

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 429/22

земельных участков, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, расположенные: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный».

Дата определения стоимости объекта оценки
(дата проведения оценки, дата оценки): 06.12.2022 г.

Дата составления отчета: 06.12.2022 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 - Подмосковный»**

Володарскому А.В.

Уважаемый Алексей Владимирович!

На основании Задания на оценку № 14/22 от 06.12.2022 г. к Договору № ФО/15-2015 от «15» апреля 2015 года об оценке имущества, составляющего ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ - Подмосковный», оценщик (далее – Оценщик) произвел оценку справедливой стоимости земельных участков, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, расположенные: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный».

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

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

23 879 000 (Двадцать три миллиона восемьсот семьдесят девять тысяч) рублей, не облагается НДС, в том числе:

Объект права	Стоимость участка (округленно), руб.
Земельный участок, общей площадью: 274 136 кв.м., кадастровый номер: 50:23:0020379:15, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, категория земель: растениеводство, расположенные: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, д. Меткомелино, дом 32	8 567 000
Земельный участок, общей площадью: 220 444 кв.м., кадастровый номер: 50:23:0020379:13, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, категория земель: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенные: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, д. Бахтеево, дом 130	15 312 000
Итого	23 879 000

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.....	3
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	6
2.1. Обоснование использования стандартов при проведении оценки объекта оценки.....	6
2.1. Используемая терминология.....	7
2.2. Вид определяемой стоимости и результат оценки.....	10
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	14
3.1. Допущения	14
3.2. Заявление о соответствии	14
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	16
4.1. Сведения о Заказчике	16
4.2. Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора	16
4.3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	17
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБ 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	18
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	19
6.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки.....	19
6.2. Цель оценки.....	19
6.3. Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	19
6.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	19
6.5. Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	19
6.6. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	20
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	21
7.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	21
7.2. Идентификация Объекта оценки	21
7.3. Описание местоположения объекта оценки	24
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	28
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	28
8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	37
8.3. Обзор загородного рынка Московской области	38
8.4. Анализ наиболее эффективного использования	41
8.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	43
8.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	45
8.7. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки....	47
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	48
9.1. Рыночный (сравнительный) подход	51
9.2. Доходный подход	53
9.3. Затратный подход	55
9.4. Определение стоимости в рамках сравнительного подхода	56
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	66
10.1. Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	66
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	69
○ 1. Правовая информация	69
○ 2. Методическая информация	69
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ..	70
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ	73
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ.....	77

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

Объект оценки, (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)	Земельные участки, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, расположенные: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, , входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный». В том числе: Земельный участок, общей площадью: 274 136 кв.м., кадастровый номер: 50:23:0020379:15, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, категория земель: растениеводство, расположенные: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, д. Меткомелино, дом 32 Земельный участок, общей площадью: 220 444 кв.м., кадастровый номер: 50:23:0020379:13, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, категория земель: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенные: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, д. Бахтеево, дом 130
Существующие имущественные права на объект оценки	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «РВМ - Подмосковный» под управлением ЗАО УК «РВМ Капитал». 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.
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Право общей долевой собственности. На Объект оценки зарегистрированы обременения в виде доверительного управления.
Цель оценки	Определение стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РВМ-Подмосковный», 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». 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. № 217 н.
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Вид стоимости	Справедливая стоимость (п. 4 ФСО II – иные виды стоимости).
Предпосылки стоимости	Предпосылки стоимости ¹ : 1) предполагается сделка с объектом оценки; 2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) дата оценки 06.12.2022 г.; 4) предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; 5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Основания для установления предпосылок стоимости	Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки (для целей составления финансовой отчетности по ФСБУ 6/2020).

¹ В приложении 40 к Приказу Минфина России от 28.12.2015 N 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений ...» установлено, что «Настоящий стандарт определяет понятие «справедливая стоимость» как цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки».

Отчет об оценке земельных участков, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, расположенные: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный».

Дата оценки	06.12.2022г.
Период (срок) проведения работ	06.12.2022-06.12.2022г.
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки	Выписка из Единого государственного реестра прав (2 шт.) <i>(Копии документов представлены в Приложении к Отчету).</i>
Специальные допущения	Учитывая цель оценки и ее предполагаемое использование в виде доверительного управления не влияет на результат оценки и при проведении оценки данное обременение не учитывается.
Иные существенные допущения	Иных специальных допущений не предусмотрено.
Ограничения оценки	<p>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.</p> <p>Отчет достоверен лишь в полном объеме, любое соотнесение частей стоимости, с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете.</p> <p>Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.</p> <p>Исполнитель в процессе подготовки отчета об оценке исходит из достоверности правоустанавливающих документов на объект оценки.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.</p> <p>Исполнитель предоставляет обзорные материалы (фотографии, экспликации и т.д.) исключительно для того, чтобы помочь пользователю Отчета получить представление о собственности.</p> <p>От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда;</p> <p>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.</p> <p>Исполнитель не производит технической и экологической экспертизы имущества оцениваемой компании. Выводы о состоянии активов делаются на основе информации, предоставленной Заказчиком.</p> <p>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.</p> <p>В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Исполнитель предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления.</p> <p>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.</p> <p>Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки.</p> <p>Оценщиком не производится осмотр объекта оценки, вследствие чего оценка производится исходя из информации полученной от Заказчика.</p>
Ограничения использования, на	Отсутствуют

Отчет об оценке земельных участков, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, расположенные: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «PBM - Подмосковный».

распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	
Указание на форму составления отчета об оценке	В форме электронного документа и/или на бумажном носителе.
Иная информация, предусмотренная ФСО для отражения в задании на оценку	Отсутствует.
Форма представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа с приведением суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость .
Иные специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены.
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Не требуется.

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

2.1. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; .; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; .; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

Таблица 2.1-1 Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

Так же будут использованы международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13» Оценка справедливой стоимости» утвержденного приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н.

Отчет об оценке земельных участков, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, расположенные: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «PBM - Подмосковный».

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Стандарты и правила оценочной деятельности Союза Специалистов Оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков», Утверждены Решением Советом Союза специалистов оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков» Протокол № 2 «03» октября 2016 г.

2.1. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Согласно положениям ФСО-І, ФСО-ІІ, ФСО-ІІІ в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной

Отчет об оценке земельных участков, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, расположенные: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный».

информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

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

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

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются **следующие виды стоимости**:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершающейся с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

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»).

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Отчет об оценке земельных участков, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, расположенные: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «PBM - Подмосковный».

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизведения или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равносовенную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизведения (стоимость воспроизведения) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

Физический износ - уменьшение стоимости воспроизведения или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

Внешний (экономический) износ - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

Накопленный износ – совокупное уменьшение стоимости воспроизведения или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизведения им действительного валового дохода.

Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

Дисконтирование денежного потока – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

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

Единица сравнения - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

Корректировка – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

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

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

2.2. Вид определяемой стоимости и результат оценки

Исходя из цели оценки и условий, определенных Заданием на оценку № 14/22 от 06.12.2022 г. к Договору № ФО/15-2015 от «15» апреля 2015 года об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «PBM - Подмосковный», принят следующий вид оцениваемой стоимости – рыночная (справедливая) стоимость.

Отчет об оценке земельных участков, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, расположенные: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «PBM - Подмосковный».

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 таких, 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 позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта оценки.
6. Объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме зафиксированных в отчете;
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 неправомочных 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;
- содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений;
- оценщик не имеет настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;

- вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611), а также Стандартами оценки Союза Специалистов Оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков»;
- 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.
- описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком документацией и представленной Заказчиком информации

Оценщик



К.О. Домарева

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» Д.У. 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	Домарева Ксения Олеговна
Дополнительные сведения	Почтовый адрес: 125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А Тел.: +7 (499) 550-1509 Эл. адрес: k.domareva@mail.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Членство в СРО – член «Союза «Федерация Специалистов Оценщиков»; включен в реестр оценщиков за регистрационным № 558. Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» 109147, г. Москва, ул. Марксистская, дом 34, стр. 10, оф. 7. Контактный телефон. 8 (495) 107-93-70 Внесена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за рег. № 0017
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке №240000707 по специальности «Оценка собственности», специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» выданный ИДПО «ФГБОУ ВПО «Ставропольский государственный аграрный университет» 06.05.2013 г. Диплом о высшем образовании ЖБ №0202232 по специальности «Оценка», выданный ФГАОУ ВПО «Северо-Кавказский федеральный университет» 20.06.2013 г.
Номер, дата и направление квалификационного аттестата в области оценочной деятельности	№ 027848-1 от 10.08.2021 г. по направлению «Оценка недвижимости»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор/полис № 2200SB40R6608 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности САО «ВСК», дата выдачи 27.09.2022 г. Срок действия полиса: с 28.09.2022 г. по 27.09.2023 г., Страховая сумма: 300 000 (Триста тысяч) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	8
Местонахождение оценщика	125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор № ТД-2/21 от 05.07.2021 г.
Степень участия оценщика в проведении оценки объекта оценки	a) сбор информации об объекте оценки; b) анализ рынка объекта оценки; c) расчет рыночной стоимости объекта оценки; d) 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

Отчет об оценке земельных участков, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, расположенные: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный».

	<p>свойстве.</p> <p>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.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости</p>
--	---

4.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
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	<p>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».</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке</p>

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 № 14/22 от 06.12.2022 г. к Договору № ФО/15-2015 от «15» апреля 2015 года об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РВМ - Подмосковный», заключенный Закрытым акционерным обществом «РВМ Капитал» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ Подмосковный», именуемым в дальнейшем «Заказчик» и Обществом с ограниченной ответственностью «ФандОценка», именуемым в дальнейшем «Исполнитель».

Порядковый номер отчета 429/22, дата оставления 06 декабря 2022 года.

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, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, расположенные: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный».

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, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, расположенные: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское	Не применялся	23 879 000	Не применялся

6.5. 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 и ограничениями по состоянию на дату оценки, составляет:

23 879 000 (Двадцать три миллиона восемьсот семьдесят девять тысяч) рублей, не облагается НДС²

Объект права	Стоимость участка (округленно), руб.
Земельный участок, общей площадью: 274 136 кв.м., кадастровый номер: 50:23:0020379:15, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, категория земель: растениеводство, расположенные: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, д. Меткомелино, дом 32	8 567 000
Земельный участок, общей площадью: 220 444 кв.м., кадастровый номер: 50:23:0020379:13, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, категория земель: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенные: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, д. Бахтеево, дом 130	15 312 000

2 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.

Отчет об оценке земельных участков, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, расположенные: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный».

6.6. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ 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



К.О. Домарева

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

- Выписка из ЕГРН.

7.2. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки являются: земельные участки, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, расположенные: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный».

Таблица 7.2-1 Общая характеристика земельного участка с кадастровым номером 50:23:0020379:15

Характеристика	Показатель
Общие сведения	
Адрес объекта	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, д. Меткомелино, дом 32
Кадастровый номер	50:23:0020379:15
Площадь земельного участка, кв.м	274 136
Кадастровая стоимость, руб.	747 351,94руб.
Имущественные права на Объект оценки	Общая долевая собственности
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Целевое назначение	Растениеводство
Текущее использование	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
Ограничение (обременение) права собственности на земельный участок	Доверительное управление
Описание	
Рельеф участка	Ровный
Ближайшее радиальное шоссе от МКАД	Новорязанское шоссе
Расстояние от МКАД, км	52
Форма участка	Многоугольная
Подъездные пути	Имеются
Инженерные коммуникации	Есть возможность подключения
Наличие заболоченности	Нет
Наличие водных объектов	Нет
Улучшения на земельном участке (здания, постройки, сооружения)	Нет

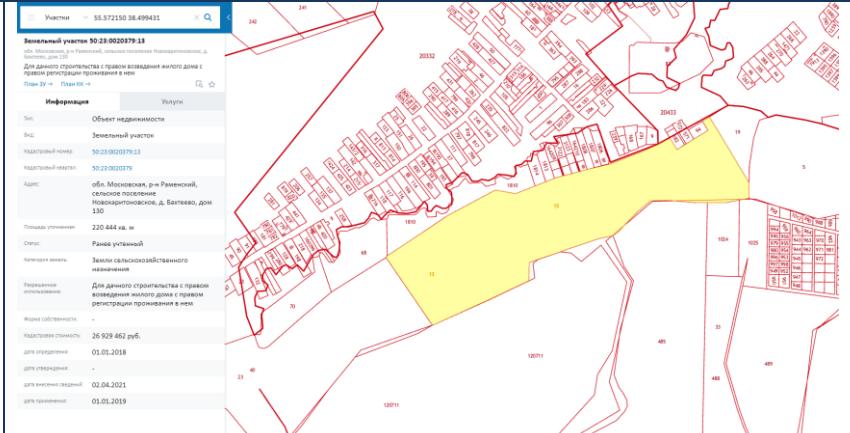
Характеристика	Показатель
Расположение участка на публичной кадастровой карте (схема)	
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Отсутствуют
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 7.2-2 Общая характеристика земельного участка с кадастровым номером 50:23:0020379:13

Характеристика	Показатель
Общие сведения	
Адрес объекта	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, д. Бахтеево, дом 130
Кадастровый номер	50:23:0020379:13
Площадь земельного участка, кв.м	220 444
Кадастровая стоимость, руб.	26 929 462 руб.
Имущественные права на Объект оценки	Общая долевая собственности
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Целевое назначение	Для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
Текущее использование	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
Ограничение (обременение) права собственности на земельный участок	Доверительное управление
Описание	
Рельеф участка	Ровный
Ближайшее радиальное шоссе от МКАД	Новорязанское шоссе
Расстояние от МКАД, км	51
Форма участка	Многоугольная
Подъездные пути	Имеются
Инженерные коммуникации	Есть возможность подключения
Наличие заболоченности	Нет
Наличие водных объектов	Нет
Улучшения на земельном участке (здания, постройки, сооружения)	Нет

Отчет об оценке земельных участков, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, расположенные: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный».

Характеристика	Показатель
Расположение участка на публичной кадастровой карте (схема)	
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Отсутствуют
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют

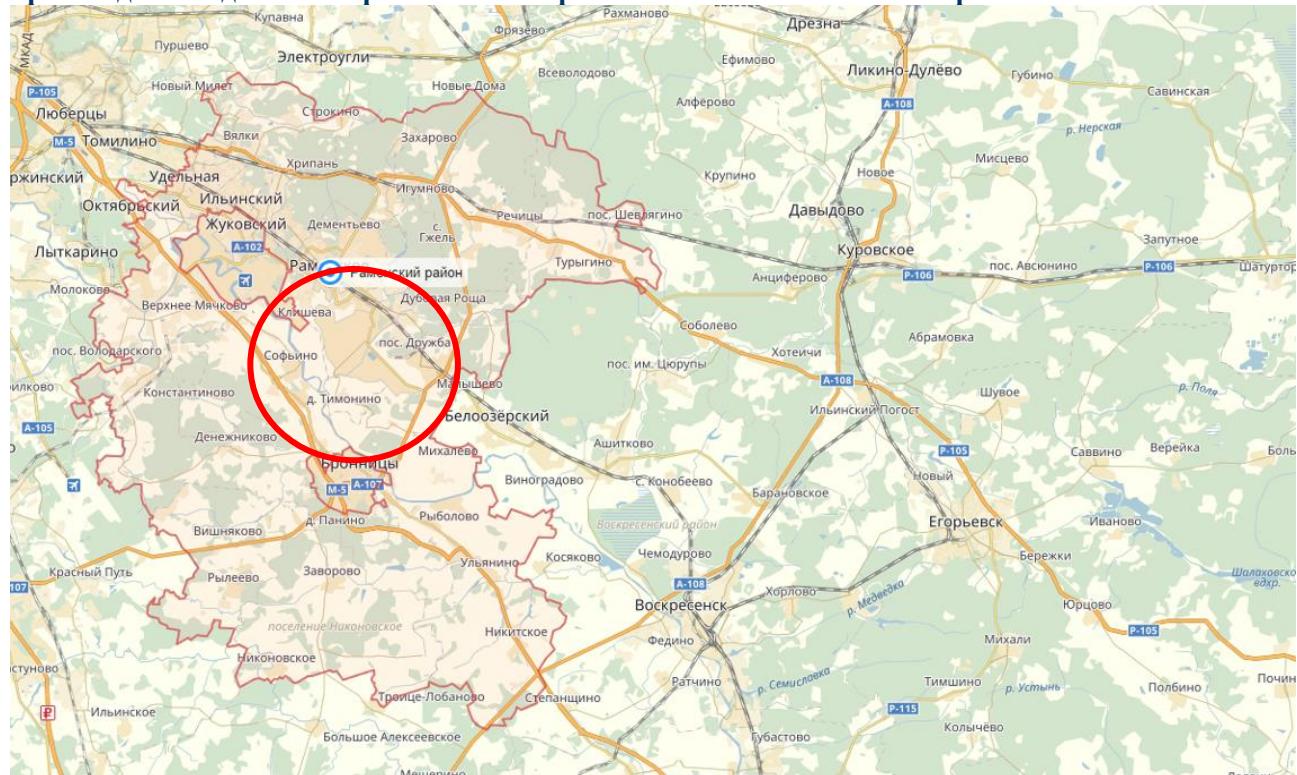
Источник: составлено Оценщиком

7.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оцениваемые земельные участки расположены на территории Раменского района Московской области.

Далее приведено краткое описание данных районов.

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 расположения³

Раменский городской округ

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 Павловопосадским 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, Пустынское, Тороповское, Малаховское. Теперь площади, где ранее добывался торф, рекультивированы под посевые, 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

³ <https://www.ramenskoye.ru/images/DocFiles/4961.pdf>

Отчет об оценке земельных участков, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, расположенные: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный».

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, Софино 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.

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

Отчет об оценке земельных участков, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, расположенные: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный».

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, несмотря 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 железнную 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,

Отчет об оценке земельных участков, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, расположенные: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный».

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.

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

Социально-экономическая обстановка на территории Российской Федерации

Потребительская инфляция с 22 по 28 ноября

1. За неделю с 22 по 28 ноября инфляция составила 0,19%.
2. В сегменте продовольственных товаров рост цен ускорился (0,21% после 0,14% неделей ранее) за счет более высоких темпов удорожания плодовоощной продукции (2,85% после 2,68% неделей ранее) и замедления снижения цен на прочие продукты питания (-0,09% после -0,14%). На отчетной неделе выросли цены на мясопродукты, продолжили дорожать яйца, молоко и молочная продукция. При этом сохраняется снижение цен на сахар, муку, масла и жиры, макаронные и крупы изделия.
3. В сегменте непродовольственных товаров цены выросли на 0,05% (0,07% неделей ранее). На отчетной неделе ускорилось снижение цен на электро бытовые приборы (-0,87% после -0,05%), строительные материалы (-0,66% после -0,38%), замедлился рост цен на одежду и белье. Легковые автомобили подешевели на -0,01% (неделей ранее цены выросли на 0,01%).
4. В сегменте регулируемых и туристических услуг на отчетной неделе рост цен ускорился (+0,54% после +0,15% неделей ранее) за счет удорожания авиабилетов на внутренние рейсы (10,95% после роста на 3,20%). На услуги гостиниц и санаториев цены продолжили снижаться (-0,14% и -0,07% соответственно).

Мировые рынки

5. На неделе с 22 по 28 ноября на мировых рынках продовольствия цены снижались (-0,9% после -2,4% на предыдущей неделе). В годовом выражении в ноябре цены выросли на 4,6% г/г.

На рассматриваемой неделе снизились цены на пшеницу во Франции (-2,1%) и говядину (-2,6%) после роста на прошлой неделе. Продолжала сокращаться стоимость пшеницы в Чикаго (-1,4%), сахара-сырца (-1,8%), белого сахара (-1,5%) и свинины (-4,3%). Выросли котировки на соевые бобы (+1,7%) и масло (+3,0%), а также на кукурузу (+1,8%) после снижения на прошлой неделе. Стабилизировалась стоимость пальмового масла.

