

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: 107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 34, помещение 1/1, 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 216/23

земельных участков (55 ед.), расположенных в Раменском и Орехово-Зуевском районе Московской области, входящие в состав активов
Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ -
Подмосковный»

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки):	18.05.2023 г.
Дата составления отчета:	18.05.2023 г.
Заказчик:	ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ - Подмосковный»
Исполнитель:	ООО «ФандОценка»

Москва – 2023

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

Володарскому А.В.

Уважаемый Алексей Владимирович!

На основании Задания на оценку № 07/23 от 17.05.2023 г. к Договору № ФО/15-2015 от «15» апреля 2015 года об оценке имущества, составляющего ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ - Подмосковский», оценщик (далее – Оценщик) произвел оценку справедливой стоимости земельных участков (55 ед.) расположенных в Раменском и Орехово-Зуевском районах Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковский».

Указанный Отчет выполнен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями), Федеральными стандартами оценки (далее – ФСО), введенными в действие Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. (общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО I - ФСО VI) и № 611 от 25.09.2014 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. ФСО № 7 «Оценка недвижимости»).

Оценка объекта оценки была проведена по состоянию на 18 мая 2023 года с использованием метода сравнения продаж сравнительного подхода.

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

326 535 600 (Триста двадцать шесть миллионов пятьсот тридцать пять тысяч шестьсот) рублей

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	13
3.1. Допущения.....	13
3.2. ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.....	14
3.3. 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 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	18
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	19
6.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	19
6.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	19
6.3. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	19
6.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	19
6.5. Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	19
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
7.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	23
7.2. Идентификация Объекта оценки	25
7.3. Описание местоположения объекта оценки	31
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	36
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.....	36
8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	49
8.3. Обзор загородного рынка Московской области.....	50
8.4. Анализ наиболее эффективного использования.....	53
8.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	56
8.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	61
8.7. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки	64
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	66
9.1. Последовательность определения стоимости	67
9.1.1. Сравнительный (рыночный) подход.....	70
9.1.2. Доходный подход.....	72
9.1.3. Затратный подход	74
9.2. Определение стоимости в рамках сравнительного подхода.....	75
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	110
10.1. Итоговая стоимость объекта оценки.....	110
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	117
1. Правовая информация	117
2. Методическая информация	117
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ.....	118
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ.....	121
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ.....	130

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 (55 ед.), расположенные в Раменском и Орехово-Зуевском районах Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковский». Пообъектно описано в приложении к заданию на оценку
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей приведены в документации и информации, предоставленной Заказчиком и описаны в приложении к заданию	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей приведены в документации и информации, предоставленной Заказчиком и описаны в приложении к заданию
Существующие имущественные права на объект оценки	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «РВМ - Подмосковский» под управлением ЗАО УК «РВМ Капитал». Субъект права - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковский», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
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-Подмосковский», в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». 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 18.05.2023 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 определения стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»)
Дата оценки	18.05.2023г.
Период (срок) проведения работ	17.05.2023-18.05.2023г.
Состав и объем документов и материалов, предоставленных	Выписка из Единого государственного реестра прав (50 шт.) Свидетельство о государственной регистрации права (5 шт.)

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».

заказчиком оценки	(Копии документов представлены в Приложении к Отчету).
Специальные допущения	Учитывая цель оценки и ее предполагаемое использование – обременение 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 соотношение 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. 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 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>На земельном участке с кадастровым номером 50:23:0020379:3144 расположены незаконные строения, которые не принадлежат Заказчику. Документы на строения у заказчика отсутствуют. Оценка земельного участка производится как свободного от строений.</p> <p>Оценщиком не производится осмотр объекта оценки, вследствие чего оценка производится исходя из информации полученной от Заказчика.</p> <p>Земельный участок с кадастровым номером 50:23:0000000:160259 оценивается как зона общего пользования (дорога)</p>
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Распространение информации, содержащейся в отчете об оценке, допускается с согласия Исполнителя, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации.
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.

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-I, ФСО-II, ФСО-III 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 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 предположениях о сделке, совершаемой 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.

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 воспроизводства 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 равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) 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 оценки 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 воспроизводства 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 воспроизводства 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 воспроизводства 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 № 07/23 от 17.05.2023 г. к Договору № ФО/15-2015 от «15» апреля 2015 года об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РВМ - Подмосковный», принят следующий вид оцениваемой стоимости – рыночная (справедливая) стоимость.

На основании Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «1.3. Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 06.09.2012г. № 105/н.

Федерации от 28.12.2015 г. № 217н.

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

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

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

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

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

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

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

Справедливая стоимость земельных участков, зданий и помещений в них, как правило, определяется на основе рыночных индикаторов путем оценки, которая обычно производится профессиональным оценщиком.

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

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

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

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

50.2. Определение справедливой стоимости потребует оценку такой цены, которая будет являться справедливой [в сделке] между конкретно определенными сторонами с учетом всех преимуществ или

отрицательных свойств, которые каждая из сторон обретет по сделке. Напротив, при определении рыночной стоимости, как правило, нужно забыть обо всех преимуществах или отрицательных свойствах, которые не будут в целом характерны или доступны для участников рынка.

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

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

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

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

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

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

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

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

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

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

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

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

3.1. Допущения

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

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
2. Оценщик осуществляет расчет стоимости Объекта оценки с учетом индивидуальных характеристик земельных участков предоставленных заказчиком и указанных пообъектно в разделе 7 Отчета.
3. 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. Оцениваемые права (требование) считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота оцениваемого объекта. Объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
4. 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.
5. Исполнитель не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты проведения оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость Объекта оценки, если таковые не должны были быть предвидены и учтены Оценщиком в процессе выполнения работ.
6. Исполнителю не известно о существовании каких-либо причин, по которым факты и данные, изложенные в настоящем отчете, могли бы быть признаны неверными.
7. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На ООО «ФандОценка» не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов или по рассмотрению таких факторов, если они будут раскрыты после завершения процедур по оценке.
8. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
9. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие результаты деятельности предприятия в течение соответствующих периодов.
10. Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Оценщик считает достоверными, но, по независящим от Оценщика объективным причинам, данная информация не позволяет достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта оценки.
11. Оценщик не гарантирует точного достижения результатов, прогнозируемых заказчиком оценки, так как события и обстоятельства часто реализуются не так, как ожидается вначале. Различие между планируемыми и фактическими результатами может быть существенным. Достижение прогнозируемых результатов зависит от действий, планов и предположений менеджмента, а также внешних условий. Условия, для которых выполнены расчеты являются корректными (сценарий социально-экономического и отраслевого развития в условиях пандемии и в условиях обстоятельств после 24.02.2022). При развитии внешней и внутренней ситуации на рынках по иному сценарию результат оценки может существенно отличаться от определенного в отчете об оценке.

12. Данные, на которых основана оценка, ограничены по количеству или качеству по причине нестабильности рыночных условий в связи с ситуацией высокой неопределенности на внешнем и внутренних рынках, в связи с чем возможные границы интервала стоимости могут быть шире (+/- 50%). Поскольку открытая информация по объективным причинам не позволяет достоверно выполнить прогнозы внутренних и внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки, при проведении оценки принимаются специальные допущения по ключевым факторам, использованным оценщиком при расчетах.

13. Стоимость активов паевого инвестиционного фонда и величина обязательств, начиная с 01.01.2016 г. 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 декабря 2015 года № 217н (с изм. от 11.07.2016г.) «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. №3758-У и Письма Банка России от 24.04.2018 № 54-5-2-3/868.

14. Все расчеты производились в приложении Microsoft Excel. В процессе расчетов числа не округлялись, за исключением тех случаев, когда в настоящем Отчете отдельно не сказано об использовании округленных значений. В связи с более точным вычислением десятичных знаков результаты расчетов могут отличаться от результатов, рассчитанных с помощью калькулятора.

15. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

16. Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд иначе как по его вызову, не будет требоваться от Оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.

3.2. ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Отчет подготовлен в соответствии со следующими ограничениями:

1. Выдержки из отчета и отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика;
2. Оценщики не предоставляют дополнительных консультаций и не отвечают в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами;
3. Отчет или его части могут быть использованы заказчиком только в соответствии с целью, определенной в отчете;
4. Заключение об искомой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным;
5. Все прогнозы, базируются на текущей рыночной ситуации, которая с течением времени может измениться, заключение о стоимости действительно только на дату оценки.

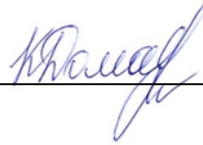
3.3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

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. № 200);

- специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки,
- а также в соответствии со СПОД РОО 2020 и СПОД РОО 2022;
- 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 – Подмосковский»
Место нахождения	107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 34, помещение 1/1
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 КП №03901 по специальности «Финансы и кредит», 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	10
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	а) сбор информации об объекте оценки; б) анализ рынка объекта оценки; в) расчет рыночной стоимости объекта оценки; г) формирование отчёта об оценке.
Сведения о независимости оценщика	Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или

	<p>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 ответственности
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственности «ФандОценка»
Место нахождения	125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А, пом XIII ком. 83,87
Сведения о страховании при осуществлении оценочной деятельности	ООО «ФандОценка» - ответственность юридического лица застрахована в АО «АльфаСтрахование», Договор № 0991R/776/0000153/22 страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности от 29 ноября 2022 года, период с 01 января 2023 г. по 31 декабря 2023 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 № 07/23 от 17.05.2022 г. к Договору № ФО/15-2015 от «15» апреля 2015 года, заключенный между Закрытым акционерным обществом «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Подмосковский», именуемым в дальнейшем «Заказчик» и Обществом с ограниченной ответственностью «ФандОценка», именуемым в дальнейшем «Исполнитель».

Порядковый номер отчета 216/23, дата составления 18 мая 2023 года.

6.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки являются Земельные участки (55 ед.), расположенные в Раменском и Орехово-Зуевском районах Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковский»

6.3. 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 в Разделе 1 Отчета. Иное использование результатов оценки не предусматривается. 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. Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта оценки. Условия, для которых выполнены расчеты являются корректными (сценарий социально-экономического и отраслевого развития в условиях пандемии и обстоятельства после 24.02.2022 г.). При развитии внешней и внутренней ситуации на рынках по иному сценарию результат оценки может существенно отличаться от определенного в отчете об оценке.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет отчужден по указанной стоимости.
- После даты оценки определенная в отчете об оценке итоговая стоимость может значительно измениться. Поэтому определенную в отчете об оценке величину стоимости предпочтительно рассматривать в качестве рекомендуемой для целей, указанных в ст. 12 Федерального Закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности», в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев.
- Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета не предусматривается и может привести к искажению результатов оценки.
- Оценщик не несет ответственности за распространение заказчиком оценки данных Отчета, на использование которого были наложены соответствующие ограничения.

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 (55 ед.), расположенные в Раменском и Орехово-Зуевском районах Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковский»	Не применялся	326 535 600	Не применялся

6.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами

Отчет об оценке земельных участков (55 ед.), расположенных в Раменском и Орехово-Зуевском районах Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковский»

итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки, с необходимыми допущениями и ограничениями по состоянию на дату оценки, составляет:

326 535 600 (Триста двадцать шесть миллионов пятьсот тридцать пять тысяч шестьсот) рублей, не облагается НДС²,

в том числе:

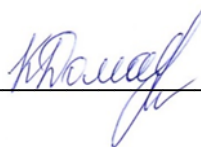
№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб. округленно
1	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:10	91 670	7 350 100
2	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:20	387 392	25 385 800
3	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:187	29 542	2 775 800
4	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:189	29 797	2 796 400
5	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:188	27 396	2 601 500
6	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:192	15 822	1 622 400
7	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:557	27 606	2 618 700
8	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:564	27 606	2 618 700
9	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:567	27 829	2 636 800
10	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:565	27 606	2 618 700
11	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:566	27 606	2 618 700
12	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:558	27 558	2 614 400
13	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:559	26 898	2 560 700
14	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010367:6	26 763	2 549 700
15	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:560	27 605	2 618 600
16	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:561	26 605	2 536 500
17	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:562	27 606	2 618 700
18	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:563	27 605	2 618 600
19	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020459:22	29 600	2 462 100
20	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:20	120 983	8 698 700

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.

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб. округленно
21	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:8	94 600	7 039 200
22	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:7	129 700	9 234 600
23	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020393:13	620 376	35 963 200
24	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:9	271 500	17 430 300
25	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:19	16 664	1 581 200
26	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:14	23 119	2 095 500
27	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:5	77 300	5 917 300
28	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020462:5	908 498	45 670 200
29	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0000000:160253	96 844	7 182 900
30	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0000000:160257	824 078	45 291 300
31	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010358:120	29 152	1 873 600
32	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010358:122	28 975	1 864 300
33	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010358:121	29 826	1 911 000
34	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010358:128	29 614	1 899 400
35	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:23	29 830	1 911 200
36	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:26	29 917	1 916 200
37	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:27	29 491	1 892 400
38	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:22	29 143	1 873 000
39	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:17	29 713	1 904 600
40	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:3351	217 694	14 228 500
41	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0000000:160259	2 182	115 000
42	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:3144	1 474	520 000
43	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:3146	933	329 000
44	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:5	70 400	2 783 600

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб. округленно
45	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:6	119 158	4 287 300
46	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:9	21 109	834 700
47	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:19	28 283	1 118 300
48	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:15	23 096	913 200
49	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:14	27 622	1 092 200
50	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:13	21 157	836 500
51	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0010367:10	29 835	1 216 700
52	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0010367:7	20 483	835 300
53	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0010367:9	20 189	823 300
54	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0010378:568	27 606	1 125 800
55	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:24:0060416:10	2 706 422	16 103 200
	Итого			326 535 600

Оценщик



К.О. Домарева

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

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

Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлен в следующей таблице.

Таблица 7.1-1 Опись полученных от Заказчика документов

№ п/п	Кадастровый номер	Правоустанавливающий документ	Серия, номер документа	Дата выдачи документа
1.	50:23:0010378:10	Свидетельство о регистрации права	50-БА 683341	01.12.2015
2.	50:23:0010378:20	Свидетельство о регистрации права	50-БА 683342	01.12.2015
3.	50:23:0010378:187	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-1380	11.03.2016
4.	50:23:0010378:189	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-571	13.02.2016
5.	50:23:0010378:188	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-593	13.02.2016
6.	50:23:0010378:192	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-490	13.02.2016
7.	50:23:0010378:557	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-561	13.02.2016
8.	50:23:0010378:564	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-603	13.02.2016
9.	50:23:0010378:567	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-1343	11.03.2016
10.	50:23:0010378:565	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-602	13.02.2016
11.	50:23:0010378:566	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-574	13.02.2016
12.	50:23:0010378:558	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-576	13.02.2016
13.	50:23:0010378:559	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-1368	11.03.2016
14.	50:23:0010367:6	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-1205	10.03.2016
15.	50:23:0010378:560	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-577	13.02.2016
16.	50:23:0020378:561	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-1299	11.03.2016
17.	50:23:0010378:562	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-588	13.02.2016
18.	50:23:0010378:563	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-565	13.02.2016
19.	50:23:0020459:22	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-579	13.02.2016
20.	50:23:0020379:20	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-443	13.02.2016
21.	50:23:0020379:8	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-472	13.02.2016
22.	50:23:0020379:7	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-431	13.02.2016
23.	50:23:0020393:13	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-462	13.02.2016
24.	50:23:0020379:9	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-389	13.02.2016
25.	50:23:0020379:19	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-534	13.02.2016
26.	50:23:0020379:14	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-530	13.02.2016
27.	50:23:0020379:5	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-384	13.02.2016
28.	50:23:0020462:5	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-455	13.02.2016
29.	50:23:0000000:160253	Выписка из Единого государственного реестра прав	б/н	06.08.2018г.
30.	50:23:0000000:160257	Выписка из Единого государственного реестра прав	б/н	06.08.2018г.
31.	50:23:0000000:160259	Выписка из Единого государственного реестра прав	б/н	06.08.2018г.
32.	50:23:0020394:5	Свидетельство о регистрации права	50-БА 683343	01.12.2015
33.	50:23:0020394:6	Свидетельство о регистрации права	50-БА 653172	11.12.2015
34.	50:23:0020394:9	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-484	13.02.2016
35.	50:23:0020394:19	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-421	13.02.2016
36.	50:23:0020394:15	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-396	13.02.2016
37.	50:23:0020394:14	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-408	13.02.2016
38.	50:23:0020394:13	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-409	13.02.2016
39.	50:23:0010367:10	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-461	13.02.2016
40.	50:23:0010367:7	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-489	13.02.2016
41.	50:23:0010367:9	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-495	13.02.2016
42.	50:23:0010378:568	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-573	13.02.2016
43.	50:24:0060416:10	Свидетельство о государственной регистрации права	50-АГ № 631400	31.07.2012
44.	50:23:0010358:120	Выписка из Единого государственного реестра прав	б/н	29.01.2020
45.	50:23:0010358:122	Выписка из Единого государственного реестра прав	б/н	29.01.2020
46.	50:23:0010358:121	Выписка из Единого государственного реестра прав	б/н	29.01.2020
47.	50:23:0010358:128	Выписка из Единого государственного реестра прав	б/н	29.01.2020
48.	50:23:0010371:23	Выписка из Единого государственного реестра прав	б/н	29.01.2020
49.	50:23:0010371:26	Выписка из Единого государственного реестра прав	б/н	29.01.2020
50.	50:23:0010371:27	Выписка из Единого государственного реестра прав	б/н	29.01.2020
51.	50:23:0010371:22	Выписка из Единого государственного реестра прав	б/н	29.01.2020
52.	50:23:0010371:17	Выписка из Единого государственного реестра прав	б/н	29.01.2020
53.	50:23:0020379:3144	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	б/н	11.01.2022

№ п/п	Кадастровый номер	Правоустанавливающий документ	Серия, номер документа	Дата выдачи документа
54.	50:23:0020379:3146	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	б/н	11.01.2022
55.	50:23:0020379:3351	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	б/н	27.02.2023
56.	Акты обследования земельных участков			

№ п/п	Объект права, категория земель, разрешенное использование	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь кв. м/сот.	Удаление от МКАД, км.	Наличие коммуникаций	Зарегистрированные права	Ограничения (обременения) права
16.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	50:23:0010378:561	266,05	46	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
17.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	50:23:0010378:562	276,06	46	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
18.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	50:23:0010378:563	276,05	46	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
19.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, с. Карпово	50:23:0020459:22	296,00	55	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
20.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, д. Бахтеево	50:23:0020379:20	1 209,83	51	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
21.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, д. Бахтеево	50:23:0020379:8	946,00	51	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
22.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Бахтеево	50:23:0020379:7	1 297,00	51	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
23.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, с. Речицы	50:23:0020393:13	6 203,76	50	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
24.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, д. Бахтеево	50:23:0020379:9	2 715,00	51	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
25.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, д. Меткомелино	50:23:0020379:19	166,64	51	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
26.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, д. Меткомелино	50:23:0020379:14	231,19	51	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
27.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, д. Бахтеево	50:23:0020379:5	773,00	51	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
28.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, д. Сидорово	50:23:0020462:5	9 084,98	57	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
29.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	Московская область, р-н Раменский, с. Карпово	50:23:0000000:160253	968,44	51	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление

№ п/п	Объект права, категория земель, разрешенное использование	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь кв. м/сот.	Удаление от МКАД, км.	Наличие коммуникаций	Зарегистрированные права	Ограничения (обременения) права
30.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	Московская область, р-н Раменский, с. Карпово	50:23:0000000:160257	8 240,78	51	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
31.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	Московская область, р-н Раменский, с. Карпово	50:23:0000000:160259	21,82	55	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
32.	Земельный участок. Категория земель - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Фенино	50:23:0020394:5	704,00	45	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
33.	Земельный участок. Категория земель - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Фенино	50:23:0020394:6	1 191,58	45	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
34.	Земельный участок. Категория земель - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Фенино	50:23:0020394:9	211,09	45	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
35.	Земельный участок. Категория земель - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Фенино	50:23:0020394:19	282,83	45	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
36.	Земельный участок. Категория земель - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Фенино	50:23:0020394:15	230,96	45	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
37.	Земельный участок. Категория земель - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Фенино	50:23:0020394:14	276,22	45	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
38.	Земельный участок. Категория земель - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Фенино	50:23:0020394:13	211,57	45	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
39.	Земельный участок. Категория земель - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	50:23:0010367:10	298,35	43	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
40.	Земельный участок. Категория земель - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	50:23:0010367:7	204,83	43	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
41.	Земельный участок. Категория земель - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	50:23:0010367:9	201,89	43	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление

№ п/п	Объект права, категория земель, разрешенное использование	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь кв. м/сот.	Удаление от МКАД, км.	Наличие коммуникаций	Зарегистрированные права	Ограничения (обременения) права
42.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	50:23:0010378:568	276,06	43	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
43.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	Московская область, Орехово-Зуевский район, с.п. Белавинское, д. Губино	50:24:0060416:10	27 064,22	96	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
44.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	обл. Московская, р-н Раменский, с/п Новохаритоновское, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала	50:23:0010358:120	29 152	57	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
45.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала	50:23:0010358:122	28 975	57	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
46.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала	50:23:0010358:121	29 826	57	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
47.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала	50:23:0010358:128	29 614	57	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
48.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала	50:23:0010371:23	29 830	57	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление

№ п/п	Объект права, категория земель, разрешенное использование	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь кв. м/сот.	Удаление от МКАД, км.	Наличие коммуникаций	Зарегистрированные права	Ограничения (обременения) права
49.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала	50:23:0010371:26	29 917	57	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
50.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала	50:23:0010371:27	29 491	57	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
51.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала	50:23:0010371:22	29 143	57	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
52.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала	50:23:0010371:17	29 713	57	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
53.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	Московская область, г. Раменское, Российская Федерация, Раменский городской округ	50:23:0020379:3144	1 474	53	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
54.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	Московская область, г. Раменское, Российская Федерация, Раменский городской округ	50:23:0020379:3146	933	53	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
55.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	Российская Федерация, Московская обл., Раменский р-н, с/п Новохаритоновское, д. Бахтеево	50:23:0020379:3351	217 694	51	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление

Источник: на основании данных полученных от заказчика

Текущее использование объектов оценки: По состоянию на дату оценки земельные участки не застроены, инженерные коммуникации не подведены. По информации от заказчика земельный участок с кадастровым номером 50:23:0000000:160259 относится к дороге и является подъездным путем к ул. Снежика д. Вороново и ул. Снежинка д. Карпово, что видно из формы участка. Использование данного земельного участка по его прямому назначению (дачное строительство) не предоставляется возможным. Так же данный земельный участок планируется передать в муниципальную собственность для целей реконструкции и эксплуатации данного участка под дорогу. Часть земельных участков по информации заказчика заболочены и

Отчет об оценке земельных участков (55 ед.), расположенных в Раменском и Орехово-Зуевском районах Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»

на них имеется мусор.

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

Вид права: Общая долевая собственность

Ограничения (обременения) права: Доверительное управление

Лицо в пользу которого установлено доверительное управление: ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У, ЗПИФ недвижимости «РВМ – Подмосковный» (ОГРН 1057749282810, ИНН 7722563196)

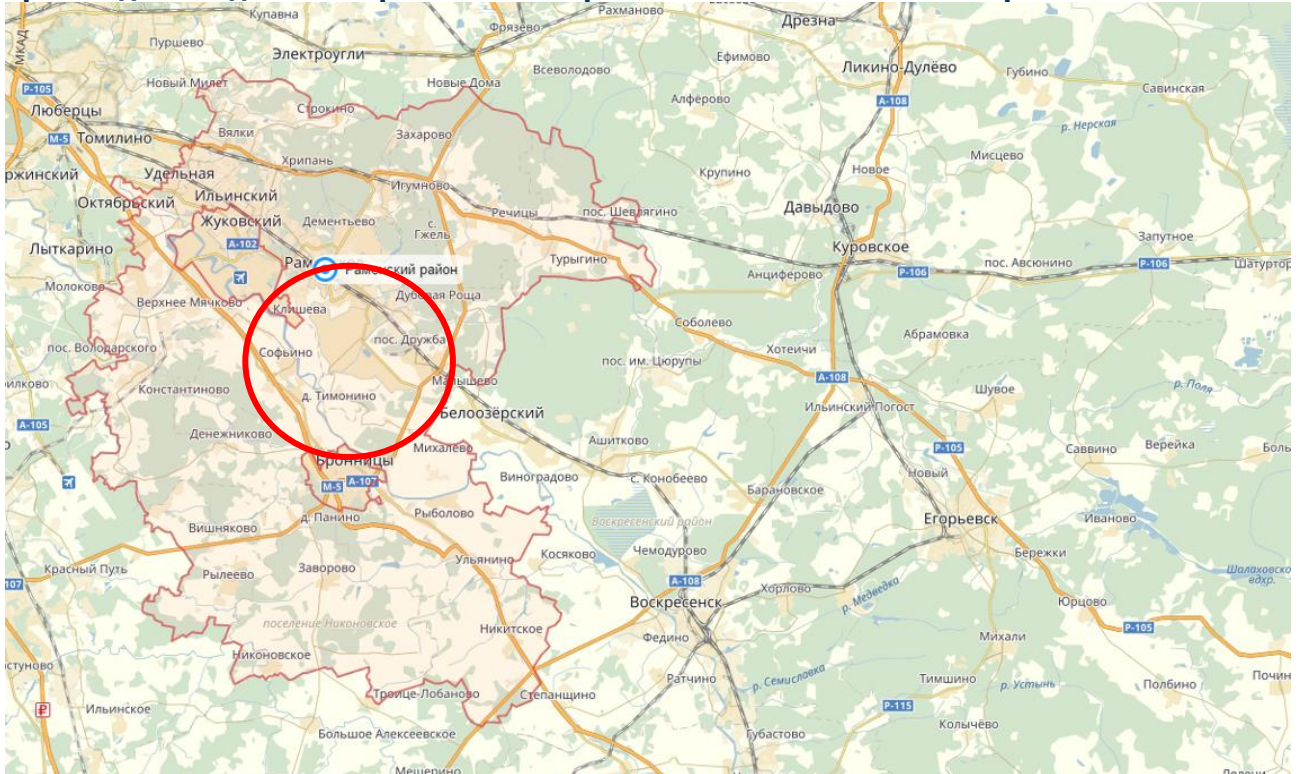
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость: не обнаружено.

7.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оцениваемые земельные участки расположены на территории Раменского и Орехово-Зуевского районов Московской области.

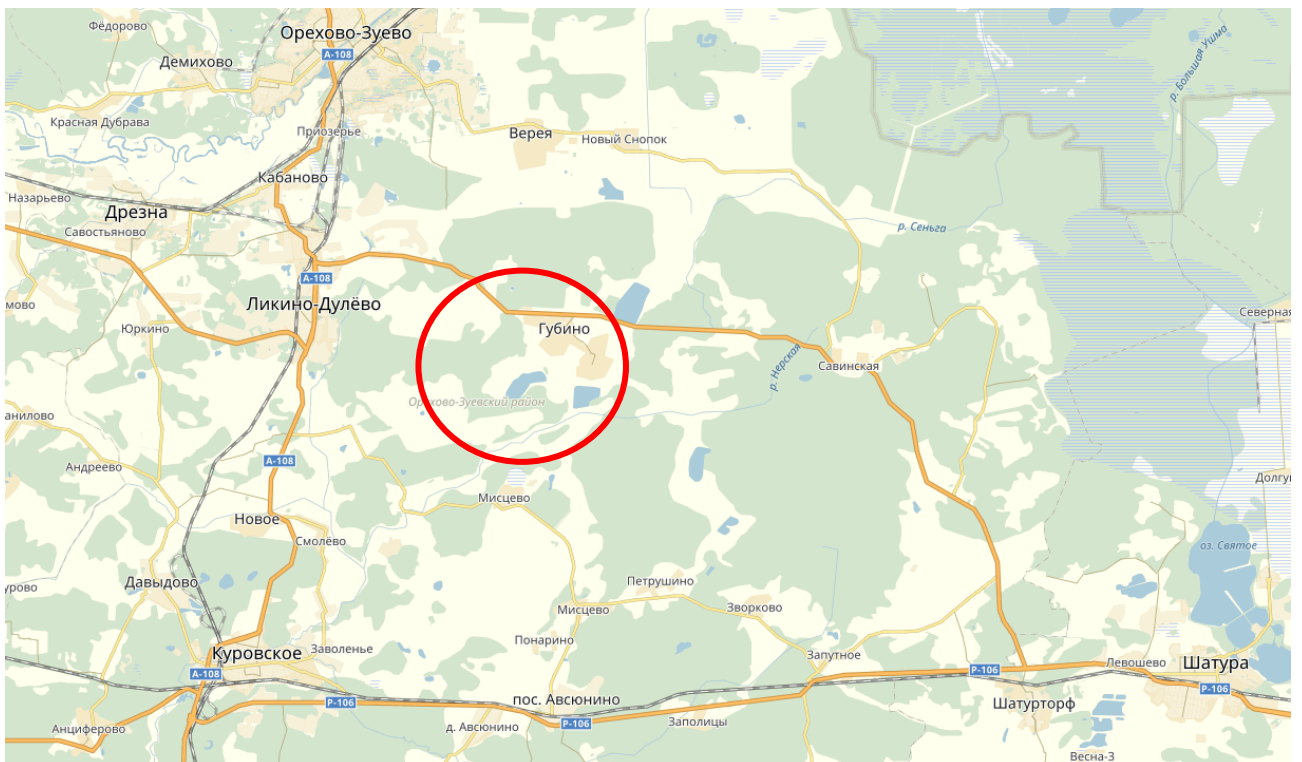
Далее приведено краткое описание данных районов.

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



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Рисунок 7.3-2. Район расположения земельного участка для сельскохозяйственного производства расположенного в Орехово-Зуевском 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 Павлово-Посадским округами, с востока – с Орехово-Зуевским округом и Воскресенским округом, а с юга – со Ступинским и Домодедовским округами. На территории округа расположены два города областного значения г.Жуковский и г.Бронницы. Площадь, занимаемая Раменским округом, составляет 139,7 тысяч га.

