициал, фамилия)

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pguz.response.check?ru.fccland.ibm.portal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.ibm.portal... 23/25

21.07.2016

Кадастровая выписка

КВ.5

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"21" июля 2016г. №МО-16/ЗВ-1967952

| 1 | | Кадастровый номер: 50:23:0020464:5 | | | | 2 | | Лист № 2 | | 3 | | Всего листов: 10 | |
|--|-------------|------------------------------------|-------------------|-------------------------------|-----------------------------------|---|-------------------------------------|----------|-------------------|---|--|------------------|--|
| Описание местоположения границ земельного участка: | | | | | | | | | | | | | |
| Номер п/п | Номер точки | Номер точки | Дирекционный угол | Горизонтальное проложение (м) | Описание закрепления на местности | | Кадастровые номера смежных участков | | Особые отметки | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | | 7 | | 8 | | | | |
| 31 | 12 | 13 | 293° 56' | 44.11 | — | | 50:23:0020458:1 | | Адрес отсутствует | | | | |
| 32 | 13 | 14 | 284° 22' | 53.13 | — | | 50:23:0020458:1 | | Адрес отсутствует | | | | |
| 33 | 14 | 1 | 280° 18' | 196.62 | — | | 50:23:0020458:1 | | Адрес отсутствует | | | | |
| 34 | 15 | 16 | 325° 28' | 35.47 | — | | — | | — | | | | |
| 35 | 15 | 16 | 325° 28' | 35.47 | — | | — | | — | | | | |
| 36 | 16 | 17 | 325° 27' | 148 | — | | — | | — | | | | |
| 37 | 16 | 17 | 325° 27' | 148 | — | | — | | — | | | | |
| 38 | 17 | 1 | 280° 16' | 17.04 | — | | — | | — | | | | |
| 39 | 17 | 1 | 280° 16' | 17.04 | — | | — | | — | | | | |
| 40 | 18 | 19 | 168° 5' | 90.95 | — | | — | | — | | | | |
| 41 | 19 | 20 | 168° 11' | 52.62 | — | | — | | — | | | | |
| 42 | 20 | 5 | 146° 17' | 37.47 | — | | — | | — | | | | |
| 43 | 21 | 8 | 348° 8' | 88.56 | — | | — | | — | | | | |
| 44 | 21 | 8 | 348° 8' | 88.56 | — | | — | | — | | | | |
| 45 | 22 | 23 | 168° 18' | 99.54 | — | | — | | — | | | | |
| 46 | 23 | 24 | 168° 6' | 40.01 | — | | — | | — | | | | |
| 47 | 24 | 4 | 113° 12' | 0.08 | — | | — | | — | | | | |

Начальник отдела
(подпись)

М.П.

(подпись)

О.С. Козлова
(инициалы, фамилия)
https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ufccland.pguz.response.check?ru.fcland.ibm.portal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fcland.ibm.porta... 24/25

21.07.2016

Кадастровая выписка

КВ.6

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"21" июля 2016г. №МО-16/ЗВ-1967952

| 1 | | Кадастровый номер: 50:23:0020464:5 | | | | 2 | | Лист № 10 | | 3 | | Всего листов: 10 | |
|--|------------|------------------------------------|-----------------------------------|--|---------------------------------------|---|--|-----------|--|---|--|------------------|--|
| Описание поворотных точек границ земельного участка: | | | | | | | | | | | | | |
| Номер точки | Координаты | | Описание закрепления на местности | | Особые отметки (точность определения) | | | | | | | | |
| | X | Y | 4 | | 5 | | | | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | | 5 | | | | | | | | |
| 1 | 451735.06 | 2250134.27 | — | | 0.30 | | | | | | | | |
| 2 | 451642.97 | 2250192.13 | — | | 0.30 | | | | | | | | |
| 3 | 451607.87 | 2250191.34 | — | | 0.10 | | | | | | | | |
| 4 | 451464.45 | 2250530.52 | — | | 0.30 | | | | | | | | |
| 5 | 451421.71 | 2250559.04 | — | | 0.10 | | | | | | | | |
| 6 | 451399.96 | 2250572.14 | — | | 0.30 | | | | | | | | |
| 7 | 451396.63 | 2250584.63 | — | | 0.30 | | | | | | | | |
| 8 | 451483.31 | 2250566.43 | — | | 0.30 | | | | | | | | |
| 9 | 451528.39 | 2250551.79 | — | | 0.30 | | | | | | | | |
| 10 | 451570.19 | 2250528.70 | — | | 0.30 | | | | | | | | |
| 11 | 451620.38 | 2250485.36 | — | | 0.30 | | | | | | | | |
| 12 | 451668.81 | 2250419.51 | — | | 0.30 | | | | | | | | |
| 13 | 451686.71 | 2250379.19 | — | | 0.30 | | | | | | | | |
| 14 | 451699.89 | 2250327.72 | — | | 0.30 | | | | | | | | |
| 15 | 451580.91 | 2250255.10 | — | | — | | | | | | | | |
| 16 | 451610.13 | 2250234.99 | — | | — | | | | | | | | |
| 17 | 451732.02 | 2250151.04 | — | | — | | | | | | | | |
| 18 | 451593.37 | 2250508.68 | — | | — | | | | | | | | |
| 19 | 451504.38 | 2250527.46 | — | | — | | | | | | | | |
| 20 | 451452.88 | 2250538.24 | — | | — | | | | | | | | |
| 21 | 451396.64 | 2250584.63 | — | | — | | | | | | | | |
| 22 | 451601.10 | 2250502.01 | — | | — | | | | | | | | |
| 23 | 451503.63 | 2250522.20 | — | | 0.10 | | | | | | | | |
| 24 | 451464.48 | 2250530.45 | — | | — | | | | | | | | |

Начальник отдела
(подпись)

М.П.

(подпись)

О.С. Козлова
(инициалы, фамилия)
https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ufccland.pguz.response.check?ru.fcland.ibm.portal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fcland.ibm.porta... 25/25