6. На мировом рынке удобрений цены снизились (-2,0% после +0,5% на предыдущей неделе) за счет сокращения стоимости азотных удобрений (-4,0%). Котировки на смешанные удобрения стабилизировались. В годовом выражении в ноябре цены на удобрения снизились на 21,5% г/г.
7. На мировом рынке черных металлов отмечается разнонаправленная динамика цен: от -1,1% до +0,6% (от -0,6% до 1,2% неделей ранее). Уменьшились цены на железную руду (-1,1%), а на арматуру – выросли (+0,6%). Стальной прокат и лом черных металлов стабилизировались. В годовом выражении в ноябре черные металлы подешевели на 16,6% г/г.

О МИРОВЫХ ЦЕНАХ С 22 ПО 28 НОЯБРЯ

	с начала ноября	2022 г.								21/20
		28.11.2022	22.11.2022	22-28 ноя	15-21 ноя	ноябрь (с нач. года)	ноябрь (з/з)	ноябрь (м/м)	октябрь (м/м)	
Продовольствие										
Пшеница (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-11,5	287	291	-1,4	-3,5	1,3	1,0	-6,3	1,3	27,7
Пшеница (Франция 1 мес фьючерс), долл./т	-3,3	337	344	-2,1	2,5	6,3	0,3	-0,9	2,4	28,9
Кукуруза (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-3,3	263	259	1,8	-1,1	12,7	17,1	-2,4	0,6	60,0
Белый сахар (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	0,4	529	537	-1,5	-7,4	6,5	6,2	0,9	-3,5	25,4
Сахар-сырец (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	7,8	427	435	-1,8	-2,1	2,6	-1,7	5,9	0,9	38,6
Соевые бобы (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	2,6	535	526	1,7	-1,4	9,6	16,6	4,4	-3,3	44,4
Соевое масло (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	3,9	1677	1628	3,0	-5,2	35,1	26,7	7,6	7,5	85,1
Канадский рапс (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	-10,6	606	625	-3,0	-6,8	-24,4	-19,6	1,6	6,1	86,9
Пальмовое масло (Роттердам CIF Малайзия/Индонезия), долл./т	-3,8	1078	1075	0,2	-3,0	-17,4	-19,0	8,0	-3,3	69,8
Говядина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-1,4	3900	4005	-2,6	4,0	6,0	11,8	1,5	-2,5	10,8
Свинина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-5,1	1777	1857	-4,3	-1,8	-1,1	11,9	-6,0	-3,4	53,3
Индекс продовольственных цен ФАО										
m/m	-	-	-	-	-	-	-	-	-0,1	-
t/t	-	-	-	-	-	-	-	-	2,0	28,1
Удобрения										
Смешанные удобрения (диаммонийфосфат), Чикаго фьючерс, долл./т	-1,5	640	640	0,0	0,8	-11,5	-13,3	-3,7	-10,8	92,1
Азотные удобрения (мочевина), Чикаго фьючерс, долл./т	-8,5	538	560	-4,0	0,2	-29,7	-29,7	-9,1	-5,0	113,3
Черные и цветные металлы										
Железная руда (фьючерс Далянь), долл./т	21,3	102	103	-1,1	1,2	-4,0	9,5	1,3	-8,6	45,7
Лом черных металлов (фьючерс LME), долл./т	-5,2	347	347	0,0	0,6	-25,8	-29,9	-5,6	-2,7	63,0
Арматура (фьючерс LME), долл./т	-5,9	638	635	0,6	0,0	-8,8	-12,5	-6,8	3,6	53,9
Прокат (фьючерс Китай LME), долл./т	-4,2	525	526	-0,2	-0,6	-31,3	-33,4	-5,3	-4,3	72,0
Алюминий (фьючерс LME), долл./т	6,3	2363	2429	-2,7	-2,3	-15,9	-9,9	5,5	-1,1	43,5
Медь (фьючерс LME), долл./т	6,8	7959	8013	-0,7	-5,9	-18,1	-15,6	6,9	-1,7	50,2
Никель (фьючерс LME), долл./т	17,6	25639	26022	-1,5	-17,4	23,5	28,7	15,5	-1,6	33,3

Информация о текущей ситуации в России на основании Прогноза⁴ социально-экономического развития Российской Федерации на 2022 год и на плановый период 2023 и 2024 годов.

На основании данных Минэкономразвития России опубликованных в «Прогнозе⁵ социально-

⁴ 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_planovyyi_period_2023_i_2024_godov.html. Дата публикации 30.09.2021 года.

⁵ 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_planovyyi_period_2023_i_2024_godov.html.

Отчет об оценке земельных участков, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, расположенные: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «PBM - Подмосковный».

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 формирующими 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 формирующими 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 формирующими рынками масштаб ускорения годовой инфляции в июле по сравнению с декабрям прошлого года вырос 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 формирующими 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 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 понижательные 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 экспортёрами. 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 формирующимиися 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 «Прогноз⁶ 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 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 формирующимиися рынками; замедление роста производительности труда; рост глобального протекционизма, замедление глобализационных процессов и мировой торговли. Для сырьевых экспортёров источником рисков также может стать реализация

⁶ 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.

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, онлайн-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 повышенна 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 уровня 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 8.1-1 Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2022 год и на плановый период 2023 и 2024 годов⁷

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

Источник: Росстат, ФТС России, расчеты Минэкономразвития России.

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

⁷<https://www.economy.gov.ru/material/file/956cde638e96c25da7d978fe3424ad87/Prognoz.pdf>

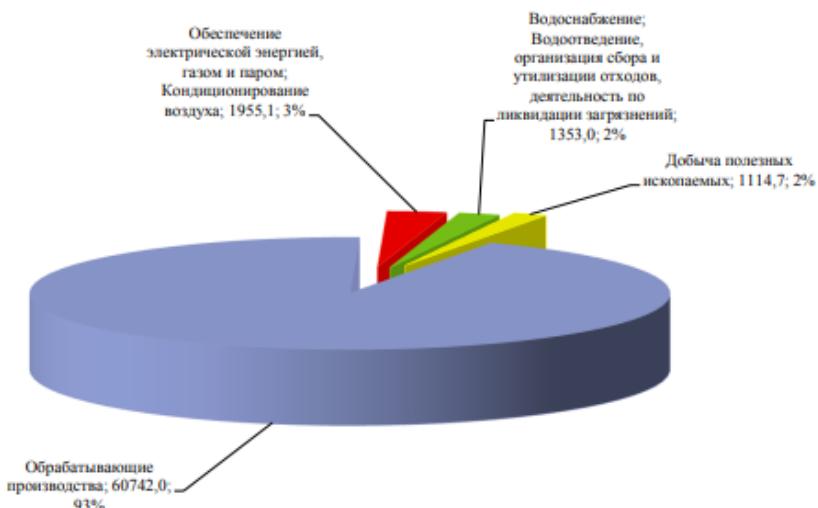
https://www.economy.gov.ru/material/file/d7f5f5dea44bda4c30d42aac04cc1fca/prognoz_socialno_ekonom_razvitiya_rf_2022-2024.pdf

и

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.

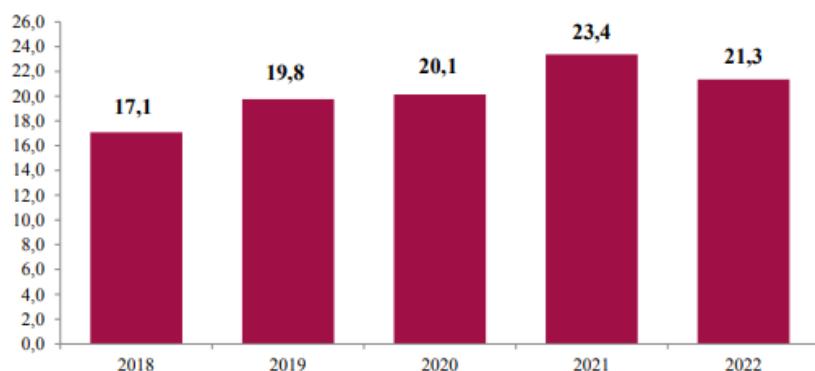
Социально-экономическое развитие Раменского городского округа в 2022 году⁸

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



Обрабатывающие производства являются основой промышленного комплекса Раменского городского округа. Доля в объеме отгруженной промышленной продукции – 93% или 60742 млн. рублей

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



Реализация мяса скота и птицы в живом весе по сельскохозяйственным предприятиям составила 21,3 тыс. тонн, что ниже соответствующего периода прошлого года на 8,7%. Снижение связано с цикличностью производства мяса птицы.

⁸ <https://www.ramenskoye.ru/images/DocFiles/4961.pdf>

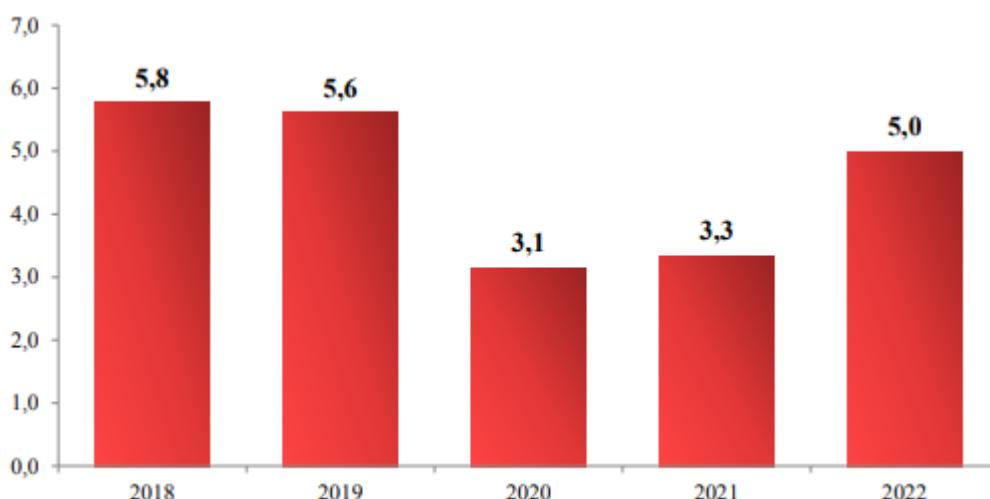
Отчет об оценке земельных участков, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, расположенные: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный».

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



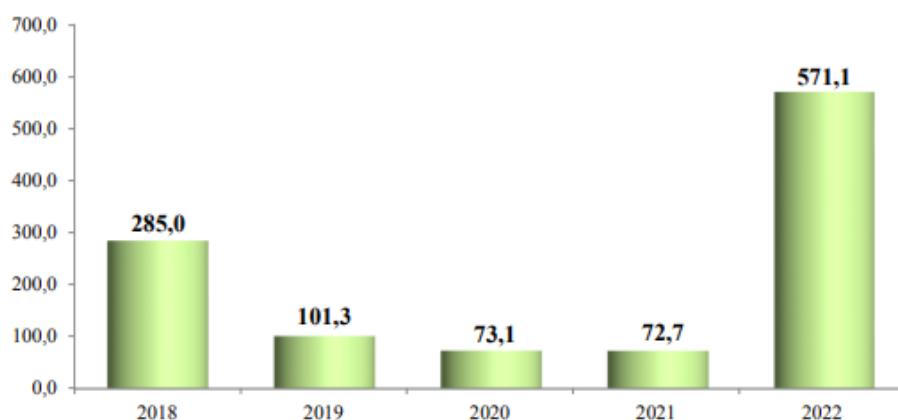
Производство коровьего молока составило 16,5 тыс. тонн, что ниже соответствующего периода прошлого года на 3,9%. Снижение связано со снижением надоя молока в расчёте на одну корову молочного стада.

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



По итогам I полугодия 2022 года объем инвестиций в основной капитал составил 5 млрд. рублей (150 % к аналогичному периоду 2021 года). По источникам финансирования инвестиций в основной капитал преобладает доля собственных средств – 76% (3,8 млрд. руб.), доля привлеченных средств составила – 24% (1,2 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 571,1 тыс. кв. м. индивидуальных жилых домов (785,9 % к аналогичному периоду 2021 года). Увеличение

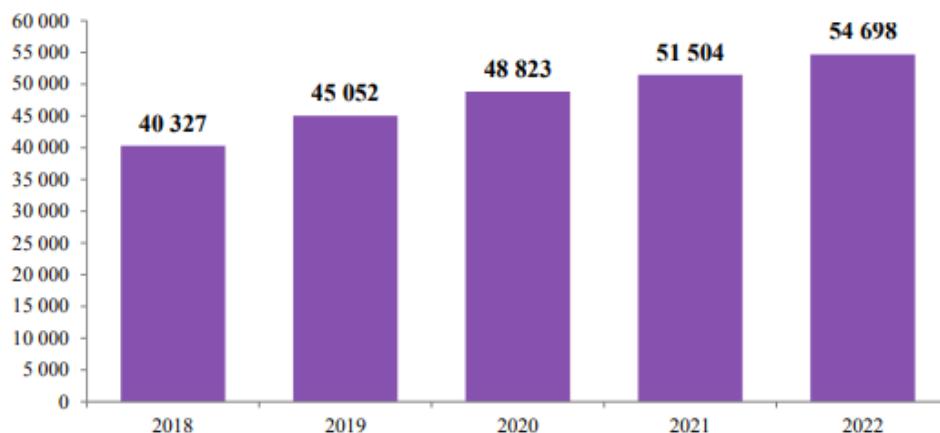
произошло за счет постановки на учет ранее построенных населением объектов недвижимости

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



Оборот розничной торговли по крупным и средним предприятиям составил 31,48 млрд. рублей (104,9% к аналогичному периоду 2021 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 2022 года составила 54 698 человек, что выше соответствующего периода прошлого года на 6,2%. По сравнению с соответствующим периодом 2021 года численность безработных граждан, состоящих на учете в службе занятости уменьшилась и составила 820 человек, уровень регистрируемой безработицы (к численности трудоспособного населения) составил 0,47%.

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



Среднемесячная заработка 1 работающего по крупным и средним предприятиям с начала года в сравнении с аналогичным периодом прошлого года возросла на 10,6% и составила 66 162,0 рубля.

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) подбирал 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.⁹

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:

- 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.

9 <https://cyberpedia.su/8x91a.html>

Отчет об оценке земельных участков, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, расположенные: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «PBM - Подмосковный».

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 правительственные 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, предоставленным Заказчиком, объектом оценки является право собственности на земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, категория земель: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенные: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, д. Бахтеево, дом 130, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»., Оценщик делает вывод, что объект оценки относится к сегменту земельных участков для дачного/коттеджного строительства и сельскохозяйственного производства.

Участки расположены в Юго-Восточном направлении по Новорязанскому шоссе.

8.3. Обзор загородного рынка Московской области¹⁰

Рынок земельных участков Московской области¹¹

Предложение участков в Московской области значительно превышает спрос. С кризиса 2008 г.

¹⁰<https://maxyline.ru/analitika/analiz-rynska-zemelnyh-uchastkov-moskovskoj-oblasti-na-konec-pervogo-polugodiya-2017-goda.html>

¹¹<https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2020/06/12/832498-zemlya-podmoskove-dlya-investorov>

Отчет об оценке земельных участков, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, расположенные: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный».

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 компаний, 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.

Дешевеющий 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 Дарино, 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 00 руб. за сотку. Таких участков достаточно много. Например, в базе ОГРК 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 удается изменить и повысить долю жилья, стоимость актива и спрос на него возрастают. Но сейчас это сложная процедура.

Спрос¹²

Эпидемия covid-19 возобновила интерес к загородному рынку, который с 2008 г. пребывал в глубоком кризисе. Измученные коронавирусом и принудительной самоизоляцией жители Московского региона еще весной начали выезжать загород, обеспечив взрыв спроса сначала в сегменте аренды, а потом и купли-продажи. Летом, после окончания карантина, спрос на покупку загородных домов был на 30% выше, чем в 2019 г., и, по оценке «Миэль», вернулся к уровням 2014 г. Ажиотаж не закончился даже с наступлением осени, считающейся низким сезоном. По данным компании «Инком-Недвижимости», за первые два осенних месяца число сделок с загородной «первичкой» увеличилась на 36% относительно прошлого года.

Однако спрос все больше смешается в наиболее бюджетный сегмент: год назад участки без подряда (УБП) выбирали 75% покупателей, весной 2020 г. – 76%, осенью – 79%. Но одновременно растет и популярность коттеджей: по итогам III квартала 2019 г. благоустроенные загородные дома приобрели 6% покупателей, весной текущего года – 7%, осенью 2020 г. – 10%. По словам риелторов, на самом деле желающих купить готовое жилье, пригодное для постоянного проживания, гораздо больше 10%, но выбор коттеджей крайне скручен, и далеко не все могут найти подходящий по цене и качеству вариант: 76% лотов на «загородке» составляют УБП (+3 п.п. по сравнению с 2019 г.), а коттеджи – лишь 9% (+2 п.п.).

Квартиры в малоэтажных жилых комплексах (МЖК) занимают в предложении ту же долю, что и коттеджи – 9% (-3 п.п. за год), но в спросе – только 7%. Несмотря на доступный бюджет, востребованность МЖК падает: за год их доля в спросе сократилась на 7 п.п., а с весны 2020-го - на 5 п.п. Насидевшиеся в городских квартирах покупатели, похоже, ищут более загородного образа жизни, чем могут предложить МЖК.

Доля таунхаусов и дуплексов в спросе осталась на уровне 2019 г., но по сравнению с весной снизилась на 1 п.п., с 5% до 4%, на фоне дефицита предложения (6% рынка, -2 п.п.). Как поясняет руководитель аналитического центра компании «Инком-Недвижимость» Дмитрий Таганов, новые проекты с блокированной застройкой сейчас не выходят в связи с административно-законодательными изменениями. Дело в том, что на блокированные дома распространяется 214-ФЗ, поэтому таунхаусы, как и многоэтажные дома, должны теперь строиться на деньги банков и продаваться через эсроу-счета. Это подкосило и без того вялый интерес застройщиков к формату.

Среди покупателей популярность таунхаусов растет. Например, в компании «Kaskad Недвижимость», специализирующейся на строительстве таунхаусов, продажи в июле-сентябре увеличились на 119% в годовом выражении. Причем за сентябрь - на 223%, со слов Ольги Магилиной, заместитель гендиректора компании.

В данном случае большую роль сыграл не только коронавирус, но и дешевая ипотека. Блокированные дома, как уже было сказано выше, продаются по 214-ФЗ, поэтому их можно приобрести в кредит по низким ставкам городского рынка. Другие виды загородной недвижимости банки кредитуют не так охотно и под более высокий процент.

О высокой востребованности готовых к проживанию форматов свидетельствует и статистика вторичного рынка: по данным «Инкома», за восемь месяцев продажи таунхаусов выросли на 20%, коттеджей – на 12%. Спрос на дачные домики сократился на 15%, УБП – на 7%. То есть покупатели отдают предпочтение комфортному жилью, которое может стать полноценной заменой городской квартире, если, например, в Москве опять случится карантин.

Предложение

На рост спроса застройщики отреагировать пока не успели: за третий квартал на подмосковный рынок вышло только семь новых проектов — это новый антирекорд за всю историю наблюдений за рынком, подчеркивает Дмитрий Таганов. Причем шесть поселков из семи состоят из участков без подряда экономкласса, и только в одном можно купить коттеджи – дорогие, потому что поселок позиционируется в бизнес-классе. Для сравнения: за тот же период 2019 г. в продаже появилось 16 поселков, 15 с УБП и один с коттеджами.

Высокий спрос и отсутствие нового предложения закономерно привели к сокращению объема

12 <https://www.irn.ru/articles/41296.html>

Отчет об оценке земельных участков, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, расположенные: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный».

предложения. Согласно подсчетам «Инкома», число лотов на первичном рынке загородного жилья в Московской области снизилось в третьем квартале на 14% по сравнению с прошлым годом. На рынке представлено примерно 43 400 объектов против 51 000 осенью прошлого года.