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

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

Минерально – сырьевая база

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

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.

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

Экономика

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

Промышленность

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

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

Наука

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

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

Сельское хозяйство

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

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

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

Малое и среднее предпринимательство

Развитие малого и среднего предпринимательства является неотъемлемой частью общей стратегии экономического развития Раменского городского округа Московской области, не смотря на введенный режим повышенной готовности в 2020 году. На сегодняшний день в округе функционирует 12 465 субъектов малого и среднего предпринимательства, в том числе: 3 935 юридических лиц и 8 530 ИП. (Количество субъектов МСП на 31.12.2019г. – 12 232 ед. юридических лиц – 4 004, ИП – 8 228). За прошедший год создано 332 предприятия малого бизнеса, в том числе 52 производственных. На 10 000 жителей округа приходится 402 субъекта малого бизнеса. Численность

работников занятых в малом бизнесе, с учетом индивидуальных предпринимателей, составила более 28 тыс. человек (20617 чел. в юр. лицах + 8 247 ИП). Это треть занятых в экономике округа.

Транспорт

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

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

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

Дороги

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

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

Орехово-Зуевский район.

В настоящее время район, расположенный в 80-90 километрах от Москвы в междуречье рек Москва и Клязьма, является одним из крупнейших в Подмосковье. Территория его составляет 182 128 га и граничит с Петушинским районом Владимирской области, Павлово-Посадским, Егорьевским, Воскресенским, Раменским и Шатурским районами. Через Орехово-Зуевский район проходят Нижегородско-Егорьевское и Егорьевско-Рязанское шоссе, на его территории находятся два крупных железнодорожных узла со станциями «Орехово» и «Куровская». Через территорию района проходит река Клязьма, а также речки Нерская, Дубенка, Гуслица и др. Район включает в себя 3 города: Ликино-Дулево, Дрезну и Куровское и 10 сельских поселений.

Промышленность

Орехово-Зуевский муниципальный район занимает выгодное экономическо-географическое положение: он находится на востоке Московской области, имеет выход на федеральные трассы. Экономическая ситуация благоприятна для сотрудничества, а социальная и общественно-политическая стабильность обеспечивают безопасность инвестирования. На территории района расположены такие предприятия как: ОАО «Демиховский машиностроительный завод», ООО «Ликинский автобусный завод», производство мусороборочных машин «Коммаш» и производство прицепов «Тонар». Также ведущими предприятиями района считаются ООО «Мишлен. Русская компания по производству шин»; ООО «АКВАТОН РУС» - мебель для ванных комнат по испанским технологиям

Сельское хозяйство

Сельское хозяйство Орехово-Зуевского муниципального района - важнейшая сфера экономической деятельности по производству сельскохозяйственной продукции и оказанию услуг в целях обеспечения населения качественным продовольствием, промышленности – сырьем, и содействия устойчивому развитию сельских территорий.

В структуре валового регионального продукта Орехово-Зуевского муниципального района на долю сельского хозяйства приходится около 5 процентов.

В районе функционируют 18 сельскохозяйственных предприятий различных форм собственности, 12 предприятий пищевой и перерабатывающей промышленности, 26 крестьянских (фермерских) хозяйств, 29,8 тысячи личных подсобных хозяйств.

В агропромышленном комплексе района занято 1,2 тысяч человек, что составляет около 4 процентов от проживающего в сельском местности населения.

Средняя заработная плата по предприятиям пищевой и перерабатывающей промышленности возросла до 18,3 тысячи рублей, по сельскохозяйственным организациям увеличилась на 11,0% и составила 15,6 тыс. рублей.

Произведенная продукция реализуется по муниципальным заказам, на молокозаводы области и через торговую сеть на территории района и благодаря высокому качеству имеет постоянного потребителя.

Здравоохранение

Для здравоохранения района последние годы стали фактически периодом возрождения. Сегодня в структуру здравоохранения входят 11 лечебных учреждений и 26 фельдшерско-акушерских пунктов. В районных учреждениях здравоохранения работает 253 врача и 746 средних медицинских работников, всего в районе работает свыше 1,7 тысяч медицинских работников.

Образование

В настоящее время муниципальная система образования Орехово-Зуевского района включает в себя 80 учебных заведений. Из них 33 дошкольных учреждений образования (в том числе 2 частных) и 38 общеобразовательных учреждений, в том числе: 1 школа-сад, 12 основных школ, 23 средние школы (из них 4 гимназия, 3 лицея, 1 школа с углублённым изучением отдельных предметов), 1 специальная (коррекционная) школа-интернат для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей и 1 образовательное учреждение для детей, нуждающихся в психолого-педагогической и медико-социальной помощи.

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

Инфляция⁴ по итогам 2022 года в России составила 11,94% после 8,39% в 2021 году, следует из данных Росстата. Годовая инфляция в декабре замедлилась до 11,94% с 11,98% в ноябре.

Инфляция в 2022 году стала максимальной с 2015 года, когда она составляла 12,9%, сообщает «Интерфакс». В 2016 году рост цен был на уровне 5,4%, в 2017 - минимальные за всю историю 2,5%, в 2018 году - 4,3%, в 2019 году - 3,0%, в 2020 году - 4,9%.

В декабре цены на плодоовощную продукцию в среднем увеличились на 5,8%, подешевели из продовольственных товаров сахар-песок - на 4,8%, гречневая крупа - на 4,1%, поваренная соль - на 0,6%.

Из непродовольственных товаров больше всего подорожало дизельное топливо - на 2,1%. Цены на автомобильный бензин практически не изменились, на газовое моторное топливо снизились на 1,3%. Лекарственные препараты, не относящиеся к жизненно необходимым и важнейшим лекарственным препаратам (ЖНВЛП), стали дороже на 1,0%. На относящиеся к ЖНВЛП лекарственные препараты цены выросли на 0,7%.

Рост потребительских цен на 0,9% и более был отмечен в 43 российских субъектах. В Москве цены за месяц выросли на 0,7%, Санкт-Петербурге - на 0,6%, в наибольшей степени рост цен зафиксирован в Ненецком автономном округе в связи с удорожанием услуг (2,1%).

О текущей ценовой ситуации⁵

В марте 2023 года на потребительском рынке рост цен в ежемесячном выражении замедлился до 0,37% м/м. В годовом выражении темпы снизились до 3,51% г/г. Основной вклад в замедление инфляции внесло снижение темпов продовольственной инфляции (0,13% м/м) за счет замедления удорожания плодоовощной продукции (0,06% м/м), на остальные продукты питания рост цен возобновился умеренными темпами (0,15% м/м). В секторе непродовольственных товаров цены выросли на 0,14% м/м, в секторе услуг – на 0,97% м/м. На неделе с 4 по 10 апреля 2023 г. инфляция составила 0,11%. В годовом выражении темпы роста цен снизились до 3,15% г/г. В секторе продовольственных товаров рост цен замедлился до 0,03% за счет снижения темпов удорожания плодоовощной продукции. На остальные продовольственные товары околонулевой рост цен. В непродовольственном сегменте цены не изменились. В секторе услуг¹ темпы роста цен увеличились до 0,41% на фоне удорожания авиабилетов на внутренние рейсы.

Потребительская инфляция в марте

1. Инфляция на потребительском рынке, по данным Росстата, в марте 2023 г. составила 0,37% м/м (февраль 2023 г.: 0,46% м/м), с исключением сезонного фактора рост цен составил 0,27% м/м SA2 (0,20% м/м SA месяцем ранее). Годовые темпы продолжили снижаться – до 3,51% г/г (в феврале: 10,99% г/г).

4 <https://www.kommersant.ru/doc/5771639>

5 <https://www.economy.gov.ru/material/file/e921fcdcf01017b3bffa61ea19bbcc5a/12042023.pdf>

2. В сегменте продовольственных товаров рост цен замедлился до 0,13% м/м после 0,79% м/м в феврале, с исключением сезонного фактора – рост цен на 0,02% м/м SA (0,20% м/м SA месяцем ранее). На плодоовощную продукцию рост цен замедлился (0,06% м/м после 6,69% м/м). На остальные продукты питания цены выросли на 0,15% после снижения на -0,03% м/м в феврале. Возобновился умеренный рост цен на сахар, муку и масложировую продукцию, продолжилось удорожание яиц, хлебобулочных изделий и молочной продукции. Вместе с тем продолжили дешеветь мясопродукты, макаронные и крупяные изделия.

3. В сегменте непродовольственных товаров в марте 2023 г. цены выросли на 0,14% (снижение цен на -0,08% м/м в феврале), с исключением сезонного фактора цены выросли на 0,07% м/м SA после снижения на -0,13% м/м SA месяцем ранее. На непродовольственные товары за исключением подакцизной продукции цены выросли (0,13% м/м после снижения на -0,11% м/м). Продолжился рост цен на легковые автомобили. Снижение цен на телерадиотовары, средства связи, строительные материалы сохранилось.

4. В секторе услуг в марте 2023 г. рост цен ускорился до 0,97% м/м после 0,72% м/м в феврале. С исключением сезонного фактора – рост на 0,86% м/м SA после 0,60% м/м SA месяцем ранее. Продолжился рост цен на услуги зарубежного туризма, пассажирского транспорта, бытовые и медицинские услуги, услуги организаций культуры, санаториев, услуги гостиниц. Вместе с тем замедлился рост цен на правовые услуги, продолжилось снижение цен на услуги страхования.

Потребительская инфляция с 04 по 10 апреля

1. За неделю с 4 по 10 апреля инфляция составила 0,11%. В годовом выражении темпы роста цен снизились до 3,15% г/г.

2. В сегменте продовольственных товаров рост цен замедлился до 0,03% (0,17% недель ранее) за счет снижения темпов удорожания плодоовощной продукции (0,29% после роста на 1,26%). На продовольственные товары за исключением овощей и фруктов околонулевой рост цен (0,01% после 0,07%). Продолжили снижаться цены на мясопродукты, макаронные и крупяные изделия, подешевели молоко и молочная продукция, яйца, масложировая продукция. Вместе с тем продолжили расти цены на сахар, хлеб и хлебобулочные изделия.

3. В сегменте непродовольственных товаров на отчетной неделе цены не изменились (0,00% после 0,03% на предыдущей неделе). Ускорилось снижение цен на электро- и бытовые приборы, подешевели моющие и чистящие средства, продолжили снижаться цены на обувь. На легковые автомобили рост цен сохранился практически на уровне предыдущей недели (0,05% после 0,06%). Возобновился рост цен на строительные материалы.

4. В сегменте регулируемых, туристических и бытовых услуг на отчетной неделе цены выросли на 0,41% (рост на 0,19% недель ранее) за счет повышения цен в сфере туристических услуг (3,53% после 0,67%) из-за удорожания авиабилетов на внутренние рейсы (8,27% после 1,58%). На бытовые услуги темпы роста цен снизились (0,16% после 0,26%) за счет замедления роста цен на мойку автомобилей и ремонт телевизоров.

Мировые рынки

5. В марте индекс продовольственных цен ФАО снизился на -2,1% м/м и на -20,5% г/г, что было обусловлено сокращением стоимости большинства рассматриваемых товаров (в феврале -0,4% м/м и -8,2% г/г). Наибольшее давление на изменение индекса продолжали оказывать растительные масла (-3,0% м/м), зерновые (-5,6% м/м) и молочная продукция (-0,8% м/м). Мясо (0,8% м/м) и сахар (1,5% м/м) продолжили дорожать.

На неделе с 4 по 10 апреля на мировых рынках продовольствия цены изменялись от -2,3% до +5,7% (от -4,1% до +5,1% недель ранее). В годовом выражении в апреле цены снизились на -14,4% г/г.

На рассматриваемой неделе выросли котировки на свинину (1,6%) после сокращения на прошлой неделе. Продолжили увеличиваться цены на сахар-сырец (4,9%), белый сахар (5,7%) и говядину (1,7%). Сократилась стоимость соевых бобов (-2,0%), а также соевого (-2,3%) и пальмового масел (-1,4%) после роста на прошлой неделе. Пшеница в США (-1,9%) и Франции (-2,3%) продолжила дешеветь. Стабилизировались цены на кукурузу.

6. На мировом рынке удобрений цены увеличились на 2,7% (1,2% недель ранее) из-за удорожания азотных удобрений (5,4%). Стоимость смешанных удобрений стабилизировалась. В годовом выражении в апреле снижение цен составило -51,2% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов цены снизились на -4,0% (-1,9% недель ранее). Подешевела железная руда (-11,1%) после роста на прошлой неделе. Цены на лом черных металлов (-1,9%), арматуру (-0,7%) и металлический прокат (-2,2%) продолжили сокращаться. В годовом выражении в

апреле черные металлы подешевели на -7,6% г/г. На рынке цветных металлов котировки снизились на -0,8% (-1,1% недель ранее) за счет удешевления алюминия (-1,6%) и никеля (-1,4%). Медь (0,6%) подорожала после сокращения на прошлой неделе. В годовом выражении в апреле стоимость цветных металлов сократилась в среднем на -6,7% г/г.

Таблица 8.1-1 О потребительской инфляции в марте 2023 года (РОССТАТ)

	мар.23	фев.23	январ.23	дек.22	ноя.22	окт.22	2021	2020
Инфляция								
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,51	10,99	11,77	11,94	11,98	12,63	8,39	4,91
в % к предыдущему месяцу	0,37	0,46	0,84	0,78	0,37	0,18	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,27	0,20	0,41	0,49	0,20	0,12	-	-
Продовольственные товары								
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,57	9,33	10,16	10,29	11,12	12,08	10,62	6,69
в % к предыдущему месяцу	0,13	0,79	1,32	0,60	0,40	0,28	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,02	0,20	0,51	-0,03	0,01	-0,02	-	-
Непродовольственные товары								
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,12	11,22	12,19	12,70	13,36	14,10	8,58	4,79
в % к предыдущему месяцу	0,14	-0,08	0,21	0,05	0,06	0,04	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,07	-0,13	0,14	0,03	-0,05	-0,11	-	-
Услуги								
в % к соотв. периоду предыдущего года	9,73	13,01	13,47	13,19	11,22	11,27	4,98	2,70
в % к предыдущему месяцу	0,97	0,72	1,01	2,04	0,76	0,24	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,86	0,53	0,64	1,89	0,80	0,63	-	-

Таблица 8.1-2 Основные экономические показатели России⁶

		2021/2020		2022, %
		млрд. руб.	+/- % г/г	+/- % г/г
1	Валовой внутренний продукт	131 015,0	+5,6	-2,1
2	Инвестиции в основной капитал	22 945,4	+7,8	+5,9
3	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховых)		+3,2	-1,0
		2021/2020, %	2022/2021, %	январь 2023 / январь 2022
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
4	Промышленное производство	+6,3	-0,6	-2,4
5	Продукция сельского хозяйства	-0,4	+10,2	+2,7
6	Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах)	+6,0	+5,2	+9,9
7	Введено в эксплуатацию общей площади зданий (млн. кв. м), в том числе:			
	- жилых помещений	+24,6	+11,0	+18,4
	- нежилых помещений	+10,5	-1,8	нет данных
8	Пассажирооборот транспорта общего пользования (млрд. пасс-км)	+38,9	+1,1	+3,3
9	Грузооборот транспорта (млрд т-км), в том числе:	+5,8	-2,6	-2,2
	железнодорожного транспорта (доля около 50%)	+4,3	-0,1	+1,6
	трубопроводного (доля около 43%)	+7,4	-5,2	-6,7
	автомобильного (доля около 6%)	+5,0	+1,8	+10,5
10	Оборот розничной торговли (млрд. руб)	+7,3	-6,7	+6,6
11	Объем платных услуг населению (млрд. руб)	+17,5	+3,6	+2,3
12	Оборот общественного питания (млрд. руб)	+27,5	+4,7	+13,0
			2021/2020, %	2022/2021, %
13	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, в том числе:			
	- номинальная		+11,5	+12,6
	- реальная (учитывает инфляцию)		+4,5	+0,6
14	Ключевая ставка ЦБР с 19.09.2022 г.		+8,5	+7,5
15	Инфляция январь 2023 г.			
	- промышленная		+24,1	-4,6
	- потребительская		+6,5	+11,8
			2021/2020, %	2022/2021, %
16	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах		+2,6р (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-	-12,8

⁶ <https://statielt.ru/downloads/%D0%90%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D0%B7%202023%20%D0%BC%D0%B0%D1%80%D1%82.pdf>

		6,4 р)	
17	Кредиторская задолженность организаций на конец декабря	+18,8	+17,1
	- просроченная кредиторская задолженность	5,9% от кредиторской задолженности	4,8% от кредиторской задолженности
18	Сумма средств организаций на счетах в банках	+19,5	+22,8
19	Задолженность по кредитам, выданным физическим лицам на 01.02.2023, в том числе:	+23,9	+9,8
	- задолженность ПО ипотечным жилищным кредитам (доля 51,5%)	+25,1	+17,6
	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	0,6%	+0,4
20	Доходы консолидированного бюджета России январь - декабрь		+17,7
21	Международные резервы (ЗВР), на 30.09.22г. 540,7 млрд. долл. США	+8,3	-7,7
22	Фонд национального благосостояния на 01.02.2023 г. 10,8 трлн. руб. или 155,3 млрд. долл. США (7,2% от ВВП)	-0,5	-10,6
23	Государственный внешний долг, на 01.02.2023 г. 57,6 млрд. долл. США	+5,3	-3,2

(по данным Росстата (вторая оценка): а <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2023.pdf>,
зеленый – положительная динамика, красный - отрицательная динамика (в сопоставимых ценах).

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов⁷

Мировая экономика

После активного восстановительного роста в 2021 г. мировая экономика перешла к замедлению. Снижение темпов глобального роста и ужесточение финансовых условий на мировых рынках во многом происходит из-за резкого повышения цен на продовольствие и энергоносители, на фоне чего крупнейшие развитые страны вынуждены сворачивать стимулирующие меры бюджетной политики и переходить к ужесточению денежно-кредитной политики. По оценке МВФ, рост мирового ВВП в текущем году составит 3,2% после увеличения на 6,1% в 2021 году.

Несмотря на то, что в декабре 2021 г. в ряде стран были зафиксированы рекордные значения инфляции, рост показателя в 2022 г. продолжился. Так, в США годовая инфляция в июле увеличилась на 1,5 п.п. к декабрю 2021 г. (до 8,5% г/г), в еврозоне – на 3,9 п.п. (до 8,9% г/г), в Италии – на 4,0 п.п. (до 7,9% г/г), во Франции – на 3,3 п.п. (до 6,1% г/г), Германии – на 2,2 п.п. (до 7,5% г/г). В крупнейших странах с формирующимися рынками масштаб ускорения годовой инфляции в июле по сравнению с декабрем прошлого года в основном варьировался от 5,4 до 10,9 п.п. (за исключением Турции, где рост в июле по сравнению с декабрем 2021 г. составил 43,5 п.п., и ряда стран Азиатско-Тихоокеанского региона и Латинской Америки, где ускорение составляло от 0,0 до 3,1 процентных пункта).

В этих условиях центральные банки крупнейших стран начиная с марта перешли к активному ужесточению денежно-кредитной политики за счет как сокращения размера баланса, так и повышения процентных ставок.

Финансовые и сырьевые рынки

В 2021 г. мировой фондовый рынок показал значительный рост, а индексы акций ряда развитых и развивающихся стран в октябре–ноябре прошлого года достигли исторических максимумов. В январе–августе 2022 г. динамика финансовых рынков складывалась преимущественно отрицательной.

Рынки акций развитых стран в январе–августе 2022 г. показали снижение на фоне значительного инфляционного давления из-за роста цен на продовольственные товары и энергоносители и ужесточения денежно-кредитной политики крупнейшими центральными банками. В условиях повышения процентных ставок регуляторами развитых стран и общего ухудшения мировой экономической конъюнктуры в текущем году наблюдается снижение финансовых показателей компаний и переток капитала из рискованных бумаг в более безопасные и ликвидные активы. Так, индекс S&P 500 в январе–августе сократился на 17,0%, европейский индекс STOXX 600 – на 14,9%, японский Nikkei – на 2,4 процента.

Фондовые индексы стран с формирующимися рынками в январе–августе также демонстрировали негативную динамику. Индекс Шанхайской фондовой биржи Shanghai Composite в январе–августе 2022 г. сократился на 12,0% на фоне продолжающихся всплеск коронавируса в Китае, а также нарастания рисков на китайском рынке недвижимости. На рынках Южной Кореи, Венгрии, Польши, Греции, Мексики и Аргентины также наблюдалось снижение котировок. В секторальном разрезе

⁷ Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов, https://www.economy.gov.ru/material/file/ea2fd3ce38f2e28d51c312acf2be0917/prognoz_socialno_ekonom_razvitiya_rf_2023-2025.pdf. Дата публикации 28.09.2022 года

наихудшую динамику демонстрируют акции технологических компаний, цены на которые наиболее чувствительны к изменению настроений инвесторов.

Тенденция **роста цен на мировых товарных рынках**, наблюдаемая со второй половины 2020 г., продолжилась в начале 2022 года. Хотя со 2 кв. 2022 г. наблюдалась стабилизация либо разворот ценовой конъюнктуры на большинство сырьевых товаров, цены на них остаются выше уровней начала 2022 года.

Несмотря на сокращение в апреле–августе текущего года, сводный индекс цен **продовольственных товаров** Продовольственной и сельскохозяйственной организации (FAO) ООН по итогам первых восьми месяцев вырос на 2,4%, в том числе индекс цен на молочную продукцию – на 10,9%, мясо – на 10,6%, зерновые культуры – на 4,6 процента.

Средняя цена **природного газа** на европейском хабе TTF за январь–август выросла более чем на 80 процентов. В январе–августе текущего года цены на нефть показали рост. Основным фактором формирования цен в указанный период стали опасения относительно предложения на мировом рынке. Цена на нефть марки «Юралс» выросла с 72,9 долл. США за баррель в декабре 2021 г. до уровней 75–85 долл. США за баррель в июле–августе. Цены на нефть «Юралс» ожидаются на уровне 80,0 долл. США за баррель в среднем за 2022 год.

Платежный баланс и курс рубля

В условиях значительного роста мировых цен на ключевые товары российского экспорта, несмотря на снижение физических объемов, **стоимостной объем российского товарного экспорта** в январе–августе увеличился на 35% г/г. Одновременно начиная со 2 кв. 2022 г. наблюдалось **резкое сокращение импорта товаров**, обусловленное введением в отношении Российской Федерации санкционных ограничений, нарушениями транспортно-логистических цепочек и общим спадом экономической активности (при этом опережающими темпами уменьшался промежуточный и инвестиционный импорт).

В результате **профицита счета текущих операций** в январе–августе 2022 г. увеличился более чем в 3 раза относительно аналогичного периода предыдущего года, достигнув исторического максимума (183,1 млрд долл. США). Сальдо счета текущих операций по итогам текущего года ожидается на уровне 247,2 млрд долл. США или 11,5% ВВП.

В условиях прекращения операций на валютном рынке в рамках «бюджетного правила» и ограничений на движение капитала увеличение притока иностранной валюты по текущему счету привело к **существенному укреплению обменного курса рубля**. В номинальном выражении за первые 8 месяцев 2022 г. рубль укрепился к доллару США на 18,9%, к евро – на 28,4%. Вместе с тем со второй половины 2022 г. давление на платежный баланс и курс рубля постепенно ослабевает. До конца 2022 г. ожидается ослабление рубля, среднегодовой курс, по оценке, составит 68,1 руб. за долл. США.

Инфляция

На фоне ослабления рубля и повышенного спроса населения на ряд товаров, наблюдаемого с конца февраля 2022 года, уровень инфляции увеличился с 9,2% г/г в феврале до 17,8% г/г в апреле.

Разворот указанных тенденций (укрепление рубля и спад ажиотажного спроса) способствовали замедлению инфляции. Начиная с середины мая рост цен прекратился. В июне и июле зафиксирована дефляция в размере 0,4% м/м ежемесячно, в августе – на уровне 0,5% к предыдущему месяцу. По оперативным данным, дефляционная тенденция сохранилась и в первые недели сентября.

В осенние месяцы ожидается возврат инфляции в положительную область по мере оживления потребительского спроса и окончания сезонного удешевления плодоовощной продукции. По итогам года темп роста потребительских цен, по оценке, составит 12,4% г/г (декабрь к декабрю 2021 года).

Экономическая активность, рынок труда и доходы населения

В начале года в российской экономике сохранялись позитивные тенденции второй половины 2021 года. Прирост ВВП по итогам 1 кв. 2022 г. составил 3,5% г/г. Положительные тенденции наблюдались как в производственном, так и в потребительском сегментах.

Вместе с тем с конца февраля 2022 г. внешние условия функционирования российской экономики кардинально изменились. Введенные иностранными государствами санкционные ограничения привели к усилению волатильности валютного курса, снижению цен на финансовые активы, расширению дефицита ликвидности банковского сектора.

На первом этапе после введения санкционных ограничений Банком России и Правительством Российской Федерации был оперативно реализован комплекс первоочередных мер по стабилизации ситуации на валютном и финансовом рынках, включавший в себя решения в области ключевой ставки, приостановки торгов в фондовой секции Московской биржи, а также введения ограничений

на движение капитала и обязательной продажи валютной выручки экспортерами на внутреннем валютном рынке.

В дополнение к оперативным мерам Банка России, Правительством Российской Федерации принимались меры, направленные на стабилизацию ситуации на внутреннем рынке. В этой связи был разработан и реализуется План первоочередных действий по обеспечению развития российской экономики в условиях внешнего санкционного давления (далее – План), который был принят Правительством Российской Федерации 15 марта 2022 г. и впоследствии регулярно дополнялся новыми мерами в зависимости от изменения экономической ситуации. Основными целями Плана стали обеспечение максимальной свободы хозяйственной деятельности внутри страны; поддержание бесперебойной работы предприятий и выстраивание новых логистических и производственных цепочек; обеспечение предприятий оборотными средствами; сохранение занятости. План включает также и меры, направленные на снижение издержек производителей и обеспечение максимального предложения отечественной и импортной продукции на внутреннем рынке.

Благодаря указанным мерам удалось сохранить устойчивость финансового и валютного рынков, не допустить дестабилизации банковской системы и резкого сжатия экономики, что позволило перейти к постепенному ослаблению ограничений, реализованных непосредственно после введения санкций.

Экономика продемонстрировала устойчивость: сокращение ВВП во 2 кв. 2022 г. (-4,1% г/г) оказалось меньше прогнозируемого весной текущего года. По оценке, нижняя точка экономического спада (к уровню 2021 г. с исключением сезонного фактора) будет пройдена в 4 кв. 2022 года. Снижение ВВП по итогам текущего года оценивается на уровне -2,9 процента.

Данные по инвестициям в основной капитал за 2 кв. 2022 г. оказались значительно лучше ожиданий. Инвестиции в основной капитал по полному кругу организаций во 2 кв. 2022 г. выросли на 4,1% г/г в реальном выражении. Во втором полугодии ожидается снижение инвестиционной активности, вместе с тем спад инвестиций в основной капитал по итогам года будет умеренным – по оценке, -2,0 процента.

Несмотря на сокращение производственной активности, ситуация **на рынке труда остается стабильной:** уровень безработицы (по методологии Международной организации труда) держится на исторических минимумах (3,9% от рабочей силы в мае–июле). По итогам года уровень безработицы, по оценке, составит 4,2% в среднем за год.

Стабильная ситуация на рынке труда, наряду с реализованными во 2 кв. 2022 г. мерами социальной политики (индексация пенсий, прожиточного минимума и минимального размера оплаты труда на 10% с 1 июня, начало выплат на детей от 8 до 17 лет из малообеспеченных семей), ограничили снижение **реальных располагаемых денежных доходов населения** (-0,8% г/г в апреле–июне после -1,2% г/г в 1 кв. 2022 года). По итогам года снижение реальных располагаемых денежных доходов населения ожидается на уровне -2,2% (в том числе, с учетом высокой базы 3 кв. 2021 г., обусловленной разовыми выплатами пенсионерам, военнослужащим, семьям с детьми школьного возраста).

Потребительский спрос в течение 2 квартала 2022 г. стабилизировался на низких уровнях. Так, оборот розничной торговли в апреле–июне сокращался годовым темпом порядка -10% г/г. С июля наметилось оживление потребительской активности, до конца года ожидается продолжение восстановительной тенденции. По итогам года снижение розничного товарооборота оценивается на уровне -6,1%, объема платных услуг населению – на уровне -1,0 процента.

Базовый вариант

В рамках прогноза социально-экономического развития на 2023–2025 годы Минэкономразвития России **был скорректирован ряд ключевых макропараметров** по сравнению со сценарными условиями прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов, подготовленными в апреле. В частности, в прогнозе учтены следующие тенденции последних месяцев:

- существенное укрепление рубля по отношению к иностранным валютам;
- дефляция на потребительском рынке, наблюдающаяся с июня;
- более позитивные, чем ожидалось ранее, экономические итоги 2 квартала текущего года.

Как следствие, были улучшены оценки спада ВВП и ряда его компонентов в 2022 г., а также оценка максимальной глубины спада.

Платежный баланс и курс рубля

Со второй половины 2022 г. **давление на платежный баланс и курс рубля постепенно ослабевает**. С июня намечился разворот конъюнктуры мировых товарно-сырьевых рынков. Так, цены на нефть марки «Брент» опустились с уровней выше 120 долл. США за баррель в начале июня до уровней ниже 100 долл. США за баррель в начале августа, а в начале сентября нефтяные котировки опустились ниже 95 долл. США за баррель. Снижение либо стабилизация мировых цен также наблюдались на продовольственные товары, удобрения, черные и цветные металлы.

В среднесрочной перспективе **снижение мировых цен продолжится**. Давление на конъюнктуру мировых рынков будет оказывать замедление роста мировой экономики. Вместе с тем по мере переориентации экспортных поставок в нейтральные страны дисконт нефти «Юралс» к «Брент» на прогнозном горизонте будет сокращаться. В результате ожидается постепенное снижение цены на нефть «Юралс» до 65 долл. США за баррель в 2025 году.