Причем по большей части это участки без подряда, а спросом сейчас пользуется готовое жилье. Как отмечает Дмитрий Таганов, даже среди поселков с застройкой насчитывается не более 5% проектов, где после приобретения дома можно хотя бы начать делать ремонт. А готовые поселки с готовыми домами были почти полностью распроданы еще весной.

На вторичном рынке предложение осенью сократилось на 15% по сравнению со средними многолетними значениями, сообщает «Миэль». Как поясняет Татьяна Ананьева, руководитель отдела загородной недвижимости «Миэль Сущевский», собственники снимают дома с продажи, чтобы самим переждать в них вторую волну пандемии.

Ситуацию усугубляет специфика вторичного рынка, который и в доковидные времена на 80% состоял из неликвида. По наблюдениям «Миэль», спросом на «вторичке» пользуются современные дома со всеми коммуникациями площадью 150–200 кв. м, на участках 10–12 соток. Или недорогие – до 1 млн руб. дома на 6 сотках, но также приспособленные для круглогодичного проживания. Подобных объектов очень мало. В основном на вторичном рынке представлены ветхие дома и строения под снос, непригодные для жизни, сетуют специалисты компаний.

Недостаток качественного и ликвидного предложения испытывает и самый дорогой сегмент загородного рынка – элитный. Kalinka Group осенью насчитала в Подмосковье 513 дорогих лотов в 28 поселках на первичном и вторичном рынке, что на 26% меньше, чем в 2019 г. Причем в половине поселков в первичном предложении осталось менее 10 лотов, а в 20% поселков представлено лишь по одному лоту.

Элитное предложение в третьем квартале пополнялось, но единичными новыми лотами. Например, в КП «Раздоры-2» на Рублево-Успенском шоссе появилось несколько новых строящихся коттеджей.

Наиболее популярны на высокобюджетном рынке дома площадью 400-500 кв. м, однако в настоящее время основной объем предложения формируют коттеджи в 500-700 кв. м - на них приходится 30% предложения (+10 п. п. за год). А доля лотов площадью 300-500 кв. м упала до 23% (с 35% в прошлом году) – небольшие объекты раскупили.

В целом, загородный рынок страдает от острой нехватки ликвидного предложения. На фоне ажиотажа скупили всё: и хорошее, и плохое - то, что в нормальное время никто бы не купил, так описал ситуацию на рынке собственник компании One Kingdom Станислав Голицын, выступая на конференции «Московского бизнес-клуба». По мнению Дмитрия Таганова, на то, чтобы восполнить дефицит качественных объектов, может уйти не один год.

8.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Классификация основных средств, согласно МСО, проводится по категориям: операционные и внеоперационные активы.

Операционные (рабочие) активы - активы, необходимые для деятельности предприятия.

Внеоперационные активы - имущество, находящееся у предприятия для будущего развития и инвестиций (инвестиционные активы), и активы, излишние для деятельности предприятия (избыточные, излишние активы).

Согласно МСФО 40 различают инвестиционную недвижимость и недвижимость, занимаемую владельцем.

Инвестиции в недвижимость - земля или здание (либо часть здания, либо и то, и другое), находящаяся в распоряжении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды) с целью получения арендных платежей, доходов от прироста стоимости капитала или того и другого, но не для производства или поставки товаров, оказания услуг, административных целей или продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности.

Недвижимость, занимаемая владельцем - недвижимость, находящаяся в распоряжении (владельца или арендатора по договору финансовой аренды), предназначенная для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях.

Согласно МСФО 40 объекты незавершенного строительства или объекты, находящиеся в стадии реконструкции по поручению третьих лиц не являются инвестициями в недвижимость независимо от их предполагаемого использования в будущем.

Инвестиции в недвижимость предназначены для получения арендной платы или доходов от прироста стоимости капитала, либо того и другого. Поэтому денежные потоки, поступающие от инвестиций в недвижимость, как правило, не связаны с остальными активами компании. Это отличает инвестиции в недвижимость от недвижимости, занимаемой владельцем. Поступления и платежи денежных средств в процессе производства или поставки товаров, оказания услуг (или использования объекта основных средств в административных целях), относятся не только к объекту основных средств, но и к другим активам, используемым в процессе производства или поставки товаров (услуг).

Различают следующие виды имущества, задействованного владельцем: неспециализированное и специализированное.

Специализированное имущество из-за особенностей местоположения редко продается (если продается вообще) на открытом рынке иначе как часть предприятия, неотъемлемым компонентом которого это имущество является.

Неспециализированное имущество достаточно широко представлено на открытом конкурентном рынке.

Объекты недвижимого имущества, представленные к оценке (земельные участки), являются *внеоперационными неспециализированными активами*.

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

Согласно ст. 7 Земельного Кодекса Российской Федерации, земли сельскохозяйственного назначения являются одной из семи категорий в составе земель Российской Федерации. Как следует из содержания ст. 78, 81 Земельного Кодекса, земли сельскохозяйственного назначения имеют несколько видов разрешенного использования:

- для ведения личного (подсобного) хозяйства;
- для дачного строительства;
- для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства;
- для садоводства;
- для животноводства;
- для огородничества;
- для производства сельскохозяйственной продукции;
- для других видов деятельности, связанных с сельским хозяйством.

Таким образом, юридически допустимо использовать земельные участки:

-для сельскохозяйственного производства;

-для дачного строительства.

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 оцениваемых земельных участках вследствие особенностей окружающей их застройки.

Рельеф участков спокойный, форма правильная. Транспортная доступность хорошая.

Таким образом, местоположение и характеристики (окружение, рельеф и форма участка, площадь) земельных участков позволяет использовать их для сельскохозяйственного производства; для дачного строительства.

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

Земельный участок не застроен.

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

8.5. 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 недвижимость показал, 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 справедливой стоимости исследуемых объектов Оценщиком были проанализированы открытые источники информации о ценах предложений по продажам земельных участков на дату определения справедливой стоимости.

Таблица 8.5-1 Предложения по продаже земельных участков в Раменском районе Московской области

№	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Площадь участка, сотка	Инженерные коммуникации	Наличие подъездных путей	Стоимость предложения, руб.	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	Источник информации	Контакт
1	Московская область, Раменский городской округ, село Степановское	65	245,00	Есть возможность подключения	Имеются	700 000	2 857	https://www.domoform.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-mescherino-4873521535	909 644-93-77
2	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское	56	294,60	Есть возможность подключения	Имеются	850 000	2 885	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/276876585/	967 217-90-95
3	Московская область, Раменский городской округ, деревня Сидорово	55	200,00	Есть возможность подключения	Имеются	1 000 000	5 000	https://www.domoform.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-elektroizolyator-5402690555	915 296-32-05
4	Московская область, Раменский городской округ, деревня Сидорово	57	1000,00	Есть возможность подключения	Имеются	3 500 000	3 500	https://www.domoform.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-elektroizolyator-5836730286	967 556-65-19

№	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Площадь участка, сотка	Инженерные коммуникации	Наличие подъездных путей	Стоимость предложения, руб.	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	Источник информации	Контакт
5	Московская область, Раменский городской округ, деревня Сидорово	57	1000,00	Есть возможность подключения	Имеются	3 300 000	3 300	https://www.domofood.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-elektroizolyator-4806618676	903 512-50-22
6	Московская область, Раменский городской округ, д. Татаринцево	60	1115,00	Есть возможность подключения	Имеются	3 000 000	2 691	https://www.domofood.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-bronnitsy-3356974525	966 222-94-93
7	Московская область, Раменский район, с/п Рыболовское	54	350,00	Есть возможность подключения	Имеются	2 700 000	7 714	https://www.domofood.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-bronnitsy-2951896366	926 369-50-61
8	Московская область, Раменский городской округ, Гжельское с/пос	46	500,00	Есть возможность подключения	Имеются	3 400 000	6 800	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/271693429/	905 719-61-15
9	Московская область, Раменский район, с/п Кузнецковское	51	2731,00	Есть возможность подключения	Имеются	35 000 000	12 816	https://www.domofood.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-druzhba-264394003	(915) 038-15-16
10	Московская область, Раменский район, с/п Новохаритоновское, Электроизолятор	52	600,00	Есть возможность подключения	Имеются	3 000 000	5 000	https://www.domofood.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-elektroizolyator-2864689388	(903) 753-15-85
11	Московская область, Раменский район, с. Рыболовово	52	223	Есть возможность подключения	Имеются	1 100 000	4 933	https://www.domofood.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-bronnitsy-3235242291	903 580-47-72
12	Московская область, Раменский городской округ, коттеджный посёлок Аргуновские дачи	55	245	Есть возможность подключения	Имеются	2 200 000	8 980	https://www.domofood.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-mescherino-5391491438	(958) 463-58-98
13	Московская обл., Раменский р-н, сельское поселение Ульянинское	55	2 222	Есть возможность подключения	Имеются	13 968 000	6 286	https://vsn.ru/gorodskoy-okrug-ramenskiy/sale-land-lot/agricultural/59263984-2222-0-sot-13968000-rub-selskoe-poselenie-ulyaninskoemescherino	(916) 068-53-46
14	Московская область, Раменский городской округ, с. Степановское	60	245	Есть возможность подключения	Имеются	2 000 000	8 163	https://vsn.ru/gorodskoy-okrug-ramenskiy/s-stepanovskoe/sale-land-lot/53868552-245-0-sot-2000000-rub	(916) 578-78-00

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

Таблица 8.5-2 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков, расположенных в Раменском районе Московской области

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	2 691
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	12 816
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	5 780

Источник: расчет Оценщика

Необходимо отметить, что приведенные выше диапазоны стоимости определены по предложениям о продаже аналогичных 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 т.п.). Конечная стоимость оцениваемых объектов может не попасть в выделенный диапазон после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

Отчет об оценке земельных участков, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, расположенные: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный».

8.6. 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.

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.

Возможное значение корректировки на торг для участков приведены в справочнике «Справочник оценщика недвижимости 2022. Земельные участки. Часть 2», Нижний Новгород, 2022 год. Согласно данным справочника корректировка на торг для земельных участков имеет следующие значения:

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	6,8%	16,7%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	5,5%	14,6%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	8,5%	20,4%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,8%	5,3%	14,3%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,8%	4,6%	12,9%
Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	7,8%	18,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,6%	6,6%	16,6%

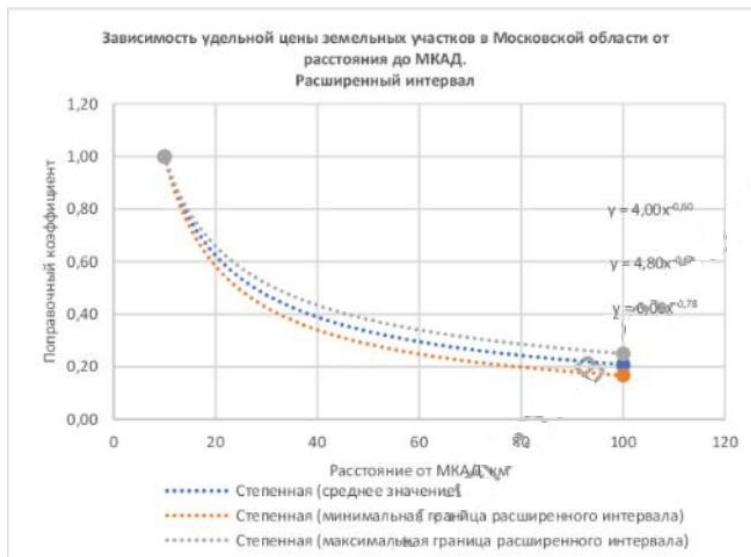
Функциональное назначение (категория земель, разрешенное использование) - один из наиболее весомых ценообразующих факторов. Процесс перевода земельного участка из одной категории в другую, а также смена разрешенного использования земельного участка – это трудоемкий, дорогостоящий и очень длительный процесс, не всегда возможный особенно в Московском регионе, 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

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.

Возможное значение корректировки на удаление от МКАД приведены в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2022. Земельные участки. Часть 1», Нижний Новгород, 2022 год. Согласно данным справочника зависимость цены от удаления от МКАД имеет следующий вид:



Площадь земельного участка.

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. В данном случае корректировка рассчитана на основании исследования зависимости цены участков от их площади.

Возможное значение корректировки на площадь для участков под дачное строительство приведены в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2022. Земельные участки. Часть 2», Нижний

Отчет об оценке земельных участков, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, расположенные: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный».

Новгород, 2022 год. Согласно данным справочника зависимость цены от площади имеет следующее значение:

Зависимость цены от площади

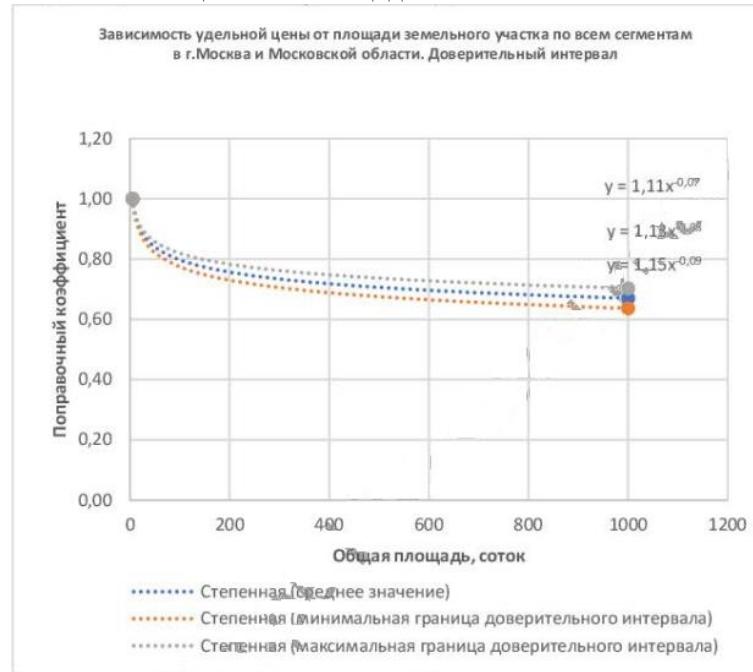


Рис. 23¹¹

8.7. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки

Участки расположены в Юго-Восточном направлении по Новорязанскому шоссе.

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

Таблица 8.7-1 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков, расположенных в Раменском районе Московской области

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	2 691
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	12 816
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	5 780

Источник: расчет Оценщика

Необходимо отметить, что приведенные диапазоны стоимости определены по предложениям о продаже/аренде аналогичных 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 т. п.). Конечная стоимость оцениваемых объектов может не попасть в выделенный диапазон после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

На цену продажи наиболее существенное влияние оказывают следующие факторы:

1. Функциональное назначение;
2. Удаление от МКАД;
3. Площадь участка (фактор масштаба);
4. Индивидуальные характеристики.

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

Согласно п. 1 ФСО V, 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. 2 ФСО V, 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 котируемым 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 котируемые 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 котируемая 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 практических 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 такой, деятельность на рынке в отношении актива или обязательства на дату оценки. Однако цель оценки справедливой стоимости остается 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.

9.1. 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 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 равнения 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. 4 ФСО V Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);

- степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки). Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене. П.6-7 ФСО V

9.2. 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-Мертона 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 прямо пропорционально влияет на стоимость опциона. Таким образом, если известна стоимость опциона, то можно определить уровень волатильности ожидаемой рынком¹³.

- Биномиальная модель предполагает больший объем вычислений, чем модель Блэка-Шоулза и позволяет вводить собственное распределение цен. Данная модель также известна как

¹³ Источник: данные интернет-портала «Economicportal»: Модель Блэка-Шоулза (http://www.economicportal.ru/ponyatiya-all/black_scholes_model.html)

биномиальная модель Кокса-Росса- Рубинштейна или С-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 истечения¹⁴.

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. 11 ФСО № V доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

9.3. 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. 24 ФСО V Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизведения или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- метод затрат воспроизведения или затрат замещения;
- метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно

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

затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий

Затраты воспроизведения (стоимость воспроизведения) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизведения целесообразно применять в следующих случаях:

- полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
- затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

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, гидroteхнических 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 объектом и исходя из приоритета и возможности применения рыночного (сравнительного) подхода.

9.4. 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. Чтобы 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 кв.м. при продажах земли под застройку в населенных пунктах с плотной застройкой;

При анализе продаж застроенных участков используются следующие единицы сравнения:

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

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.

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

Были проанализированные данные из открытых источников по продаже земельных участков раздел 8.5 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект (скринь объявленияй расположены в приложении 3).

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.
- ✓ Разрешенное использование: для дачного строительства.

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

Определение стоимости земельных участков для дачного строительства расположенных в Раменском

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.

Таблица 9.4-1 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета справедливой стоимости земельных участков с кадастровым номером: 50:23:0020379:15

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Источник информации		https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-mescherino-4873521535	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-elektroizolyator-4806618676	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-bronnitsy-3235242291	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-elektroizolyator-2864689388
Контакт		909 644-93-77	903 512-50-22	903 580-47-72	(903) 753-15-85
Местоположение	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, д. Меткомелино, дом 32	Московская область, Раменский городской округ, село Степановское	Московская область, Раменский городской округ, деревня Сидорово	Московская область, Раменский район, с. Рыболовово	Московская область, Раменский район, с/п Новохаритоновское, Электроизолятор
Направление	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное
Удаленность от МКАД	52	65	57	52	52
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Растениеводство	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сотка	2741,36	245,00	1000,00	223,00	600,00
Инженерные коммуникации	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Подъездные пути	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Стоимость предложения, руб.		700 000	3 300 000	1 100 000	3 000 000
Стоимость предложения за 1 сотку, руб.		2 857	3 300	4 933	5 000

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.4-2 Расчет удельной стоимости за 1 сотку земельного участка с кадастровым номером: 50:23:0020379:15

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		2 857	3 300	4 933	5 000
Общая площадь	сот.		245,00	1 000,00	223,00	600,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав						
Качество прав	%	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена			2 857	3 300	4 933	5 000
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Отчет об оценке земельных участков, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, расположенные: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный».

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная цена	руб./сот.	.	2 857	3 300	4 933	5 000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки						
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.	.	2 857	3 300	4 933	5 000
Условия продажи						
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.	.	2 857	3 300	4 933	5 000
Условия рынка						
Время продажи			Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.	.	2 857	3 300	4 933	5 000
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-14,40%	-14,40%	-14,40%	-14,40%
Скорректированная цена	руб./сот.	.	2 446	2 825	4 223	4 280
Местоположение и окружение объекта						
Место нахождения		обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, д. Меткомелино, дом 32	Московская область, Раменский городской округ, село Степановское	Московская область, Раменский городской округ, деревня Сидорово	Московская область, Раменский район, с.п Новохаритоновское, Рыболовово	Московская область, Раменский район, с/п Новохаритоновское, Электроизолятор
Направление		Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.	.	2 446	2 825	4 223	4 280
Удаленность от МКАД	км	52	65	57	52	52
Корректировка	%		16,40%	6,50%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.	.	2 847	3 009	4 223	4 280
Использование или зонирование						
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.	.	2 847	3 009	4 223	4 280
Вид разрешенного использования		Растениеводство	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.	.	2 847	3 009	4 223	4 280
Физические характеристики						
Площадь земельного участка	сот.	2 741,36	245,00	1 000,00	223,00	600,00
Корректировка	%		-17,60%	-7,80%	-18,20%	-11,40%
Скорректированная цена	руб./сот.	.	2 346	2 774	3 454	3 792

Отчет об оценке земельных участков, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, расположенные: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «PBM - Подмосковный».

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Экономические характеристики						
Доступные инженерные коммуникации		Есть возможность подключения				
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот		2 346	2 774	3 454	3 792
Качество подъездных путей	.	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот		2 346	2 774	3 454	3 792
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		34,00%	14,30%	18,20%	11,40%
1/(1+Sn)			0,746	0,875	0,846	0,898
Весовой коэффициент			0,22	0,26	0,25	0,27
Вклад аналога	Руб.		516	721	864	1024
Удельная стоимость за 1 сотку	руб./сот.	3 125				

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.4-3 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета справедливой стоимости земельных участков с кадастровым номером: 50:23:0020379:13

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации		https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-mescherino-5391491438	https://vsn.ru/gorodskoy-okrug-ramenskiy/sale-land-lot/agricultural/59263984-2222-0-sot-13968000-rub-selskoe-poselenie-ulyaninskoe-mescherino	https://vsn.ru/gorodskoy-okrug-ramenskiy/s-stepanovskoe/sale-land-lot/53868552-245-0-sot-2000000-rub
Контакт		(958) 463-58-98	(916) 068-53-46	(916) 578-78-00
Местоположение	Московская область, Раменский район	Московская область, Раменский городской округ, коттеджный посёлок Аргуновские дачи	Московская обл., Раменский р-н, сельское поселение Ульянино	Московская область, Раменский городской округ, с. Степановское
Направление	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное
Удаленность от МКАД	51	65	55	60
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Под дачное строительство	Под дачное строительство	Под дачное строительство	Под дачное строительство
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сотка	2 204,44	245	2 222	245
Инженерные коммуникации	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Подъездные пути	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Стоимость предложения, руб.		2 200 000	13 968 000	2 000 000
Стоимость предложения за 1 сотку, руб.		8 980	6 286	8 163

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.4-4 Расчет удельной стоимости за 1 сотку земельного участка с кадастровым номером: 50:23:0020379:13

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		8 980	6 286	8 163
Общая площадь	сот.		245,00	2 222,00	245,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность

Отчет об оценке земельных участков, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, расположенные: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «PBM - Подмосковный».

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена			8 980	6 286	8 163
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		8 980	6 286	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.		8 980	6 286	8 163
Условия продажи					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		8 980	6 286	8 163
Условия рынка					
Время продажи			Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		8 980	6 286	8 163
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-8,80%	-8,80%	-8,80%
Скорректированная цена	руб./сот.		8 190	5 733	7 445
Местоположение и окружение объекта					
Место нахождения		Московская область, Раменский район, с.п. Рыболовское, д. Владимировка	Московская область, Раменский городской округ, коттеджный посёлок Аргуновские дачи	Московская обл., Раменский р-н, сельское поселение Ульянинское	Московская область, Раменский городской округ, с. Степановское
Направление		Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		8 190	5 733	7 445
Удаленность от МКАД	км	51	65	55	60
Корректировка	%		17,80%	5,10%	11,40%
Скорректированная цена	руб./сот.		9 648	6 025	8 294
Использование или зонирование					
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		9 648	6 025	8 294
Вид разрешенного использования		Дачное строительство	для дачного строительства	для дачного строительства	Под дачное строительство
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		9 648	6 025	8 294
Физические характеристики					
Площадь земельного участка	сот.	2204,44	245,00	2 222,00	245,00
Корректировка	%		-16,1%	0,1%	-16,1%
Скорректированная цена	руб./сот.		8 095	6 031	6 959
Экономические характеристики					
Доступные инженерные коммуникации		Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%

Отчет об оценке земельных участков, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, расположенные: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный».

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная цена	руб./сот.		8 095	6 031	6 959
Качество подъездных путей		Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		8 095	6 031	6 959
Выводы					
Общая чистая коррекция	%		33,90%	5,20%	27,50%
1/(1+Sn)			0,747	0,951	0,784
Весовой коэффициент			0,301	0,383	0,316
Вклад аналога	Руб.		2437	2310	2199
Удельная стоимость за 1 сотку	руб./сот.	6 946			

Источник: составлено Оценщиком

Комментарии к расчетным таблицам:

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

Возможное значение корректировки на торг для участков приведены в справочнике «Справочник оценщика недвижимости 2022. Земельные участки. Часть 2», Нижний Новгород, 2022 год. Согласно данным справочника корректировка на торг для земельных участков имеет следующие значения:

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	6,8% – 16,7%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	5,5% – 14,6%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	8,5% – 20,4%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,8%	5,3% – 14,3%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,8%	4,6% – 12,9%
Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	7,8% – 18,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,6%	6,6% – 16,6%

Корректировка на торг была принята в размере среднего значения диапазона для участков под жилищное строительство в размере -8,8% и для участка сельскохозяйственного назначения (растениеводство) в размере – 14,4%.

Корректировка на удаление от МКАД

Возможное значение корректировки на удаление от МКАД приведены в справочнике «Справочник оценщика недвижимости 2022. Земельные участки. Часть 1», Нижний Новгород, 2022 год. Согласно данным справочника зависимость цены от удаления от МКАД имеет следующий вид:

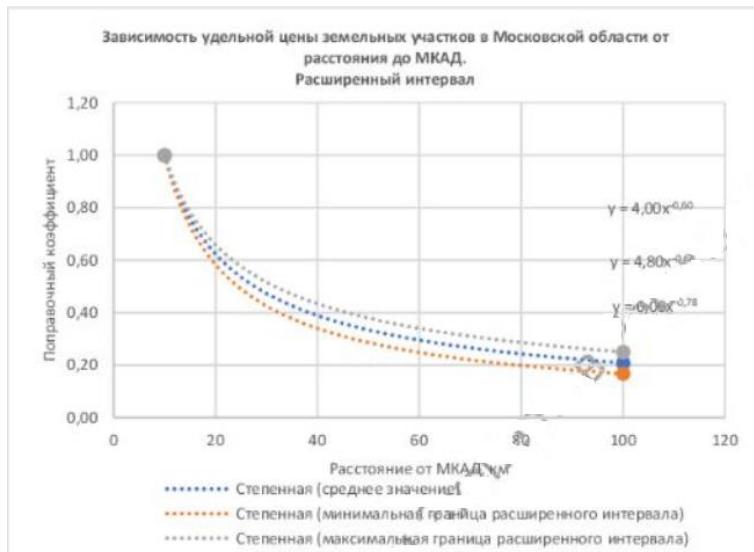


Таблица 9.4-5 Расчет корректировки на удаленность от МКАД для участка с кадастровым номером: 50:23:0020379:15

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Удаленность от МКАД, км.	52	65	57	52	52
Модельная корректировка	0,327	0,281	0,307	0,327	0,327
Корректировка		16,4%	6,5%	0,0%	0,0%

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.4-6 Расчет корректировки на удаленность от МКАД для участка с кадастровым номером: 50:23:0020379:13

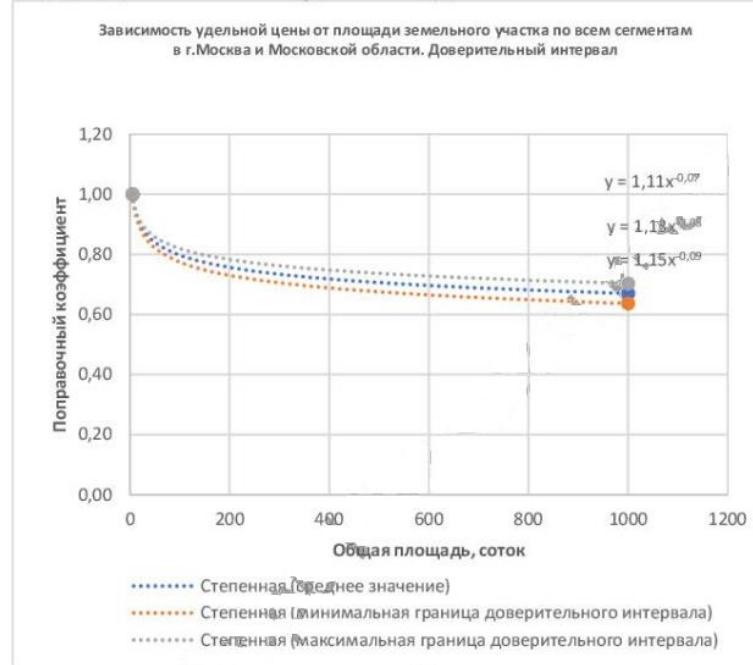
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Удаленность от МКАД, км.	51	65	55	60
Модельная корректировка	0,331	0,281	0,315	0,297
Корректировка		17,8%	5,1%	11,4%

Источник: составлено Оценщиком

Корректировки на площадь

Возможное значение корректировки на площадь для участков под дачное строительство приведены в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2022. Земельные участки. Часть 2», Нижний Новгород, 2022 год. Согласно данным справочника зависимость цены от площади имеет следующее значение:

Зависимость цены от площади

Рис. 23¹¹**Таблица 9.4-7 Расчет корректировки на площадь с кадастровым номером: 50:23:0020379:15**

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь сот.	2 741,36	245,00	1 000,00	223,00	600,00
Площадь кв.м.	274 136	24 500	100 000	22 300	60 000
Коэффициент корректировки	0,4150	0,5034	0,4499	0,5072	0,4686
Корректировка		-17,6%	-7,8%	-18,2%	-11,4%

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.4-8 Расчет корректировки на площадь с кадастровым номером: 50:23:0020379:13

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь сот.	2204,44	245,00	2 222,00	245,00
Площадь кв.м.	220 444	24 500	222 200	24 500
Коэффициент корректировки	0,4223	0,5034	0,4220	0,5034
Корректировка		-16,1%	0,1%	-16,1%

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:

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

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.

Отчет об оценке земельных участков, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, расположенные: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный».

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

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

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 9.4-9 Итоговый расчет

Объект права	Площадь, сот.	Стоимость за 1 сотку, руб.	Стоимость участка, руб.	Стоимость участка (округленно), руб.
Земельный участок, общей площадью: 274 136 кв.м., кадастровый номер: 50:23:0020379:15, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, категория земель: растениеводство, расположенные: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, д. Меткомелино, дом 32	2 741,36	3 125	8 566 750	8 567 000
Земельный участок, общей площадью: 220 444 кв.м., кадастровый номер: 50:23:0020379:13, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, категория земель: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенные: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, д. Бахтеево, дом 130	2 204,44	6 946	15 312 040	15 312 000

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).

При согласовании результатов, в рамках применения каждого подхода Оценщик должен привести в Отчете об оценке описание процедуры соответствующего согласования. Если при согласовании используется взвешивание результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, оценщик должен обосновать выбор использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода.

В рамках настоящего Отчета Оценщиком для определения стоимости объекта оценки был использован один подход – сравнительный, в связи с высоким соответствием данного подхода рыночным тенденциям, согласование 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, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, расположенные: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское	Не применялся	23 879 000	Не применялся

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 и ограничениями составляет:

23 879 000 (Двадцать три миллиона восемьсот семьдесят девять тысяч) рублей, не облагается НДС¹⁵,

в том числе:

Объект права	Стоимость участка (округленно), руб.
Земельный участок, общей площадью: 274 136 кв.м., кадастровый номер: 50:23:0020379:15, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, категория земель: растениеводство, расположенные: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, д. Меткомелино, дом 32	8 567 000
Земельный участок, общей площадью: 220 444 кв.м., кадастровый номер: 50:23:0020379:13, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, категория земель: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенные: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, д. Бахтеево, дом 130	15 312 000

Оценщик

К.О. Домарева

15 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.

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.¹⁶ на интервал итоговой стоимости объекта оценки влияет три критерия:

Таблица 10.1-1 Интервал итоговой стоимости объекта оценки

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 0,9 – 1,1 от диапазона стоимости, указанного в таблице выше, поскольку развитость рынка земли можно охарактеризовать как высокую, а оборачиваемость объектов подобной площади (большие по площади объекты являются менее ликвидными) как среднюю.

Итоговый интервал определяется по следующей формуле:

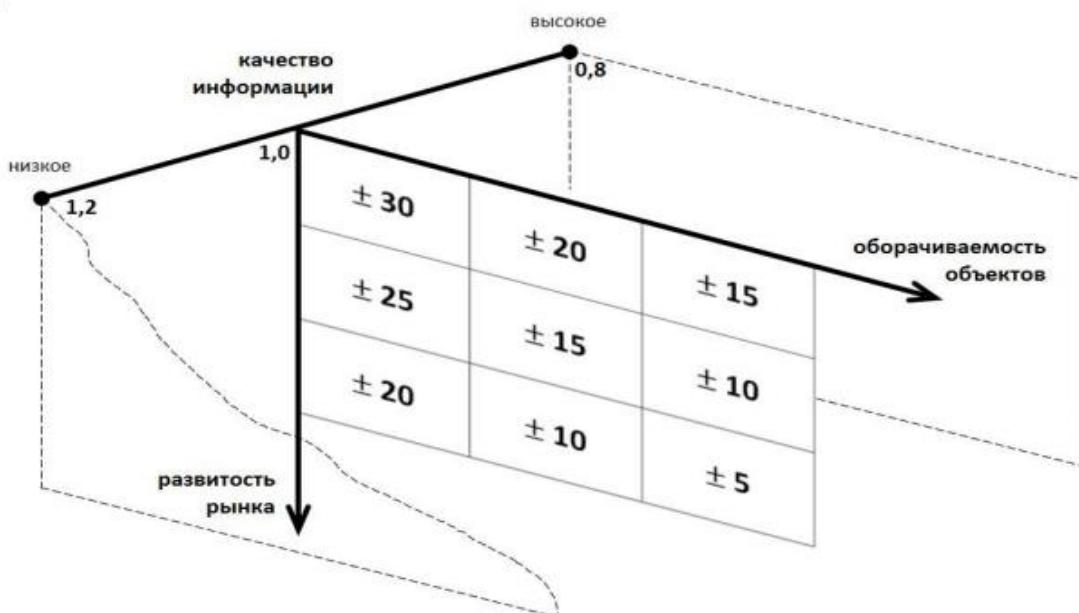
$$i = i_{1,2} * k_3, \text{ где:}$$

i – итоговый интервал стоимости;

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

k_3 – значение критерия 3 (0,9; 1,0 или 1,1).

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



В условиях пандемии имеет место значительное расширение границ диапазонов и интервалов, в которых могут лежать результаты оценки. Как минимум, можно говорить о сдвиге на одну ступень:

16 https://srosovet.ru/content/editor/Vozmzhnye-granicy-intervala-itogovoj-stoimosti_statya.pdf

Отчет об оценке земельных участков, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, расположенные: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный».

оборачиваемость высокая → оборачиваемость средняя; средняя развитость рынка → низкая развитость.

Учитывая месторасположение, вид и площадь оцениваемой недвижимости для дачного строительства, оборачиваемость принимается на среднем уровне, развитость рынка – средняя. Диапазон рыночной стоимости по двум критериям соответствует значению +/- 15%. Качество и детализация информации оценщиком принимается на уровне 1,2.

Следовательно, возможные границы интервала, в котором, по мнению Оценщика, находится рыночная стоимость оцениваемых объектов, составляет +/- 18%.

Возможные границы интервала, в котором, по мнению Оценщика, находится рыночная стоимость оцениваемых объектов, составляют:

Таблица 10.1-2 Возможные границы интервала стоимости

№ п/п	Объект оценки	Нижняя граница стоимости, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.	Верхняя граница стоимости, руб.
1	Земельный участок, общей площадью: 274 136 кв.м., кадастровый номер: 50:23:0020379:15, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, категория земель: растениеводство, расположенные: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, д. Меткомелино, дом 32	7 024 940	8 567 000	10 109 060
2	Земельный участок, общей площадью: 220 444 кв.м., кадастровый номер: 50:23:0020379:13, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, категория земель: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенные: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, д. Бахтеево, дом 130	12 555 840	15 312 000	18 068 160
Итого		19 580 780	23 879 000	28 177 220

Источник: расчет Оценщика

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 «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года.
6. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года.
7. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года.
8. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года.
9. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года.
10. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 661 от 25 сентября 2014 года.
11. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" утвержденного приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н
12. Стандарты и правила оценочной деятельности Союза Специалистов Оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков», Утверждены Решением Советом Союза специалистов оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков» Протокол № 2 «03» октября 2016 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. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», издание четвертое. Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2018.
3. «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Том1 и Том2», издание четвертое. Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2022.
4. Данные сети Интернет (www.avito.ru, cian.ru, www.domofond.ru)

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ

 <p>ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ</p> <p>www.fsostr.ru 109147, Москва, а/я 176</p> <p>info@fsostr.ru +7 (495) 107-93-70</p>	<p align="center">СВИДЕТЕЛЬСТВО</p> <p align="center">о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</p> <p align="center">Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017.</p>	<p align="center">Домарева Ксения Олеговна</p> <p>Оценщик:</p> <p align="center">«Оценка недвижимости»</p> <p>наименование оценочной организации</p> <p>наименование оценщика</p> <p>дата выдачи</p> <p>номер аттестата</p> <p>дата окончания действия аттестата</p> <p>подпись оценщика</p> <p>подпись президента</p> <p>номер аттестата</p>
--	--	--

Отчет об оценке земельных участков, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, расположенные: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «PBM - Подмосковный».



ДОГОВОРДОЛГИС №22006В40R6608	
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА	
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	

насторожий страховой полис удостоверяет факт заключения договора страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее также – договор страхования) в форме страхового полиса на условиях, изложенных в настоящем страховоом полисе и сопутствующих в правильах №14/3 Страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, к которым оценщик заключил трудовой договор с ОАО «ВСК» от 16.04.2011 г. (далее также – правила страхования).

Страхователь (Ф.И.О.): Домарева Ксения Олеговна

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникшим в результате причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключенному договору на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате ответственной деятельности.

Страховой случай: (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установление вступившим в законную силу решением арбитражного суда или (бездействием) оценщика (Страховщиком) факта причинения ущерба (имущественного вреда) действовавшим стандартам оценки, стендартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулирующейся организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).

Застрахованная деятельность: оценочная деятельность, осуществлявшаяся в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховая сумма: 300 000,00 (Триста тысяч) рублей

Страховая премия и
порядок ее уплаты: 500,00 (Пятьсот) рублей (единовременно в срок до «27» сентября 2022 г.)

Срок действия Полиса: с «28» сентября 2022 г. по «27» сентября 2023 г., но не ранее момента уплаты страховой премии в полном объеме.

Приложения: Правила №14/3 страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «16» апреля 2021 г. САО «ВСК».

Особые условия страхования:

Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, возмещаемым в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, в размере 30 000,00 (тридцать тысяч) рублей.

Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не отвечающие в настоящем Договоре страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, применяются в соответствии с условиями страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеющих превалирующую силу (приоритет), над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Настоящий договор заключен при посредничестве участия агента ООО «ЭксоС», действующего на основании агентского договора № 05284680001 от 19.05.2016 г. с САО «ВСК».

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 14/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2011 ГОДА САО «ВСК» ОЗНАКОМЕН. ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВАНИЯ
Страховое акционерное общество «ВСК»	Домарева Ксения Олеговна
Место нахождения: Российская Федерация, 121352, г. Москва, ул. Островная, д.4.	Адрес места жительства (регистрации): 155028, Российская Федерация, Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Тухачевского, д. 30/2, кв. 353 ИИН: 26130385240
ИНН 7710026574 КПП 997950001 Р/С 40701810002001241 в ПАО Сбербанк г. Москва К/с 3010181040000000225 БИК 044525255 Тел. (495) 725-44-24	Легал рожден: 13.12.1989 Место рождения: С. ЛЕВОКУМСКОЕ ЛЕВОКУМСКОГО Р.Н. СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ Паспорт: 0711 625753 29.06.2012 ОТДЕЛЕНИЕМ УФМС РОССИИ ПО СТАВРОПОЛЬСКОМУ КРАЮ В ЛЕВОКУМСКОМ РАЙОНЕ Код подразделения: 66-019
Страховщик:	М. Н. Домарева Ксения Олеговна

Дата выдачи 27.09.2012

Отчет об оценке земельных участков, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, расположенные: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «PBM - Подмосковный».