Спад физических объемов **российского экспорта** в 2023 г. замедлится, а с 2024 г. начнется восстановление. Основным драйвером роста на среднесрочном горизонте станет ненефтегазовый экспорт, в то время как объемы нефтегазового экспорта стабилизируются.

В то же время импорт товаров с учетом крепкого рубля и снятия ряда ограничений (в частности, на параллельный импорт) перешел к восстановлению уже со второй половины 2022 года (в первую очередь за счет потребительского импорта). С 2023 г. восстановительная тенденция активизируется за счет возобновления роста инвестиционного и промежуточного импорта. Это приведет к сокращению профицита торгового баланса (с 14,1% ВВП в 2022 г. до 8,5% ВВП в 2025 г.) и счета текущих операций (с 11,5% ВВП в 2022 г. до 5,3% ВВП в 2025 году).

В свою очередь сокращение притока иностранной валюты по счету текущих операций, наряду с диверсификацией его валютной структуры, а также постепенная переориентация потоков капитала в нейтральные страны будут способствовать **снижению давления на курс рубля**. На среднесрочном горизонте в прогноз заложено постепенное ослабление российской валюты в соответствии с инфляционным дифференциалом, что будет способствовать сохранению стабильного реального эффективного курса рубля после его укрепления в 2022 году. При этом на всем прогнозном горизонте реальный эффективный курс рубля будет оставаться крепче средних уровней 2016–2021 годов.

Инфляция

По итогам 2023 г. темпы роста потребительских цен ожидаются на уровне 5,5% г/г (на конец года) с учетом продолжения восстановления потребительской активности, умеренного ослабления рубля, а также удорожания потребительского импорта из-за повышенной мировой инфляции и дополнительных транспортно-логистических издержек импортеров. **В 2024–2025 годах инфляция выйдет на целевой уровень Банка России 4,0% г/г (на конец года)**.

Экономический рост

Основными факторами снижения ВВП во второй половине 2022 г. и 2023 г. станут внешний спрос (как из-за санкций на российский экспорт, так и из-за замедления мировой экономики) и ограничений на стороне предложения (как следствие санкций на импортные поставки и нарушения производственно-логистических цепочек). С точки зрения компонентов спроса основной вклад в ухудшение динамики ВВП в краткосрочной перспективе будут вносить инвестиционный спрос и чистый экспорт. Негативное влияние на инвестиционную активность окажут «узкие места» в предложении оборудования и комплектующих (как импортных, так и отечественных). Кроме того, из-за изменения внешних условий будут постепенно сворачиваться либо сдвигаться «вправо» крупные экспортно-ориентированные проекты.

С учетом опережающего восстановления импорта по сравнению с экспортом вклад чистого экспорта в годовые темпы роста ВВП с 4 кв. 2022 г. станет отрицательным (что нехарактерно для кризисных периодов в российской экономике, которые традиционно сопровождаются ослаблением рубля и опережающим падением импорта). Вместе с тем потребительский спрос, по оценке, прошел нижнюю точку спада во 2 квартале. Дальнейшее восстановление в краткосрочной перспективе будет поддерживаться возобновлением роста потребительского кредитования и оттоком средств с депозитов по мере снижения процентных ставок в экономике, а с 2023 г. – восстановлением реальных располагаемых денежных доходов населения. В результате уже с 1 кв. 2023 г. начнется восстановительный рост ВВП (к уровню 2021 г. с устранением сезонности). Отрицательная динамика по итогам 2023 г. (-0,8%) будет обусловлена преимущественно эффектом высокой базы 1 кв. 2022 года. Траектория развития в 2024–2025 гг. будет в значительной степени определяться эффективной реализацией мер экономической политики, направленных на содействие адаптации экономики к новым условиям и структурной перестройке. В прогноз закладываются следующие предпосылки:

- сбалансированная **бюджетная политика**, подразумевающая достаточный для поддержания внутреннего спроса уровень государственных расходов при обеспечении долгосрочной бюджетной устойчивости;
- **денежно-кредитная политика**, учитывающая, наряду с целевым ориентиром по инфляции, необходимость подстройки структуры цен в экономике к новым условиям;
- реализация мер **структурной экономической политики**, направленных на переориентацию российских экспортных поставок (в том числе, через развитие транспортно-логических коридоров), замыкание производственных цепочек внутри страны и импортозамещение, обеспечение технологического суверенитета, стимулирование предпринимательской деятельности и инвестиционной активности, развитие финансовой системы.

С учетом реализации указанных мер в 2024–2025 годах прогнозируется **рост ВВП на уровне 2,6%** в год. В 2025 г. ВВП превысит уровень 2021 г. на 1,2 процента.

При этом на среднесрочном горизонте ожидаются **значимые структурные сдвиги** с точки зрения компонентов спроса. Основным драйвером восстановления и последующего роста экономики станет потребительский спрос: показатели розничной торговли, платных услуг, доходов населения, реальных заработных плат к 2025 г. превысят уровень 2021 г. на 3–6 процентов.

Уровень безработицы на прогнозном горизонте будет последовательно снижаться (до 4,1% в 2025 году) в силу как демографических ограничений, так и увеличения доли затрат на труд в производственных затратах. Вместе с тем при снижении общего уровня безработицы будут сохраняться локальные региональные и отраслевые дисбалансы на рынке труда, обусловленные структурной перестройкой экономики.

Инвестиции в основной капитал в 2024–2025 годах также будут демонстрировать восстановительный рост опережающими темпами по сравнению с ВВП и к концу прогнозного периода превысят уровень 2021 г. на 4,5%, что создаст основу для структурной перестройки российской экономики.

Чистый экспорт в 2024–2025 годах будет вносить околонулевой вклад в динамику ВВП.

Риски прогноза

С учетом перехода крупнейших центральных банков к ужесточению денежно-кредитной политики, а также накопленных в предыдущие годы структурных дисбалансов повышается вероятность рецессии в развитых странах. При реализации данного риска произойдет более существенное, чем заложено в текущем прогнозе, снижение цен на мировых товарных рынках. Кроме того, глобальный экономический спад затруднит переориентацию российского экспорта в нейтральные страны.

Дополнительным источником рисков для российской экономики является ужесточение действующего санкционного режима (де-юре либо де-факто).

Таблица 8.1-3 Основные показатели базового варианта прогноза социально-экономического развития Российской Федерации

	2021	2022	2023	2024	2025
	отчет	оценка	прогноз		
1. Внешние и сопряженные с ними условия					
Цены на нефть Urals (мировые), долл. / барр.	69,1	80,0	70,1	67,5	65,0
Цены на газ (среднеконтрактные, включая страны СНГ), долл./тыс. куб. м	274,3	691,2	592,2	477,1	400,1
Цены на газ (дальнее зарубежье), долл./тыс. куб. м	304,6	829,5	700,3	550,3	449,9
Курс евро (среднегодовой), долларов США за евро	1,18	1,06	1,05	1,08	1,11
2. Внутренние условия					
Инфляция (ИПЦ), прирост цен на конец периода, % к декабрю	8,4	12,4	5,5	4,0	4,0
в среднем за год	6,7	13,9	6,0	4,7	4,0
Валовой внутренний продукт, %	4,7	-2,9	-0,8	2,6	2,6
Инвестиции в основной капитал, %	7,7	-2,0	-1,0	3,9	3,7
Промышленное производство, %	6,4	-1,8	-1,3	2,2	2,3
Реальные располагаемые доходы населения, %	3,0	-2,2	1,6	2,8	2,5
Реальная заработная плата, %	4,5	-2,0	2,6	2,9	2,8
Курс доллара (среднегодовой), рублей за доллар США	73,6	68,1	68,3	70,9	72,2
Демографическая ситуация в среднем за год, млн чел.					
Численность населения ⁸	146,6	146,6	146,0	145,6	145,2
Численность населения трудоспособного возраста ⁹	83,0	83,6	83,8	84,4	85,0
Численность населения старше трудоспособного возраста**	36,1	35,5	34,9	34,3	33,8

⁸ С учетом развития мер поддержки рождаемости.

⁹ С учетом изменения границ трудоспособного возраста.

Таблица 8.1-4 Среднесрочный прогноз социально-экономического развития Российской Федерации до 2025 года (Базовый, полный)

		2021	2022	2023	2024	2025
		отчет	прогноз			
Цена на нефть, долл. за баррель		69,1	80,0	70,1	67,5	65,0
Индекс потребительских цен						
на конец года	% к декабрю	108,4	112,4	105,5	104,0	104,0
в среднем за год	% г/г	106,7	113,9	106,0	104,7	104,0
Валовой внутренний продукт						
Номинальный объем	млрд руб.	131015	146065	149949	159714	170598
Темп роста	% г/г	104,7	97,1	99,2	102,6	102,6
Индекс-дефлятор ВВП	% г/г	116,5	114,9	103,5	103,9	104,1
Объем отгруженной продукции (работ, услуг)						
Номинальный объем	млрд руб.	95210	105502	106230	112263	118412
индекс промышленного производства	% г/г	106,4	98,2	98,7	102,2	102,3
Индекс-дефлятор (по сопоставимому кругу предприятий)	% г/г	128,4	112,9	102,1	103,4	103,1
Продукция сельского хозяйства						
Темп роста	% г/г	99,1	100,5	101,6	101,7	101,7
Индекс-дефлятор	% г/г	118,1	109,3	105,0	104,1	104,0
Инвестиции в основной капитал						
Номинальный объем	млрд руб.	22945	25599	26839	29363	31922
Темп роста	% г/г	107,7	98,0	99,0	103,9	103,7
Индекс-дефлятор	% г/г	104,9	113,9	105,9	105,3	104,8
Оборот розничной торговли						
Номинальный объем	млрд руб.	39472	42942	46878	51082	54987
Темп роста	% г/г	107,8	93,9	102,7	103,7	103,1
Индекс-дефлятор	% г/г	108,1	115,9	106,3	105,1	104,4
к ВВП	%	30,1	29,4	31,3	32,0	32,2
Объем платных услуг населению						
Номинальный объем	млрд руб.	11321	12343	13418	14468	15510
Темп роста	% г/г	116,7	99,0	101,9	102,5	102,5
Индекс-дефлятор	% г/г	104,4	110,1	106,7	105,2	104,6
к ВВП	%	8,6	8,5	8,9	9,1	9,1
Прибыль по всем видам деятельности						
Номинальный объем	млрд руб.	38689	35491	36799	39701	43110
Темп роста	% г/г	199,8	91,7	103,7	107,9	108,6
к ВВП	%	29,5	24,3	24,5	24,9	25,3
Прибыль прибыльных организаций для целей бухгалтерского учета						
Номинальный объем	млрд руб.	51334	53346	56122	60939	66821
Темп роста	% г/г	175,3	103,9	105,2	108,6	109,7
к ВВП	%	39,2	36,5	37,4	38,2	39,2
Амортизация						
Номинальный объем	млрд руб.	8847	9691	10585	11562	12634
Темп роста	% г/г	109,5	109,5	109,2	109,2	109,3
к ВВП	%	6,8	6,6	7,1	7,2	7,4
Среднегодовая стоимость амортизируемого имущества						
Номинальный объем	млрд руб.	151236	165653	180932	197644	215968
Темп роста	% г/г	109,5	109,5	109,2	109,2	109,3
к ВВП	%	115,4	113,4	120,7	123,7	126,6
Фонд заработной платы работников организаций						
Номинальный объем	млрд руб.	29535	32814	35826	38767	41649
Темп роста	% г/г	110,6	111,1	109,2	108,2	107,4
к ВВП	%	22,5	22,5	23,9	24,3	24,4
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций						
	руб./мес.	57244	63888	69452	74804	80028
	% г/г	111,5	111,6	108,7	107,7	107,0
Реальная заработная плата работников организаций	% г/г	104,5	98,0	102,6	102,9	102,8
Реальные располагаемые денежные доходы населения	% г/г	103,0	97,8	101,6	102,8	102,5
Величина прожиточного минимума в расчете на душу населения (в среднем за год)						
	руб./мес.	11653	13919	14375	15049	15899
	% г/г	103,0	119,4	103,3	104,7	105,6
трудоспособного населения	руб./мес.	12702	15172	15669	16403	17330
пенсионеров	руб./мес.	10022	11970	12363	12942	13673
детей	руб./мес.	11303	13501	13944	14598	15422
Экспорт товаров						
Номинальное значение	млрд долл. США	494,4	578,6	529,0	522,0	530,4
Темп роста в номинальном выражении	% г/г	148,3	117,0	91,4	98,7	101,6
Темп роста в реальном выражении	% г/г	101,7	91,3	98,3	102,5	102,4
к ВВП	%	27,8	27,0	24,1	23,2	22,5
Нефтегазовый экспорт						
Номинальное значение	млрд долл. США	250,1	254,0	262,5	275,1	287,8
Темп роста в реальном выражении	% г/г	104,0	90,1	103,0	103,8	103,4

Отчет об оценке земельных участков (55 ед.), расположенных в Раменском и Орехово-Зуевском районах Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»

		2021	2022	2023	2024	2025
		отчет	прогноз			
к ВВП	%	14,1	11,8	12,0	12,2	12,2
Нефтегазовый экспорт						
Номинальное значение	млрд долл. США	244,3	324,6	266,5	246,9	242,6
Темп роста в реальном выражении	% г/г	98,9	92,6	94,6	101,3	101,4
к ВВП	%	13,7	15,1	12,1	11,0	10,3
Экспорт услуг						
Номинальное значение	млрд долл. США	55,7	49,6	49,3	52,7	56,9
Темп роста в реальном выражении	% г/г	116,0	88,6	98,4	106,0	106,9
к ВВП	%	3,1	2,3	2,2	2,3	2,4
Импорт товаров						
Номинальное значение	млрд долл. США	304,0	276,2	303,3	317,5	330,3
Темп роста в номинальном выражении	% г/г	126,9	90,9	109,8	104,7	104,0
Темп роста в реальном выражении	% г/г	116,9	84,6	109,5	104,1	103,0
к ВВП	%	17,1	12,9	13,8	14,1	14,0
Торговый баланс						
Номинальное значение	млрд долл. США	190,3	302,4	225,7	204,5	200,1
к ВВП	%	10,7	14,1	10,3	9,1	8,5
Счет текущих операций						
Номинальное значение	млрд долл. США	122,3	247,2	157,6	134,6	124,5
к ВВП	%	6,9	11,5	7,2	6,0	5,3
Численность рабочей силы						
Численность занятых в экономике	млн чел.	71,7	71,3	71,6	72,0	72,3
Общая численность безработных граждан	млн чел.	3,6	3,2	3,3	3,2	3,1
Уровень безработицы						
	% к рабочей силе	4,8	4,2	4,4	4,3	4,1
Производительность труда						
	%	103,1	97,6	98,7	102,1	102,1
Курс Доллара						
	рублей за доллар	73,6	68,1	68,3	70,9	72,2

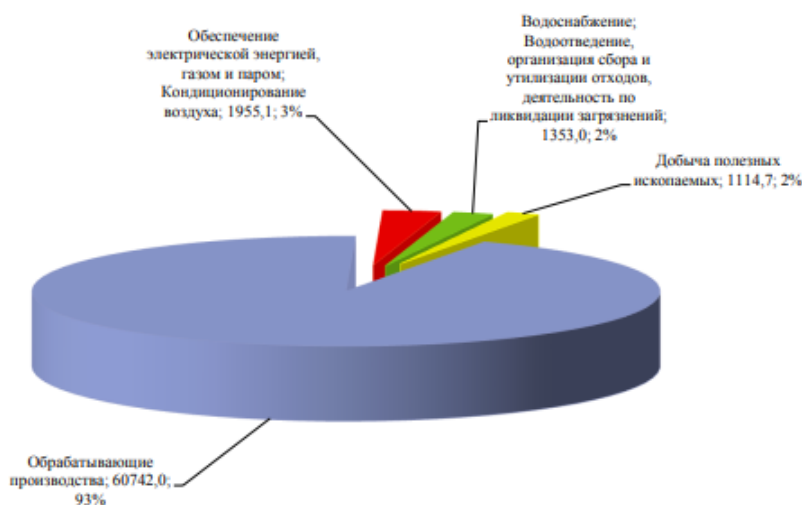
Таблица 8.1-5 Основные выводы по прогнозу социально-экономического развития Российской Федерации до 2025 года

Показатель	Источник	2022	2023	2024	2025
Темп роста ВВП, в % к пред.	Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2023 г. и на плановый период 2024 г. и 2025 г. (сентябрь 2022 г.)	97,1	99,2	102,6	102,6
	Основные направления единой государственной денежно-кредитной политики на 2023 г. и период 2024 г. и 2025 г. (сентябрь 2022 г.)	94,0-96,0	96,0-99,0	101,5-102,5	101,5-102,5
	Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования (ЦМАКП) (сентябрь 2022 г.)	96,6-96,7	98,5-98,7	101,5-101,7	101,8-102,1
	Макроэкономический опрос Банка России (сентябрь 2022 г.)	95,8	98,2	101,7	106,
	IMF (сентябрь 2022 г.)	96,6	97,7	-	-
Индекс потребительских цен на середину года, %	Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2023 г. и на плановый период 2024 г. и 2025 г. (сентябрь 2022 г.)	13,9%	6,0%	4,7%	4,0%
	Основные направления единой государственной денежно-кредитной политики на 2023 г. и период 2024 г. и 2025 г. (сентябрь 2022 г.)	13,8%	5,9%	4,5%	4,0%
	IMF (сентябрь 2022 г.)	13,8%	5,0%	4,8%	4,5%
	OECD (сентябрь 2022 г.)	13,9%	6,8%	-	-
	The Economist Intelligence Unit (сентябрь 2022 г.)	15,2%	10,1%	7,5%	6,0%
Реальные располагаемые денежные доходы населения, в % к пред. году	Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2023 г. и на плановый период 2024 г. и 2025 г. (сентябрь 2022 г.)	97,8	101,6	102,8	102,5
	Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования (ЦМАКП) (сентябрь 2022 г.)	98,1-98,0	99,5-99,7	101,1-101,5	102,0-102,2
Курс доллара США, руб./долл. США	Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2023 г. и на плановый период 2024 г. и 2025 г. (сентябрь 2022 г.)	68,14	68,34	70,92	72,24
	Макроэкономический опрос Банка России (сентябрь 2022 г.)	69,40	73,10	75,30	79,70
	Среднесрочный прогноз развития российской	67,30	66,00	71,40	72,60

Показатель	Источник	2022	2023	2024	2025
	экономики (Институт ВЭБ, сентябрь 2022)				
	The Economist Intelligence Unit (сентябрь 2022 г.)	69,08	74,42	81,77	84,22
Курс евро, руб./евро	Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2023 г. и на плановый период 2024 г. и 2025 г. (сентябрь 2022 г.)	71,99	71,50	76,32	79,91
	European Commision (июль 2022 г.)	69,24	76,35	-	-
Ключевая ставка Банка России, %	Макроэкономический опрос Банка России (август 2022 г.)	10,5%	6,8%	6,1%	-
	Основные направления единой государственной денежно-кредитной политики на 2023 г. и период 2024 г. и 2025 г. (сентябрь 2022 г.)	10,7%	7,5%	6,5%	5,5%
	Среднесрочный прогноз развития российской экономики (Институт ВЭБ, сентябрь 2022)	10,5%	6,0%	5,3%	4,8%
	The Economist Intelligence Unit (сентябрь 2022 г.)	7,5%	7,5%	7,0%	4,8%

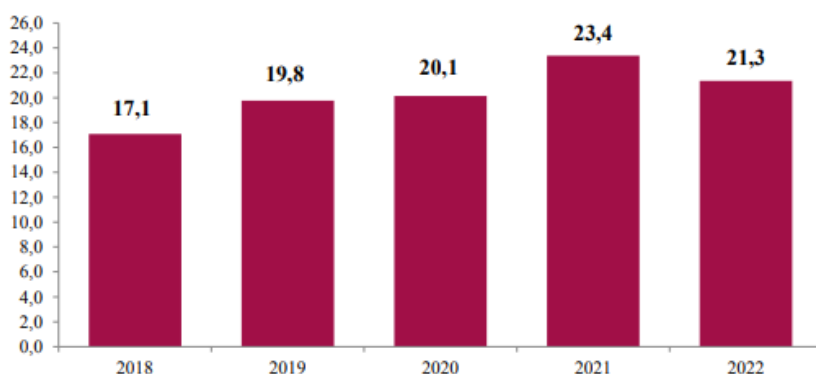
Социально-экономическое развитие Раменского городского округа в 2022 году¹⁰

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

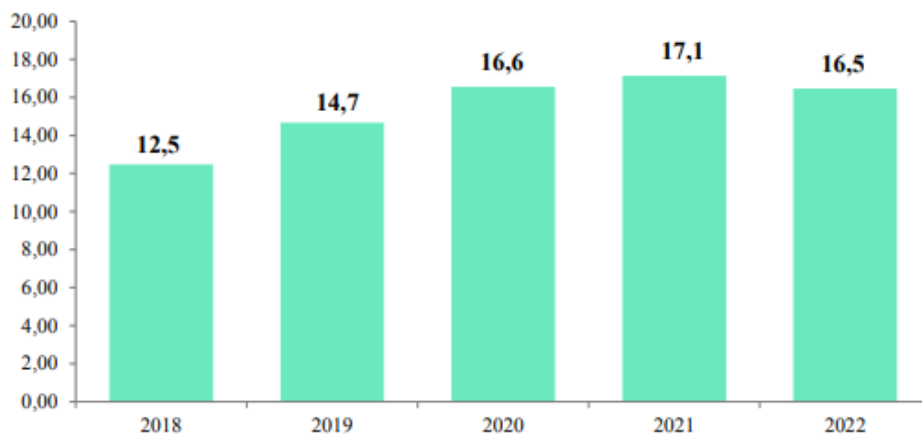
Производство мяса скота и птицы за январь-июнь, (тыс. тонн)



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.

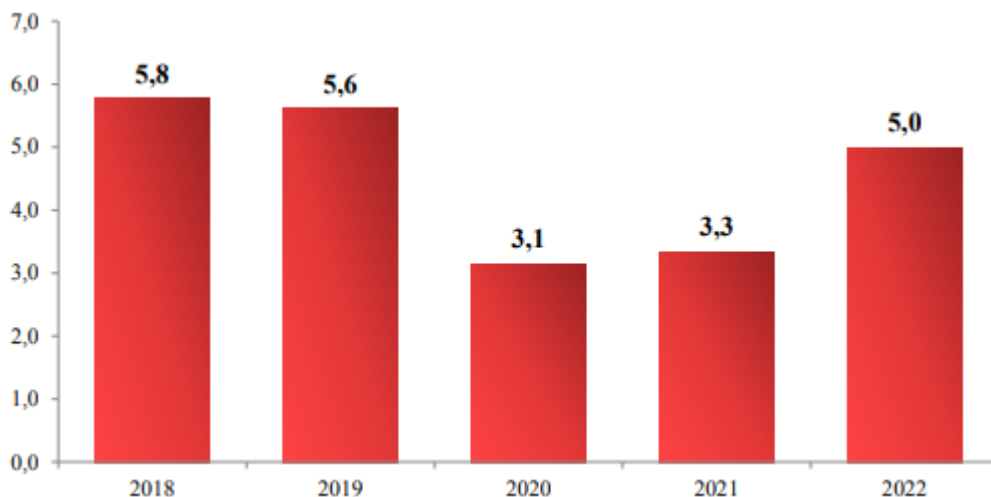
¹⁰ <https://www.ramenskoye.ru/images/DocFiles/4961.pdf>

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



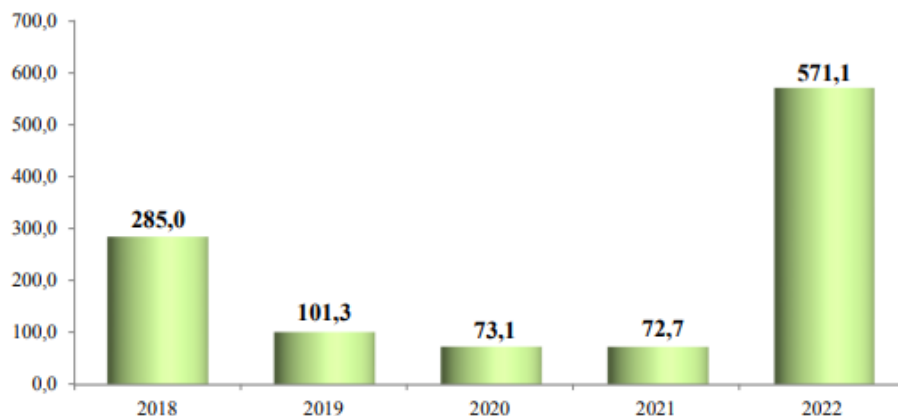
Производство коровьего молока составило 16,5 тыс. тонн, что ниже соответствующего периода прошлого года на 3,9%. Снижение связано со снижением надоя молока в расчёте на одну корову молочного стада.

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



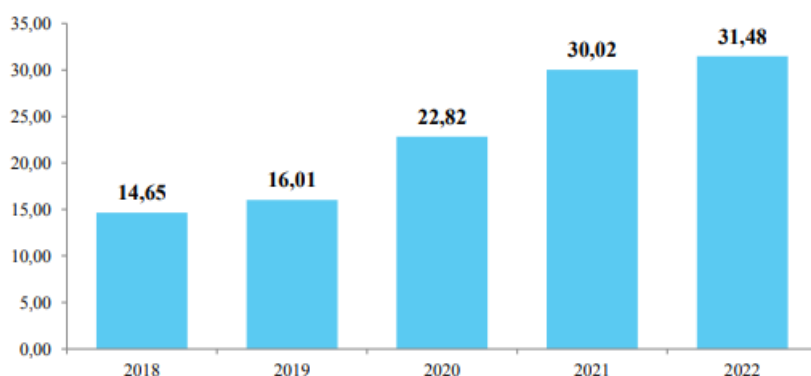
По итогам I полугодия 2022 года объем инвестиций в основной капитал составил 5 млрд. рублей (150 % к аналогичному периоду 2021 года). По источникам финансирования инвестиций в основной капитал преобладает доля собственных средств – 76% (3,8 млрд. руб.), доля привлеченных средств составила – 24% (1,2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

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



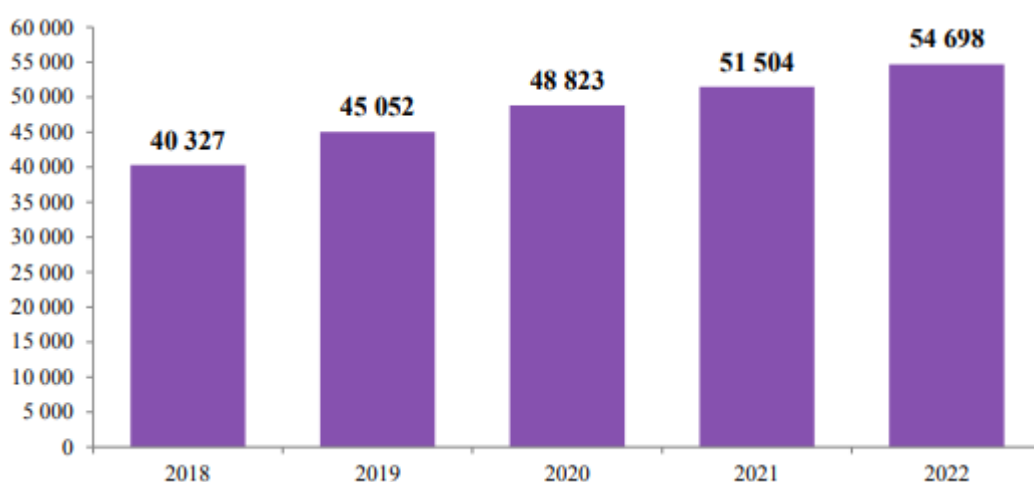
В отчетном периоде на территории Раменского городского округа в эксплуатацию введено 571,1 тыс. кв. м. индивидуальных жилых домов (785,9 % к аналогичному периоду 2021 года). Увеличение произошло за счет постановки на учет ранее построенных населением объектов недвижимости

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



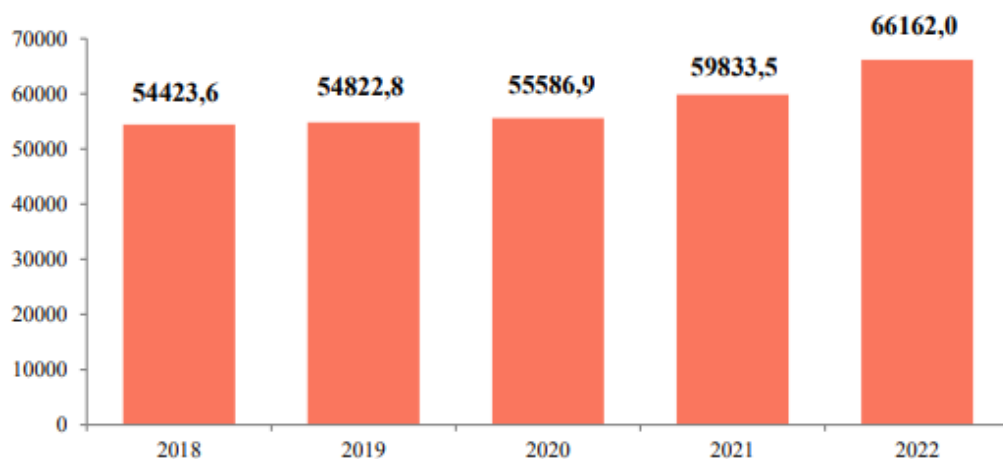
Оборот розничной торговли по крупным и средним предприятиям составил 31,48 млрд. рублей (104,9% к аналогичному периоду 2021 года).

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



Среднемесячная заработная плата 1 работающего по крупным и средним предприятиям с начала года в сравнении с аналогичным периодом прошлого года возросла на 10,6% 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) подбирает объекты наиболее сопоставимые с оцениваемым объектом, расположенным, как и объект оценки в Раменском городском округе. Цены на сопоставимые объекты сформированы под влиянием социально-экономических факторов, условий рынка, которые действуют на дату проведения оценки непосредственно там же, где находится объект оценки, следовательно, учитывает социально-экономические факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

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

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.¹¹

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.

Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;

¹¹ <https://cyberpedia.su/8x91a.html>

- рестораны, кафе и другие пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса;
- апартаменты.

Промышленная недвижимость:

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

Недвижимость социально-культурного назначения:

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

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

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

Таблица 8.2-1 Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных и складских помещений, жилищный, непромышленных зданий и помещений
Степень готовности 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 земельные участки (43 ед.) для дачного строительства и (12 ед.) для сельскохозяйственного производства, Оценщик делает вывод, что объект оценки относится к сегменту земельных участков для дачного/коттеджного строительства и сельскохозяйственного производства.

Участки расположены в Восточном направлении по Горьковскому и Носовихинскому шоссе, в Юго-Восточном направлении по Егорьевскому и Новорязанскому шоссе.

8.3. ОБЗОР ЗАГОРОДНОГО РЫНКА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ¹²

Рынок земельных участков Московской области¹³

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

Выбор на первый взгляд большой для разных проектов: складов или производств, магазинов или офисов, под строительство жилья. Но в основном это участки сельскохозяйственного назначения (иногда уже с утвержденными ПЗЗ, тогда земля может использоваться для индивидуального жилищного строительства) – собственники держат землю в этом статусе в связи со сравнительно невысокими налогами (0,3% от кадастровой стоимости, если сельхозземли используются по назначению, 1,5% – если не по назначению), отсутствием инвестиций или предложений по развитию.

¹²<https://maxyline.ru/analitika/analiz-rynka-zemelnyh-uchastkov-moskovskoj-oblasti-na-konec-pervogo-polugodiya-2017-goda.html>

¹³ <https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2020/06/12/832498-zemlya-podmoskove-dlya-investorov>

По данным компании, в 30-километровой зоне от МКАД чаще встречаются переведенные в другой статус участки, например, земли поселений или земли для размещения промышленных объектов, поэтому более-менее активный рынок сосредоточен в этой зоне.

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

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

Дешевоющий актив

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

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

Земли промышленного назначения на удалении в 15–50 км от МКАД и общей площадью от 50 до 250 га стоят от 70 000 до 230 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 удастся изменить и повысить долю жилья, стоимость актива и спрос на него возрастают. Но сейчас это сложная процедура.

Спрос¹⁴

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 за город, 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 смещается в наиболее бюджетный сегмент: год назад участки без подряда (УБП) выбирали 75% покупателей, весной 2020 г. – 76%, осенью – 79%. Но одновременно растет и

¹⁴ <https://www.irm.ru/articles/41296.html>

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 скуден, 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 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 Сушевский», 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 компании.

Недостаток качественного и ликвидного предложения испытывает и самый дорогой сегмент загородного рынка – элитный. Kalinka Group осенью насчитала в Подмоскowie 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

Земельные участки не застроены.

Вывод

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

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 для сельскохозяйственного производства в Раменском районе Московской области

№	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Площадь участка, сотка	Инженерные коммуникации	Наличие подъездных путей	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	Стоимость предложения, руб.	Источник информации	Контакт
1	Московская область, Раменский городской округ, с/п Рыболовское	54	2460	Есть возможность подключения	Имеются	4 065	10 000 000	https://www.avito.ru/bronnitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_246ga_snt_dnp_2923308066	901 565-10-72
2	Московская область, Раменский городской округ, сельское поселение Рыболовское	58	450	Есть возможность подключения	Имеются	6 000	2 700 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-beloozerskiy-6568881257	934 555-67-93
3	Московская область, Раменский городской округ, село Гжель	43	500	Есть возможность подключения	Имеются	5 600	2 800 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-rechitsy-4854879244	915 424-54-08
4	Московская область, Раменский городской округ, д. Колоколово	54	1150	Есть возможность подключения	Имеются	6 870	7 900 000	https://www.avito.ru/beloozyorskij/zemelnye_uchastki/uchastok_115ga_snt_dnp_2500369464	916 016-41-76
5	Московская область, Раменский городской округ, деревня Кузьево	53	550	Есть возможность подключения	Имеются	5 455	3 000 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-rechitsy-6042398028	985 677-28-91
6	Московская область, Раменский район, с. Рыболово	52	223	Есть возможность подключения	Имеются	4 933	1 100 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-bronnitsy-3235242291	903 580-47-72
7	Московская область, Раменский городской округ, д. Кузьево	53	550	Есть возможность подключения	Имеются	5 455	3 000 000	https://www.avito.ru/rechitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_55ga_snt_dnp_2657752792	958 742-88-37
8	Московская область, Раменский район, с/п Рыболовское	54	230	Есть возможность подключения	Имеются	11 087	2 550 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-bronnitsy-2951896366	926 369-50-61
9	Московская область, Раменский городской округ, деревня Сидорово	57	1000	Есть возможность подключения	Имеются	3 500	3 500 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-elektroizolyator-5836730286	909 979-88-98
10	Московская область, Раменский городской округ, Гжельское с/пос	46	500	Есть возможность подключения	Имеются	5 600	2 800 000	https://ramenskoye.cian.ru/sale/surban/271693429/	905 719-61-15
11	Московская область, Раменский район, с/п Новохаритоновское, Электроизолатор	52	600	Есть возможность подключения	Имеются	5 000	3 000 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-elektroizolyator-2864689388	(903) 753-15-85

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

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

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	3 500
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	11 087
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	5 779

Источник: расчет Оценщика

Таблица 8.5-3 Предложения по продаже земельных участков для сельскохозяйственного производства расположенные в Орехово-Зуевском районе Московской области

№	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Площадь участка, сотка	Инженерные коммуникации	Наличие подъездных путей	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	Стоимость предложения, руб.	Источник информации	Контакт
1	Московская область, Шатура городской округ, Мишеронский рп, ул. Урицкого	150	1 263	Есть возможность подключения	Имеются	500	631 500	https://www.cian.ru/sale/suburban/276680811/	916 275-73-49
2	Российская Федерация, Московская область, р-н Шатурский	143	356 200	Есть возможность подключения	Имеются	300	106 860 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-shatura-5463016706	985 882-91-65
3	Московская область, Шатурский район, вблизи д. Алексино-Туголес	138	4 143	Есть возможность подключения	Имеются	512	2 123 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-roshal-1394427774	962 041-71-50
4	Московская область, Шатурский район, вблизи д. Алексино-Туголес	140	3 239	Есть возможность подключения	Имеются	710	2 300 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-roshal-1394427774	(985) 927-85-24
5	Владимирская область, Киржачский р-н, д. Финеево	96	6 696	Есть возможность подключения	Имеются	821	5 500 000	https://www.avito.ru/kirzhach/zemelnye_uchastki/uchastok_6696_ga_snt_dnp_796934576	(905) 143-77-97
6	Московская область, Орехово-Зуевский район, д Тимонино	100	12 042,74	Есть возможность подключения	Имеются	664	8 000 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-orehovo_zuevo-4036521734	(958) 603-28-19
7	Московская область, городской округ Шатура	120	4 200	Есть возможность подключения	Имеются	619	2 600 000	https://shatura.cian.ru/sale/suburban/186645554/	906 663-33-89
8	Московская область, городской округ Шатура, деревня Алексино-Туголес	130	3 239	Есть возможность подключения	Имеются	556	1 800 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-roshal-1394427774	(915)276-99-19
9	Московская область, городской округ Шатура, деревня Вяхиревоо	135	1 000	Есть возможность подключения	Имеются	700	700 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-shatura-5698327517	(915) 220-71-13
10	Московская область, городской округ Шатура, деревня Алексино-Туголес	130	3 239	Есть возможность подключения	Имеются	587	1 900 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-roshal-1394427774	(915)276-99-19

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

Таблица 8.5-4 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Орехово-Зуевском районе Московской Области

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	300
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	821
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	597

Источник: расчет Оценщика

Таблица 8.5-5 Предложения по продаже земельных участков для дачного строительства, расположенные в Раменском районе Московской области.

№	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Площадь участка, сотка	Инженерные коммуникации	Наличие подъездных путей	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	Стоимость предложения, руб.	Источник информации	Контакт
1	Московская область, Раменский городской округ, Лысцево деревня	71	245	Есть возможность подключения	Имеются	24 490	6 000 000	https://ramenskoye.cian.ru/sale/s-uburban/234873803/	916 394-64-92
2	Московская область, Раменский городской округ, Колоколово деревня	54	223	Есть возможность подключения	Имеются	31 390	7 000 000	https://www.avito.ru/beloozyorsk/ij/zemelnye_uchastki/uchastok_223_ga_snt_dnp_2868813603	958 806-81-58
3	Московская область, Раменский городской округ, деревня Кузяево	50	832	Есть возможность подключения	Имеются	24 038	20 000 000	https://www.avito.ru/rechitsy/ze-melnye_uchastki/uchastok_832g-a_snt_dnp_2342870675	963 662-37-29
4	Московская область, Раменский городской округ, д. Меткомелино	51	239,00	Есть возможность подключения	Имеются	13 180	3 150 000	https://rosrealt.ru/ramenskij-rajon/uchastok/599292	925-033-31-03
5	Московская область, Раменский городской округ, Ульянинское с/пос	67	245,00	Есть возможность подключения	Имеются	8 980	2 200 000	https://ramenskoye.cian.ru/sale/s-uburban/283188115/	916 969-51-26
6	Московская область, Раменский городской округ, Ульянинское с/пос	51	239,00	Есть возможность подключения	Имеются	13 180	3 150 000	https://mo.kupiproday.ru/realty/z-hukovskiy_zemlya_prodaetsya_u-chastok_239sot24_ga_d_metkom-elino_ramenskiy_rayon_egorevskoe_sh_6120423	965 162-26-93
7	Московская область, Раменский городской округ, д. Фоминское	65	1000	Есть возможность подключения	Имеются	12 000	11 999 999	https://olan.ru/gorodskoy-okrug-ramenskiy/d-fominskoe/sale-land-lot/agricultural/59997371-1000-0-sot-11999999-rub-12-1-mescherino	9853421090
8	Московская обл., Раменский р-н, сельское поселение Ульянинское	63	2222,00	Есть возможность подключения	Имеются	6 286	13 968 000	https://olan.ru/gorodskoy-okrug-ramenskiy/sale-land-lot/agricultural/59263984-2222-0-sot-13968000-rub-selskoe-poselenie-ulyaninskoe-mescherino	(958) 710-03-95
9	Московская обл., Раменский р-н, с. Степановское	60	245	Есть возможность подключения	Имеются	8 163	2 000 000	https://olan.ru/gorodskoy-okrug-ramenskiy/s-stepanovskoe/sale-land-lot/53868552-245-0-sot-2000000-rub	79165787800
10	Московская обл., Раменский р-н, д. Аргуново	65	1100	Есть возможность подключения	Имеются	24 545	26 999 000	https://www.domofond.ru/uchast-okzemli-na-prodazhu-ramenskoe-6726258713	958-465-92-86
11	Московская область, Воскресенск городской округ, Ашитковское с/пос	78	2200	Есть возможность подключения	Имеются	8 182	18 000 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/211813023/	7 968 459-63-61

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

Таблица 8.5-6 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков для дачного строительства, расположенные в Раменском районе Московской области.

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	6 286
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	31 390

Отчет об оценке земельных участков (55 ед.), расположенных в Раменском и Орехово-Зуевском районах Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»

Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.

15 858

Источник: расчет Оценщика

Таблица 8.5-7 Предложения по продаже земельных участков в дачных поселках в Раменском районе Московской области

№	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Площадь участка, сотка	Инженерные коммуникации	Наличие подъездных путей	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	Стоимость предложения, руб.	Источник информации	Контакт
1	Московская область, Раменский район, д. Михеево	59	11,21	Есть возможность подключения	Имеются	22 000	246 620	https://zvka.ru/catalog/izhs-i-dachi/miheevskaya-dolina-3/	8 (495) 128-44-90
2	Московская область, Раменский район, д. Першино, ДП "Ольховка"	56	16,17	Есть возможность подключения	Имеются	35 000	565 950	http://www.svoia-zemlya.ru/catalog/dachi/olkhovka/	(495) 106-78-66
3	Московская область, Раменский район, п. Першино Парк	55	9,00	Есть возможность подключения	Имеются	43 000	387 000	https://svoiadacha.ru/pershino-park/	(495) 172-63-35
4	Московская область, р-н. Воскресенский, дп "Заповедный"	59	9,50	Есть возможность подключения	Имеются	30 632	291 000	https://zvka.ru/catalog/izhs-i-dachi/zapovednyy/	8 (495) 128-44-90
5	Московская область, Раменский район, д. д. Владимировка, ДП "Владимирские усадьбы"	55	13,93	Есть возможность подключения	Имеются	35 000	487 550	https://svoiadacha.ru/vladimirskie-usadbi/	(495) 106-78-66
6	Московская область, Раменский район, д. д. Мещеры, ДП "Шевлягино"	56	8,05	Есть возможность подключения	Имеются	29 000	233 450	https://svoiadacha.ru/shevlyagino/	(495) 106-78-66
7	Московская область, Раменский г.о., коттеджный пос. Опушкино, 141	61	10,90	Есть возможность подключения	Имеются	29 697	323 700	https://www.avito.ru/voskresensk/zemelnye_uchastki/uchastok_109_sot_snt_dnp_2295902835	(495) 760-15-89
8	Московская область, Раменский район, д. Аргуново, ДП "Аргуново"	65	7,00	Есть возможность подключения	Имеются	26 000	182 000	https://svoiadacha.ru/argunovo/	(495) 172-63-35
9	Московская область, Раменский район, ДП "Карпово Кантри Клуб"	53	8,70	Есть возможность подключения	Имеются	40 000	348 000	https://svoiadacha.ru/karpovokantriklub/	(495) 172-63-35
10	Московская область, городской округ Воскресенск, коттеджный посёлок Михеевская долина-3	58	11,90	Есть возможность подключения	Имеются	22 148	263 560	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-beloozerskiy-4992538024	901 443-22-28
11	Московская область, Раменский г.о., коттеджный пос. Черёмушки	48	10,00	Есть возможность подключения	Имеются	25 000	250 000	https://www.avito.ru/bronmitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot_snt_dnp_2244861367	915 087-17-69
12	Московская область, р-н Воскресенский, с/пос. Ашитковское	64	11,40	Есть возможность подключения	Имеются	21 053	240 000	https://www.avito.ru/beloozyorskij/zemelnye_uchastki/uchastok_114sot_snt_dnp_2790025742	966 042-72-10
13	Московская область, Раменский городской округ, Гжель-3 коттеджный поселок, ул. 1-я Утренняя, 62	43	8,00	Есть возможность подключения	Имеются	48 750	390 000	https://ramenskoye.cian.ru/sale/surban/286921897/	916 632-72-63
14	Московская область, Раменский городской округ, Феникс коттеджный поселок	59	6,70	Есть возможность подключения	Имеются	34 328	230 000	https://ramenskoye.cian.ru/sale/surban/269391973/	916 005-43-26
15	Московская область, Раменский городской округ, к/п Карпово Кантри Клуб	53	10,00	Есть возможность подключения	Имеются	56 000	560 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-elektrozolyator-1502392303	958 467-78-26

№	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Площадь участка, сотка	Инженерные коммуникации	Наличие подъездных путей	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	Стоимость предложения, руб.	Источник информации	Контакт
16	Московская область, Раменский городской округ, ДНП Ясная Поляна	52	10,00	Есть возможность подключения	Имеются	60 000	600 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-elektroizolyator-1490632694	938 666-91-58

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

Таблица 8.5-8 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков в дачных поселках, расположенных в Раменском районе Московской

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	21 053
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	60 000
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	34 851

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.

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 «Справочнике 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	12,0%	7,3%	16,7%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	9,7%	5,8%	13,6%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,1%	9,7%	21,5%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,7%	5,5%	14,0%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	9,2%	5,3%	13,1%
Земельные участки под объекты рекреации	14,0%	9,0%	19,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,4%	7,2%	15,5%

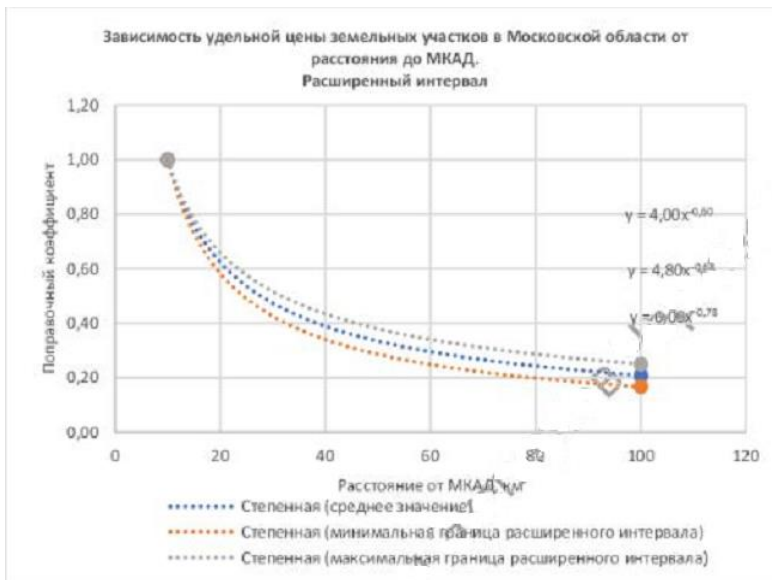
Функциональное назначение (категория земель, разрешенное использование) - один из наиболее весомых ценообразующих факторов. Процесс перевода земельного участка из одной категории в другую, а также смена разрешенного использования земельного участка – это трудоемкий, дорогостоящий и очень длительный процесс,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



Данные для корректировки цен земельных участков под жилую застройку в Московской области в зависимости от расстояния от МКАД											
Расстояние до МКАД, км	аналог										
	<10	10 - 20	20 - 30	30 - 40	40 - 50	50 - 60	60 - 70	70 - 80	80 - 90	90 - 100	
объект оценки	<10	1,00	2,46	3,74							
	10-20	0,41	1,00	1,52	2,00	2,46	2,90	3,33	3,74		
	20-30	0,27	0,66	1,00	1,32	1,62	1,91	2,19	2,46	2,73	2,99
	30-40		0,50	0,76	1,00	1,23	1,45	1,66	1,87	2,07	2,27
	40-50		0,41	0,62	0,81	1,00	1,18	1,35	1,52	1,68	1,85
	50-60		0,34	0,52	0,69	0,85	1,00	1,15	1,29	1,43	1,57
	60-70		0,30	0,46	0,60	0,74	0,87	1,00	1,12	1,25	1,37
	70-80		0,27	0,41	0,54	0,66	0,78	0,89	1,00	1,11	1,21
	80-90			0,37	0,48	0,59	0,70	0,80	0,90	1,00	1,10
	90-100			0,33	0,44	0,54	0,64	0,73	0,82	0,91	1,00

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.

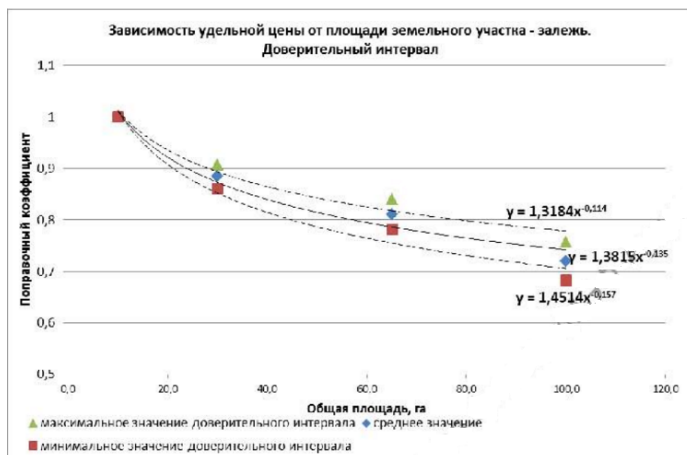
Согласно данным справочника «Справочнике оценщика недвижимости 2018. Земельные участки

сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2018 год. корректировка на площадь для земельных участков под сельхоз производство имеет следующие значения:

Диапазон корректировок на площадь для участков под сельскохозяйственное производство

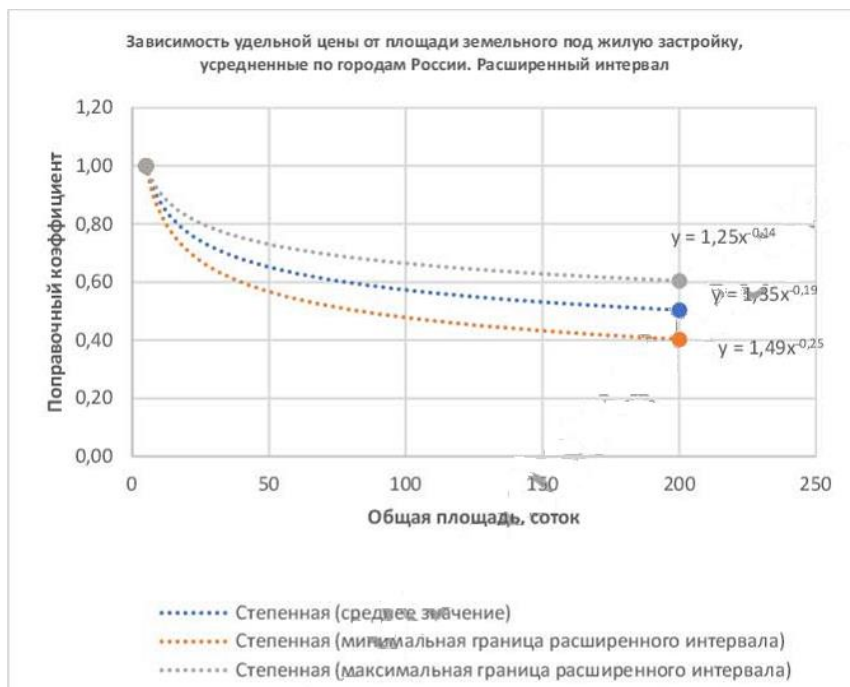
Земельные участки, классифицируемые как залежь					
Площадь, га		аналог			
		<10	10-30	30-100	≥100
объект оценки	<10	1,00	1,10	1,29	1,36
	10-30	0,91	1,00	1,17	1,24
	30-100	0,78	0,85	1,00	1,06
	≥100	0,73	0,80	0,94	1,00

Зависимость цены от площади участка сельскохозяйственного назначения



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 для участков под дачное строительство



Диапазон корректировок на площадь для участков под жилищное строительство

Земельные участки. Данные по г.Москва и Московской области ⁴												
Площадь, сот.	аналог											
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000	
объект оценки	0-50	1,00	1,13	1,22	1,29	1,34	1,37	1,40	1,43	1,45	1,47	1,49
	50-100	0,89	1,00	1,08	1,14	1,18	1,22	1,25	1,27	1,29	1,31	1,32
	100-200	0,82	0,93	1,00	1,06	1,10	1,13	1,15	1,18	1,19	1,21	1,23
	200-300	0,78	0,88	0,95	1,00	1,04	1,07	1,09	1,11	1,13	1,14	1,16
	300-400	0,75	0,84	0,91	0,96	1,00	1,03	1,05	1,07	1,09	1,10	1,12
	400-500	0,73	0,82	0,89	0,94	0,97	1,00	1,02	1,04	1,06	1,07	1,09
	500-600	0,71	0,80	0,87	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,03	1,05	1,06
	600-700	0,70	0,79	0,85	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02	1,03	1,04
	700-800	0,69	0,78	0,84	0,89	0,92	0,95	0,97	0,98	1,00	1,01	1,03
	800-900	0,68	0,77	0,83	0,87	0,91	0,93	0,95	0,97	0,99	1,00	1,01
	900-1000	0,67	0,76	0,82	0,86	0,90	0,92	0,94	0,96	0,97	0,99	1,00

Индивидуальные характеристики

Возможное значение корректировки на индивидуальные особенности участков 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:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Земельные участки под жилую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и тд) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,84	0,79 - 0,89

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

Участки расположены в Восточном направлении по Горьковскому и Носовихинскому шоссе, в Юго-Восточном направлении по Егорьевскому и 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 для сельскохозяйственного производства, расположенных в Раменском районе Московской области

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	3 500
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	11 087
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	5 779

Источник: расчет Оценщика

Таблица 8.7-2 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Орехово-Зуевском районе Московской Области

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	300
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	821
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	597

Источник: расчет Оценщика

Таблица 8.7-3 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков для дачного строительства, расположенные в Раменском районе Московской области.

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	6 286
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	31 390
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	15 858

Источник: расчет Оценщика

Таблица 8.7-4 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков в дачных поселках, расположенных в Раменском районе Московской

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	21 053
--	--------

Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	60 000
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	34 851

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

Проведение оценки включало следующие этапы:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и

рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

9.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

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

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

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

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

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

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

- конкретный актив или обязательство, являющееся объектом оценки (в соответствии с его единицей учета);
- в отношении нефинансового актива, исходное условие оценки, являющееся приемлемым для

оценки (в соответствии с его наилучшим и наиболее эффективным использованием);

- основной (или наиболее выгодный) для актива или обязательства рынок;
- метод или методы оценки, приемлемые для определения справедливой стоимости, с учетом наличия данных для разработки исходных данных, представляющих допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, а также уровня в иерархии справедливой стоимости, к которому относятся эти исходные данные.

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

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

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

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

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

Для того чтобы добиться наибольшей последовательности и сопоставимости оценок справедливой стоимости и раскрытия соответствующей информации, IFRS 13 устанавливает иерархию справедливой стоимости, которая делит исходные данные для метода оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, на три уровня. Иерархия справедливой стоимости отдает наибольший приоритет 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 практически всего срока действия актива или обязательства. Исходные данные 2 Уровня включают следующее:

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

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

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

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

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

9.1.1. Сравнительный (рыночный) подход

В соответствии с IFRS 13 при сравнительном 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 со сравнительным 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 со сравнительным подходом, включают матричное ценообразование. Матричное ценообразование - это математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, не основываясь лишь на котируемых ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котируемым ценным бумагам, используемым как ориентир.

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

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

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

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

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

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

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

Сравнительный (рыночный) подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и

достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

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

9.1.2. 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-Мерттона 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, исключая эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, исключая 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 рынком¹⁵.
- Биномиальная модель предполагает больший объем вычислений, чем модель Блэка-Шоулза и позволяет вводить собственное распределение цен. Данная модель также известна как биномиальная модель Кокса-Росса-Рубинштейна или C-11-П-модель.
- Биномиальная модель дает представление о детерминантах стоимости опциона. Она определяется не ожидаемой ценой актива, а его текущей ценой, которая, естественно, отражает ожидания, связанные с будущим. Биномиальная модель в гораздо большей степени приспособлена для анализа досрочного исполнения опциона, поскольку в ней учитываются денежные потоки в каждом периоде времени, а не только на момент истечения¹⁶.

Метод дисконтированных денежных потоков

Согласно п. 11 Приложения В IFRS 13 метод дисконтированных денежных потоков используется для оценки справедливой стоимости нематериальных активов. В связи с тем, что объекты исследования не являются нематериальными активами, данный метод не рассматривается в рамках настоящего Отчета.

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

В соответствии с п. 15 ФСО № 1 доходный подход — это совокупность методов оценки, основанных

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

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

на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода (пункты 15 - 17 ФСО № 1).

9.1.3. 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 заплатит бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива.

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

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

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

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

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

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

В результате анализа рынка земельных участков Оценщиком было выявлено достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений, сопоставимых с оцениваемыми объектами по ценообразующим факторам. Таким образом, на основании вышесказанного и в соответствии со п. 22 ФСО №7 Оценщик считает возможным

использовать метод сравнения продаж (сравнительный подход) для расчета рыночной стоимости земельного участка.

9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

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

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

Выбор единицы сравнения

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

При продажах земель используются следующие единицы сравнения:

- цена за 1 га (1 акр, 1 сотка) — при продажах больших участков земли, сельхозугодий, участков под коттеджи, участков промышленного назначения;
- цена за 1 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 (скрины объявлений 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 и 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 и Западном направлении Московской области.
- ✓ Разрешенное использование: для дачного строительства.

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

Определение стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения, расположенных в Раменском и Орехово-Зуевском районах.

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.

Определение стоимости объектов оценки расположенных в Раменском районе

Так как в составе объекта оценки имеется 11 земельных участков для сельскохозяйственного производства расположенные в Раменском районе, Оценщик принял для данных участков следующий порядок расчетов:

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

- -Площадь <10 гектар
- -Удаление от МКАД 43 км.
- -Подъездные пути - имеются
- -Коммуникации – есть возможность подключения

2 этап: определение стоимости каждого земельного участка из состава объекта оценки путем внесения корректировок по основным ценообразующим факторам.