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ

Аналоги участки под сельхоз производство Раменского района

Объект аналог №1

700 000 ₽

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

Размещает объявления: 2 года 10 мес.
Всего за 3 месяца: 1

8 905 574-96-43

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru
Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Связаться с владельцем 8 905 574-96-43

Земли сельхозназначения, 245 соток

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

Объект аналог № 2

domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-elektroizolyator-4806618676

3 300 000 ₽

Земли сельхозназначения, 1000 соток

Московская область, Раменский городской округ, деревня Сидорово, Электроизолятор, Московская область

Швальгино 3.4 км

В избранное

Получать новые объявления

Контактное лицо

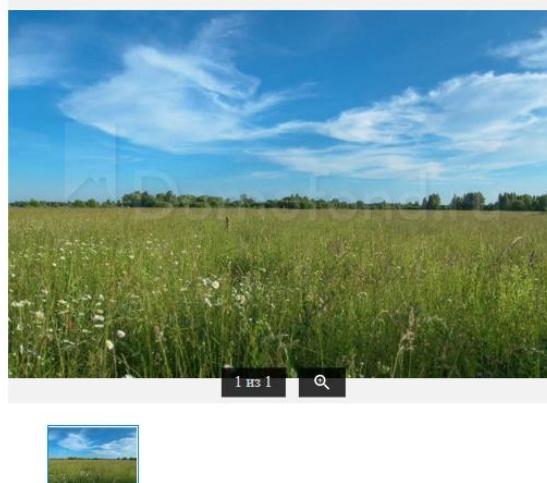
Размещает объявление: 6 лет

Всего за 3 месяца: 1

8 966 385-96-13

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

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



1 из 1



Связаться с владельцем

8 966 385-96-13

Земли сельхозназначения, 1000 соток

Продаю участок сельхозназначения площадью 10 га (возможное увеличение до 54 га) в Раменском районе Московской области 50 км от МКАД. Участок ровный, не заросший. Газ и электричество по границе. С нового года кадастровая стоимость значительно снизится и будет зона СХ-3 с возможностью строительства дома.

РЕКЛАМА rivegauche.ru

4 284 ₽ 7 140 ₽ Clinique Happy for Men EDC -40%

5 598 ₽ 9 330 ₽ Clinique Happy for Men EDC -40%

РЕКЛАМА sokolov.ru

5 420 ₽ 12 990 ₽ Серьги SOKOLOV из золота с алмазной гранью -69%

7 130 ₽ 12 990 ₽ Петухи серьги павоток -69%

Объект аналог № 3

domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-bronnitsy-3235242291

1 100 000 ₽

Земли сельхозназначения, 223 сотки

Московская область, Раменский городской округ, село Рыболово, Бронницы, Московская область

В избранное

Получать новые объявления

Контактное лицо

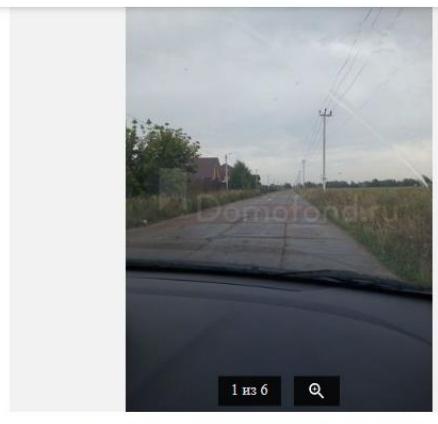
Размещает объявление: 4 года 1 мес.

Всего за 3 месяца: 1

8 985 100-85-54

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

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



1 из 6



Связаться с владельцем

8 985 100-85-54

Земли сельхозназначения, 223 сотки

Продам земельный участок площадью 2.23 га в категории сельскохозяйственного назначения. Кадастровый номер 50:23:0050444:189 для строительства жилого дома, сельхозпроизводства, теплиц, животноводства. Участок находится в поле (близкое поле колхоза "Борис"). Межевание проведено. Очень живописное место рядом с поселком Рыболово, в котором есть вся необходимая инфраструктура: школа, стадион, поликлиника, магазины, аптека, детский сад. Участок подойдет для любителей активного и спокойного отдыха. Рядом находится юношеский спортивный клуб. Недалеко протекает р. Москва и 2 озера. Проходит бетонная дорога и электричество (200 м. от участка). Недалеко находится санаторий "Мосхоречье".

РЕКЛАМА romania.ru

Шведская стенка Romania. Идеальная в любом интерьере!

Установка даже в угол!

Объект аналог № 4

Отчет об оценке земельных участков, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, расположенные: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «PBM - Подмосковный».

domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-elektroizolyator-2864689388

3 000 000 ₽

Земли сельхозназначения, 600 соток
Московская область, Раменский городской округ, сельское поселение Новохаритоновское, электроподстанция, Московская область

Игнатово 3.6 км



1 из 2

Связаться с владельцем
8 985 290-26-20

Земли сельхозназначения, 600 соток

Рядом с с. Метромелино СХ-3. общей площадью, 6 Га.
Виды разрешенного использования: указанны в ГПЗУ:
Можно организовать ферму
Пчеловодство
Рыбоводство
Звереводство
Птицеводство
Животноводство
Свиноводство и тд...

В избранное
Получать похожие объявления

Контактное лицо
Размещено объявлением: 12 лет 2 мес.
Всего за 3 месяца: 1

8 985 290-26-20

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru
Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арекламодателя.




РЕКЛАМА
Sokolov.ru

5 420 ₽ 17 490 ₽
Серьги SOKOLOV из золота с алмазной гранью

6 200 ₽ 19 990 ₽
Серьги SOKOLOV из золота с жемчугом

Аналоги участки под дачное строительство Раменский район

Объект аналог №1

Домофонд - Продажа участков - Москва - Новогорское шоссе - Номер в каталоге: 5391491438

2 200 000 ₽

Земли сельхозназначения, 245 соток
Московская область, Раменский городской округ, сельское поселение Аргуновское, д. 27Е, Мещерино, Московская область

Предлагается земельный участок об общей площадью 2.45 га в Раменском районе, близк. д. Аргуново. Рядом проходит трасса М5. По границе проходит электричество. Кадастровый номер: 50:23:0505973:73

Информация о предложении
Тип: Участок
Расстояние от центра: 53 км, Новорязанское шоссе
Дата обновления объявления: 21/9/2022
Номер в каталоге: 5391491438

Связаться с владельцем **8 958 463-08-98**

Создать заметку Распечатать Получать похожие Показать на карте

Образцы документов для сделки

Объект аналог № 2

Продам землю сельхозназначения 2222.0 сот городской округ Раменский сельское поселение Ульянинское, Мещерино
№ 59263984 | Обновлено 29 июня в 17:42 | Просмотрено всего 6, сегодня 1
☆ ★ ☆ Государственная регистрация | Помощь юристов | Правила обжалования

[городской округ Раменский / Продажа земельных участков / Сельхозназначение](#)

цена: 13 968 000 ₽
агент: 0958700099
объявление № 59263984 на сайте читати.ru
площадь участка: 2222.0 сот
адрес: городской округ Раменский

Описание
Продается 240 земельных участков, расположенных в сельском поселении Ульянинское, в Раменском районе Московской области восточнее населенного пункта Аргуново. Кадастровый номер земельного участка: 50:23:0500029:1215. Категория земли: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства и садоводства. Площадь земельного участка: 2222.0 сот. Земельные участки расположены в 65 м от МКАД в юго-восточном направлении. Коммуникации отсутствуют. Собственник - Банк, прием продажа. Предложение не является публичной офертой. Дополнительную информацию можно уточнить по телефону, указанному в объявлении.

Купить этот участок в ипотеку
Для пользователей читати.ru

Стоимость недвижимости	Первоначальный взнос:	Срок кредита в годах	Процентная ставка
13 968 000	8 031 600	25	4.5 %
		от 32 997 ₽ Приблизительный ежемесячный платеж	

Объект аналог № 3

Продам землю 245.0 сот городской округ Раменский село Степановское
№ 53968552 | Обновлено 29 апр в 08:27 | Просмотрено всего 11, сегодня 1
☆ ★ ☆ Государственная регистрация | Помощь юристов | Правила обжалования

[городской округ Раменский / Недвижимость с Степановским / Продажа земельных участков](#)

цена: 2 000 000 ₽
агент: 09165707699
объявление № 53968552 на сайте читати.ru
площадь участка: 245.0 сот
адрес: городской округ Раменский, с. Степановское

Описание
Недорогое шоссе 60 км от МКАД, село Степановское. Участок 2-45 га, правоизмененный, ровный, сухой, подделено электричество, рядом развитая инфраструктура. Для постоянного проживания. Участок 2-45 га / дачное строительство / индивидуальное строительство. Коммуникации - электричество 15 кВт, трансформатор: 193 кВА, привод: 100 кВт, фазы: 3,023 кВ, Опоры: 100 кВт. Телефон: 8-916-578-78-00. Рядом расположены села Бронницы, Борисово, Борисовка, Болотниково, деревня Каменка, деревня Малмыж. Общественный транспорт - автобус от метро "Коломенская", остановка в 3 м. 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.

Купить этот участок в ипотеку
Для пользователей читати.ru

Стоимость недвижимости	Первоначальный взнос:	Срок кредита в годах	Процентная ставка
2 000 000	1 150 000	25	4.5 %
		от 4 725 ₽ Приблизительный ежемесячный платеж	

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

Файл формата .pdf, созданный в программе "Государственное кадастровое агентство по Московской области"
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 05.12.2022, поступившего на рассмотрение 05.12.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вил объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 25
06.12.2022; № КУВИ 001/2022 215517046			
Кадастровый номер:	50:23:0020379:13		
Номер кадастрового квартала:	50:23:0020379		
Дата присвоения кадастрового номера:	13.09.2006		

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 50:23:0020379:0013
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир : жилой дом Участок находится примерно в 200м, по направлению на юго-запад от ориентира. Поточный адрес ориентира: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, д. Бахчесово, лот 130.
Площадь:	220444 +: 329
Кадастровая стоимость, руб.:	26929462
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образованы объекты недвижимости:	50:23:0000000:67
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Для личного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
Сведения о кадастровом инженере:	уточнением описание местоположения границ и (или) габаритов земельного участка с кадастровым номером 50:23:0020379:13
Сведения о лесах, волнах объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка	данные отсутствуют

 <p>ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ЗЕМЕЛЬНЫМ РЕСУРСАМ САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ПОДПОЛОСТИ Секретарь АГентства Татьяна Николаевна Борисова Бюро по Оренбургской области, Челябинской и Курганской областям и г. Екатеринбургу тел. (343) 360-3025, факс (343) 360-3021</p>	<p>ПОДПИСЬ, ФАМИЛИЯ</p>
<p>Полное наименование должностного лица</p>	

Отчет об оценке земельных участков, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, расположенные: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «PBM - Подмосковный».

Земельный участок внч объекта недвижимости			
Лист № 2 разд. 1	Всего листов разд. 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов вианкис: 25
06.12.2022г. № КУВИ 001:2022 215517046	50:23:0020379:13		
Кадастровый номер:			
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 50:00 6.1859 от 11.08.2022, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В границах зон запрета, пологоления запрещаются: 1) строительство объектов капитального строительства, не обеспечивших сооружениями и (или) методами инженерной защиты территорий и объектов от негативного воздействия зои; 2) использование сточных вод в целях нововведения повышенного гидрориска; 3) размещение складов, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, вспрывчатых, токсичных, отравляющих веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов; 4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами, включая испарение; Зона пологоления россии Дорки в Раменском городском округе Московской области, тип: Иная зона с особыми условиями использования территории, дата решения: 17.05.2022, номер решения: 51, наименование ОГБ:ОМСУ: Московско Океско бассейновое ведомство управление Федерального агентства водных ресурсов, иерархия официального опубликования: Не требует публикации		
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:	даные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества:	даные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного кадастра:	даные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	даные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	даные отсутствуют		
Сведения о принятых актах (иных) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства временного дома сельского назначения или пасенного дома коммерческого использования:	даные отсутствуют		

 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН СИГНОРИЙ ПОДПИСЬЮ Составлен 04/05/2024 09:04:08 Электронного документа №6-ФРД-ИУМ-СЛЖКУ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТИГРАФИИ Зарегистрирован с 10:00:00 04/05/2024</p>	ПОДПИСЬКА, фамилия
Подпись (наименование должности)	

Лист 3

Земельный участок вил объекта недвижимости			
Лист № 3 разряда 1	Всего листов разряда 1:4	Всего разрядов: 8	Всего листов вианки: 25
06.12.2022г. № КУВИ 001:2022 215517046			
Кадастровый номер:	50:23:0020379:13		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд.	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель и/или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местонахождении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус занесен об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "Реактивные, ранее утвержденные"		
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения); ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 21.04.2015; реквизиты документа основания: 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 выдан: Правительство Российской Федерации; вид ограничения (обременения); ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 21.04.2015; реквизиты документа основания: 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 выдан: Правительство Российской Федерации; вид ограничения (обременения); ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 28.11.2022; реквизиты документа основания: приказ об утверждении границ зон затопления, подтопления поверхностью водами рек Москва, Оса, Уча, Кильма, Пахра, Дорка, Северка на территориях городских округов Бронницы, Кашира, Коломенский, Ивантеевка, Люиню Петровский, Павловский Посад, Пущинский и Раменский Московской области от 17.05.2022 № 51 выдан: Министерство Основное бассейнов водного управления Федерального агентства водных ресурсов; вид ограничения (обременения); ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 28.11.2022; реквизиты документа основания: постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования		

 Полное наименование юридического лица Государственное бюджетное учреждение земельного кадастрового института Кадастровая палата по г. Москве	Индивидуальный, фамилия
--	--------------------------------

Лист 4

Земельный участок внн объекта недвижимости			
Лист № 4 разд. 1	Всего листов разд. 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 25
06.12.2022г. № КУВИ 001/2022 215517046	50:23:0020379:13		
Кадастровый номер:			
	земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации; о государственном характере недвижимости от 24.07.2007 № 221 фз выдан: Правительство РФ; виа ограничения (обременения); ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 28.11.2022; регистрация документа основания: постановление "Опоряжке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации; о государственном характере недвижимости от 24.07.2007 № 221 фз выдан: Правительство РФ.		
Получатель выписки:	Хиляников Александр Сергеевич		



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вил объекта недвижимости																					
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 25																		
06.12.2022г. №КУВИ 001/2022 215517046																					
Кадастровый номер:			50:23:0020379:13																		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "ТрастОнлайн Фонды недвижимости"																		
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая собственность 50:50:23:154:2007:040 11.12.2007 00:00:00																		
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют																		
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	4.1	<table border="1"> <tr> <td>вид:</td> <td>Доверительное управление</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>27.01.2016 11:06:05</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>50:50:023:50:999:001/2016 24:1</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Срок действия с 27.01.2016 с 27.01.2016 по 01.12.2027</td> </tr> <tr> <td>справка, в пользу которой установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Закрытое акционерное общество Управляющая компания "PBM Капитал", Д.У.Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "PBM Подмосковный", ИНН: 7722563196</td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Содня Подмосковный" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028 94135580, выдан 18.10.2007</td> </tr> <tr> <td>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</td> <td>Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 06:11, выдан 07.04.2015</td> </tr> <tr> <td>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления инойской:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>сведения о лицензии, который осуществляет хранение обезвреженной документарной застальной или электронной застальной:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> </table>	вид:	Доверительное управление	дата государственной регистрации:	27.01.2016 11:06:05	номер государственной регистрации:	50:50:023:50:999:001/2016 24:1	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 27.01.2016 с 27.01.2016 по 01.12.2027	справка, в пользу которой установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "PBM Капитал", Д.У.Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "PBM Подмосковный", ИНН: 7722563196	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Содня Подмосковный" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028 94135580, выдан 18.10.2007	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 06:11, выдан 07.04.2015	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления инойской:	данные отсутствуют	сведения о лицензии, который осуществляет хранение обезвреженной документарной застальной или электронной застальной:	данные отсутствуют
вид:	Доверительное управление																				
дата государственной регистрации:	27.01.2016 11:06:05																				
номер государственной регистрации:	50:50:023:50:999:001/2016 24:1																				
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 27.01.2016 с 27.01.2016 по 01.12.2027																				
справка, в пользу которой установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "PBM Капитал", Д.У.Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "PBM Подмосковный", ИНН: 7722563196																				
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Содня Подмосковный" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028 94135580, выдан 18.10.2007																				
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 06:11, выдан 07.04.2015																				
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления инойской:	данные отсутствуют																				
сведения о лицензии, который осуществляет хранение обезвреженной документарной застальной или электронной застальной:	данные отсутствуют																				

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН СИГНОРИЙ ПОДПИСЬЮ Согласно ГОСТ Р 52087-2012-2016 Адресат: 04550, г.Чехов, Московская область, городской округ Чехов, ул. Молодежная, д. 10 ИНН: 5013000000 ОГРН: 1025013000001 регистрация: Кадастровый картографический орган дата приема: с 06.06.2022 по 06.06.2022	ПОДПИСЬ, ФАМИЛИЯ
--	-------------------------

Отчет об оценке земельных участков, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, расположенные: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «PBM - Подмосковный».

Лист 6

Земельный участок внч объекта недвижимости			
Лист № 2 разд. а 2	Всего листов разд. а 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов вианки: 25
06.12.2022г. № КУВИ 001:2022 215517046			
Кадастровый номер:	50:23:0020379:13		
	заявления о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;		
5	Договоры участия в легальном строительстве;		
6	Заявления в судебном порядке права требования;		
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права;		
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;		
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без участия правообладателя или его законного представителя;		
10	Правоприменения 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;		
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения;		



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местного положения земельного участка

Земельный участок вил объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 25
06.12.2022г. № КУВИ 001/2022 215517046			
Кадастровый номер:	50:23:0020379:13		
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:7000	Неточных обозначений:		
<p>ДОКУМЕНТ ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕГИСТРА НЕДВИЖИМОСТИ Составлен 04.12.2022 года в 09:02 по времени Бюро по управлению земельных участков и земельных прав в г.о. Раменский Зарегистрировано в 06:30:27:008:302</p> <p>Инициалы, фамилия</p>			
Подпись ответственного должностного лица			

Отчет об оценке земельных участков, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, расположенные: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «PBM - Подмосковный».