Таблица 9.2-1 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета справедливой стоимости земельных участков под сельскохозяйственное производство в Раменском районе

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Источник информации		https://www.avito.ru/bronnitsy/zemelnye_uc_hastki/uchastok_246ga_snt_dnp_2923308066	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-rechitsy-4854879244	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-bronnitsy-3235242291	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-elektroizolyator-5836730286
Контакт		901 565-10-72	915 424-54-08	903 580-47-72	909 979-88-98
Местоположение	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Фенино	Московская область, Раменский городской округ, с/п Рыболовское	Московская область, Раменский городской округ, село Гжель	Московская область, Раменский район, с. Рыболовово	Московская область, Раменский городской округ, деревня Сидорово
Направление	Юго-восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное
Удаленность от МКАД	43	54	43	52	57
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сотка	<1000	2460	500	223	1000
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 за 1 сотку, руб.		4065	5600	4933	3500
Стоимость предложения, руб.		10 000 000	2 800 000	1 100 000	3 500 000

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.2-2 Расчет удельной стоимости за 1 сотку условного участка, под сельскохозяйственное производство в Раменском районе

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		4 065	5 600	4 933	3 500
Общая площадь	сот.		2 460	500	223	1 000
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	руб./сот.		4 065	5 600	4 933	3 500
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 065	5 600	4 933	3 500
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.		4 065	5 600	4 933	3 500
Условия продажи						
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 065	5 600	4 933	3 500
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.		4 065	5 600	4 933	3 500
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-21,50%	-21,50%	-21,50%	-21,50%
Скорректированная цена	руб./сот.		3 191	4 396	3 872	2 748
Местоположение и окружение объекта						
Место нахождения		Московская область, Раменский район	Московская область, Раменский городской округ, с/п Рыболовское	Московская область, Раменский городской округ, село Гжель	Московская область, Раменский район, с. Рыболовово	Московская область, Раменский городской округ, деревня Сидорово
Направление		Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная цена	руб./сот.		3 191	4 396	3 872	2 748
Удаленность от МКАД	км	43	54	43	52	57
Корректировка	%		16,70%	0,00%	13,80%	21,10%
Скорректированная цена	руб./сот.		3 724	4 396	4 406	3 328
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.		3 724	4 396	4 406	3 328
Вид разрешенного использования		Для сельскохозяйственного производства	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.		3 724	4 396	4 406	3 328
Физические характеристики						
Площадь земельного участка	сот.	<1000	2 460,00	500,00	223,00	1 000,00
Площадь земельного участка	га	<10	24,60	5,00	2,23	10,00
Корректировка	%		10,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 096	4 396	4 406	3 328
Экономические характеристики						
Доступные инженерные коммуникации		Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 096	4 396	4 406	3 328
Качество подъездных путей		Имеются	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 096	4 396	4 406	3 328
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		26,70%	0,00%	13,80%	21,10%
$1/(1+Sn)$			0,79	1,00	0,88	0,83
Весовой коэффициент			0,226	0,286	0,251	0,237
Вклад аналога			926	1257	1106	789
Удельная стоимость за 1 сотку	руб./сот.	4 078				

Источник: составлено Оценщиком

Комментарии к расчетным таблицам:

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

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

Диапазон корректировок на уторгование для земельных участков

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	7,3%	16,7%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	9,7%	5,8%	13,6%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,1%	8,7%	21,5%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,7%	5,5%	14,0%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	9,2%	5,3%	13,1%
Земельные участки под объекты рекреации	14,0%	9,0%	19,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,4%	7,2%	15,5%

Учитывая назначение, расположение и размеры земельных участков корректировка на торг принята в размере максимального значения диапазона для земельных участков сельскохозяйственного назначения в размере -21,5%.

Удаление от МКАД

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:

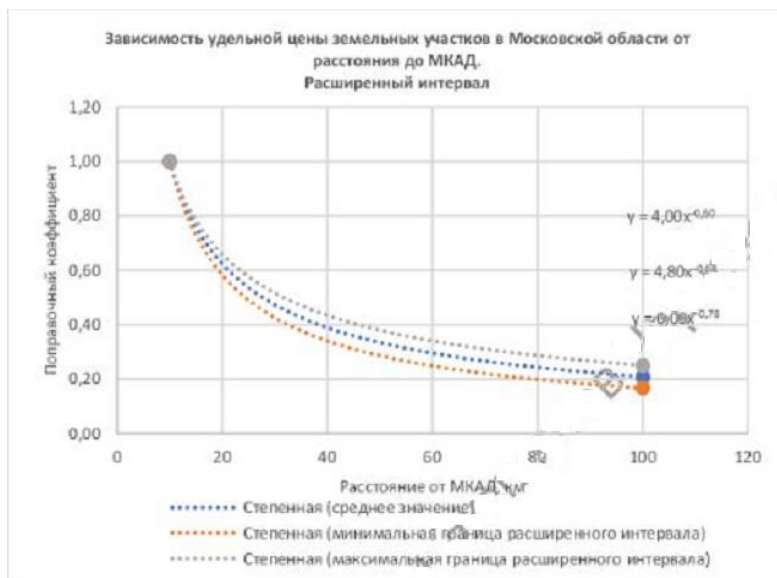


Таблица 9.2-3 Расчет корректировки на удаленность от МКАД для участка под сельхоз производство

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Удаленность от МКАД, км.	43	54	43	52	57
Модельная корректировка	0,3719	0,3186	0,3719	0,3269	0,3071
Корректировка		16,7%	0,0%	13,8%	21,1%

Корректировки на площадь для участков под сельхоз производство

Согласно данным справочника «Справочник оценщика недвижимости 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2018 год. корректировка на площадь для земельных участков под сельхоз производство имеет следующие значения:

Таблица 9.2-4 Матрица корректировок на площадь для участков под сельскохозяйственное производство

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

Таблица 9.2-5 Расчет корректировки на площадь для участков под сельхоз производство расположенных в Раменском районе

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь объекта сот.	<1000	2 460,00	500,00	223,00	1 000,00
Площадь объекта га.	<10	24,60	5,00	2,23	10,00
Диапазон площади, га.	<10 га	10-30	<10	<10	<10
Корректировка		10%	0,00%	0,00%	0,00%

Внесение весовых коэффициентов

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

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

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

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 – сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

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

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

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

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

Таблица 9.2-6 Итоговый расчет стоимости земельных участков под сельскохозяйственное производство, расположенных в Раменском районе Московской области

№ п/п	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Удельная стоимость за 1 сотку условного участка, руб.	Корректировка на площадь	Скорректированная стоимость, руб.	Удаление от МКАД, км.	Корректировка на удаление от МКАД, %	Скорректированная стоимость, руб.	Справедливая стоимость (округленно), руб.
1	50:23:0020394:5	70 400	4 078	0%	4 078	45	-3,04%	3 954	2 783 600
2	50:23:0020394:6	119 158	4 078	-9%	3 711	45	-3,04%	3 598	4 287 300
3	50:23:0020394:9	21 109	4 078	0%	4 078	45	-3,04%	3 954	834 700
4	50:23:0020394:19	28 283	4 078	0%	4 078	45	-3,04%	3 954	1 118 300
5	50:23:0020394:15	23 096	4 078	0%	4 078	45	-3,04%	3 954	913 200

№ п/п	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Удельная стоимость за 1 сотку условного участка, руб.	Корректировка на площадь	Скорректированная стоимость, руб.	Удаление от МКАД, км.	Корректировка на удаление от МКАД, %	Скорректированная стоимость, руб.	Справедливая стоимость (округленно), руб.
6	50:23:0020394:14	27 622	4 078	0%	4 078	45	-3,04%	3 954	1 092 200
7	50:23:0020394:13	21 157	4 078	0%	4 078	45	-3,04%	3 954	836 500
8	50:23:0010367:10	29 835	4 078	0%	4 078	43	0,00%	4 078	1 216 700
9	50:23:0010367:7	20 483	4 078	0%	4 078	43	0,00%	4 078	835 300
10	50:23:0010367:9	20 189	4 078	0%	4 078	43	0,00%	4 078	823 300
11	50:23:0010378:568	27 606	4 078	0%	4 078	43	0,00%	4 078	1 125 800
Итого									15 866 900

Источник: составлено Оценщиком

Комментарии к таблице:

Корректировка на площадь

Согласно данным справочника «Справочник оценщика недвижимости 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2018 год. корректировка на площадь для земельных участков под сельхоз производство имеет следующие значения:

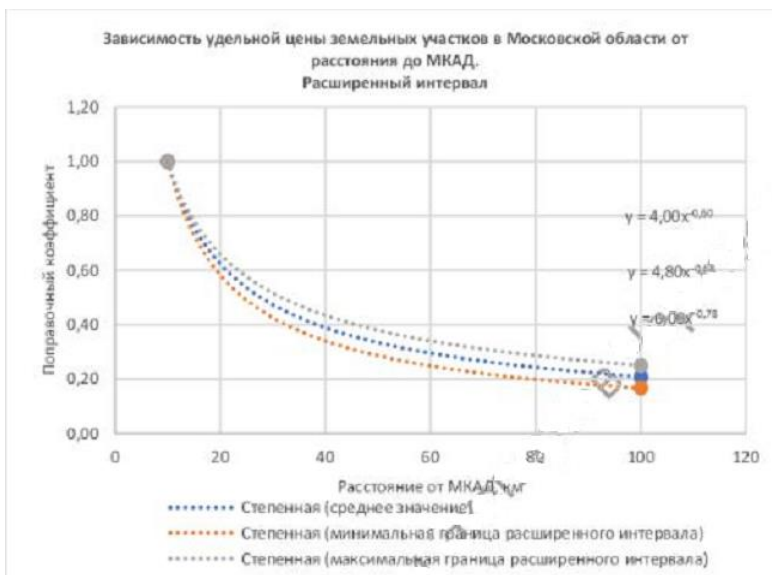
Таблица 9.2-7 Матрица корректировок на площадь для участков под сельскохозяйственное производство

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

Корректировка на площадь рассчитывалась согласно данным таблице выше. В качестве объекта аналога использовался условно взятый земельный участок площадью до 10 га.

Корректировка на удаление от МКАД

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:



Корректировка рассчитывалась по формуле $K = (4,8 * X1^{-0,68}) / (4,8 * X2^{-0,68}) - 1$, где X1 удаление от МКАД условно взятого земельного участка (43 км); X2 Удаление от МКАД оцениваемого участка.

Определение стоимости объекта оценки расположенного в Орехово-Зуевском районе

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

Таблица 9.2-8 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета стоимости земельного участка под сельскохозяйственное производство в Орехово-Зуевском районе

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации		https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-roshal-1394427774	https://www.avito.ru/kirzhach/zemelnye_uchastki/uchastok_6696_ga_snt_dnp_796934576	https://shatura.cian.ru/sale/suburban/186645554/
Контакт		(985) 927-85-24	(905) 143-77-97	906 663-33-89
Местоположение	Московская область, Орехово-Зуевский район, с.п. Белавинское, д. Губино	Московская область, Шатурский район, вблизи д. Алексинско-Туголес	Владимирская область, Киржачский р-н, д. Финеево	Московская область, городской округ Шатура
Направление	Восточное	Восточное	Восточное	Восточное
Удаление от МКАД	90	140	96	120
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сотка	27 064,22	3239	6696	4200
Инженерные коммуникации	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Подъездные пути	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Стоимость предложения за 1 сотку, руб.		710	821	619
Стоимость предложения, руб.		2 300 000	5 500 000	2 600 000

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.2-9 Расчет стоимости 1 сотки земельного участка с кадастровым номером 50:24:0060416:10 расположенного в Орехово-Зуевском районе

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		710	821	619
Общая площадь	сот.		3 239	6 696	4 200
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена			710	821	619
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		710	821	619
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		710	821	619
Условия продажи					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		710	821	619
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.		710	821	619
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-15,10%	-15,10%	-15,10%

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная цена	руб./сот.		603	697	526
Местоположение и окружение объекта					
Место нахождения		Московская область, Орехово-Зуевский район, с.п. Белавинское, д. Губино	Московская область, Шатурский район, вблизи д. Алексино-Туголес	Владимирская область, Киржачский р-н, д. Финеево	Московская область, городской округ Шатура
Направление		Восточное	Восточное	Восточное	Восточное
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		603	697	526
Удаленность от МКАД	км	90	140	96	120
Корректировка	%		35,00%	5,00%	22,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		814	732	642
Использование или зонирование					
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		814	732	642
Вид разрешенного использования		Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		814	732	642
Физические характеристики					
Площадь земельного участка	сот.	27 064,22	3 239,00	6 696,00	4 200,00
Площадь земельного участка	га	270,64	32,39	66,96	42,00
Корректировка	%		-21,00%	-15,00%	-19,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		643	622	520
Экономические характеристики					
Доступные инженерные коммуникации		Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		643	622	520
Наличие подъездных путей		Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		643	622	520
Выводы					
Общая чистая коррекция	%		56,00%	20,00%	41,00%
$1/(1+Sn)$			0,641	0,833	0,709
Весовой коэффициент			0,2936	0,3816	0,3248
Вклад аналога	руб.		189	237	169
Удельная стоимость за 1 сотку	руб./сот.	595			

Источник: составлено Оценщиком

Комментарии к расчетным таблицам:

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

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

Отчет об оценке земельных участков (55 ед.), расположенных в Раменском и Орехово-Зуевском районах Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковский»

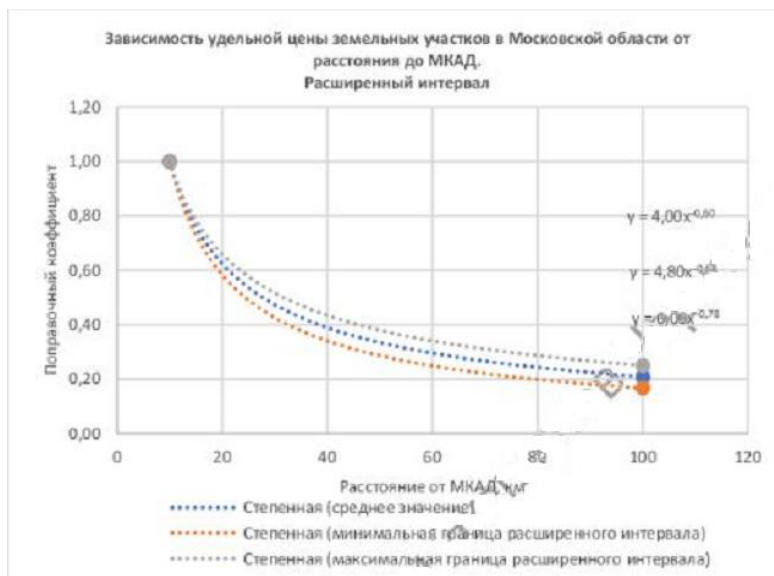
Диапазон корректировок на уторгование для земельных участков

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	7,3%	16,7%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	9,7%	5,8%	13,6%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,1%	8,7%	21,5%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,7%	5,5%	14,0%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	9,2%	5,3%	13,1%
Земельные участки под объекты рекреации	14,0%	9,0%	19,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,4%	7,2%	15,5%

Корректировка на торг была принята в размере среднего значения диапазона в размере -15,1%.

Удаление от МКАД

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:



Корректировка рассчитывалась по формуле $K = 4,8 * X^{-0,68}$

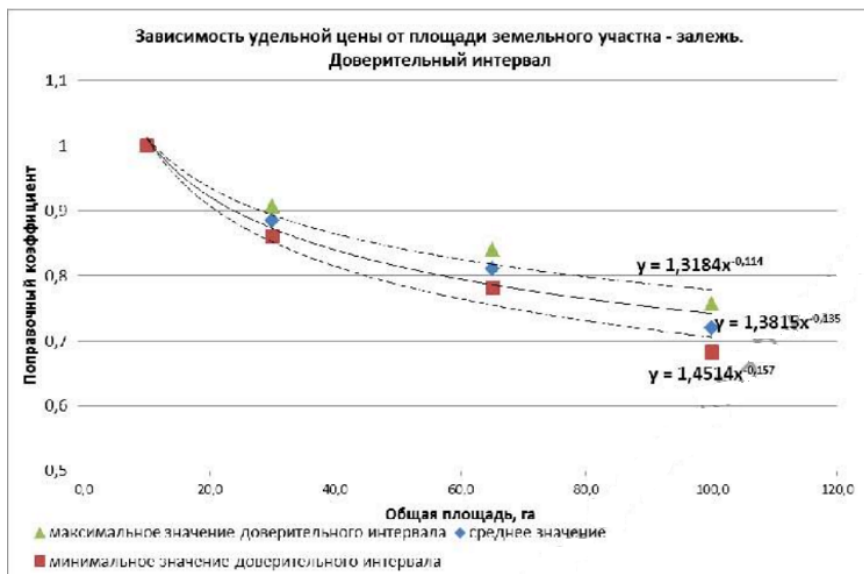
Таблица 9.2-10 Расчет корректировки на удаленность от МКАД для участка под сельхоз производство

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Удаленность от МКАД, км.	90	140	96	120
Модельная корректировка	0,225	0,167	0,215	0,185
Корректировка		35%	5%	22%

Корректировки на площадь для участков под сельхоз производство

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

Зависимость цены от площади участка



Коэффициент площади рассчитывалась по формуле $K=1,3815 * X^{-0,135}$, где X площадь участка.

Таблица 9.2-11 Расчет корректировки на площадь для участка под сельхоз производство расположенного в Орехово-Зуевском районе

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта сот.	270,64	32,39	66,96	42,00
Коэффициент площади	0,69623	0,88687	0,81640	0,86099
Корректировка		-21%	-15%	-19%

Внесение весовых коэффициентов

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

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

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

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

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

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

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

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

Таблица 9.2-12 Итоговый расчет стоимости земельного участка под сельхоз производство расположенного в Орехово-Зуевском районе Московской области

№ п/п	Кадастровый номер	Местонахождение (адресный ориентир)	Общая площадь, кв.м	Удельная стоимость за 1 сотку, руб.	Справедливая стоимость (округленно), руб.
1	50:24:0060416:10	Московская область, Орехово-Зуевский район, с.п. Белавинское, д. Губино	27 064,22	595	16 103 200
	Итого				16 103 200

Источник: составлено Оценщиком

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.

Определение стоимости объектов оценки расположенных в Раменском районе

Так как в составе объекта оценки входит 45 земельных массивов для дачного строительства, расположенных в Раменском районе, Оценщик принял для них следующий порядок расчетов:

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

- -Площадь участка 773 соток
- -Удаление от МКАД 51 км.
- -Подъездные пути: Имеются
- -Коммуникации: Есть возможность подключения.

2 этап: определение стоимости каждого земельного участка из состава объекта оценки путем внесения корректировок по основным ценообразующим факторам.

Таблица 9.2-13 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета справедливой стоимости земельных участков для дачного строительства расположенных в Раменском районе

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации		https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/283188115/	https://olan.ru/gorodskoy-okrug-ramenskiy/sale-land-lot/agricultural/59263984-2222-0-sot-13968000-rub-selskoe-poselenie-ulyaninskoe-mescherino	https://olan.ru/gorodskoy-okrug-ramenskiy/s-stepanovskoe/sale-land-lot/53868552-245-0-sot-2000000-rub
Контакт		916 969-51-26	(958) 710-03-95	79165787800
Местоположение	Московская область, Раменский район	Московская область, Раменский городской округ, Ульяновское с/пос	Московская обл., Раменский р-н, сельское поселение Ульяновское	Московская обл., Раменский р-н, с. Степановское
Направление	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное
Удаленность от МКАД	51	67	63	60
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Под дачное строительство	для дачного строительства	для дачного строительства	Под дачное строительство
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сотка	773	245	2222	245
Инженерные коммуникации	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Подъездные пути	Имеются\	Имеются	Имеются	Имеются
Стоимость предложения за 1 сотку, руб.		8 980	6 286	8 163
Стоимость предложения, руб.		2 200 000	13 968 000	2 000 000

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.2-14 Расчет удельной стоимости за 1 сотку условного участка, под дачное строительство в Раменском районе

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	2 222	245
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена			8 980	6 286	8 163

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
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	%		-9,20%	-9,20%	-9,20%
Скорректированная цена	руб./сот.		8 154	5 708	7 412
Местоположение и окружение объекта					
Место нахождения		Московская область, Раменский район, с.п. Рыболовское, д. Владимировка	Московская область, Раменский городской округ, Ульяновское с/пос	Московская обл., Раменский р-н, сельское поселение Ульяновское	Московская обл., Раменский р-н, с. Степановское
Направление		Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		8 154	5 708	7 412
Удаленность от МКАД	км	51	67	63	60
Корректировка	%		20,00%	15,00%	12,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		9 785	6 564	8 301
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.		9 785	6 564	8 301
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.		9 785	6 564	8 301
Физические характеристики					
Площадь земельного участка	сот.	773	245	2 222	245
Корректировка	%		-14,90%	16,00%	-14,90%
Скорректированная цена	руб./сот.		8 327	7 614	7 064
Экономические характеристики					
Доступные инженерные коммуникации		Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		8 327	7 614	7 064
Качество подъездных путей		Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная цена	руб./сот.		8 327	7 614	7 064
Выводы					
Общая чистая коррекция	%		34,90%	31,00%	26,90%
$1/(1+S_n)$			0,74	0,76	0,79
Весовой коэффициент			0,323	0,332	0,345
Вклад аналога	Руб.		2690	2528	2437
Удельная стоимость за 1 сотку	руб./сот.	7 655			

Источник: составлено Оценщиком

Комментарии к расчетным таблицам:

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

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

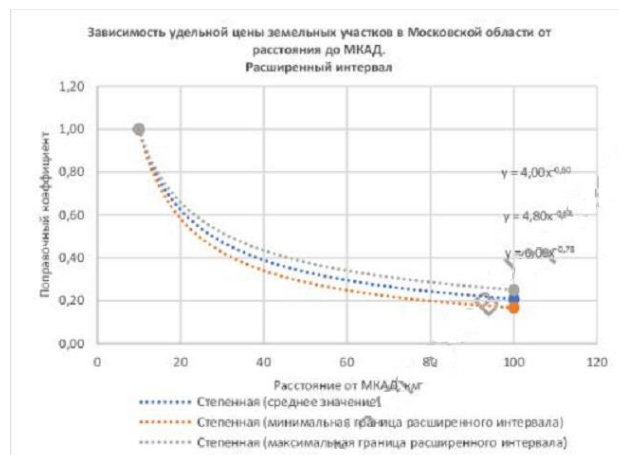
Диапазон корректировок на уторгование для земельных участков

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	7,3%	16,7%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	9,7%	5,8%	13,6%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,1%	8,7%	21,5%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,7%	5,5%	14,0%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	9,2%	5,3%	13,1%
Земельные участки под объекты рекреации	14,0%	9,0%	19,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,4%	7,2%	15,5%

Корректировка на торг была принята в размере среднего значения диапазона для участков под жилищное строительство в размере -9,2%.

Корректировка на удаление от МКАД

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:



Корректировка рассчитывалась по формуле $K=4,8 * X^{-0,68}$

Таблица 9.2-15 Расчет корректировки на удаленность от МКАД для участка под дачное строительство в Раменском районе

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Удаленность от МКАД, км.	51	67	63	60
Модельная корректировка	0,3312	0,2751	0,2869	0,2966
Корректировка		20%	15%	12%

Корректировки на площадь для участков под дачное строительство

Согласно аналитическим исследованиям ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», результаты которого приведены в «Справочнике оценщика недвижимости 2022. Земельные участки. Часть 2», Нижний Новгород, 2022 год, зависимость цены от площади имеет следующий вид:

Зависимость удельной цены от площади

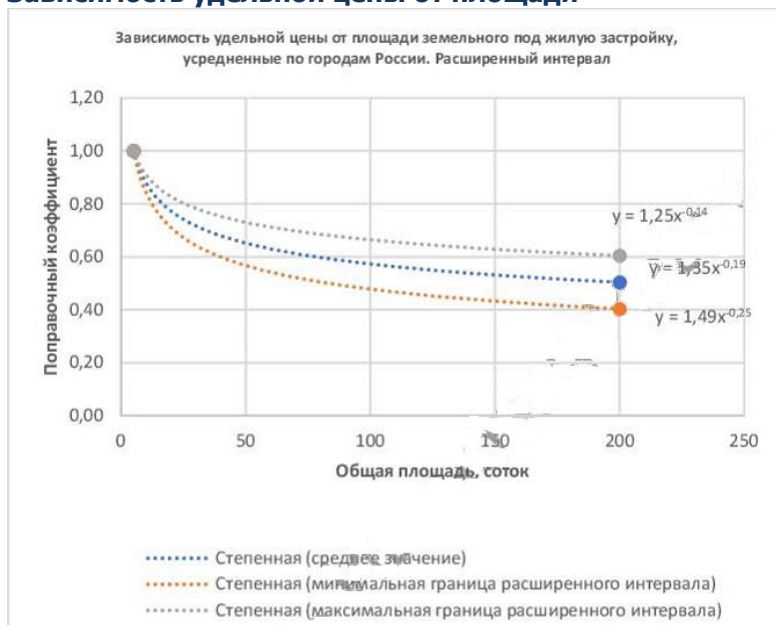


Таблица 9.2-16 Расчет корректировки на площадь для массива расположенного в Раменском районе

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь сот.	773	245	2 222	245
Площадь кв.м.	77 300	24 500	222 200	24 500
Коэффициент корректировки	0,2586	0,3037	0,2230	0,3037
Корректировка		-14,9%	16,0%	-14,9%

Источник: составлено Оценщиком

Внесение весовых коэффициентов

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

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

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

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 – сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

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

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

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

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

Таблица 9.2-17 Расчет стоимости земельных массивов для дачного строительства расположенных в Раменском районе Московской области

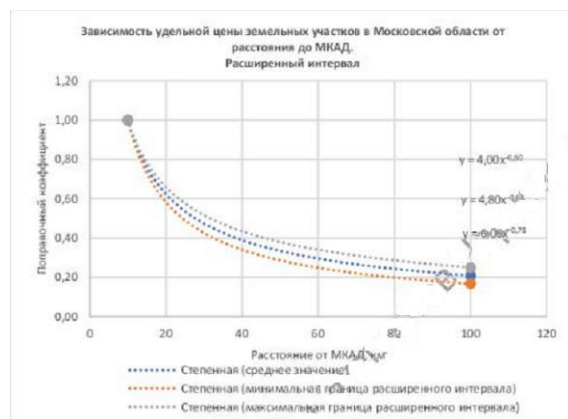
№ п/п	Кадастровый номер	Расстояние от МКАД, км	Общая площадь, сотка	Удельная стоимость за 1 сотку условного участка, руб.	Корректировка на удаленность	Скорректированная цена, руб.	Корректировка на площадь	Скорректированная цена, руб.	Корректировка на индивидуальные характеристики	Скорректированная стоимость 1 сотки, руб.	Справедливая стоимость (округленно), руб.
1.	50:23:0010378:10	46	916,70	7 655	7,27%	8 212	-2,36%	8 018	0%	8 018	7 350 100
2.	50:23:0010378:20	46	3 873,92	7 655	7,27%	8 212	-20,20%	6 553	0%	6 553	25 385 800
3.	50:23:0010378:187	46	295,42	7 655	7,27%	8 212	14,42%	9 396	0%	9 396	2 775 800
4.	50:23:0010378:189	46	297,97	7 655	7,27%	8 212	14,28%	9 385	0%	9 385	2 796 400
5.	50:23:0010378:188	46	273,96	7 655	7,27%	8 212	15,63%	9 496	0%	9 496	2 601 500
6.	50:23:0010378:192	46	158,22	7 655	7,27%	8 212	24,87%	10 254	0%	10 254	1 622 400
7.	50:23:0010378:557	46	276,06	7 655	7,27%	8 212	15,51%	9 486	0%	9 486	2 618 700
8.	50:23:0010378:564	46	276,06	7 655	7,27%	8 212	15,51%	9 486	0%	9 486	2 618 700
9.	50:23:0010378:567	46	278,29	7 655	7,27%	8 212	15,38%	9 475	0%	9 475	2 636 800
10.	50:23:0010378:565	46	276,06	7 655	7,27%	8 212	15,51%	9 486	0%	9 486	2 618 700
11.	50:23:0010378:566	46	276,06	7 655	7,27%	8 212	15,51%	9 486	0%	9 486	2 618 700
12.	50:23:0010378:558	46	275,58	7 655	7,27%	8 212	15,53%	9 487	0%	9 487	2 614 400
13.	50:23:0010378:559	46	268,98	7 655	7,27%	8 212	15,93%	9 520	0%	9 520	2 560 700
14.	50:23:0010367:6	46	267,63	7 655	7,27%	8 212	16,01%	9 527	0%	9 527	2 549 700
15.	50:23:0010378:560	46	276,05	7 655	7,27%	8 212	15,51%	9 486	0%	9 486	2 618 600
16.	50:23:0010378:561	46	266,05	7 655	7,27%	8 212	16,10%	9 534	0%	9 534	2 536 500
17.	50:23:0010378:562	46	276,06	7 655	7,27%	8 212	15,51%	9 486	0%	9 486	2 618 700
18.	50:23:0010378:563	46	276,05	7 655	7,27%	8 212	15,51%	9 486	0%	9 486	2 618 600
19.	50:23:0020459:22	55	296,00	7 655	-5,00%	7 272	14,38%	8 318	0%	8 318	2 462 100
20.	50:23:0020379:20	51	1 209,83	7 655	0,00%	7 655	-6,08%	7 190	0%	7 190	8 698 700
21.	50:23:0020379:8	51	946,00	7 655	0,00%	7 655	-2,79%	7 441	0%	7 441	7 039 200
22.	50:23:0020379:7	51	1 297,00	7 655	0,00%	7 655	-6,99%	7 120	0%	7 120	9 234 600
23.	50:23:0020393:13	50	6 203,76	7 655	1,36%	7 759	-25,29%	5 797	0%	5 797	35 963 200
24.	50:23:0020379:9	51	2 715,00	7 655	0,00%	7 655	-16,13%	6 420	0%	6 420	17 430 300
25.	50:23:0020379:19	51	166,64	7 655	0,00%	7 655	23,96%	9 489	0%	9 489	1 581 200
26.	50:23:0020379:14	51	231,19	7 655	0,00%	7 655	18,41%	9 064	0%	9 064	2 095 500
27.	50:23:0020379:5	51	773,00	7 655	0,00%	7 655	0,00%	7 655	0%	7 655	5 917 300
28.	50:23:0020462:5	57	9 084,98	7 655	-7,28%	7 098	-29,18%	5 027	0%	5 027	45 670 200
29.	50:23:0000000:160253	51	968,44	7 655	0,00%	7 655	-3,11%	7 417	0%	7 417	7 182 900
30.	50:23:0000000:160257	51	8 240,78	7 655	0,00%	7 655	-28,20%	5 496	0%	5 496	45 291 300
31.	50:23:0010358:120	57	291,52	7 655	-7,28%	7 098	14,63%	8 136	-21%	6 427	1 873 600
32.	50:23:0010358:122	57	289,75	7 655	-7,28%	7 098	14,73%	8 144	-21%	6 434	1 864 300
33.	50:23:0010358:121	57	298,26	7 655	-7,28%	7 098	14,26%	8 110	-21%	6 407	1 911 000
34.	50:23:0010358:128	57	296,14	7 655	-7,28%	7 098	14,38%	8 119	-21%	6 414	1 899 400
35.	50:23:0010371:23	57	298,30	7 655	-7,28%	7 098	14,26%	8 110	-21%	6 407	1 911 200
36.	50:23:0010371:26	57	299,17	7 655	-7,28%	7 098	14,21%	8 107	-21%	6 405	1 916 200
37.	50:23:0010371:27	57	294,91	7 655	-7,28%	7 098	14,44%	8 123	-21%	6 417	1 892 400
38.	50:23:0010371:22	57	291,43	7 655	-7,28%	7 098	14,63%	8 136	-21%	6 427	1 873 000
39.	50:23:0010371:17	57	297,13	7 655	-7,28%	7 098	14,32%	8 114	-21%	6 410	1 904 600
40.	50:23:0020379:3351	52	2 176,94	7 655	-1,31%	7 555	-13,49%	6 536	0%	6 536	14 228 500
Итого											293 601 500

Источник: составлено Оценщиком

Комментарии к таблице:

Корректировка на удаление от МКАД

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:

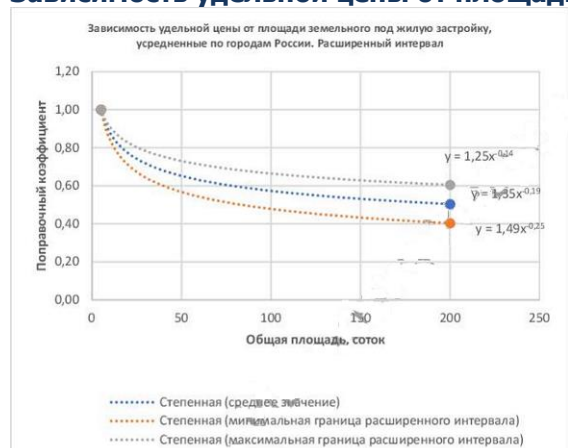


Корректировка рассчитывалась по формуле $K = (4,8 * X1^{-0,68}) / (4,8 * X2^{-0,68}) - 1$, где $X1$ удаление от МКАД условно взятого земельного участка; $X2$ Удаление от МКАД оцениваемого участка.

Корректировки на площадь

Согласно аналитическим исследованиям ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», результаты которого приведены в «Справочнике оценщика недвижимости 2022. Земельные участки. Часть 2», Нижний Новгород, 2022 год, зависимость цены от площади имеет следующий вид:

Зависимость удельной цены от площади



Корректировки на индивидуальные особенности

Согласно данным представленным заказчиком часть земельных участков имеет подтопление и мусор на участке. Возможное значение корректировки на индивидуальные особенности участков 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:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и тд) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,84	0,79	0,89

Корректировка была принята в размере максимального значения диапазона в размере -21% (0,79)

Определение стоимости земельного участка предназначенного под дорогу

В состав объекта оценки входит земельный участок, который по информации от заказчика предназначен под зоны общего пользования (дороги) и иное использование земельных участков не предусмотрено. Оценщик принял следующий порядок расчетов:

1 этап: определяем рыночную стоимость 1 сотки «коммерческих» земельных участков (т.е. участков, подлежащих продаже и дальнейшему использованию под дачное строительство);

Условный участок обладает следующими характеристиками:

- Площадь 21,82 соток;
- Удаление от МКАД 51 км.
- Подъездные пути: Имеются
- Коммуникации: есть возможность подключения.

2 этап: Внесение корректировок по основным ценообразующим факторам и расчет корректировки на назначение участка;

Таблица 9.2-18 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета стоимости земельного участка под дорогу

Характеристики	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Источник информации		https://svoiadacha.ru/argunovo/	https://www.domofond.ru/uchastokzemlina-prodazhu-beloozerskiy-4992538024	https://www.avito.ru/beloozyorskij/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot._snt_dnp_2244861367	https://www.avito.ru/beloozyorskij/zemelnye_uchastki/uchastok_114sot._snt_dnp_2790025742
Контакт		(495) 172-63-35	901 443-22-28	915 087-17-69	966 042-72-10
Местоположение	Московская область, Раменский район, с Карпово	Московская область, Раменский район, д. Аргуново, ДП "Аргуново"	Московская область, городской округ Воскресенск, коттеджный посёлок Михеевская долина-3	Московская область, Раменский г.о., коттеджный пос. Черёмушки	Московская область, р-н Воскресенский, с/пос. Ашитковское
Направление	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное
Удаленность от МКАД	55	65	58	48	64
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Под дачное строительство	Под дачное строительство	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сотка	21,82	7	11,9	10	11,4
Инженерные коммуникации	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Подъездные пути	Имеются	Коммерческий участок	Коммерческий участок	Коммерческий участок	Коммерческий участок
Стоимость предложения за 1 сотку, руб.		26 000	22 148	25 000	21 053

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.2-19 Расчет стоимости 1 сотки условного коммерческого участка

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		26 000	22 148	25 000	21 053
Общая площадь	сот.		7,00	11,90	10,00	11,40
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав						
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		26 000	22 148	25 000	21 053
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки						

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		26 000	22 148	25 000	21 053
Условия продажи						
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		26 000	22 148	25 000	21 053
Условия рынка						
Время продажи			Актуально на дату исследования	Актуально на дату исследования	Актуально на дату исследования	Актуально на дату исследования
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		26 000	22 148	25 000	21 053
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-13,10%	-13,10%	-13,10%	-13,10%
Скорректированная цена	руб./сот.		22 594	19 247	21 725	18 295
Местоположение и окружение объекта						
Место нахождения		Московская область, Раменский район, с Карпово	Московская область, Раменский район, д. Аргуново, ДП "Аргуново"	Московская область, городской округ Воскресенск, коттеджный посёлок Михеевская долина-3	Московская область, Раменский г.о., коттеджный пос. Черёмушки	Московская область, р-н Воскресенский, с/пос.Ашитковское
Направление		Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		22 594	19 247	21 725	18 295
Удаленность от МКАД	км	55	65	58	48	64
Корректировка	%		15,00%	0,00%	-15,00%	15,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		25 983	19 247	18 466	21 039
Использование или зонирование						
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		25 983	19 247	18 466	21 039
Вид разрешенного использования		Под дачное строительство	Под дачное строительство	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		25 983	19 247	18 466	21 039
Физические характеристики						
Площадь земельного участка	сот.	21,82	7,00	11,90	10,00	11,40
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		25 983	19 247	18 466	21 039

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	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		25 983	19 247	18 466	21 039
Индивидуальные особенности		Участок под дорогу	Коммерческий участок	Коммерческий участок	Коммерческий участок	Коммерческий участок
Корректировка	%		-75,00%	-75,00%	-75,00%	-75,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		6 496	4 812	4 617	5 260
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		90,00%	75,00%	90,00%	90,00%
$1/(1+S_n)$			0,53	0,57	0,53	0,53
Весовой коэффициент			0,245	0,264	0,245	0,245
Вклад аналога	руб.		1592	1270	1131	1289
Удельная стоимость 1 сотки	руб./сот.	5 282				

Источник: составлено Оценщиком

Комментарии к расчетным таблицам:

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

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

Диапазон корректировок на уторгование для земельных участков

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	7,3%	16,7%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	9,7%	5,8%	13,6%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,1%	8,7%	21,5%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,7%	5,5%	14,0%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	9,2%	5,3%	13,1%
Земельные участки под объекты рекреации	14,0%	9,0%	19,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,4%	7,2%	15,5%

Учитывая назначение земельного участка (под дорогу), корректировка на торг принята в размере максимального значения диапазона для земельных участков под жилищного строительства (-13,1%).

Корректировка на удаление от МКАД

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:

Данные для корректировки цен земельных участков под жилую застройку в Московской области в зависимости от расстояния от МКАД											
Расстояние до МКАД, км	аналог										
	<10	10 - 20	20 - 30	30 - 40	40 - 50	50 - 60	60 - 70	70 - 80	80 - 90	90 - 100	
Объект оценки	<10	1,00	2,46	3,74							
	10-20	0,41	1,00	1,52	2,00	2,46	2,90	3,33	3,74		
	20 - 30	0,27	0,66	1,00	1,32	1,62	1,91	2,19	2,46	2,73	2,99
	30 - 40		0,50	0,76	1,00	1,23	1,45	1,66	1,87	2,07	2,27
	40 - 50		0,41	0,62	0,81	1,00	1,18	1,35	1,52	1,68	1,85
	50 - 60		0,34	0,52	0,69	0,85	1,00	1,15	1,29	1,43	1,57
	60 - 70		0,30	0,46	0,60	0,74	0,87	1,00	1,12	1,25	1,37
	70 - 80		0,27	0,41	0,54	0,66	0,78	0,89	1,00	1,11	1,21
	80 - 90			0,37	0,48	0,59	0,70	0,80	0,90	1,00	1,10
	90 - 100			0,33	0,44	0,54	0,64	0,73	0,82	0,91	1,00

Таблица 9.2-20 Расчет корректировки на удаленность от МКАД для участка под дачное строительство в Раменском районе

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Удаленность от МКАД, км.	55	65	58	48	64
Диапазон корректировки	50-60	60-70	50-60	40-50	60-70
Корректировка		15%	0%	-15%	15%

Корректировка на площадь

В связи с тем, что участок не коммерческий, не предназначен для строительства и используется под дорогу, различие в площади не является ценообразующим фактором для такого вида объекта. В связи с этим корректировка не применяется.

Корректировка на предполагаемое использование земельного участка

Корректировка на назначение земельного участка будет рассчитана через сервитут, т.к. невозможность использования земельного участка по его целевому назначению существенно снижает его стоимость.

Концепция строительства дачных поселков предусматривает наличие инфраструктуры, расположенной на территории всего дачного поселка. Как правило, потенциальный покупатель, оплачивая свой земельный участок в дачном поселке, автоматически платит за землю под инфраструктурными объектами (так называемые участки зон общего пользования).

Земельный участок под зоны общего пользования не оборотоспособен, поскольку на него распространяется сервитут.

Оборотоспособность земельных участков¹⁷ — это такое свойство участков земли, которое выражается в способности (возможности) объектов (земельных участков) свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом (например, в результате совершения сделок по отчуждению). Соответственно, наличие установленных ограничений по отчуждению или переходу земельных участков от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства или иным способом свидетельствует об изъятии из оборота или ограничении их оборота.

Расчет корректировки на назначение земельного участка, выделенного под зоны общего пользования в дачном поселке (дороги; участки под размещение водозаборных узлов, трансформаторных подстанций, газораспределительных подстанций и проч.) принято считать согласно Методике определения стоимости соразмерной платы за сервитут (автор Федоров Е.В.)¹⁸, согласно которой для определения доли стоимости, приходящейся на убытки вследствие установления сервитута при единовременной выплате выбрано 4 фактора, оказывающих влияние на соразмерную плату за сервитут.

В соответствии со ст. 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять

¹⁷ <http://legalquest.ru/zemelnoe-pravo/ogranicheniya-oborotosposobnosti-zemelnyx-uchastkov.html>

¹⁸ <http://www.ocenchik.ru/docs/1301-sorazmernaya-plata-za-servitutu>

его другими способами, распоряжаться им иным образом.

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

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

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

Плата за сервитут должна быть соразмерна убыткам, которые причинены собственнику земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом, в связи с ограничением его прав в результате установления сервитута.

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

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

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

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

Таблица 9.2-21 Расчет корректировки на зоны общего пользования

Факторы убытка/ Уровень убытка	Низкий	Умеренный	Средний	Повышенный	Высокий
	0,00%	25,00%	50,00%	75,00%	100,00%
Доля объекта недвижимого имущества, занятая сервитутом	Незначительная по отношению к общей площади объекта недвижимого имущества	Ниже среднего, менее половины площади объекта недвижимого имущества	Практически половина площади объекта недвижимого имущества	Выше среднего, более половины площади объекта недвижимого имущества	Значительная, практически вся (или вся) площадь объекта недвижимого имущества
Степень ограничения пользования	Незначительная, практически не составляет препятствий для использования собственником	Ниже среднего, составляет незначительные препятствия для использования собственником объекта недвижимого имущества	Среднее, собственник теряет возможность использовать объект недвижимого имущества таким же образом, как до установления сервитута, но имеет возможность использовать объект иным способом	Выше среднего, составляет значительные препятствия для использования собственником объекта недвижимого имущества	Значительная, собственник практически теряет возможность использовать объект недвижимого имущества

Факторы убытка/ Уровень убытка	Низкий	Умеренный	Средний	Повышенный	Высокий
	0,00%	25,00%	50,00%	75,00%	100,00%
Интенсивность использования сервитута	Низкая, ограничения, связанные с сервитутом, возникают очень редко	Ниже среднего, ограничения, связанные с сервитутом, возникают достаточно редко	Средняя, сервитут используется со средней степенью интенсивности	Выше среднего, ограничения, связанные с сервитутом, возникают достаточно часто	Высокая, сервитут используется интенсивно, постоянно
Степень влияния на распоряжение земельным участком	Низкая, сервитут практически не создает ограничений при отчуждении земельного участка или при совершении сделок с ним. Наличие сервитута не воспринимается участниками рынка, как значительное	Ниже среднего. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как незначительное ограничение при совершении сделок	Средняя, сервитут влияет на распоряжение объектом недвижимого имущества	Выше среднего. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как значительное ограничение при совершении сделок	Высокая, сервитут практически препятствует совершению сделок с объектом недвижимого имущества. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как значительный фактор
Количество наблюдений	1	0	0	0	3
Взвешенный итог	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	300,00%
Итого	300,00%				
Количество факторов	4				
Итоговое значение доли стоимости, приходящейся на убытки в следствие установления сервитута	75,00%				

Источник: рассчитано Оценщиком

Для факторов: *доля земельного участка, занятая сервитутом, в общей площади земельного участка; степень ограничения пользования земельным участком в результате установления сервитута и интенсивность использования сервитута* – «высокий уровень убытков», так как земельные участки всей площадью под строительство дома невозможно использовать, а использование их под дорогу будет постоянным и достаточно интенсивным;

Для фактора: *степень влияния сервитута на распоряжение земельным участком (отчуждение земельного участка или совершение с ним сделок иного рода)* – «низкий уровень убытков», так как земельные участки возможно отчуждать и совершать сделки с ними.

Таким образом, доля стоимости, приходящейся на убытки вследствие установления сервитута равна 75%.

Внесение весовых коэффициентов

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

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

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

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 – сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

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

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

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

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

Таблица 9.2-22 Итоговый расчет участка под дорогу

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Площадь, сот.	Стоимость за 1 сотку, руб.	Стоимость участка (округленно), руб.
1.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0000000:160259	21,82	5 282	115 000

Определение стоимости земельных участков для дачного строительства, расположенных в Раменском городском округе площадью до 15 соток

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.

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

Таблица 9.2-23 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета стоимости земельных участков под дачное строительство площадью до 15 соток

Характеристики	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Источник информации		https://svoiadacha.ru/vladimirskie-usadbi/	https://svoiadacha.ru/karpovokantriklab/	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/286921897/	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/269391973/
Контакт		(495) 106-78-66	(495) 172-63-35	916 632-72-63	916 005-43-26
Местоположение	обл. Московская, р-н Раменский, с/п Новохаритоновское	Московская область, Раменский район, д.д. Владимировка, ДП "Владимирские усадьбы"	Московская область, Раменский район, ДП "Карпово Кантри Клуб"	Московская область, Раменский городской округ, Гжель-3 коттеджный поселок, ул. 1-я Утренняя, 62	Московская область, Раменский городской округ, Феникс коттеджный поселок
Направление	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное
Удаленность от МКАД	55	55	53	43	59
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Под дачное строительство	Для дачного строительства	для дачного строительства	Для дачного строительства	для дачного строительства
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сотка	14,74 9,33	13,93	8,70	8,00	6,70
Инженерные коммуникации	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Подъездные пути	Имеются	Коммерческий участок	Коммерческий участок	Коммерческий участок	Коммерческий участок
Стоимость предложения за 1 сотку, руб.		35 000	40 000	48 750	34 328

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.2-24 Расчет стоимости 1 сотки условного коммерческого участка

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		35 000	40 000	48 750	34 328
Общая площадь	сот.		13,93	8,70	8,00	6,70
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав						
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		35 000	40 000	48 750	34 328
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.		35 000	40 000	48 750	34 328
Условия продажи						
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		35 000	40 000	48 750	34 328

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Условия рынка						
Время продажи			Актуально на дату исследования	Актуально на дату исследования	Актуально на дату исследования	Актуально на дату исследования
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		35 000	40 000	48 750	34 328
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-9,20%	-9,20%	-9,20%	-9,20%
Скорректированная цена	руб./сот.		31 780	36 320	44 265	31 170
Местоположение и окружение объекта						
Место нахождения		обл. Московская, р-н Раменский, с/п Новохаритоновское	Московская область, Раменский район, д. д. Владимировка, ДП "Владимирские усадьбы"	Московская область, Раменский район, ДП "Карпово Кантри Клуб"	Московская область, Раменский городской округ, Гжель-3 коттеджный поселок, ул. 1-я Утренняя, 62	Московская область, Раменский городской округ, Феникс коттеджный поселок
Направление		Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		31 780	36 320	44 265	31 170
Удаленность от МКАД	км	53	55	53	43	59
Корректировка	%		3,00%	0,00%	-13,00%	8,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		32 733	36 320	38 511	33 664
Использование или зонирование						
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		32 733	36 320	38 511	33 664
Вид разрешенного использования		Под дачное строительство	Под дачное строительство	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		32 733	36 320	38 511	33 664
Физические характеристики						
Площадь земельного участка	сот.	14,74 9,33	13,93	8,70	8,00	6,70
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		32 733	36 320	38 511	33 664
Экономические характеристики						
Доступные инженерные коммуникации		Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		32 733	36 320	38 511	33 664
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		3,00%	0,00%	13,00%	8,00%
1/(1+Sn)			0,971	1,000	0,885	0,926

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Весовой коэффициент			0,257	0,264	0,234	0,245
Вклад аналога	руб.		8412	9588	9012	8248
Удельная стоимость 1 сотки	руб./сот.	35 260				

Источник: составлено Оценщиком

Комментарии к расчетным таблицам:

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

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

Диапазон корректировок на уторгование для земельных участков

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	7,3%	16,7%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	9,7%	5,8%	13,6%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,1%	8,7%	21,5%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,7%	5,5%	14,0%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	9,2%	5,3%	13,1%
Земельные участки под объекты рекреации	14,0%	9,0%	19,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,4%	7,2%	15,5%

Корректировка на торг была принята в размере среднего значения диапазона для жилищного строительства в размере -9,2%

Корректировка на удаление от МКАД

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:

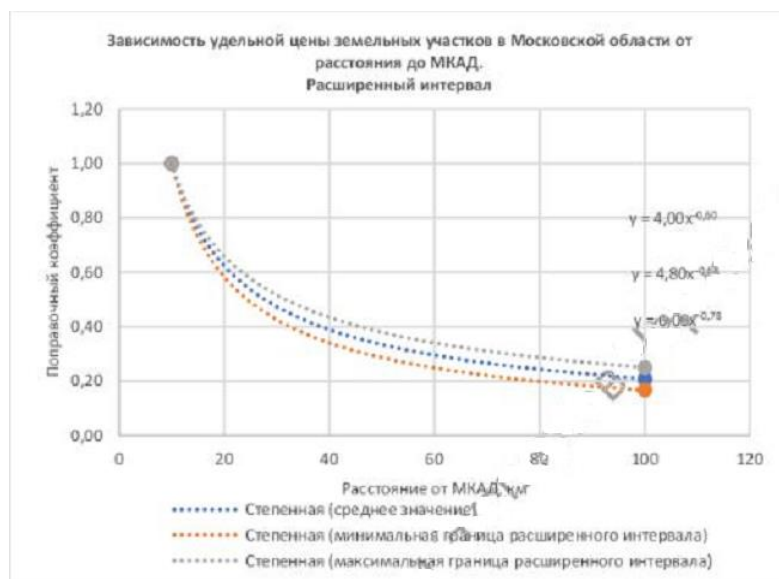


Таблица 9.2-25 Расчет корректировки на удаленность от МКАД для участка под дачное строительство в Раменском районе

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Удаленность от МКАД, км.	53	55	53	43	59
Модельная корректировка	0,3227	0,3146	0,3227	0,3719	0,3000
Корректировка		3%	0%	-13%	8%

Корректировка на площадь

Возможное значение корректировки на площадь приведены в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2022. Земельные участки. Часть 2», Нижний Новгород, 2022 год. Согласно данным справочника корректировка на площадь для участков под жилищное строительство имеет следующие значения:

Земельные участки. Данные по г.Москва и Московской области ⁴												
Площадь, сот.	аналог											
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000	
объект оценки	0-50	1,00	1,13	1,22	1,29	1,34	1,37	1,40	1,43	1,45	1,47	1,49
	50-100	0,89	1,00	1,08	1,14	1,18	1,22	1,25	1,27	1,29	1,31	1,32
	100-200	0,82	0,93	1,00	1,06	1,10	1,13	1,15	1,18	1,19	1,21	1,23
	200-300	0,78	0,88	0,95	1,00	1,04	1,07	1,09	1,11	1,13	1,14	1,16
	300-400	0,75	0,84	0,91	0,96	1,00	1,03	1,05	1,07	1,09	1,10	1,12
	400-500	0,73	0,82	0,89	0,94	0,97	1,00	1,02	1,04	1,06	1,07	1,09
	500-600	0,71	0,80	0,87	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,03	1,05	1,06
	600-700	0,70	0,79	0,85	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02	1,03	1,04
	700-800	0,69	0,78	0,84	0,89	0,92	0,95	0,97	0,98	1,00	1,01	1,03
	800-900	0,68	0,77	0,83	0,87	0,91	0,93	0,95	0,97	0,99	1,00	1,01
900-1000	0,67	0,76	0,82	0,86	0,90	0,92	0,94	0,96	0,97	0,99	1,00	

В связи с тем, что объекты оценки и объекты аналоги находятся в одном диапазоне площади (до 50 соток) корректировка на площадь не применяется.

Внесение весовых коэффициентов

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

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

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

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

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

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

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

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

Таблица 9.2-26 Итоговый расчет земельных участков под дачное строительство площадью до 15 соток

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Площадь, сот.	Стоимость за 1 сотку, руб.	Стоимость участка (округленно), руб.
1.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0020379:3144	14,74	35 260	520 000
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0020379:3146	9,33	35 260	329 000
	Итого				849 000

Таблица 9.2-27 Итоговая стоимость оцениваемых объектов

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Стоимость за 1 сотку, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб. округленно
1	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:10	91 670	8 018	7 350 100
2	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:20	387 392	6 553	25 385 800
3	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:187	29 542	9 396	2 775 800
4	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:189	29 797	9 385	2 796 400
5	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:188	27 396	9 496	2 601 500
6	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:192	15 822	10 254	1 622 400
7	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:557	27 606	9 486	2 618 700
8	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:564	27 606	9 486	2 618 700
9	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:567	27 829	9 475	2 636 800
10	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:565	27 606	9 486	2 618 700
11	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:566	27 606	9 486	2 618 700
12	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:558	27 558	9 487	2 614 400

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Стоимость за 1 сотку, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб. округленно
13	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:559	26 898	9 520	2 560 700
14	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010367:6	26 763	9 527	2 549 700
15	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:560	27 605	9 486	2 618 600
16	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:561	26 605	9 534	2 536 500
17	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:562	27 606	9 486	2 618 700
18	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:563	27 605	9 486	2 618 600
19	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020459:22	29 600	8 318	2 462 100
20	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:20	120 983	7 190	8 698 700
21	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:8	94 600	7 441	7 039 200
22	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:7	129 700	7 120	9 234 600
23	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020393:13	620 376	5 797	35 963 200
24	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:9	271 500	6 420	17 430 300
25	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:19	16 664	9 489	1 581 200
26	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:14	23 119	9 064	2 095 500
27	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:5	77 300	7 655	5 917 300
28	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020462:5	908 498	5 027	45 670 200
29	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0000000:160253	96 844	7 417	7 182 900
30	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0000000:160257	824 078	5 496	45 291 300

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Стоимость за 1 сотку, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб. округленно
31	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010358:120	29 152	6 021	1 873 600
32	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010358:122	28 975	8 144	1 864 300
33	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010358:121	29 826	8 110	1 911 000
34	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010358:128	29 614	6 008	1 899 400
35	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:23	29 830	8 110	1 911 200
36	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:26	29 917	8 107	1 916 200
37	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:27	29 491	8 123	1 892 400
38	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:22	29 143	8 136	1 873 000
39	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:17	29 713	8 114	1 904 600
40	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:3351	217 694	6 536	14 228 500
41	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0000000:160259	2 182	5 282	115 000
42	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:3144	1 474	35 260	520 000
43	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:3146	933	35 260	329 000
44	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:5	70 400	3 954	2 783 600
45	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:6	119 158	3 598	4 287 300
46	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:9	21 109	3 954	834 700
47	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:19	28 283	3 954	1 118 300
48	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:15	23 096	3 954	913 200

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Стоимость за 1 сотку, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб. округленно
49	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:14	27 622	3 954	1 092 200
50	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:13	21 157	3 954	836 500
51	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0010367:10	29 835	4 078	1 216 700
52	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0010367:7	20 483	4 078	835 300
53	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0010367:9	20 189	4 078	823 300
54	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0010378:568	27 606	4 078	1 125 800
55	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:24:0060416:10	2 706 422	595	16 103 200
Итого					326 535 600

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Согласно п. 3 ФСО V, при применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 ФСО V. 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.

После проведения процедуры согласования Оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки может приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

Ввиду того, что расчет справедливой стоимости произведен с применением одного подхода к оценке (сравнительного, метод сравнения продаж), 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 (55 ед.), расположенные в Раменском и Орехово-Зуевском Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»	Не применялся	326 535 600	Не применялся

10.1. 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 в Разделе 1 Отчета. Иное использование результатов оценки не предусматривается. 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. Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта оценки. Условия, для которых выполнены расчеты являются корректными (сценарий социально-экономического и отраслевого развития в условиях пандемии и обстоятельства после 24.02.2022 г.). При развитии внешней и внутренней ситуации на рынках по иному сценарию результат оценки может существенно отличаться от определенного в отчете об оценке.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет отчужден по указанной стоимости.
- После даты оценки определенная в отчете об оценке итоговая стоимость может значительно измениться. Поэтому определенную в отчете об оценке величину стоимости предпочтительно рассматривать в качестве рекомендуемой для целей, указанных в ст. 12 Федерального Закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности», в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев.
- Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета не предусматривается и может привести к искажению результатов оценки.
- Оценщик не несет ответственности за распространение заказчиком оценки данных Отчета, на использование которого были наложены соответствующие ограничения.

10.2. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами итоговая рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки, с необходимыми допущениями и ограничениями составляет:

Отчет об оценке земельных участков (55 ед.), расположенных в Раменском и Орехово-Зуевском районах Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»

326 535 600 (Триста двадцать шесть миллионов пятьсот тридцать пять тысяч шестьсот) рублей, не облагается НДС¹⁹,

в том числе:

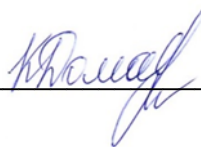
№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб. округленно
1	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:10	91 670	7 350 100
2	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:20	387 392	25 385 800
3	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:187	29 542	2 775 800
4	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:189	29 797	2 796 400
5	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:188	27 396	2 601 500
6	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:192	15 822	1 622 400
7	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:557	27 606	2 618 700
8	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:564	27 606	2 618 700
9	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:567	27 829	2 636 800
10	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:565	27 606	2 618 700
11	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:566	27 606	2 618 700
12	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:558	27 558	2 614 400
13	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:559	26 898	2 560 700
14	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010367:6	26 763	2 549 700
15	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:560	27 605	2 618 600
16	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:561	26 605	2 536 500
17	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:562	27 606	2 618 700
18	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:563	27 605	2 618 600
19	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020459:22	29 600	2 462 100
20	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:20	120 983	8 698 700
21	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:8	94 600	7 039 200

¹⁹ В соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 главы 21 «Налог на добавленную стоимость» Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются налогом на добавленную стоимость.