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

		Земельный участок					
		виде объекта недвижимости					
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 4			Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 25
06.12.2022г. № КУВИ 001:2022 215517046							
Кадастровый номер:		50:23:0020379:13					

Описание местоположения границ земельного участка

Код п/пн	Номер точки начальны й конечн ий	Дирекционный угол	Горизонтальное протяжение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7
1	1.1.1	1.1.2	180°39.5°	44.33	данные отсутствуют	50:23:0020379:5
2	1.1.2	1.1.3	259°10.0°	22.66	данные отсутствуют	50:23:0020379:1025 Московская область, Раменский район, д.Обухово, ул.Центральная, д.113
3	1.1.3	1.1.4	259°11.5°	5.6	данные отсутствуют	50:23:0020379:1025 Московская область, Раменский район, д.Обухово, ул.Центральная, д.113
4	1.1.4	1.1.5	259°8.4°	27.49	данные отсутствуют	50:23:0020379:1024 адрес отсутствует
5	1.1.5	1.1.6	259°10.9°	12.57	данные отсутствуют	50:23:0020379:1024 адрес отсутствует
6	1.1.6	1.1.7	270°0.0°	53.13	данные отсутствуют	50:23:0020379:1024 адрес отсутствует
7	1.1.7	1.1.8	270°0.0°	33.87	данные отсутствуют	50:23:0020379:485 адрес отсутствует
8	1.1.8	1.1.9	274°41.1°	79.47	данные отсутствуют	50:23:0020379:485 адрес отсутствует
9	1.1.9	1.1.10	268°34.3°	38.5	данные отсутствуют	50:23:0020379:485 адрес отсутствует
10	1.1.10	1.1.11	268°33.1°	13.44	данные отсутствуют	50:23:0020379:485 адрес отсутствует
11	1.1.11	1.1.12	230°13.1°	50.68	данные отсутствуют	50:23:0020379:485 адрес отсутствует
12	1.1.12	1.1.13	223°34.9°	78.81	данные отсутствуют	50:23:0020379:485 адрес отсутствует
13	1.1.13	1.1.14	234°10.4°	19.56	данные отсутствуют	50:23:0020379:485 адрес отсутствует
14	1.1.14	1.1.15	256°58.9°	12.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют данные отсутствуют
15	1.1.15	1.1.16	258°51.2°	29.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют данные отсутствуют
16	1.1.16	1.1.17	251°38.3°	86.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют данные отсутствуют
17	1.1.17	1.1.18	249°42.4°	30.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют данные отсутствуют
18	1.1.18	1.1.19	251°24.4°	68.84	данные отсутствуют	50:23:0000000:120711 данные отсутствуют
19	1.1.19	1.1.20	250°14.7°	27.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют данные отсутствуют
20	1.1.20	1.1.21	180°46.6°	52.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют данные отсутствуют

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН СИГНОРИЕЙ ГЛАВНЫМ СОФИА ГАВА. Т-ФОРМУЛЯР №000002 ЭЛЕКТРОННЫЙ БИБЛИОФОРМЫ ИСПОЛЬЗУЮЩИЕ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ИНСТИТУТ КАДАСТРА И КАРТИГРАФИИ РЕГИСТРИРОВАНЫ С 10.01.2013 ГОДА
ПОДПИСЬ, ФАМИЛИЯ

Лист 9

Земельный участок внч объекта недвижимости							
Лист № 2 раздела 3.1			Всего земельных участков 3.1: 4		Всего разделов: 8		Всего земельных участков: 25
06.12.2022г. № КУВИ 001/2022 215517046					Кадастровый номер:		
1	2	3	4	5	6	7	8
21	1.1.21	1.1.22	244°40.7'	125.84	данные отсутствуют	50:23:0000000:120711	данные отсутствуют
22	1.1.22	1.1.23	245°47.7'	33.88	данные отсутствуют	50:23:0000000:120711	данные отсутствуют
23	1.1.23	1.1.24	245°33.1'	134.87	данные отсутствуют	50:23:0000000:120711	данные отсутствуют
24	1.1.24	1.1.25	248°47.8'	13.35	данные отсутствуют	50:23:0000000:120711	данные отсутствуют
25	1.1.25	1.1.26	325°27.9'	237.08	данные отсутствуют	50:23:0020379:23, 50:23:0020379:40	данные отсутствуют; адрес отсутствует
26	1.1.26	1.1.27	36°27.6'	5.55	данные отсутствуют	50:23:0020379:23, 50:23:0020379:40, 50:23:0020379:68	данные отсутствуют; адрес отсутствует; dklementkov@usadbam.ru
27	1.1.27	1.1.28	56°27.4'	213.85	данные отсутствуют	50:23:0020379:1810	Саратовская область, г. Саратов, ул. Крымская, д.16/24, кв.208
28	1.1.28	1.1.29	61°58.7'	153.94	данные отсутствуют	50:23:0020379:1810	Саратовская область, г. Саратов, ул. Крымская, д.16/24, кв.208
29	1.1.29	1.1.30	100°17.8'	59.19	данные отсутствуют	50:23:0020379:1810	Саратовская область, г. Саратов, ул. Крымская, д.16/24, кв.208
30	1.1.30	1.1.31	68°30.5'	60.84	данные отсутствуют	50:23:0020379:1810	Саратовская область, г. Саратов, ул. Крымская, д.16/24, кв.208
31	1.1.31	1.1.32	68°30.2'	33.21	данные отсутствуют	50:23:0020379:1814	eloga1321@gmail.ru, 413371, Саратовская обл, р.п. Аткаево Гайский, с. Аткаево Гай, просп. Нафигбазовский, д. 1
32	1.1.32	1.1.33	68°31.1'	27.31	данные отсутствуют	50:23:0020379:1813	Sasha.mitrofanov@yandex.ru, Саратовская обл, г. Маркс, пр-кт Строителей, д.49, кв. 59
33	1.1.33	1.1.34	68°31.9'	3.83	данные отсутствуют	50:23:0020379:3127	alk_alkovich@mail.ru, Московская обл, р.п. Люберцы, г. Люберцы, пр-кт Октябрьский, д. 1, к. 1, кв. 308
34	1.1.34	1.1.35	75°11.9'	21.45	данные отсутствуют	50:23:0020379:3127	alk_alkovich@mail.ru, Московская обл, р.п. Люберцы, г. Люберцы, пр-кт Октябрьский, д. 1, к. 1, кв. 308
35	1.1.35	1.1.36	75°12.1'	26.97	данные отсутствуют	50:23:0000000:164209	данные отсутствуют
36	1.1.35	1.1.35			данные отсутствуют	50:23:0000000:164209	алк_алкovich@mail.ru, Московская обл, р.п. Люберцы, г. Люберцы, пр-кт Октябрьский, д. 1, к. 1, кв. 308

 ДОКУМЕНТ ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ ПО РЕГИСТРАЦИИ СОБСТВЕННОСТИ И ИНЫХ ПРАВ НА НЕДВИЖИМЫЙ ОБЪЕКТЫ (ГИБРДН) СЕРВИСА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТИГРАФИИ СФЕРЫ ПРИРОДЫ СООБЩЕСТВА СОСТАВЛЕНИЯ С 06.06.2022 по 06.06.2022	ПОДПИСЬ, ФАМИЛИЯ
---	-------------------------

Лист 10

Земельный участок внч объекта недвижимости							
Лист № 3 раздела 3.1			Всего участков раздела 3.1: 4		Всего разделов: 8		Всего участков вианеки: 25
06.12.2022г. № КУВИ 001:2022 215517046			Кадастровый номер:		50:23:0020379:13		
1	2	3	4	5	6	7	8
37	1.1.36	1.1.37	75°11.1'	23.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	1.1.36	1.1.36			данные отсутствуют	50:23:0020379:120	алк_edikovich@mail.ru, Московская обл, р п. Люберецкий, г. Люберец, пр кт Октябрьский, д. 380 П.кв. 25
39	1.1.37	1.1.38	75°13.3'	22.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	1.1.37	1.1.37			данные отсутствуют	50:23:0000000:164210	алк_edikovich@mail.ru, Московская обл, р п. Люберецкий, г. Люберец, пр кт Октябрьский, д. 380 П.кв. 25
41	1.1.38	1.1.39	76°38.6'	21.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	1.1.38	1.1.38			данные отсутствуют	50:23:0020379:1808, 50:23:0020379:121	запу_роров_93@mail.ru, обл.Саратовская, Советский р п, с Мечетин, ул.Школьная, д.23/2; алк_edikovich@mail.ru, Московская обл, р п. Люберецкий, г. Люберец, пр кт Октябрьский, д. 380 П.кв. 25
43	1.1.39	1.1.40	76°33.3'	21.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	1.1.40	1.1.41	76°42.1'	21.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	1.1.41	1.1.42	69°44.3'	95.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	1.1.42	1.1.43	66°36.7'	57.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	1.1.43	1.1.44	61°38.8'	39.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	1.1.44	1.1.45	147°43.7'	5.26	данные отсутствуют	50:23:0020332:182	адрес отсутствует
49	1.1.45	1.1.46	147°37.9'	16.72	данные отсутствуют	50:23:0020332:182	адрес отсутствует
50	1.1.46	1.1.47	142°24.7'	1.09	данные отсутствуют	50:23:0020332:182	адрес отсутствует
51	1.1.47	1.1.48	149°11.8'	15.97	данные отсутствуют	50:23:0020332:182	адрес отсутствует
52	1.1.48	1.1.49	58°21.3'	6.92	данные отсутствуют	50:23:0020332:182	адрес отсутствует
53	1.1.49	1.1.50	58°21.2'	19.14	данные отсутствуют	50:23:0020332:182	адрес отсутствует
54	1.1.50	1.1.51	331°11.3'	0.23	данные отсутствуют	50:23:0020332:182	адрес отсутствует
55	1.1.51	1.1.52	57°59.7'	5.0	данные отсутствуют	50:23:0020433:572	адрес отсутствует
56	1.1.52	1.1.53	58°23.5'	26.65	данные отсутствуют	50:23:0020433:571	адрес отсутствует
57	1.1.53	1.1.54	58°25.3'	48.2	данные отсутствуют	50:23:0020332:94	адрес отсутствует
58	1.1.54	1.1.55	328°25.6'	31.09	данные отсутствуют	50:23:0020332:94	адрес отсутствует
59	1.1.55	1.1.56	58°54.5'	23.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

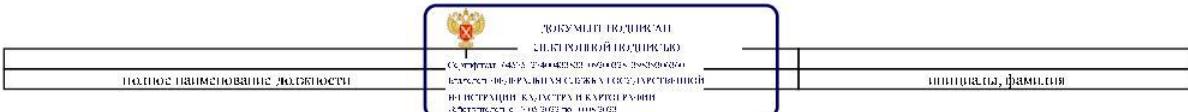


Инициалы, фамилия

Подпись (наименование должности)

Лист 11

Земельный участок внч объекта недвижимости											
Лист №4 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 4		Всего разделов: 8		Всего листов виантиков: 25					
06.12.2022г. № КУВИ 001/2022 215517046											
Кадастровый номер:				50:23:0020379:13							
1	2	3	4	5	6	7	8				
60	1.1.56	1.1.57	147°47'.5"	52.03	данные отсутствуют	50:23:0020379:19	данные отсутствуют				
61	1.1.57	1.1.58	149°1'.3"	95.08	данные отсутствуют	50:23:0020379:19	данные отсутствуют				
62	1.1.58	1.1.1	149°1'.3"	75.27	данные отсутствуют	50:23:0020379:19	данные отсутствуют				



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
виде объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 25
06.12.2022г. № КУВИ 001:2022 215517046			
Кадастровый номер:	50:23:0020379:13		

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК 50				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	448240.15	2251747.85		0.2
2	448195.82	2251747.34		0.2
3	448191.56	2251725.08		0.2
4	448190.51	2251719.58		0.2
5	448185.33	2251692.58		0.2
6	448182.97	2251680.23		0.2
7	448182.97	2251627.1		0.2
8	448182.97	2251593.23		0.2
9	448189.46	2251514.03		0.2
10	448188.5	2251475.54		0.2
11	448188.16	2251462.1		0.2
12	448155.73	2251423.15		0.2
13	448098.64	2251368.82		0.2
14	448087.19	2251352.96		0.2
15	448084.36	2251340.72		0.2
16	448078.75	2251312.25		0.2
17	448051.36	2251229.73		0.2
18	448040.77	2251201.69		0.2
19	448018.82	2251135.84		0.2
20	448009.59	2251110.14		0.2
21	447957.23	2251109.43		0.2
22	447903.41	2250995.68		0.2



Лист 13

Земельный участок в组成的 объекта недвижимости				
Лист № 2 разд. с. 3.2	Всего листов разд. с. 3.2: 3		Всего разд. с. 8	Всего листов видачек: 25
06.12.2022г. № КУВИ 001/2022 215517046	Кадастровый номер:		50:23:0020379:13	
1	2	3	4	5
23	447889.52	2250964.78		0.2
24	447833.7	2250842		0.2
25	447828.87	2250829.55		0.2
26	448024.17	2250695.15		0.2
27	448028.65	2250698.42		0.2
28	448146.82	2250876.66		0.2
29	448219.14	2251012.55		0.2
30	448208.56	2251070.79		0.2
31	448230.85	2251127.4		0.2
32	448243.02	2251158.3		0.2
33	448253.02	2251183.71		0.2
34	448254.42	2251187.27		0.2
35	448259.9	2251208.01		0.2
36	448266.79	2251234.09		0.2
37	448272.81	2251256.85		0.2
38	448278.49	2251278.38		0.2
39	448283.45	2251299.27		0.2
40	448288.48	2251320.31		0.2
41	448293.51	2251341.59		0.2
42	448327.52	2251430.52		0.2
43	448350.33	2251483.26		0.2
44	448369.18	2251518.19		0.2
45	448364.73	2251521		0.2
46	448350.61	2251529.95		0.2
47	448349.75	2251530.62		0.2
48	448336.03	2251538.8		0.2
49	448339.66	2251544.69		0.2
50	448349.7	2251560.98		0.2
51	448349.9	2251560.87		0.2



ПОДПИСЬКА, ФАМИЛИЯ

Земельный участок внутри объекта недвижимости				
Лист № 3 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов в разделе: 25
06.12.2022г. № КУВИ 001/2022 215517046		Кадастровый номер:	50:23:0020379:13	
1	2	3	4	5
52	448352.55	2251565.11		0.2
53	448366.52	2251587.81		0.2
54	448391.76	2251628.87		0.2
55	448418.25	2251612.59		0.2
56	448430.22	2251632.44		0.2
57	448386.2	2251660.17		0.2
58	448364.68	2251709.11		0.2
1	448240.15	2251747.85		0.2

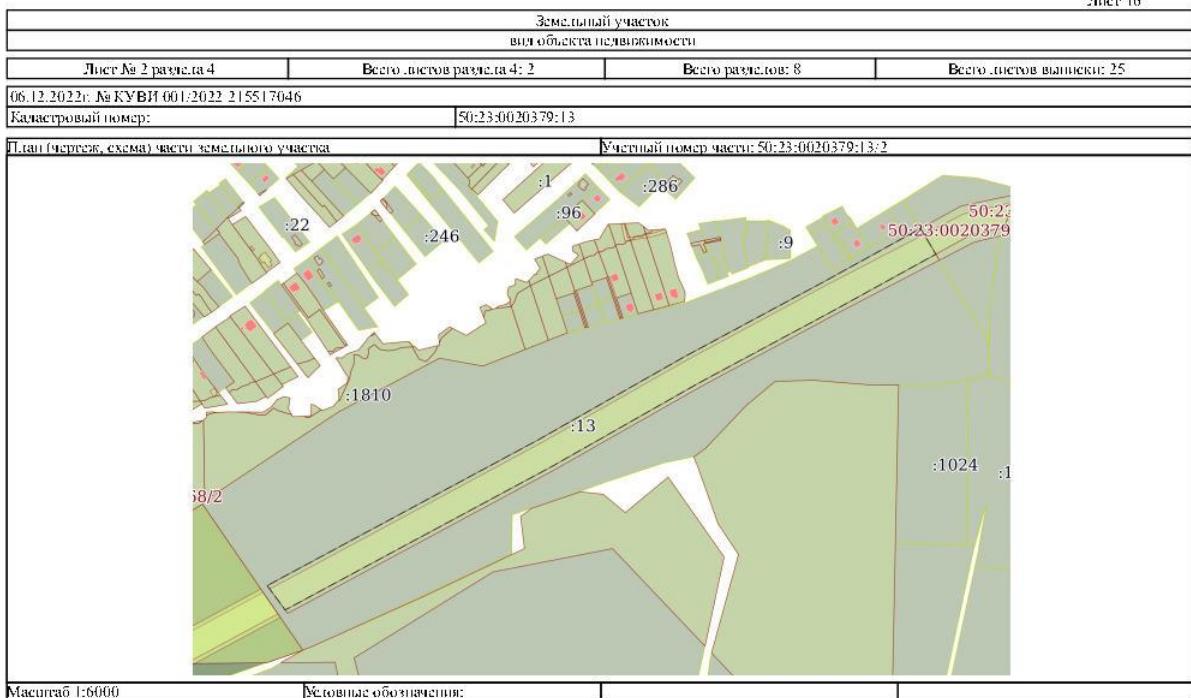


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок все объекты недвижимости			
Лист № 1 разд.часть 4	Всего листов разд.часть 4: 2	Всего разд.частей: 8	Всего листов выписки: 25
06.12.2022г. № КУВИ 001:2022 215517046			
Кадастровый номер:	50:23:0020379:13		
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:23:0020379:13:1	
Масштаб 1:6000		Неточные обозначения	
<div style="text-align: center;"> <p>ДОКУМЕНТ ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЕРТИФИКАЦИИ Сертификат №4553-7400000000000000 Государственный реестр недвижимости Информационно-издательский центр Издано в г. Москва 26.10.2022 Удостоверено в 50:23:0020379:13:1</p> </div>			
Подпись ответственного должностного лица		Подпись, фамилия	

Отчет об оценке земельных участков, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, расположенные: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «PBM - Подмосковный».

Лист 16



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок или объект недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 25
06.12.2022г. № КУВИ 001:2022 215517046			
Кадастровый номер:	50:23:0020379:13:1	50:23:0020379:13	
Учетный номер части			
1	2	3	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
50:23:0020379:13:1	39761		<p>вся ограничения (обременения); ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия не установлен; реквизиты документа: основание 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 ведом: Правительство Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения); Ограничение использования объектов недвижимости в границах зоны: 10. В пределах охранных зон без именованного решения о согласовании с сетевых организаций горнодобывающим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, вибривные, магниторентивные работы, в том числе связанные с временным захватом земель; в) подсека и вырубка деревьев и кустарников; г) земледелие, землесортировальные и погрузочно-разгрузочные работы, ловля рыбы, других видов животных и растений при помощи оружием лова, устройство волюнов, колка и заготовка птицы (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); д) проход сквозь, у которых расположение по вертикали от верхнего края его габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через волюны менее минимальному допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня поглощения волны при падении; 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 выше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); и) полевая сельскохозяйственная работа с применением сельскохозяйственных машин и оборудования вышеоговоренной высоты 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 именованного решения о согласовании с сетевых организаций запрещается: а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, погреба, ставни, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); б) санкировать или</p>



Подпись (наименование личности)

Инициалы, фамилия

Земельный участок вил объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов бланков: 25
06.12.2022г. № КУВИ 001/2022 215517046	50:23:0020379:13		
Кадастровый номер:			50:23:0020379:13
		<p>размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих юрт, бросать якори с судов и осуществлять их проход с ограждениями якорями, цепями, юртами, волокушами и трапами (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" пп. 10, 11; Регестровый номер границы: 50:00:2:272</p> <p>50:23:0020379:13:2 39771 вил ограничения (обременения); ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия не установлен; реквизиты документа: основание 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 выдано: Правительство Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения); Ограничение использования объектов недвижимости в границах зоны: 10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций горючесвязки и физических лиц запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или эксплуатация сооружений; б) горные, вспрывные, механизированные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) вынужденные, землеройные и погружные разгрузочные работы, ловля рыбы, других видов животных и растений при помощи орудиями труда, устройство волонтоев, колка и заготовка льна (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) проход судов, у которых расстояние до верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов не менее 10 метров; е) проход машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности земли 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 выше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); и) полевая сельскохозяйственная работа с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных 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 легкие и спортивные площадки, стадионы, ринги, торговые точки, павильоны, стоянки для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); б) склонировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и</p>	



Подпись/наименование должностного лица

Подпись, фамилия

Земельный участок внч объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов бланков: 25
06.12.2022г. № КУВИ 001/2022 215517046	50:23:0020379:13	50:23:0020379:13	
Кадастровый номер:			
		главучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с откачками якорями, цепями, ютами, волокушами и трапами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи). (Постановление Правительства РФ № 160 от 34.02.2009 г. "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" пп. 10, 11); Регистровый номер границы: 50:00:2.273	
50:23:0020379:13:3	40185	50:00 6.94	
50:23:0020379:13:4	40189	50:00 6.825	
Весь		вия ограничения (обременения); ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа основания: приказ об утверждении границ зон застройки, повторение поверхности водами рек Москва, Ока, Уча, Клязьма, Пахра, Дорка, Северка на территории городских округов Бронницы, Кашира, Коломенский, Ивантеевка, Лосино-Петровский, Павловский Посад, Пущинский и Раменский Московской области от 17.05.2022 № 51 выдан: Московско-Окское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов; Содержание ограничения (обременения): В границах зон застройки, повторение запрещается: 1) строительство объектов капитального строительства, не обеспеченные сооружениями и (или) методами инженерной защиты территории и объектов от негативного воздействия волн; 2) использование сточных вод в целях повышения почвенного плодородия; 3) размещение складов, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих веществ, пунктов хранения и хранения радиоактивных отходов; 4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.; Регистровый номер границы: 50:00 6.1859; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона повторения реки Дорка в Раменском городском округе Московской области; Тип зоны: Иная зона с особыми условиями использования территории	
Весь		вия ограничения (обременения); ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа основания: постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 34.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации; о государственном кадастре недвижимости от 24.07.2007 № 221-фз выдан: Правительство РФ; Содержание ограничения (обременения): Ограничение использования объектов недвижимости в границах зоны: 10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании с ее властями организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений, б) юрис, взрывные, магнитные работы, в том числе связанные с временным захватом земли; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) лесоуборочные, землечерпалочные и погрузочно-разгрузочные работы, ловушка рыб, других водных животных и раковин при помощи орудий лова, устройство воловьев, колка и заготовка лыса (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) проход судов, у	



Подпись/наименование должностного лица

Инициалы, фамилия

Земельный участок вил объекта недвижимости				
Лист № 4 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов бланков: 25	
06.12.2022г. № КУВИ 001/2022 215517046	50:23:0020379:13			
Кадастровый номер:				
		<p>которых расстояние по вертикали от верхнего края баркера с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов возле земли, линий электропередачи через водостоки может 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 земли более 4,5 метра (в охранных зонах возле земли 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) полы в сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах возле земли линий электропередачи); и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах возле земли линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи). 11. В охранных зонах, установленных для объектов электроэнергетического хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 10 настоящих Правил, без письменного решения о согласовании с сетевыми организациями запрещается: а) размещать летевые и спортивные площадки, стоянки, рынки, торговые точки, погреби, склады, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах возле земли линий электропередачи); б) складировать или размещать хранилища поблох, в том числе горючие смазочные, материалы; в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с судами якорями, цепями, лотами, волокушами и тросами (в охранных зонах плавучих кабельных линий электропередачи). (Постановление Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 г. "О порядке установления охранных зон объектов электроэнергетического хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" пп. 10, 11); Регистровый номер границы: 50:00 6:94; Вид объекта регистра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны на документе: Охранный зона ВЛ 110 кВ «Некрасово I»; Тип зоны: Охранный зона инженерных коммуникаций</p>		
Весь	<p>в) ограничения (обременения); ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа основания: постановление "О порядке установления охранных зон объектов электроэнергетического хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации; о государственном кадастре недвижимости от 24.07.2007 № 221 фз выдан: Правительство РФ; Содержание ограничения (обременения): Ограничение использования объектов недвижимости в границах зоны: 10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании с сетевыми организациями юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, втыревые, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным занятием земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) земляные, землечерпалевые и погрузочно-разгрузочные работы, добывка руды, других полезных ископаемых и рабочий при помощи орудиями труда, устройство</p>			



Подпись (наименование должности)

Инициалы, фамилия

Земельный участок внн объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов вианкни: 25
06.12.2022г. № КУВИ 001/2022 215517046	50:23:0020379:13		
Кадастровый номер:			
			волновес, колка и заготовка лыжа (в охранных зонах поливных кабельных линий электропередачи); я) прокол сухов, у которых расстояние по вертикали от верхнего края габарита с грузом или без груза до нижней точки прохода проводов переходов в воззушных линий электропередачи через толщины менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; з) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воззушных 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 поливных кабельных линий электропередачи); з) полне сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить выше 3 метров (в охранных зонах воззушных линий электропередачи); и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воззушных 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 лебедки, предусмотренных пунктом 10 настоящих Правил, без имененного решения о согласовании естественных организаций запрещается: а) размещать ястеки и спортивные площадки, скамейки, ринки, торговые точки, погребные стапы, загона для скота, гарнеки и столики всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воззушных линий электропередачи); б) склонировать или размещать хранилища любой, в том числе горючие смазочные, материалы; в) устраивать причалы для стоянки сухов, барж и плавучих кранов, бросять якоря с судов и осуществлять их проход с плавучими якорями, цепями, лотами, волокушами и тросами (в охранных зонах поливных кабельных линий электропередачи). (Постановление Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 г. "Опорные установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и обных условиях использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" п.п. 10, 11); Регистровый номер границы: 50:00 6.825; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона ВЛ 110 кВ «Нежино Бисерово 2»; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций



Подпись (наименование должности)

Инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок все объекты недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 25
06.12.2022г. № КУВИ 001:2022 215517046			
Кадастровый номер:	50:23:0020379:13:1		

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 50:23:0020379:13:1

Система координат МСК 50, зона 2

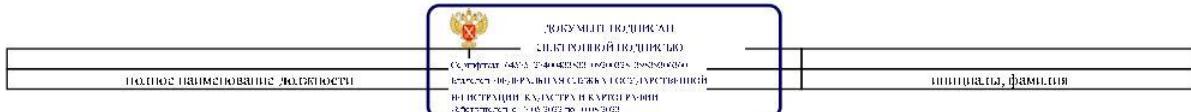
Номер точки	Координаты, м		Описание расположения на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y	4	5
1	447910.59	2250785.38		
2	447878.06	2250809.33		
3	447970.72	2250981.72		
4	448069.89	2251166.36		
5	448181.09	2251362.31		
6	448279.79	2251546.12		
7	448350.17	2251681.8		
8	448384.54	2251661.17		
9	448315.16	2251527.45		
10	448216.12	2251342.98		
11	448104.92	2251147.03		
12	448005.96	2250962.8		
1	447910.59	2250785.38		



Земельный участок входящий в состав объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов бланков: 25
06.12.2022г. № КУВИ 001/2022 215517046			50:23:0020379:13/2
Кадастровый номер:			
Сведения о характерных точках границы части (участка) земельного участка			
Учтенный номер части: 50:23:0020379:13/2			
Система координат МСК 50, зона 2			
Номер точки	Координаты, м	Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y	
1	2	3	4
1	447915.06	2250782.08	
2	447882.53	2250806.04	
3	447975.57	2250979.13	
4	448074.74	2251163.76	
5	448185.95	2251359.7	
6	448284.75	2251543.74	
7	448358.16	2251677.01	
8	448386.2	2251660.17	0.3
9	448392.4	2251656.27	
10	448319.9	2251524.63	
11	448220.97	2251340.38	
12	448109.76	2251144.43	
13	448010.8	2250960.19	
1	447915.06	2250782.08	



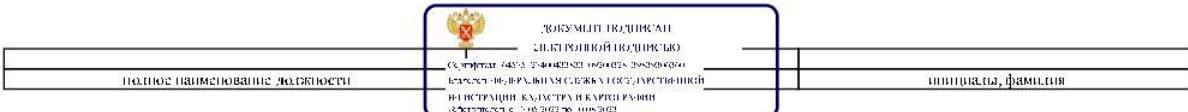
Земельный участок внч объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4.2.	Всего листов раздела 4.2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов бланков: 25
06.12.2022г. № КУВИ 001:2022 215517046	50:23:0020379:13		
Кадастровый номер:			
Сведения о характерных точках границы части (участка) земельного участка			
Учтенный номер части: 50:23:0020379:13:3			
Система координат			
Номер точки	Координаты, м	Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y	
1	2	3	4
1	447872.71	2250799.38	
2	447905.85	2250776.57	
3	447907.25	2250779.16	
4	448005.96	2250962.8	
5	448104.91	2251147.03	
6	448216.12	2251342.98	
7	448315.16	2251527.45	
8	448384.54	2251661.17	
9	448350.17	2251681.8	
10	448279.79	2251546.12	
11	448181.09	2251362.31	
12	448069.89	2251166.36	
13	447970.72	2250981.72	
1	447872.71	2250799.38	



Подпись ответственного должностного лица

Имя, отчество, фамилия

Земельный участок внч объекта недвижимости			
Лист № 4 разд.ча 4.2.	Всего листов разд.ча 4.2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов в разделах: 25
06.12.2022г. № КУВИ 001:2022 215517046			
Кадастровый номер:	50:23:0020379:13		
Сведения о характерных точках границы части (участка) земельного участка			
Учтенный номер части: 50:23:0020379:13:4			
Система координат			
Номер точки	Координаты, м	Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y	
1	2	3	4
1	447877.26	2250796.25	
2	447910.41	2250773.44	
3	447912.1	2250776.57	
4	448010.8	2250960.19	
5	448109.76	2251144.43	
6	448220.97	2251340.38	
7	448319.89	2251524.63	
8	448392.4	2251656.27	
9	448386.2	2251660.17	
10	448358.16	2251677.01	
11	448284.75	2251543.74	
12	448185.95	2251359.7	
13	448074.74	2251163.76	
14	447975.57	2250979.13	
1	447877.26	2250796.25	



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

Федеральное государственное бюджетное учреждение

Бланка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесена следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вся объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов бланки: 23
05.12.2022г.			
Кадастровый номер:	50:23:0020379:15		
Номер кадастрового квартала:	50:23:0000000		
Дата приведения кадастрового номера:	13.09.2006		
Ранее приведенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир : жилой дом Участок находится примерно в 300 м., по направлению на запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, д. Метково, кпп 32.		
Площадь:	274136 +/- 367		
Кадастровая стоимость, руб.:	747351.94		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:23:0000000:67		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	Растениеводство		
Сведения о кадастровом инженере:	уточнением описания местоположения границ и (или) геодезии земельного участка с кадастровым номером 50:23:0020379:15		
Сведения о геях, волнах объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервиса:	данные отсутствуют		

полное наименование должностного лица	подпись	имя, отчество, фамилия
	М.П.	

Отчет об оценке земельных участков, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, расположенные: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «PBM - Подмосковный».

Земельный участок внч объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов вианки: 23
05.12.2022г.			
Кадастровый номер:			50:23:0020379:15
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социального экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, инойной зоны:			данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, геопарка:			данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного паспорта:			данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:			данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:			данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством недогнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка, для строительства на нем земельного дома сельскохозяйственного назначения:			данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (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 занесен в реестр объектов недвижимости:			Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:			Сведения об ограничениях прав на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограниченный прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56

Номер наименование должности	Фамилия	Инициалы, фамилия
	полицъ	М.П.

Лист 3

Земельный участок вил объекта недвижимости			
Лист № 3 разд.1	Всего листов разд.1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов виник: 23
05.12.2022г.	50:23:0020379:15		
Кадастровый номер:			
	<p>Земельного кадастра Российской Федерации; срок действия: с 22.05.2015; реквизиты документа основания: постановление "О порядке установления охранных зон объектов электростатического хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдано: Правительство Российской Федерации; вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 05.12.2022; реквизиты документа основания: постановление "О порядке установления охранных зон объектов электростатического хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдано: Правительство Российской Федерации; вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 05.12.2022; реквизиты документа основания: приказ об утверждении границ зон зонирования, подготовки поверхностью водами рек Москву, Оку, Уча, Клязьмы, Пахры, Дорки, Северка на территории городских округов Бронницы, Кашира, Коломенский, Ивантеевка, Лосино-Петровский, Павловский Посад, Лукояновский и Раменский Московской области от 17.05.2022 № 51 выдан: Московского Окружного бассейнового водного управления Федерального агентства водных ресурсов.</p>		
Получатель виник:	<p>Орлов Сергей Валентинович (представитель правообладателя). Правообладатель: от имени заявителя ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "РВМ КАПИТАЛ", 7722563196</p>		

Номер наименование должности	подпись	имя, фамилия
	М.П.	

Отчет об оценке земельных участков, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, расположенные: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный».

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вил объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 23
05.12.2022г.			
Кадастровый номер:			50:23:0020379:15
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "ТрастОнлайн Фонды недвижимости"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая собственность 50:50:23:154:2007:083 13.12.2007 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	4.1	<p>вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости: чило, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:</p> <p>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Соли Подмосковный", ИНН: 7722563196, ОГРН: 105734928210 94135580, выдан 18.10.2007</p> <p>Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 06-11, выдан 07.04.2015</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления инойской:</p> <p>сведения о лицензии, который осуществляет хранение обезвреженной документарной застальной или электронной застальной:</p>

полное наименование должности	подпись	имя(фамилия, фамилия)
	М.П.	

Земельный участок внч объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов вианки: 23
05.12.2022г.			
Кадастровый номер:			50:23:0020379:15
заявления о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:			
5 Договоры участия в долевом строительстве:			не зарегистрировано
6 Заявления в судебном порядке права требования:			заявления отсутствуют
7 Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:			заявления отсутствуют
8 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:			заявления отсутствуют
9 Сведения о невозможности государственной регистрации безичного участия правообладателя или его законного представителя:			заявления отсутствуют
10 Правоприменения 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
11 Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:			заявления отсутствуют

Номер наименование должности	подпись	имя, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местного положения земельного участка

Земельный участок вил объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 23
05.12.2022г.			
Кадастровый номер:	50:23:0020379:15		
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:9000	Неточных обозначений:		
Наименование земельности	подпись	личная, фамилия	
Иванов М.П.	М.П.		

Отчет об оценке земельных участков, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, расположенные: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «PBM - Подмосковный».

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

		Земельный участок			
		виде объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 8	
05.12.2022г.		50:23:0020379:15			
Кадастровый номер:					

Описание местоположения границ земельного участка

Код пункта	Номер точки начальной точки	Номер точки конечной точки	Дирекционный угол	Горизонтальное протяжение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков	
							1	2
1	1.1.1	1.1.2	32°29.1°	225.57	записи отсутствуют	записи отсутствуют	записи отсутствуют	записи отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	40°30.0°	63.36	записи отсутствуют	записи отсутствуют	записи отсутствуют	записи отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	29°36.7°	35.44	записи отсутствуют	записи отсутствуют	записи отсутствуют	записи отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	40°40.3°	32.33	записи отсутствуют	записи отсутствуют	записи отсутствуют	записи отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	27°24.9°	43.72	записи отсутствуют	записи отсутствуют	записи отсутствуют	записи отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	74°57.2°	258.66	записи отсутствуют	записи отсутствуют	записи отсутствуют	записи отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	71°15.4°	144.22	записи отсутствуют	50:23:0020332:242	127576, г. Москва, г. Москва, ул. Ильинская, д. 2, кв. 566	
8	1.1.8	1.1.9	71°15.1°	136.56	записи отсутствуют	50:23:0020332:241	127576, г. Москва, г. Москва, ул. Ильинская, д. 2, кв. 566	
9	1.1.9	1.1.10	71°15.4°	78.48	записи отсутствуют	50:23:0020332:244	записи отсутствуют	
10	1.1.10	1.1.11	144°30.9°	46.58	записи отсутствуют	записи отсутствуют	записи отсутствуют	
11	1.1.11	1.1.12	219°24.4°	455.77	записи отсутствуют	записи отсутствуют	записи отсутствуют	
12	1.1.12	1.1.13	240°37.7°	27.22	записи отсутствуют	записи отсутствуют	записи отсутствуют	
13	1.1.13	1.1.14	222°51.9°	23.34	записи отсутствуют	записи отсутствуют	записи отсутствуют	
14	1.1.14	1.1.15	216°13.4°	181.61	записи отсутствуют	записи отсутствуют	записи отсутствуют	
15	1.1.15	1.1.16	238°18.9°	159.5	записи отсутствуют	записи отсутствуют	записи отсутствуют	
16	1.1.16	1.1.17	230°29.8°	290.02	записи отсутствуют	записи отсутствуют	записи отсутствуют	
17	1.1.17	1.1.18	0°13.9°	57.06	записи отсутствуют	записи отсутствуют	записи отсутствуют	
18	1.1.18	1.1.19	356°25.4°	59.32	записи отсутствуют	записи отсутствуют	записи отсутствуют	
19	1.1.19	1.1.20	347°48.4°	136.68	записи отсутствуют	записи отсутствуют	записи отсутствуют	
20	1.1.20	1.1.1	351°18.5°	72.07	записи отсутствуют	записи отсутствуют	записи отсутствуют	

Полное наименование должностного лица	Фамилия
М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 23
05.12.2022г.			
Кадастровый номер:	50:23:0020379:15		

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК 50				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	448209.98	2249851.3		0.2
2	448400.96	2249971.34		0.2
3	448449.14	2250012.49		0.2
4	448479.95	2250030		0.2
5	448504.47	2250051.07		0.2
6	448543.28	2250071.2		0.2
7	448610.43	2250220.99		0.2
8	448656.77	2250457.56		0.2
9	448700.66	2250586.87		0.2
10	448725.88	2250661.19		0.2
11	448687.95	2250688.23		0.2
12	448334.12	2250400.95		0.2
13	448320.77	2250377.23		0.2
14	448303.66	2250361.35		0.2
15	448157.15	2250254.03		0.2
16	448073.37	2250118.3		0.2
17	447888.88	2249894.53		0.2
18	447945.94	2249894.76		0.2
19	448005.14	2249891.06		0.2
20	448138.74	2249862.19		0.2
1	448209.98	2249851.3		0.2

Полное наименование должностного лица	подпись	личная подпись, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок входящий в объект недвижимости			
Лист № 1 разреза 4	Всего листов разреза 4: 4	Всего разрезов: 8	Всего листов выписки: 23
05.12.2022г.			
Кадастровый номер:	50:23:0020379:15		
План (чертеж, схема) части земельного участка			
Учетный номер части: 50:23:0020379:15:1			
Масштаб 1:5000	Несовпадение		
Наличие наименования земельности	подпись	личная, фамилия	
	М.П.		

Отчет об оценке земельных участков, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, расположенные: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «PBM - Подмосковный».

Лист 10

Земельный участок в组成的 земельного участка			
Лист № 2 разряда 4	Всего листов разряда 4: 4	Всего разрядов: 8	Всего листов вианиски: 23
05.12.2022г.	Кадастровый номер:		
50:23:0020379:15		Учетный номер части: 50:23:0020379:15:2	
Масштаб 1:8000	Местовые обозначения:		

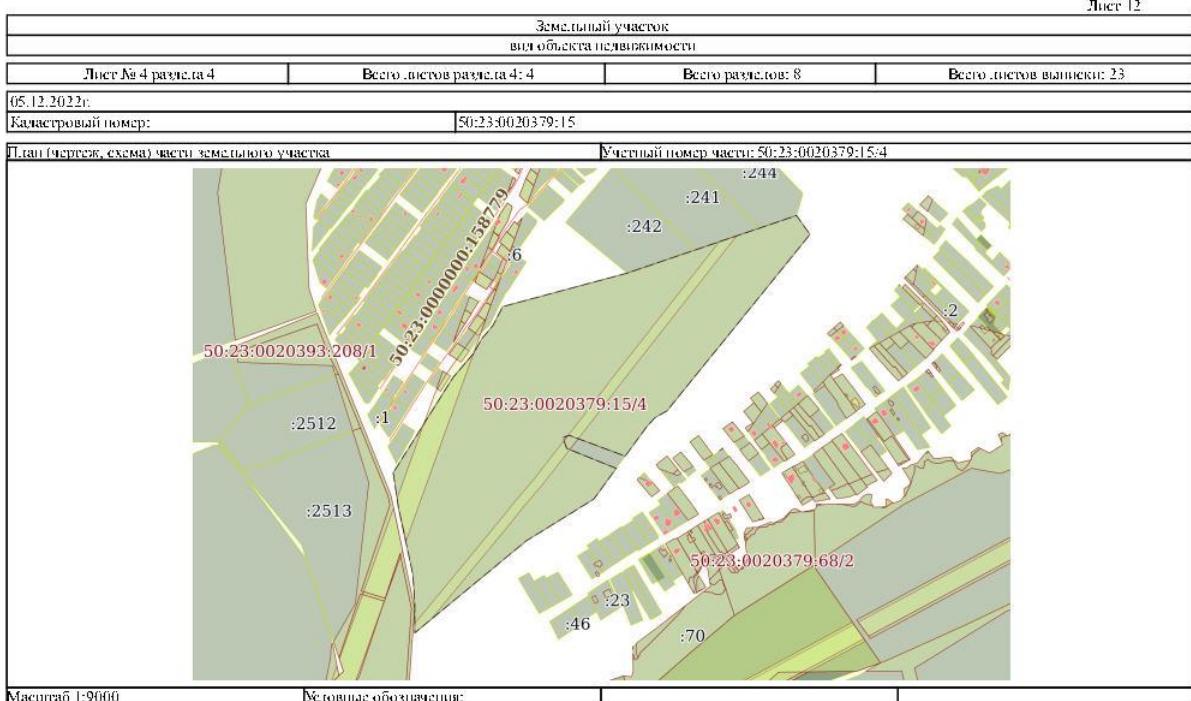
Номер наименование локальности	поливь	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 11

Земельный участок внутри объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4	Всего листов раздела 4: 4	Всего разделов: 8	Всего листов вианиски: 23
05.12.2022г.	Кадастровый номер:		
50:23:0020379:15		Учетный номер части: 50:23:0020379:15:3	
Масштаб 1:4000	Метровые обозначения:		

Номер наименование листности	подпись	личная, фамилия
	М.П.	