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб. округленно
22	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:7	129 700	9 234 600
23	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020393:13	620 376	35 963 200
24	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:9	271 500	17 430 300
25	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:19	16 664	1 581 200
26	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:14	23 119	2 095 500
27	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:5	77 300	5 917 300
28	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020462:5	908 498	45 670 200
29	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0000000:160253	96 844	7 182 900
30	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0000000:160257	824 078	45 291 300
31	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010358:120	29 152	1 873 600
32	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010358:122	28 975	1 864 300
33	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010358:121	29 826	1 911 000
34	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010358:128	29 614	1 899 400
35	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:23	29 830	1 911 200
36	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:26	29 917	1 916 200
37	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:27	29 491	1 892 400
38	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:22	29 143	1 873 000
39	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:17	29 713	1 904 600
40	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:3351	217 694	14 228 500
41	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0000000:160259	2 182	115 000
42	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:3144	1 474	520 000
43	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:3146	933	329 000
44	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:5	70 400	2 783 600

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб. округленно
45	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:6	119 158	4 287 300
46	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:9	21 109	834 700
47	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:19	28 283	1 118 300
48	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:15	23 096	913 200
49	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:14	27 622	1 092 200
50	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:13	21 157	836 500
51	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0010367:10	29 835	1 216 700
52	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0010367:7	20 483	835 300
53	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0010367:9	20 189	823 300
54	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0010378:568	27 606	1 125 800
55	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:24:0060416:10	2 706 422	16 103 200
	Итого			326 535 600

Оценщик



К.О. Домарева

Границы интервала стоимости объекта оценки

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

Таблица 10.2-1 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:

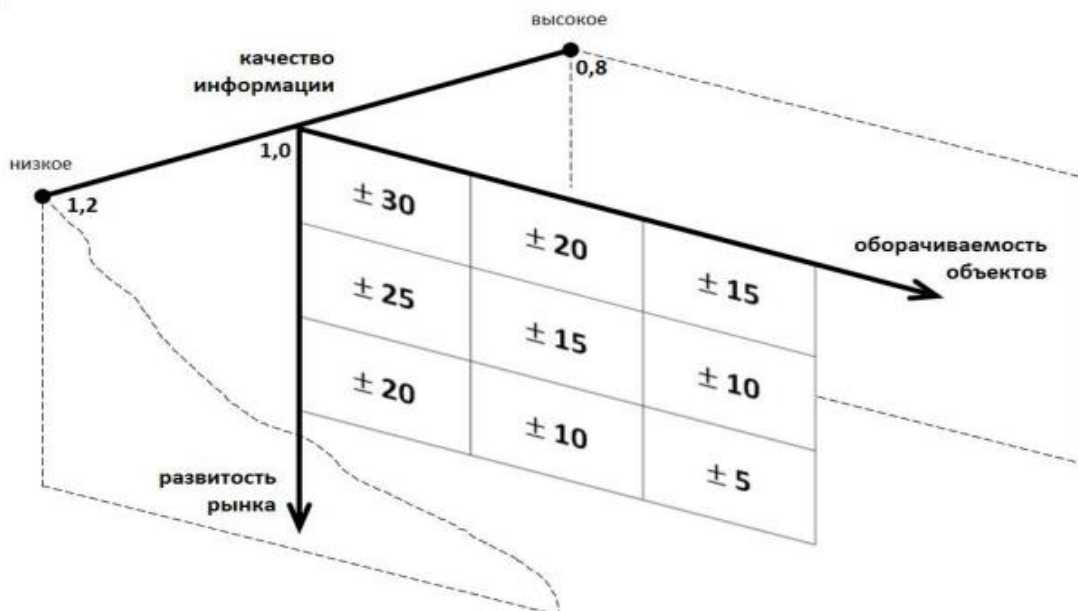
$$i = i_{1,2} * k_3, \text{ где:}$$

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

²⁰ https://srosouvet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-intervalov-itogovoj-stoimosti_statya.pdf

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 10.2-2 Возможные границы интервала стоимости

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Нижняя граница диапазона, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб. округленно	Верхняя граница диапазона, руб.
1	50:23:0010378:10	91 670	6 027 082	7 350 100	8 673 118
2	50:23:0010378:20	387 392	20 816 356	25 385 800	29 955 244
3	50:23:0010378:187	29 542	2 276 156	2 775 800	3 275 444
4	50:23:0010378:189	29 797	2 293 048	2 796 400	3 299 752
5	50:23:0010378:188	27 396	2 133 230	2 601 500	3 069 770
6	50:23:0010378:192	15 822	1 330 368	1 622 400	1 914 432
7	50:23:0010378:557	27 606	2 147 334	2 618 700	3 090 066
8	50:23:0010378:564	27 606	2 147 334	2 618 700	3 090 066
9	50:23:0010378:567	27 829	2 162 176	2 636 800	3 111 424
10	50:23:0010378:565	27 606	2 147 334	2 618 700	3 090 066
11	50:23:0010378:566	27 606	2 147 334	2 618 700	3 090 066
12	50:23:0010378:558	27 558	2 143 808	2 614 400	3 084 992
13	50:23:0010378:559	26 898	2 099 774	2 560 700	3 021 626
14	50:23:0010367:6	26 763	2 090 754	2 549 700	3 008 646
15	50:23:0010378:560	27 605	2 147 252	2 618 600	3 089 948
16	50:23:0010378:561	26 605	2 079 930	2 536 500	2 993 070
17	50:23:0010378:562	27 606	2 147 334	2 618 700	3 090 066
18	50:23:0010378:563	27 605	2 147 252	2 618 600	3 089 948
19	50:23:0020459:22	29 600	2 018 922	2 462 100	2 905 278
20	50:23:0020379:20	120 983	7 132 934	8 698 700	10 264 466
21	50:23:0020379:8	94 600	5 772 144	7 039 200	8 306 256
22	50:23:0020379:7	129 700	7 572 372	9 234 600	10 896 828
23	50:23:0020393:13	620 376	29 489 824	35 963 200	42 436 576
24	50:23:0020379:9	271 500	14 292 846	17 430 300	20 567 754
25	50:23:0020379:19	16 664	1 296 584	1 581 200	1 865 816
26	50:23:0020379:14	23 119	1 718 310	2 095 500	2 472 690
27	50:23:0020379:5	77 300	4 852 186	5 917 300	6 982 414
28	50:23:0020462:5	908 498	37 449 564	45 670 200	53 890 836
29	50:23:0000000:160253	96 844	5 889 978	7 182 900	8 475 822
30	50:23:0000000:160257	824 078	37 138 866	45 291 300	53 443 734
31	50:23:0010358:120	29 152	1 536 352	1 873 600	2 210 848
32	50:23:0010358:122	28 975	1 528 726	1 864 300	2 199 874
33	50:23:0010358:121	29 826	1 567 020	1 911 000	2 254 980
34	50:23:0010358:128	29 614	1 557 508	1 899 400	2 241 292
35	50:23:0010371:23	29 830	1 567 184	1 911 200	2 255 216
36	50:23:0010371:26	29 917	1 571 284	1 916 200	2 261 116
37	50:23:0010371:27	29 491	1 551 768	1 892 400	2 233 032
38	50:23:0010371:22	29 143	1 535 860	1 873 000	2 210 140
39	50:23:0010371:17	29 713	1 561 772	1 904 600	2 247 428
40	50:23:0020379:3351	217 694	11 667 370	14 228 500	16 789 630
41	50:23:0000000:160259	2 182	94 300	115 000	135 700
42	50:23:0020379:3144	1 474	426 400	520 000	613 600
43	50:23:0020379:3146	933	269 780	329 000	388 220
44	50:23:0020394:5	70 400	2 282 552	2 783 600	3 284 648
45	50:23:0020394:6	119 158	3 515 586	4 287 300	5 059 014
46	50:23:0020394:9	21 109	684 454	834 700	984 946
47	50:23:0020394:19	28 283	917 006	1 118 300	1 319 594
48	50:23:0020394:15	23 096	748 824	913 200	1 077 576
49	50:23:0020394:14	27 622	895 604	1 092 200	1 288 796
50	50:23:0020394:13	21 157	685 930	836 500	987 070
51	50:23:0010367:10	29 835	997 694	1 216 700	1 435 706
52	50:23:0010367:7	20 483	684 946	835 300	985 654
53	50:23:0010367:9	20 189	675 106	823 300	971 494
54	50:23:0010378:568	27 606	923 156	1 125 800	1 328 444

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Нижняя граница диапазона, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб. округленно	Верхняя граница диапазона, руб.
55	50:24:0060416:10	2 706 422	13 204 624	16 103 200	19 001 776
			267 759 192	326 535 600	385 312 008

Источник: расчет Оценщика

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

1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2004 г. №136-ФЗ;
- Федеральный закон от 25 октября 2001 года №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»;
- Федеральный Закон России «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ;
- 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.
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года.
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года.
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года.
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года.
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 661 от 25 сентября 2014 года.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 661 от 25 сентября 2014 года.
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" утвержденного приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н
- 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-2018. Земельные участки», Нижний Новгород, 2018 год. Под редакцией Лейфера Л.А.
4. «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Том1 и Том2», издание четвертое. Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2020.
5. Данные сети Интернет (www.avito.ru, cian.ru, www.domofond.ru)

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ	Настоящий диплом выдан
ДИПЛОМ	Домаревой
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ	Ксении Олеговне
24000707	в том, что он(а) окончил(а)
	с «22» октября 2012 г. по «06» мая 2013 г.
Диплом является документом установленного образца	прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)
Регистрационный номер	Институте дополнительного профессионального образования
111	Федерального государственного бюджетного образовательного
Город	учреждения высшего профессионального образования
Ставрополь	«Ставропольский государственный аграрный университет»
« 24 » мая 2013 г.	по программе «Оценка собственности»
	специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
	Решением от
	06 мая 2013 года
	аттестационная комиссия
	удостоверяет право (соответствие квалификации)
	Домаревой Ксении Олеговны
	на ведение профессиональной деятельности в сфере
	«Оценка собственности»
	специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
	Председатель комиссии <i>Косса</i>
	Руководитель <i>Александр Сергеевич</i>
	Секретарь <i>Валентина</i>
	
	ОАО «Бюрократический сервис», 2011 г., ур.вып. 57, Загл. № 67

ДОГОВОР/ПОЛИС №2200SB40R6608 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	
НАСТОЯЩИЙ 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 СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ №14/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР САО «ВСК». ОТ 16.04.2021 Г., ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).	
Страхователь (Ф.И.О.): Домарева Ксения Олеговна	Страхователь: Домарева Ксения Олеговна
Объект страхования: Имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	Объект страхования: Имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.
Страховой случай: (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействия) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулирующей организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).	Страховой случай: (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействия) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулирующей организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).
Застрахованная деятельность: Федерация «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	Застрахованная деятельность: Федерация «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Страховая сумма: 300 000,00 (Триста тысяч) рублей.	Страховая сумма: 300 000,00 (Триста тысяч) рублей.
Страховая премия и поролок ее уплаты: 500,00 (Пятьсот) рублей (единовременно в срок до «27» сентября 2022 г.)	Страховая премия и поролок 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 страхового премии в полном объеме.	Срок действия Полиса: с «28» сентября 2022 г. по «27» сентября 2023 г., но не ранее момента уплаты страхового премии в полном объеме.
Приложения: Правила №14/3 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «16» апреля 2021 г. САО «ВСК».	Приложения: Правила №14/3 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «16» апреля 2021 г. САО «ВСК».
Особые условия страхования: Полис ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иных расходов Страхователя, понесенных в т.п. 10.3.2. – 10.3.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей. Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).	Особые условия страхования: Полис ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иных расходов Страхователя, понесенных в т.п. 10.3.2. – 10.3.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей. Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).
Настоящий договор заключен при посредничестве и непосредственном участии агента ООО «Эксон», действующего на основании агентского договора № 05284680001 от 19.05.2016 г. с САО «ВСК».	Настоящий договор заключен при посредничестве и непосредственном участии агента ООО «Эксон», действующего на основании агентского договора № 05284680001 от 19.05.2016 г. с САО «ВСК».
СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 14/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР. ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 ГОДА САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.	СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 14/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР. ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 ГОДА САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.
СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4, ИНН 7710026574 КПП 997950001 Р/с 407018106000200001241 в ПАО Сбербанк г. Москва К/с 30107083700000000225 БИК 0407017895 Тел: (495) 727-4424	Домарева Ксения Олеговна Адрес места жительства (регистрация): 355028, Российская Федерация, Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Гухалева, д. 30/2, кв. 353 ИНН: 261303855240 Дата рождения: 13.12.1989 Место рождения: С. ЛЕВОКУМСКОЕ ЛЕВОКУМСКОГО Р-НА СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ Паспорт: 0711 625753 29.06.2012 ОТДЕЛЕНИЕ УФМС РОССИИ ПО СТАВРОПОЛЬСКОМУ КРАЮ В ЛЕВОКУМСКОМ РАЙОНЕ Код подразделения: 260-019
От имени Страховщика: М.П.  Иванов Александр Сергеевич	Домарева Ксения Олеговна
Место выдачи: Москва	Дата выдачи: 27.09.2022 г.

<p>ПОЛИС № 0991R/7761000015312Z СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</p> <p>г. Москва</p>	 <p>20 декабря 2023 г.</p> <p>Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0661R/761000015312Z, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правами страхования профессиональной ответственности юридических лиц», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписание настоящего Договора, Страхователя подтверждает, что он получил Правильные сведения, ознакомились с ними и обязуются выполнить. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правильным сведениям, преобладающее право имеют положения настоящего Договора.</p> <p>СТРАХОВЩИК АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б. ИНН 77-13256684, КПП 77-05/0101 р/с 4070718103951300003355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 301018103030000000593. БИК 044523565</p> <p>СТРАХОВАТЕЛЬ Общество с ограниченной ответственностью «ФларДюна» 523284, город Москва, Хорошевское шоссе, дом 32а, пом. XIII с/ом В3.В7 ИНН 7707728600, КПП 77-04/1501</p> <p>ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленных на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной Федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудникам Страхователя предоставляется оценка – финансовое лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствует требованиям статьи 24 Федерального закона от 28.07.1998 г. № 128-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполнение работы в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании Положения о деятельности, заключенного со Страховщиком.</p> <p>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД Настоящий Договор вступает в силу с 01.01.2023 года (01.01.2023 г.) и действует по 31.12.2023 г. и действует по 31.12.2023 г. и действует по 31.12.2023 г. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 г.</p> <p>СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ Страховая сумма составляет 100 000 000 руб. (Сто миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению убытков и иных расходов Страхователем по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.</p> <p>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ Финансовое учреждение является не протраховываемым законодательству, поэтому страховая ответственность по настоящему Договору не наступает, возмещение ответственности за причинение вреда юридическим лицам не производится Страхователем в результате наступления страхового случая по условиям настоящего Договора не производится Страхователем. В рамках наступления ответственности за причинение вреда юридическим лицам Страхователем производится возмещение ущерба в соответствии с требованиями Федерального закона, федерального стандарта оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. В рамках возмещения затрат Страхователем возмещаются расходы и иные расходы Страхователя, в связи с заключением ему требований (искам, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по настоящему договору страхования.</p> <p>СТРАХОВОЙ РИСК Страховым риском по настоящему Договору является предоставление Страхователем гарантии (искам, претензиям) о возмещении вреда, причиненного третьими лицами (Выгодоберегателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на протяжении срока при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) применения вредом юридическими лицами (Выгодоберегателями) в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - притязание (иск, требование) о возмещении вреда лица или лицами Страхователем добровольно с предварительного согласия Страхователя или вступлении в силу решения суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), влекущее причинение вреда, между 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г. (058 даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности и вредом, о возмещении которого предъявлены претензии; - требование о возмещении вреда (иск, претензия), применительно данным событиям, впервые заявлено пострадавшей стороной (Выгодоберегателем) Страхователю с 1 января 2023 г. по 31 декабря 2023 г. (056 даты включительно) либо не позднее 3-х лет с даты совершения противоправного действия.</p> <p>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ Общество с ограниченной ответственностью «ФларДюна» Российская Федерация.</p> <p>СТРАХОВОЩИК: АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б. ИНН 77-13256684, КПП 77-05/0101 р/с 4070718103951300003355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 301018103030000000593. БИК 044523565</p>
--	--

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ

Аналоги участки под сельхоз производство Раменского района

Объект аналог №1

Участок 24,6 га (СНТ, ДНП)

10 000 000 ₽
4 000 ₽ за сотку

8 901 565-10-72

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Тот участок? Когда можно посмотреть?

Андрей
Частное лицо
На Авито с февраля 2016
Документы проверены
Экспертный вклад -410 кг CO₂

16 объявлений пользовался

Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 2460 сот. Расстояние от МКАД: 47 км

Расположение
Московская область, Раменский г.о., сельское поселение Рыболовское
Рязанское шоссе, 47 км [Показать карту](#)

Описание
Продает собственник 24,6 га для сельхозпроизводства
Кад номер 50.23.0000000.165906
Есть возможность отрезать от этого участка 5-10-15 га
Возможна аренда от 2-200га
аренда СК земли на 6-8 мес

https://www.avito.ru/user/9203e7167460fa8a136d00e63d7dc12/profile?id=2923308066&src=item&page_from=from_item_card_button&id=2923308066

Объект аналог № 2

Участок 5 га (СНТ, ДНП)

2 800 000 ₽
5 600 ₽ за сотку

Показать телефон
в 960.888.88.88

Пользователь
Агентство
Завершено 88 объявлений

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Дмитрий

Об участке
Площадь: 500 сот. Расстояние от МКАД: 36 км

Расположение
Московская область, Раменский г.о., с. Гизель
Егорьевское шоссе, 36 км [Показать карту](#)

Описание
Продается земельный участок общей площадью: 50 000 кв. м., находящийся по адресу: Московская область, в г. Раменский, сельское поселение Рыболовское

Объект аналог № 3

Участок 2,23 га (СНТ, ДНП) на пр: X

avito.ru/bronitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_223_ga_snt_dnp_1630217877?utm_source=domofond&utm_medium=item_page

Сведения о госуда... Обзор рынка ком... Ипотека МинФин РФ, об... Новости - Ассоциа... Максикайн | Анали... Купить участок зе... Вторичный рынок

Участок 2,23 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заветку

1 100 000 ₪
4 633 ₪ за соту
или [предложите свою цену](#)

8 958 764-11-77

Написать сообщение


Спросите у продавца

Здравствуй!

Ещё продать? Торгуем? Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца



Об участке

Площадь: 223 сот Расстояние от МКАД: 44 км

Расположение

Московская область, Раменский г.о., с. Рыболово
Рязанское шоссе, 44 км [Показать карту](#)

Описание

Продаю земельный участок площадью 2,23 га категории сельскохозяйственного назначения. Кадастровый номер 50/23/0050444/189 для постройки жилого дома, сельхозпроизводства, теплиц, животноводства. Участок находится в поле (бывшее поле колхоза "Борец"). Межевание проведено. Очень живописное место рядом с поселком Рыболово, в котором есть все необходимые инфраструктура: школа, стадион, поликлиника, магазины, аптека, детский сад. Участок подойдет для любителей активного и спокойного отдыха. Рядом находится конно - спортивный клуб. Недалеко протекает р. Москва и 2 озера. Проходит бетонная дорога и электричество (200 м. от участка). Недалеко находится снт "Москворечье".

Создание безопасного подключения...

Объект аналог № 4

Участок 10 га (СНТ, ДНП) на пр: X

avito.ru/elektroiolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_snt_dnp_2565293198?utm_source=domofond&utm_medium=item_page

Сведения о госуда... Обзор рынка ком... Ипотека МинФин РФ, об... Новости - Ассоциа... Максикайн | Анали... Купить участок зе... Вторичный рынок

Avito

Москва область, ... Купить - Сельхозназначение (СНТ, ДНП)

Участок 10 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заветку

3 500 000 ₪
3 500 ₪ за соту
или [предложите свою цену](#)

Показать телефон
в xxx-xxx-xxxx

Написать сообщение
Online

Спросите у продавца


Здравствуй!

Ещё продать? Торгуем? Когда можно посмотреть?

Сергей Мокеев
Частное лицо
На Avito с мая 2016
[Документы проверены](#)

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца



Об участке

Площадь: 1000 сот Расстояние от МКАД: 51 км

Расположение

Московская область, Раменский г.о., д. Сидорово
Егорьевское шоссе, 51 км [Показать карту](#)

Описание

Продается земельные участки сельскохозяйственного назначения. Общая площадь 10 га.

№ 2565293198 - 23 апреля в 19:35 - 230 просмотров (+0 сегодня) [Посмотреть](#)

Похожие объявления


Аналоги участки под сельхоз производство Орехово-Зуевского района

Объект аналог № 1

Участок 32,39 га (СНТ, ДНП) на x

avito.ru/roshal/zemelnye_uchastki/uchastok_3239ga_snt_dnp_1478696837?utm_source=domofond&utm_medium=item_page

Сведения о госуда... Обзор рынка ком... Ипотека МинФин РФ, oblig... Новости + Ассоциа... Максилайн | Анали... Купить участок зе... Вторичный рынок



2 300 000 ₺
710 ₺ за соту
или предложите свою цену

8 968 211-07-74

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торги уместны? Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 3239 сот. Расстояние от МКАД: 121 км

Расположение

Московская область, г.о. Шатура, д. Алексино-Туголес
Егорьевское шоссе, 121 км [Показать карту](#)

Описание

Участок земли сельскохозяйственного назначения, расположенный вблизи д.Алексино-Туголес. На территории находится пруд с природным ключом (т.е. не заболочивается), площадью 120 кв.м. Газовая труба и электричество проходят по границе участка. Круглогодичная транспортная доступность, в двух местах пологий съезд с асфальтированной дороги сразу на участок. Вид разрешённого использования - для ведения крестьянского хозяйства. Участок ухожен, засеян многолетними кормовыми травами. Ранее использовался для выпаса коров и заготовки сена. Участок ровный, расположен на возвышенности, вода не стоит даже весной. Кадастровый номер участка: 50.25.0070407.14. Торг

Объект аналог № 2

Участок 66,96 га (СНТ, ДНП) на x


avito.ru/kirzhach/zemelnye_uchastki/uchastok_6696ga_snt_dnp_796934576

Сведения о госуда... Обзор рынка ком... Ипотека МинФин РФ, oblig... Новости + Ассоциа... Максилайн | Анали... Купить участок зе... Вторичный рынок

Московская область... Купить - Сельхозназначение (СНТ, ДНП)

Участок 66,96 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



5 500 000 ₺
821 ₺ за соту
или предложите свою цену

8 905 143-77-97

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торги уместны? Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
Экологический вклад -9990 кг CO₂

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 6696,4 сот. Расстояние до центра города: 14 км

Расположение

Владимирская область, Киржачский р-н, д. Финеево [Показать карту](#)

Описание

Площадь 67 га. Береговая линия реки Киржач. 90 км. от Москвы. ЖД станция Финеево. Электричество по границе. Граничит с ДПК. Земля сельхоз назначения, для ведения сельскохозяйственного производства. хороший торг

Объект аналог № 3

Продаю участок 42га. Московск... x

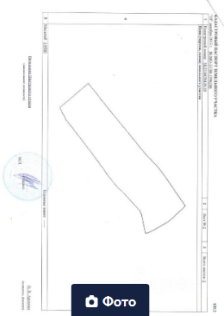
shatura.cian.ru/sale/suburban/186645554/

Сведения о госуда... Обзор рынка ком... Ипотека МинФин РФ, облит... Новости - Ассоциа... Максилайн | Анали... Купить участок зе... Вторичный рынок

Участок, 42 га

Московская область, Шатура [На карте](#)
 Новорязанское шоссе, 122 км от МКАД | Егорьевское шоссе, 123 км от МКАД

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



2 600 000 Р
 61 905 Р/га
[Следить за изменением цены](#)

+7 966 047-01-43

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

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

Специалист работает с 12:00 по 12:00.
 Напишите ему или позвоните завтра.

[Написать](#)

циан.ипотека
 Один запрос в 10 банках
 10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 4,6%

ID 16398519

42.0 га
Площадь

Фермерское хозяйство
Статус земли

Продается участок 42 Га земли сельхозназначения, он находится в зеленой зоне с одной стороны озеро, с другой лес, с третьей населенный пункт, электростанция 100 м, газ ведет, 2 минуты пешком автобусная остановка, 2 остановки на автобусе ж/д платформа (7 мин) цена: 2.600.000

[Отзыв о сайте](#)

Аналоги участки под дачное строительство Раменский район

Объект аналог № 1

Продажа участка 245сот. Моск... x

ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/283188115/

Сведения о госуда... Обзор рынка ком... МинФин РФ, облит... Новости - Ассоциа... Максилайн | Анали... Купить участок зе... Вторичный рынок

Недвижимость в Раменском > Продажа > Продажа земельных участков в Раменском районе > Ульяновское с/пос > Володарское шоссе > Дзержинское шоссе > Каширское шоссе > Москва - Аэропорт Домодедово, А-105 шоссе > Новогорьевское шоссе

Обновлено: 13 апр, 21:26 | 52 просмотра, 3 за сегодня

[Только на Циан](#)

Участок, 245 сот.

Московская область, Раменский городской округ, Ульяновское с/пос [На карте](#)
 Новорязанское шоссе 67 км от МКАД | Новогорьевское шоссе 66 км от МКАД
 Дзержинское шоссе 68 км от МКАД | Москва - Аэропорт Домодедово, А-105 шоссе 76 км от МКАД
 Володарское шоссе 76 км от МКАД | Каширское шоссе 76 км от МКАД

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)

Нет фото

2 200 000 Р
[Следить за изменением цены](#)
 Стоимость метра 8 980 Р/сот.

+7 965 162-26-93
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

СОБСТВЕННИК
ID 99492705

циан.ипотека
 Один запрос в 11 банках
 10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 4,6%

Об участке

Площадь	245 сот.	Канализация	Нет
		Электричество	Есть
		Газ	Нет

[Отзыв о сайте](#)

Объект аналог № 2

Продам земля сельхозназначе: x


olan.ru/gorodskoy-okrug-ramenskiy/sale-land-lot/agricultural/59263984-2222-0-sot-13968000-rub-selskoe-poselenie-ulyaninskoe-mesch...

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

Продам земля сельхозназначения 2222.0 сот городской округ Раменский сельское поселение Ульяновское, Мещерино
 № 59263984 | Обновлено 29 июня в 17:42 | Просмотров всего 16, сегодня 3

☆ Показываться Редактировать


городской округ Раменский / Продажа земельных участков / Сельхозназначения



цена: 13 968 000 ₽

агент [Показать телефон](#)

площадь участка: 2222.0 сот.
адрес: городской округ Раменский



Описание
 Продаются 240 земельных участков, расположенных в сельском поселении Ульяновское, в Раменском районе Московской области восточнее населенного пункта Аргуново. Кадастровый номер одного из участков 50.23.0050529.1215. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства с правом возведения жилого дома, с правом регистрации проживания в нем. Общая площадь земельных участков 22.2223 га. Земельные участки располагаются в 63 км. от МКАД в юго-восточном направлении. Коммуникации отсутствуют. Собственник - Банк, прямая продажа. Предложение не является публичной офертой. Дополнительную информацию можно уточнить по телефону, указанному в объявлении.

Купить этот участок в итотеку
 Для пользователей olan.ru

Объект аналог № 3

Продам землю в селе Степановское: x


olan.ru/gorodskoy-okrug-ramenskiy/s-stepanovskoe/sale-land-lot/53868552-245-0-sot-2000000-rub

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

Продам землю 245.0 сот городской округ Раменский село Степановское
 № 53868552 | Обновлено 29 апр в 08:27 | Просмотров всего 18, сегодня 2

☆ Показываться Редактировать


городской округ Раменский / Недвижимость с Степановское / Продажа земельных участков



цена: 2 000 000 ₽

агент [+79165787800](#)
 объявление № 53868552 на сайте olan.ru

площадь участка: 245.0 сот.
адрес: городской округ Раменский, с Степановское



Описание
 Новорязанское шоссе 60 км от МКАД, село Степановское. Участок 2.45 га, правильной формы, ровный, сухой, подключено электричество, рядом развитая инфраструктура, для постоянного проживания. Участок 2.45 га / дачное строительство / земли населенных пунктов. Коммуникации - электричество 15 кВт, три фазы, подключено; газ проводит, будет в 2022 году. Окружающая местность. Природа - лес рядом в 1 км, озеро в 2 км. Рядом развитая инфраструктура: школа, детсад, больница, супермаркет "Магнит". Общественный транспорт - автобус от метро "Котельники", остановка в 3 км. Ближайшие населенные пункты: город Бронницы, село Никитское. Административная принадлежность: Московская область, Раменский городской округ (Раменский район). Цена 2 000 000 рублей. Более подробная информация по телефону: 8-916-578-78-00, Александр Викторович.

Купить этот участок в итотеку

Аналоги для условного коммерческого участка для расчета участка под дорогу

Объект аналог № 1

Поселок (ДНП) - Аргуново - СО

svoiadacha.ru/argunovo/

Сведения о госуда... Обзор рынка ком... Ипотека МинФин РФ, облга... Новости - Ассоциа... Максикайн | Анали... Купить участок зе... Вторичный рынок

АРГУНОВО

ФОТОГРАФИИ ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН ЦЕНЫ ОПИСАНИЕ ИНФРАСТРУКТУРА СХЕМА

Генеральный план Аргуново

Нажмите на выбранный свободный участок, чтобы записаться на просмотр

Земельный участок

Номер участка: 395

Площадь участка: 7 соток

Цена за сотку: 26000 руб.

Цена за участок: 182000 руб.

Статус: Свободен

ЗАПИСАТЬСЯ НА ПРОСМОТР

Скидки не суммируются

Задать вопрос онлайн! vivo

Объект аналог № 2

Участок 11,9 сот. (СНТ, ДНП) №

avito.ru/beloozorskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_119_sot_snt_dnp_2403987701?utm_source=domofond&utm_medium=item_page

Сведения о госуда... Обзор рынка ком... Ипотека МинФин РФ, облга... Новости - Ассоциа... Максикайн | Анали... Купить участок зе... Вторичный рынок

Участок 11,9 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

263 560 ₽

22 146 # за сотку

8 901 443-22-28

Написать сообщение Отвечает около 38 минут

Спросите у продавца

Заразуйте!

Ещё продаёте? Тот участок? Когда можно посмотреть?

Земля в квадрате Агентство Ревидиты проверены Подписаться на продавца

Земля в квадрате Земля в квадрате - продажа земельных участков из первых рук. Большой выбор локаций в Московской области.

Участок 17 сот. (СНТ, ДНП) 202 400 ₽

Участок 3,94 га (СНТ, ДНП) 1 799 000 ₽

Участок 20,1 сот. (приватизация) 2 112 000 ₽

74 избранных объявлений

Об участке

Площадь: 11,9 сот. Расстояние от МКАД: 53 км

Расположение

Московская область, г.о. Воскресенск, коттеджный пос. Михеевская долина-3 Новорязанское шоссе, 53 км

Показать карту

Описание

Продается земельный участок в Воскресенском районе в новом поселке «Михеевская долина-3» от собственника.

Кадастровый номер: 50:29:0050107:1184 (уч. 54)

Расположенный на границе г/о Раменский и г/о Воскресенск между дер. Михеево и с.Косово. Рядом Москва-река и озеро Башкино с рыбалкой и пляжной зоной для

Объект аналог № 3

Участок 10 сот. (СНТ, ДНП) на п. X

avito.ru/bronnitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot_snt_dnp_2244861367

Сведения о госуда... Обзор рынка ком... Ипотека МинФин РФ, oblig... Новости - Ассоциа... Максималь | Анали... Купить участок зе... Вторичный рынок

Участок 10 сот. (СНТ, ДНП)

250 000 ₽
25 000 ₽ за соту
или предложите свою цену

8 915 087-17-69

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Тоже узнать?
Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 10 сот. Расстояние от МКАД: 40 км

Расположение
Московская область, Раменский г.о., коттеджный пос. Черемушки,
Васильевская ул.
Новорязанское шоссе, 40 км [Показать карту](#)

Описание
Продам участки сельскохозяйственного назначения от собственника. Разбиты по 10 соток. Можно
стоять дома на участках.
Обустроенный район, территория СНТ. Вдоль дороги идёт электричество.
В 24 году будет прямой съезд с МКАД, хороший подъезд к участкам, построена
новая дорога к ним.
Цена: 25 тр за соту
Возможная Продажа как по отдельности, так и вместе.