Лист 12



Номер наименование должности	подпись	имя, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок вил объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 23
05.12.2022г.			
Кадастровый номер:	50:23:0020379:15		
Учетный номер части	Площадь, м ²	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
50:23:0020379:15:1	16197	<p>вил ограничения (обременения); ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия не установлен; реквизиты документа: основание 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 ведом: Правительство Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения); Ограничение использования объектов недвижимости в границах зоны: 10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций горнодобывающим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, вибривные, эксплуатационные работы, в том числе связанные с временным захватом земель; в) подсека и вырубка деревьев и кустарников; г) земледелие, землесортировальные и погрузочно-разгрузочные работы, ловля рыбы, других видов животных и растений при помощи оружием това, устройство волюсов, колка и заготовка леса (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); д) проход сухов, у которых расстояние до вертикали от верхнего края его габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через волюсы менее минимальному допустимому расстоянию, в том числе с учетом максимального уровня поглощения воли 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) полевая сельскохозяйственная работа с применением сельскохозяйственных машин и оборудования вышеоговоренной 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, погреба, склады, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); б) санкировать или</p>	

полное наименование должности	подпись	имя, отчество, фамилия
	М.П.	

Отчет об оценке земельных участков, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, расположенные: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «PBM - Подмосковный».

Земельный участок внн объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов виапункт: 23
05.12.2022г.			
Кадастровый номер:	50:23:0020379:15		
		размещать хранилища, побах, в том числе горюче смазочных, материалов; в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих юрт, бросать якори с судов и осуществлять их проход с ограничениями якорями, цепями, юртами, волокушами и трапами (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" пп. 10, 11); Регистровый номер границы: 50:23:2:12	
50:23:0020379:15:2	19941	50:23 6.943	
50:23:0020379:15:3	13314	50:23 6.134	
50:23:0020379:15:4	270823	50:00 6.1859	
Весь		взаимодействия (обременения); ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия не установлен; реквизиты документа основания: о порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации ; Содержание ограничения (обременения): 8. В охранных зонах (далее – ОЗ) запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить бесперебойную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь применение временного ограничения (запрета) на осуществление физических или юридических лиц, а также повлечь наложение электрического удара и возникновение пожаров, в том числе: а) грабрассывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи (далее – ВЛ) посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах соединенных в соответствии с требованиями нормативных технических документов проходов и переходов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещений распределительных устройств и постаний, открывать явери и люки распределительных устройств и постаний, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанные требования не распространяются на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ, разводить огнь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, постаний, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, брасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и спуск склон и коррозионные веществ и горюче смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи (далее – КЛ). 9. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 8 настоящих Правил, запрещается: а) оставлять или размещать хранилища любых, в том числе горюче смазочных, материалов; б) размещать летние и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые	

полное наименование должности	подпись	имя, отчество, фамилия
	М.П.	

Земельный участок внн объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов бланков: 23
05.12.2022г.			
Кадастровый номер:	50:23:0020379:15		
	<p>точки, погевые стены, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, за исключением гаражей стоянок автомобилей, принадлежащих физическим лицам, проводить любые мероприятия, связанные с большими скоплениями людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); в) использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели, летательные аппараты (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); г) бросать якори с судов и осуществлять их проход с судами парами якорями, цепями, лотами, волокушами и тросами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) осуществлять проход судов с поплавками стрелами кранов и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); 10. В пределах охранных зон безземельного решения о согласовании сетевых организаций природническим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) торфяные, върывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временными захватами земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) ловушкобитильные, замечательные и погруженные разгрузочные работы, ловчая рыбка, других видов животных и растений при помощи орудиями труда, устройство волновых, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего края палубы габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водосмы не более минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня поглощения волна при нахождении судна на водосмы; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности земли 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) погон сельскохозяйственных культур в глубине, если высота стручков может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); и) погевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или погевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи). Охранные зоны установлены бескоронно; Регистровый номер границы: 50:23:6:943; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранный зона ВЛ 6 кВ; Тип зоны: Охранный зона инженерных коммуникаций; Номер бл: 11</p>		
Весь	<p>вид ограничения (обременения); ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа: основание: о порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): 8. В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого</p>		

Номер наименование должности	подпись	имя, отчество, фамилия
	М.П.	

Отчет об оценке земельных участков, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, расположенные: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный».

Земельный участок внн объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов бланков: 23
05.12.2022г.			
Кадастровый номер:	50:23:0020379:15		

	<p>хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение врема жизни, членов граждан и имущества физических или юридических лиц, а также повлечь наложение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) гибраевать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах солянках в соответствии с требованиями нормативно технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электроэнергетического хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электроэнергетического хозяйства, без согласия необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещения распределительных устройств, подстанций, открывать явери и покинуть распределительных устройств и подстанций, производить переключения и исполнения в электрических сетях (указанные требования не распространяются на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы узарными механизмами, сбрасывать тяжести массой выше 5 тонн, производить сорное и стальное и коррозионные вещества и горючие смазочные материалы (в охранных зонах полиземных кабельных линий электропередачи). 9. В охранных зонах, установленных для объектов электроэнергетического хозяйства напряжением выше 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 8 настоящих Правил, запрещается: а) эксплуатировать или размещать хранилища побах, в том числе горючие смазочные, материалы; б) размещать легкие и спортивные площадки, склонины, рынки, торговые точки, подставы стоян, загона для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); в) использовать (использовать) любые легательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели легательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); г) бросать якоря с судов и осуществлять их проход с оттяжками якорями, цепями, лотами, волокушами и тросами (в охранных зонах полиземных кабельных линий электропередачи); д) осуществлять проход судов с попутными отрасами якорей и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи). 10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или спосечки и сооружений; б) юрис, взрывные, магнитные работы, в том числе связанные с временным зачонением земли; в) паскала, вырубка деревьев и кустарников; г) якоубийственные, землерычные и погруженные разрушительные работы, добывающая руда, других видов животных и растений природными орудиями това, устройство водопоев, калса и заготовка пыль (в охранных зонах полиземных кабельных линий электропередачи); д) проход судов, у которых расположены по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки прохода проводов переходов воздушных линий</p>
--	--

полное наименование должности	подпись	имя, фамилия
	М.П.	

Земельный участок внн объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов бланков: 23
05.12.2022г:	50:23:0020379:15		
Кадастровый номер:			
		<p>электропередачи через волокна менее минимального допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня наплыва воды при наводне; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грунтом или без грузом не более 0,3 метра (на величинах землях на глубине более 0,45 метра), а также плавающих групп (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить выше 3 метров (в охранных зонах водопроводных линий электропередачи); и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах водопроводных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи); Регистровый номер границы: 50:23:6.134; Вид объекта реестра границы: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранный зона «ВЛ 110 кВ Бронницы - Гжель»; Тип зоны: Охранный зона инженерных коммуникаций; Индекс: Московская область, городской округ Раменский, поселок Раменское;</p>	
Весь		<p>внн ограничения (обременения); ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа: основания: приказ об утверждении границ зон затопления, потопления поверхностью водами рек Москва, Ока, Уча, Клязьма, Пахра, Дорка, Северка на территории городских округов Бронницы, Кашира, Коломенский, Ивантеевка, Лосино-Петровский, Павловский Посад, Пушкинский и Раменский Московской области от 17.05.2022 № 51 издат: Московско-Окское бассейновое воинское управление Федерального агентства по водным ресурсам; Содержание ограничения (обременения): В границах зон затопления, потопления запрещаются: 1) строительство объектов капитального строительства, не обезпечиваемых сооружениями и (или) методами инженерной защиты территории и объектов от негативного воздействия вод; 2) использование сточных вод в целях повышения почвенного плодородия; 3) размещение ядовитых, скотогигиенических, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов; 4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.; Регистровый номер границы: 50:00:6.1859; Вид объекта реестра границы: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона потопления реки Дорка в Раменском городском округе Московской области; Тип зоны: Иная зона с особыми условиями использования территории</p>	

полное наименование должности	подпись	имя, отчество, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок вил объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 23
05.12.2022г.			
Кадастровый номер:	50:23:0020379:15		

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учтенный номер части: 50:23:0020379:15:1

Система координат МСК 50, зона 2

Номер точки	Координаты, м		Описание расположения на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	448208.27	2249877.21		
2	448159.54	2249859.71		
3	448138.74	2249862.19		0.3
4	448075.99	2249878.04		
5	448193.08	2249920.1		
6	448371.23	2249984.24		
7	448486.47	2250025.84		
8	448520.05	2250037.93		
9	448406.72	2249957.06		0.3
10	448367.88	2249934.56		
11	448323.84	2249918.47		
1	448208.27	2249877.21		

Номер наименование должности	подпись	имя, отчество, фамилия
	М.П.	

Земельный участок внн объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 6	Всего разделов: 8	Всего листов бланков: 23
05.12.2022г.			
Кадастровый номер:			
Сведения о характерных точках границ части (участка) земельного участка			
Учтенный номер части: 50:23:0020379:15:2			
Система координат			
Номер точки	Координаты, м	Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y	
1	2	3	4
1	447888.88	2249894.53	
2	447907.65	2249894.61	
3	447914.04	2249899.84	
4	447962.83	2249939.93	
5	448010.72	2249979.33	
6	448057.11	2250017.53	
7	448104.53	2250057.22	
8	448156.36	2250099.17	
9	448199.36	2250135.76	
10	448245.99	2250172.1	
11	448296.1	2250210.69	
12	448344.35	2250248.92	
13	448393.28	2250285.94	
14	448441.79	2250324.4	
15	448490.8	2250362.42	
16	448540.26	2250401.11	
17	448588.34	2250439.6	
18	448638.22	2250478.58	
19	448673.2	2250505.97	
20	448684.9	2250540.43	
21	448674.82	2250532.64	
22	448625.9	2250494.34	
23	448575.89	2250455.25	
24	448527.8	2250416.76	

Номер наименование должности	подпись	имя отчество, фамилия
	М.П.	

Земельный участок внч объекта недвижимости						
Лист № 3 разл.га 4.2	Всего листов разл.га 4.2: 6		Всего разл.гов: 8	Всего листов видашек: 23		
05.12.2022г.						
Кадастровый номер:				50:23:0020379:15		
1	2	3	4	5		
25	448478.52	2250378.21				
26	448429.49	2250340.17				
27	448380.95	2250301.69				
28	448332.2	2250264.8				
29	448283.73	2250226.41				
30	448233.77	2250187.93				
31	448186.56	2250151.13				
32	448143.68	2250114.64				
33	448091.76	2250072.61				
34	448044.36	2250032.94				
35	447998.02	2249994.77				
36	447950.13	2249955.38				
37	447915.78	2249927.15				
1	447888.88	2249894.53				

Номер наименование должности	подпись	имя, фамилия
	М.П.	

Лист 21

Земельный участок внч объекта недвижимости				
Лист № 4 разл.ча 4.2	Всего листов разл.ча 4.2: 6	Всего разл.чов: 8	Всего листов вианчик: 23	
05.12.2022г.				
Кадастровый номер:				
Сведения о характерных точках границы части (участка) земельного участка				
Учетный номер части: 50:23:0020379:15:3				
Система координат				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		5
1	448307.65	2249912.69		
2	448460.96	2249971.34		
3	448448.93	2250012.31		
4	448193.08	2249920.1		
5	448072	2249876.61		
6	448138.74	2249862.19		
7	448158.18	2249859.22		
8	448208.27	2249877.21		
1	448307.65	2249912.69		

Полное наименование должностного лица	подпись	имя, отчество, фамилия
	М.П.	

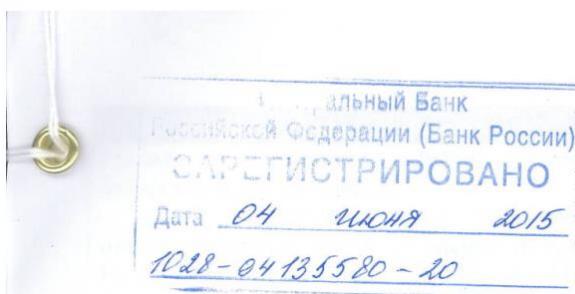
Земельный участок внн объекта недвижимости			
Лист № 5 разлиса 4.2	Всего листов разлиса 4.2: 6	Всего разлисов: 8	Всего листов вианник: 23
05.12.2022г.			
Кадастровый номер:			
Сведения о характерных точках границы части (участка) земельного участка			
Учтенный номер части: 50:23:0020379:15:4			
Система координат			
Номер точки	Координаты, м	Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y	
1	2	3	4
1	448209.98	2249851.3	
2	448460.96	2249971.34	
3	448449.14	2250012.49	
4	448479.95	2250030	
5	448504.47	2250051.07	
6	448543.28	2250071.2	
7	448610.43	2250320.99	
8	448656.77	2250457.56	
9	448700.66	2250586.87	
10	448725.88	2250661.19	
11	448687.95	2250688.23	
12	448334.12	2250460.95	
13	448320.77	2250377.23	
14	448303.66	2250361.35	
15	448243.43	2250317.23	
16	448285.03	2250205.09	
17	448282.98	2250197.76	
18	448281.95	2250195.3	
19	448280.94	2250193.31	
20	448275.94	2250193.81	
21	448258.98	2250199.69	
22	448218.86	2250299.23	
23	448157.15	2250254.03	
24	448073.37	2250118.3	

Номер наименование должности	подпись	имя отчество, фамилия
	М.П.	

Лист 23

Земельный участок внутри объекта недвижимости				
Лист № 6 разд.ча 4.2	Всего листов разд.ча 4.2: 6		Всего разд.стр: 8	Всего листов в бланке: 23
05.12.2022г:				
Кадастровый номер:	50:23:0020379:15			
1	2	3	4	5
25	447888.88	2249894.53		
26	447945.94	2249894.76		
27	448005.14	2249891.06		
28	448138.74	2249862.19		
1	448209.98	2249851.3		

Номер наименование должности	подпись	имя(фамилия)
	М.П.	



Утверждены

Приказом Генерального директора
ЗАО УК «ТрастЮнион – Фонды недвижимости»
от «28» апреля 2015 года № 94

**Изменения и дополнения в Правила доверительного управления
Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости
«ТрастЮнион – Подмосковный»**

(Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007 г. в реестре за № 1028-94135580)

старая редакция	новая редакция
4. Полное фирменное наименование управляющей компании Фонда – Закрытое акционерное общество Управляющая компания «ТрастЮнион – Фонды недвижимости» (далее - Управляющая компания).	4. Полное фирменное наименование управляющей компании Фонда – Закрытое акционерное общество Управляющая компания «PBM Капитал» (далее - Управляющая компания).
5. Место нахождения Управляющей компании – Россия, 123290, г. Москва, 1-й Магистральный тупик, д. 5А.	5. Место нахождения Управляющей компании – 105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9.
6. Лицензия Управляющей компании на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 24 августа 2012 года № 21-000-1-00901, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам.	6. Лицензия Управляющей компании на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 15 марта 2011 года № 21-000-1-00798, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам.
16. Полные фирменные наименования юридических лиц, осуществляющих оценку имущества, составляющего Фонд (далее - Оценщики): <ul style="list-style-type: none"> 16.1. Общество с ограниченной ответственностью «Бейкер Тилли Русаудит». 16.2. Общество с ограниченной ответственностью «ФДС – оценка и аудит». 16.3. Закрытое акционерное общество «Корпорация «ИНКОМ - Недвижимость». 16.4. Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка». 16.5. Общество с ограниченной ответственностью «Сюрвей.ру». 	16. Полные фирменные наименования юридических лиц, осуществляющих оценку имущества, составляющего Фонд (далее - Оценщики): <ul style="list-style-type: none"> 16.1. Общество с ограниченной ответственностью «Бейкер Тилли Русаудит». 16.2. Общество с ограниченной ответственностью «ФДС – оценка и аудит». 16.3. Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка». 16.4. Общество с ограниченной ответственностью «Сюрвей.ру».
17. Места нахождения Оценщиков: <ul style="list-style-type: none"> 17.1. Общество с ограниченной ответственностью «Бейкер Тилли Русаудит» - 	17. Места нахождения Оценщиков: <ul style="list-style-type: none"> 17.1. Общество с ограниченной ответственностью «Бейкер Тилли Русаудит» -

старая редакция	новая редакция
<p>Российская Федерация, 129164, г. Москва, Зубарев пер., д. 15, корп. 1.</p> <p>17.2. Общество с ограниченной ответственностью «ФДС – оценка и аудит» - Российская Федерация, 123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А.</p> <p>17.3. Закрытое акционерное общество «Корпорация «ИНКОМ - Недвижимость» - Российская Федерация, 105318, г. Москва, ул. Щербаковская, дом 3.</p> <p>17.4. Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» - 123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А.</p> <p>17.5. Общество с ограниченной ответственностью «Сюрвей.ру» - Российской Федерации, 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 22, стр. 1.</p>	<p>Российская Федерация, 129164, г. Москва, Зубарев пер., д. 15, корп. 1.</p> <p>17.2. Общество с ограниченной ответственностью «ФДС – оценка и аудит» - Российской Федерации, 123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А.</p> <p>17.3. Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» - 123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А.</p> <p>17.4. Общество с ограниченной ответственностью «Сюрвей.ру» - Российской Федерации, 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 22, стр. 1.</p>
<p>Последний абзац пункта 73:</p> <p>Указанную информацию Управляющая компания раскрывает на сайте www.trustunionestate.ru.</p>	<p>Последний абзац пункта 73:</p> <p>Указанную информацию Управляющая компания раскрывает на сайте http://www.rwmcapital.ru/, в печатном издании, а в случае если инвестиционные паи допущены к торгу организатора торговли на рынке ценных бумаг, также в ленте новостей.</p>
<p>74. Прием заявок на приобретение дополнительных инвестиционных паев осуществляется в течение 3 (Трех) недель со дня начала срока приема заявок, указанного в сообщении о начале срока приема заявок на приобретение дополнительных инвестиционных паев.</p>	<p>74. Прием заявок на приобретение дополнительных инвестиционных паев осуществляется в течение 14 (четырнадцати) календарных дней, но не более 1 (одного) месяца со дня начала срока приема заявок на приобретение дополнительных инвестиционных паев, указанного в сообщении о начале срока приема заявок на приобретение дополнительных инвестиционных паев.</p>
<p>По всему тексту Правил адрес сайта «http://www.trustunionam.ru/» заменить адресом «http://www.rwmcapital.ru/».</p>	

Генеральный директор
ЗАО УК «ТрастЮнион – Фонды недвижимости»



E.B. Кравченко

Прошито, пронумеровано и скреплено
печатью № лист(а)

28.04.2015
Генеральный директор
ЗАО УК «ТрастЮнион –
Фонды недвижимости»

Е.В. Кравченко



Согласно договору № 45
от 20.02.2015 оценщиком земельных участков, расположенных в г. Раменский Московской области, включая земли сельскохозяйственного назначения, предоставленного в аренду под строительство жилого комплекса, выдано заключение оценки земельных участков, расположенных в г. Раменский Московской области, в соответствии с методом кадастровой оценки.

На оценку земельных участков, расположенных в г. Раменский Московской области, включая земли сельскохозяйственного назначения, предоставленного в аренду под строительство жилого комплекса, выдано заключение оценки земельных участков, расположенных в г. Раменский Московской области, в соответствии с методом кадастровой оценки.