Объект аналог № 4

Участок 11,4 сот. (СНТ, ДНП) на п. X

avito.ru/belozyorskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_114sot_snt_dnp_2790025742

Сведения о госуда... Обзор рынка ком... Ипотека МинФин РФ, oblig... Новости - Ассоциа... Максималь | Анали... Купить участок зе... Вторичный рынок

Участок 11,4 сот. (СНТ, ДНП)

240 000 ₽
21 053 ₽ за соту
или предложите свою цену

8 966 042-72-10

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Тоже узнать?
Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
Экологичный вклад: 1190 кг CO₂

Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 11,4 сот. Расстояние от МКАД: 50 км

Расположение
Московская область, г.о. Воскресенск, коттеджный пос. Золотая Подкова,
Подкова
Новорязанское шоссе, 50 км [Показать карту](#)

Описание
Продаю земельный участок номер 307 расположенный по адресу: Московская
область, городской округ Воскресенск, коттеджный поселок Золотая Подкова.
Земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешённого использования: для
дачного строительства.
Осмотр возможен самостоятельно по месту расположения самого участка согласно
кадастрового номера 50.29.0030308.907.

Аналоги для земельных участков под дачное строительство площадью до 15 соток

Объект аналог № 1

Поселок (ДНП) - Владимирское

своiadacha.ru/vladimirske-usadbi/

Сведения о госуда... Обзор рынка ком... Ипотека МинФин РФ, oblig... Новости - Ассоциа... Максилайн | Анали... Купить участок зе... Вторичный рынок

«ВЛАДИМИРОВСКИЕ УСАДЬБЫ»

ФОТОГРАФИИ ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН ЦЕНЫ ОПИСАНИЕ ИНФРАСТРУКТУРА ДОКУМЕНТЫ СХЕМА

Земельный участок

Номер участка: 186

Площадь участка: 13.93 соток

Цена за сотку: 35000 руб.

Цена за участок: 487500 руб.

Статус: Свободен

ЗАПИСАТЬСЯ НА ПРОСМОТР

Скидки не суммируются

Задать вопрос онлайн! vivo

Объект аналог № 2

Поселок (ДНП) - Карпово Кантри

своiadacha.ru/karpovokantrikidab/

Сведения о госуда... Обзор рынка ком... Ипотека МинФин РФ, oblig... Новости - Ассоциа... Максилайн | Анали... Купить участок зе... Вторичный рынок

«КАРПОВО КАНТРИ КЛАБ»

ФОТОГРАФИИ ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН ЦЕНЫ ОПИСАНИЕ ИНФРАСТРУКТУРА ДОКУМЕНТЫ СХЕМА

Земельный участок

Номер участка: 174

Площадь участка: 8.70 соток

Цена за сотку: 40000 руб.

Цена за участок: 348000 руб.

Статус: Свободен

ЗАПИСАТЬСЯ НА ПРОСМОТР

Скидки не суммируются

Задать вопрос онлайн! vivo

Объект аналог № 3

Продажа участка 8 сот. ул. 1-я Утренняя, 62

gamenskoye.cian.ru/sale/suburban/286921897/


Сведения о госуда... Обзор рынка ком... Ипотека МинФин РФ, облиг... Новости - Ассоциа... Максикайн | Анали... Купить участок зе... Вторичный рынок

Участок, 8 сот.

Московская область, Раменский городской округ, Гжель-3 коттеджный поселок, ул. 1-я Утренняя, 62 [На карте](#)

Новогорьевское шоссе, 43 км от МКАД Новорязанское шоссе, 44 км от МКАД
Егорьевское шоссе, 45 км от МКАД

В избранное [Пожаловаться](#)



2 фото

8.0 сот. Садоводство
Площадь Статус земли

В продаже земельный участок 8 соток. Участок сухой. Рядом лес и родник. 35 км от МКАД по Егорьевскому шоссе. Рядом газ и электричество. В 10 минутах остановка автобуса до м.Выхино, Люберцы, Раменское. До железнодорожной станции 55 километр 400 метров, также 5 минут пешком. До Казанского вокзала и станции Выхино 45-50 минут.

Отзыв о сайте: обмгдьяля тем, что в 100 метрах от участка находится клалбище

390 000 Р
48 750 Р/сот.

Следить за изменением цены

+7 916 632-72-63

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

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

Написать

циан ипотека
Один запрос в 10 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 4,6%

Марина Соколова
✓ Документы агента проверены
Ещё 7 объектов

Объект аналог № 4

Продажа участка 6,7 сот. Москв

gamenskoye.cian.ru/sale/suburban/269391973/


Сведения о госуда... Обзор рынка ком... Ипотека МинФин РФ, облиг... Новости - Ассоциа... Максикайн | Анали... Купить участок зе... Вторичный рынок

Участок, 6,7 сот.

Московская область, Раменский городской округ, Феникс коттеджный поселок [На карте](#)

Новорязанское шоссе, 59 км от МКАД Новогорьевское шоссе, 58 км от МКАД

В избранное [Пожаловаться](#)



14 фото

Участок в ЖИЛОМ поселке!

6.7 сот. Дачное некоммерческое партнерство
Площадь Статус земли

ОТ СОБСТВЕННИКА ПОСЕЛКА ФЕНИКС!
Продается участок 6,7 сот. в обустроенном поселке ФЕНИКС. Участок ровный, сухой, подведено эл-во 15 кВт, есть возможность подключения всех коммуникаций (оплачивается отдельно)

Отзыв о сайте: ИФИЦИРОВАН, электрофицирован, есть водопровод и канализация, дороги, ограждение,

230 000 Р
34 328 Р/сот.

Следить за изменением цены

+7 962 368-33-57

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

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

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

циан.ипотека
Один запрос в 10 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 4,6%

ID 1005628
Ещё 1 объект

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

RWM capital

УТВЕРЖДАЮ

Заместитель генерального
Директора – финансовый
Директор
ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У.
ЭПИФ недвижимости
«РВМ-Подмосковный»



АКТ

обследования земельного участка

№ 1302

Кадастровый номер земельного участка: 50:23:0010358:128

Правообладатель земельного участка: Владелец инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ – Подмосковный» под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания «РВМ Капитал»

Время обследования 11:20

Место составления акта: Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское

Руководитель группы: Пр. управлению активам. фондов

Муравьев Алексей Владимирович
(должность, Ф.И.О. лица, составившего акт)

в присутствии членов комиссии:

1.Администратор проектов

Фомичева Анастасия Анатольевна

(должность, Ф.И.О.)

в присутствии:

Представитель ООО «ПРО-Риэлти»: Менеджер по земельно-имущественным отношениям

Хижняков Александр Сергеевич

(Ф.И.О., должность, наименование проверяющего органа)

провели натурное обследование земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, Категория: земли сельскохозяйственного назначения

Вид, разрешенного использования: Под данное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем

Площадь: 29.614 кв.м.

ЗАО УК «РВМ Капитал», ул. Земляной Вал, д. 9, Москва, 105064, телефон: +7 495 660 7030, факс: +7 495 660 7032, e-mail: info@rwmcapital.ru
www.rwmpvest.ru

RWM capital

в целях: В целях определения фактического состояния земельного участка (наличие построек, состояние рельефа, залесенность, заболоченность и пр.), анализа существующего состояния зеленых насаждений (без оценки ценности пород деревьев и их пересчета), выявления и определения видов нарушений земельного законодательства РФ в части землепользования (самовольное занятие земельного участка, невыполнение обязанностей арендаторов по приведению временно занимаемого земельного участка в состояние, пригодное для использования по целевому назначению, самовольное (не санкционированное) проектирование, размещение, строительство и ввод в эксплуатацию объектов, отрицательно влияющих на состояние земельного участка; использование земельного участка не по целевому назначению; самовольное использование физическими и юридическими лицами земельного участка способами, приводящими к порче земельного участка и уничтожению плодородного слоя почвы; самовольное загрязнение физическими и юридическими лицами земельного участка производственными и иными отходами; захламление земель.) и разработки мероприятий по устранению выявленных нарушений.

В результате обследования установлено:

Наличие коммуникаций	отсутствуют
Наличие подъездных путей	в наличии
Наличие строений (сооружений)	отсутствуют
Обременения	нет
закустаренность, %	15 %
залесенность, %	70 %
мусор, куб.м	65
болото, %	20 %

Заключение:

На участке расположены залежи ТБО (минимальный объем 65куб.м.) и сукостяк. 85% участка занимают лес и ДКР. Участок частично заболочен.

Рекомендации:

Необходимы: мульчирование кустарника, вырубка деревьев, вывоз ТБО и сукостяк, а также работы по осушению участка.

К акту прилагается:

1. Фотоучет на 6 листах

Акт составил

Муравьев А.В.

Члены комиссии

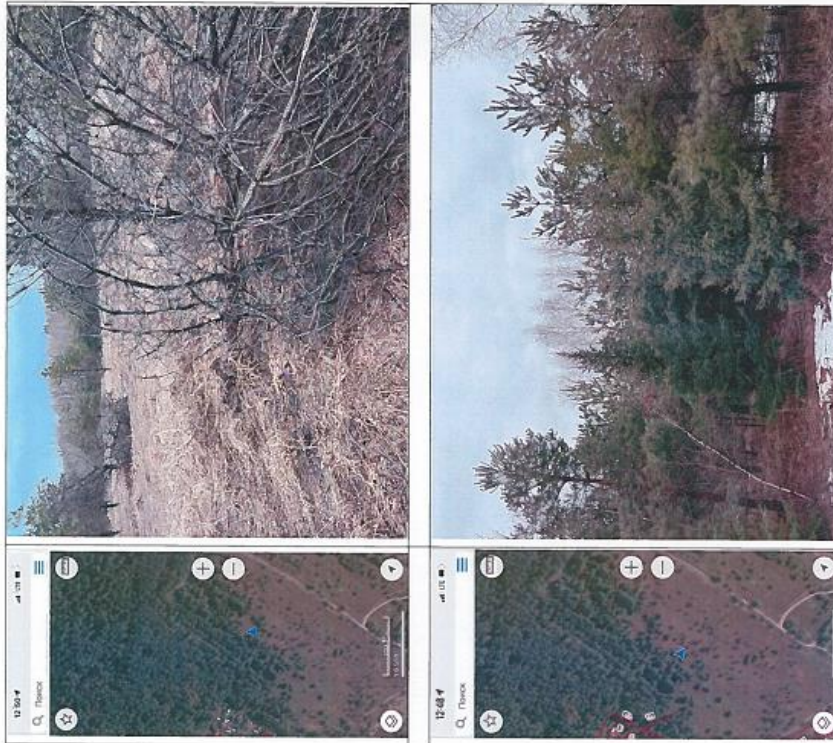
Фомичева А.А.

Присутствующие лица

Хижняков А.С.

ЗАО УК «РВМ Капитал», ул. Земляной Вал, д. 9, Москва, 105064, телефон: +7 495 660 7030, факс: +7 495 660 7032, e-mail: info@rwmcapital.ru
www.rwmpvest.ru

RWM capital

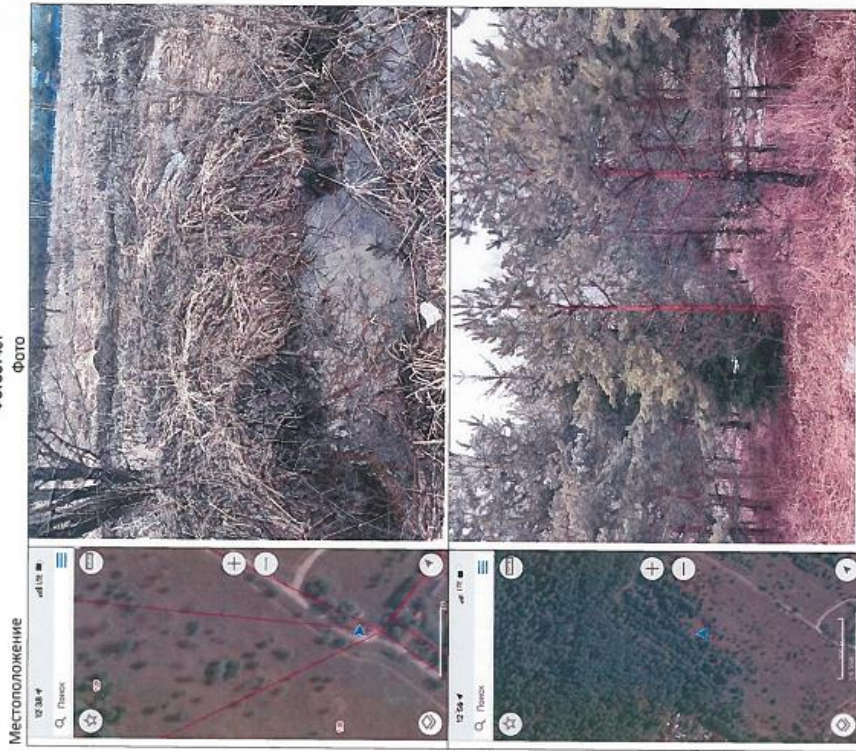


ЗАО УК «РВМ Капитал», ул. Земельной Вал, д. 9, Москва, 105064, телефон +7 495 660 7030, факс: +7 495 660 7032, E-mail: info@rwmcapital.ru
www.rwminvest.ru

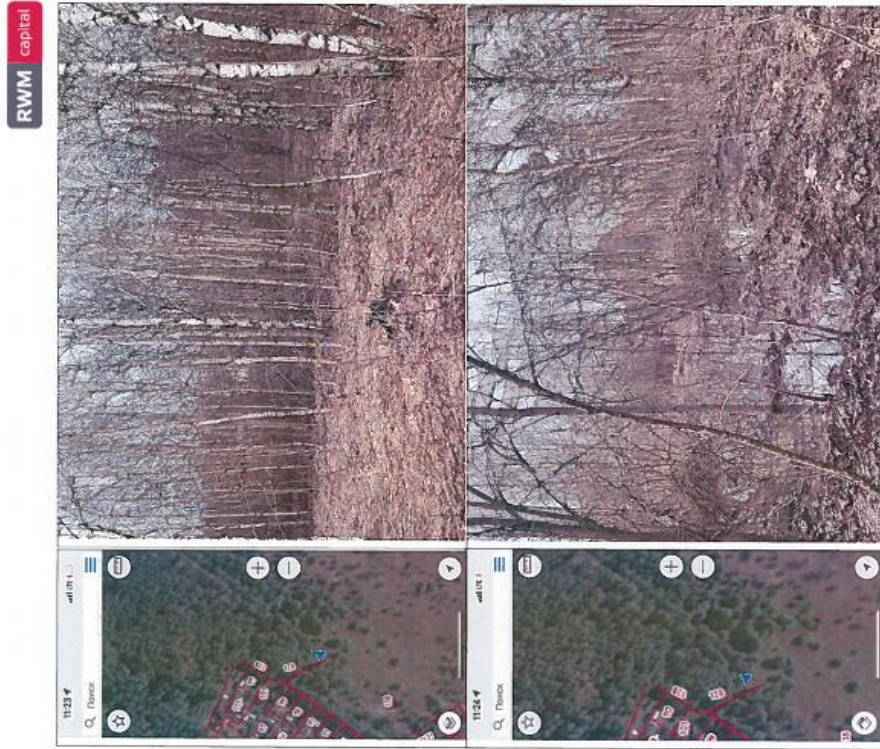
RWM capital

Приложение №1 к
 Акту обследования земельного участка

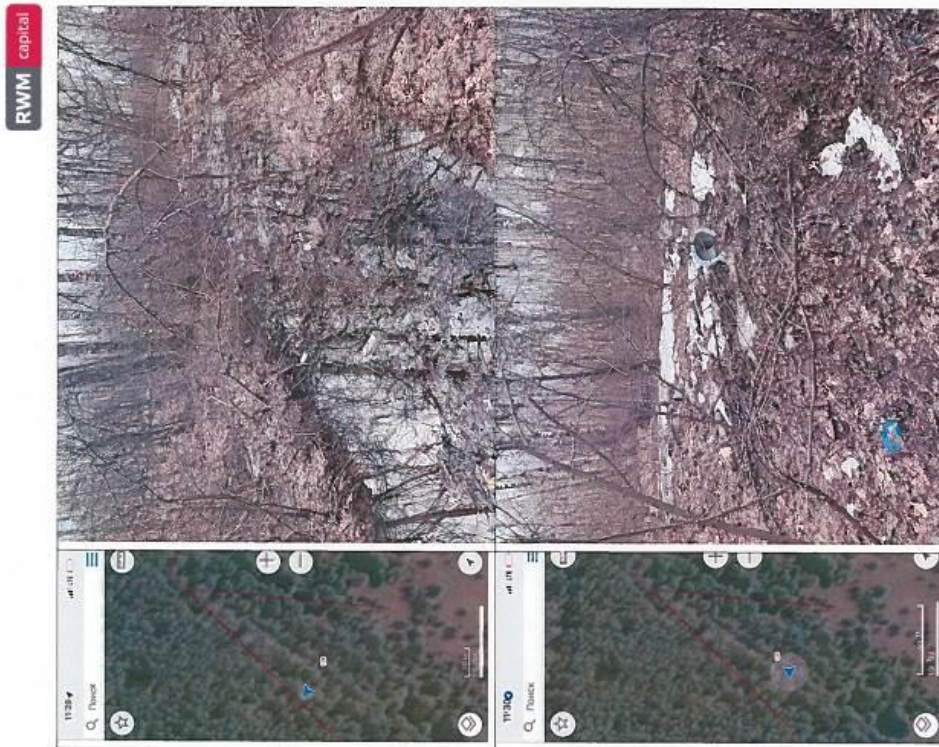
Фотоотчёт
 Фото



ЗАО УК «РВМ Капитал», ул. Земельной Вал, д. 9, Москва, 105064, телефон +7 495 660 7030, факс: +7 495 660 7032, E-mail: info@rwmcapital.ru
www.rwminvest.ru



340 УК «РММ Каньин», ул. Землеполь Бан, д. 9, Москва, 105064, телефон +7 495 660 7030, факс +7 495 660 7032, e-mail: info@rwmcapital.ru
www.rwminvest.ru



340 УК «РММ Каньин», ул. Землеполь Бан, д. 9, Москва, 105064, телефон +7 495 660 7030, факс +7 495 660 7032, e-mail: info@rwmcapital.ru
www.rwminvest.ru



Акт составил

Члены комиссии

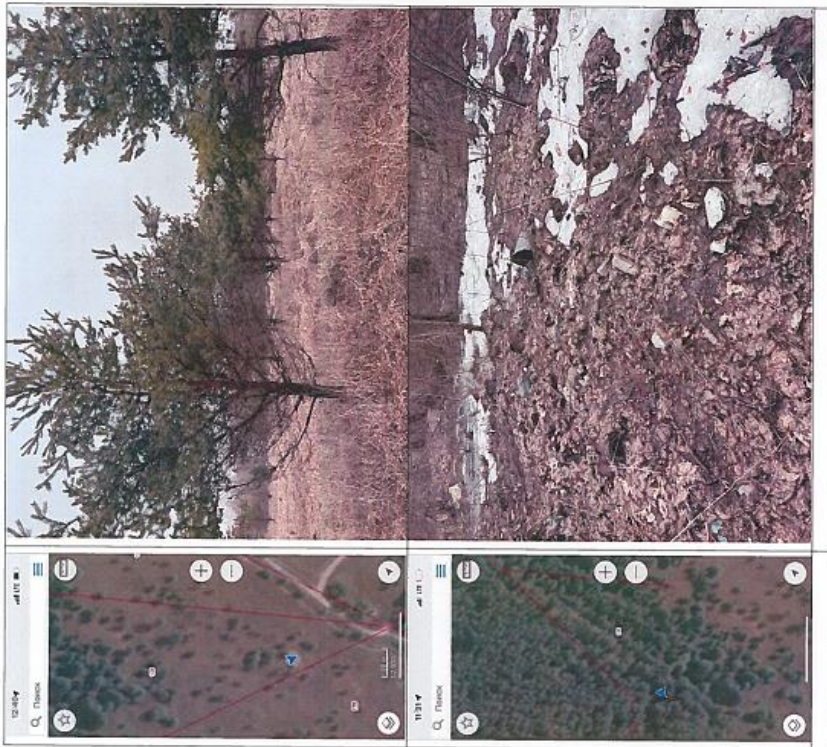
Присутствующие лица

Мурзыев А.В.

Фомичёва А.А.

Хижняков А.С.

(подпись)
(подпись)
(подпись)



Площадь: 29 152 кв.м.

в целях: В целях: определения фактического состояния земельного участка (наличие построек, состояние рельефа, залесенность, заболоченность и пр.); анализа существующего состояния зеленых насаждений (без оценки ценности пород деревьев и их пересчета); выявления и определения видов нарушений земельного законодательства РФ в части землепользования (самовольное занятие земельного участка; невыполнение обязанностей арендатора по приведению временно занимаемого земельного участка в состояние, пригодное для использования по целевому назначению; самовольное (не санкционированное) проектирование, размещение, строительство и ввод в эксплуатацию объектов, отрицательно влияющих на состояние земельного участка; использование земельного участка не по целевому назначению; самовольное использование физическими и юридическими лицами земельного участка способами, приводящими к порче земельного участка и уничтожению плодородного слоя почвы; самовольное загрязнение физическими и юридическими лицами земельного участка приравненными и иными отходами, захламливание земель) и разработки мероприятий по устранению выявленных нарушений.

В результате обследования установлено:

Наличие коммуникаций	отсутствуют
Наличие подъездных путей	в наличии
Наличие строений (сооружений)	отсутствуют
Обременения	нет
закустаренность, %	10 %
залесенность, %	70 %
мусор, куб.м	1
болото, %	15%

Заключение:
На участке расположен мелкий мусор и редкий сухостой, 80% участка занимают лес и сухостой, а также частично заболочен.

Рекомендации:
Необходимо: мульчирование кустарника, вырубка деревьев, уборка мусора и сухостоя, а также работы по осушению участка.

К акту прилагается:
1. Фотоотчёт на 5 листах

Акт составил

Члены комиссии

Присутствующие лица

Мурьяев А.В.

Фомичёва А.А.

Хижняков А.С.

УТВЕРЖДАЮ
Заместитель генерального
директора - финансовый
директор
ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У.
ЭПИФ недвиж.имости
«РВМ - Подмоскв.ный»

А.В. Вододарский
(подпись и печать)
компания
«РВМ Капитал»
(дата)

АКТ обследования земельного участка

№ 1303

«18» мая 2023 г.

Кадастровый номер земельного участка: 50:23:0010358:120

Правообладатель земельного участка: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмоскв.ный» под управлением **Закрытого акционерного общества Управляющая компания «РВМ Капитал»**

Время обследования 11:20

Место составления акта: Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское

Руководитель группы по управлению активами фондов

Мурьяев Алексей Владимирович

(должность, Ф.И.О. лица, составившего акт)

в присутствии членов комиссии:

1.Администратор проектов

Фомичёва Анастасия Анатольевна

(должность, Ф.И.О.)

в присутствии:
Представитель ООО «ПРО-Ризалти»: Менеджер по земельно-имущественным отношениям

Хижняков Александр Сергеевич

(Ф.И.О., должность, наименование проверяющего органа)

провели натурное обследование земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское.
Категория: земли сельскохозяйственного назначения

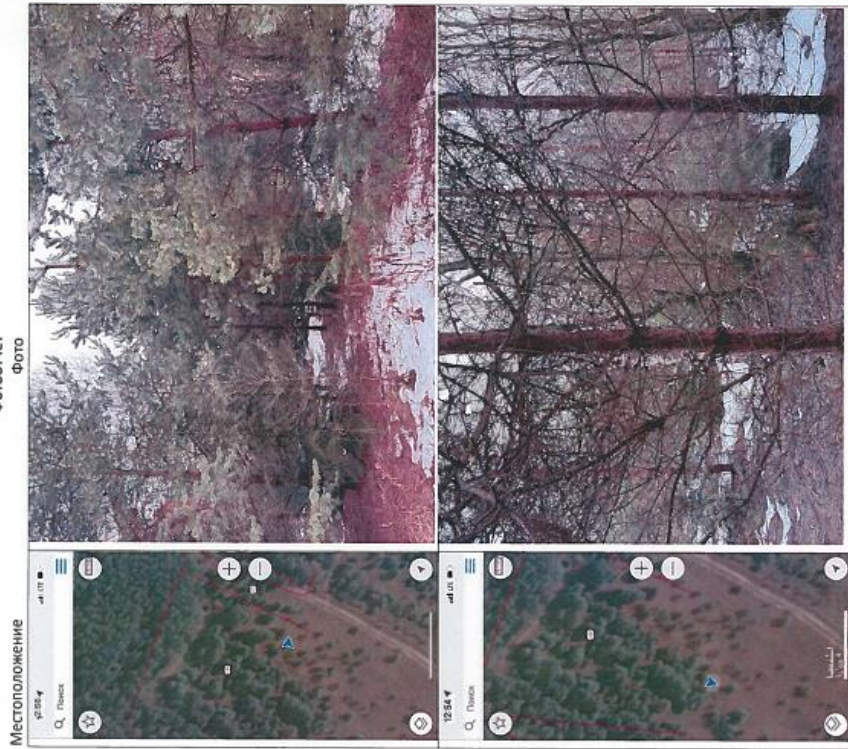
Вид разрешенного использования: Под.дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем

RWM capital

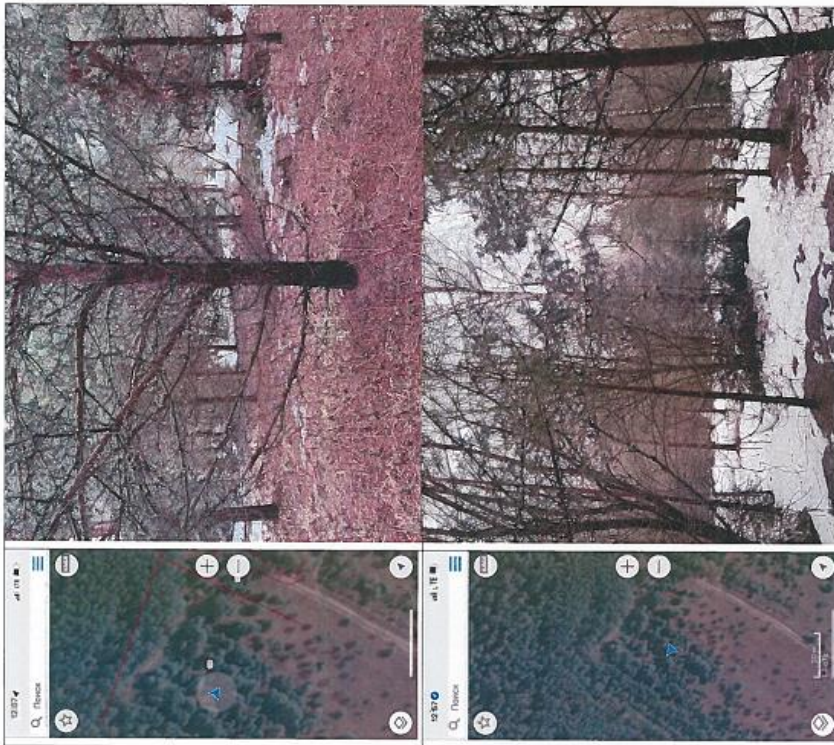
Приложение №1 к
Акту обследования земельного участка

Фотоотчёт

Фото

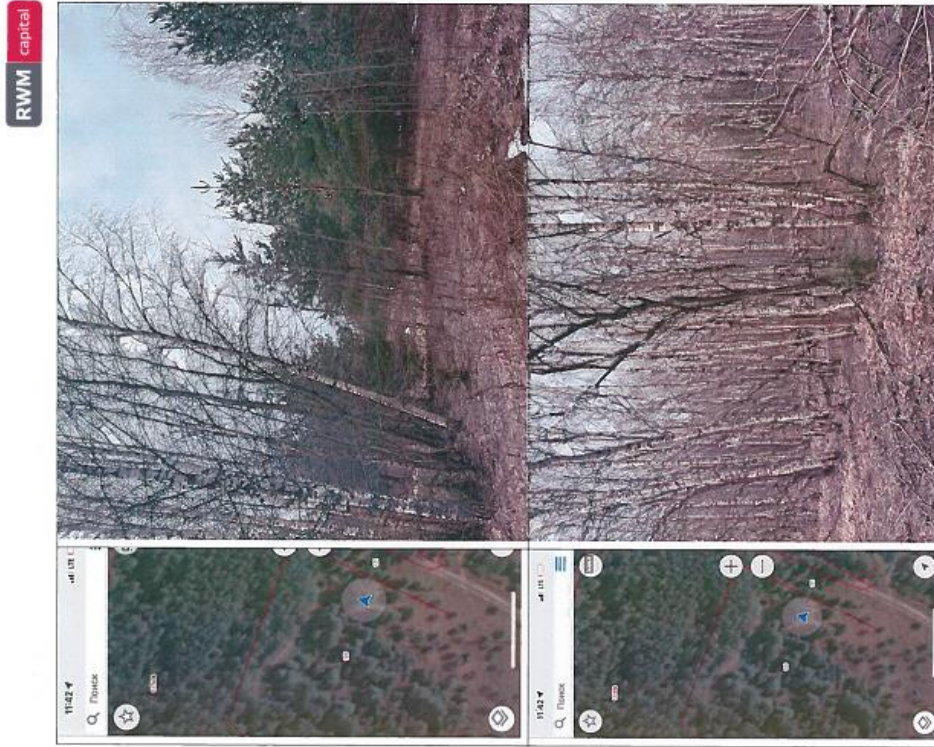


RWM capital

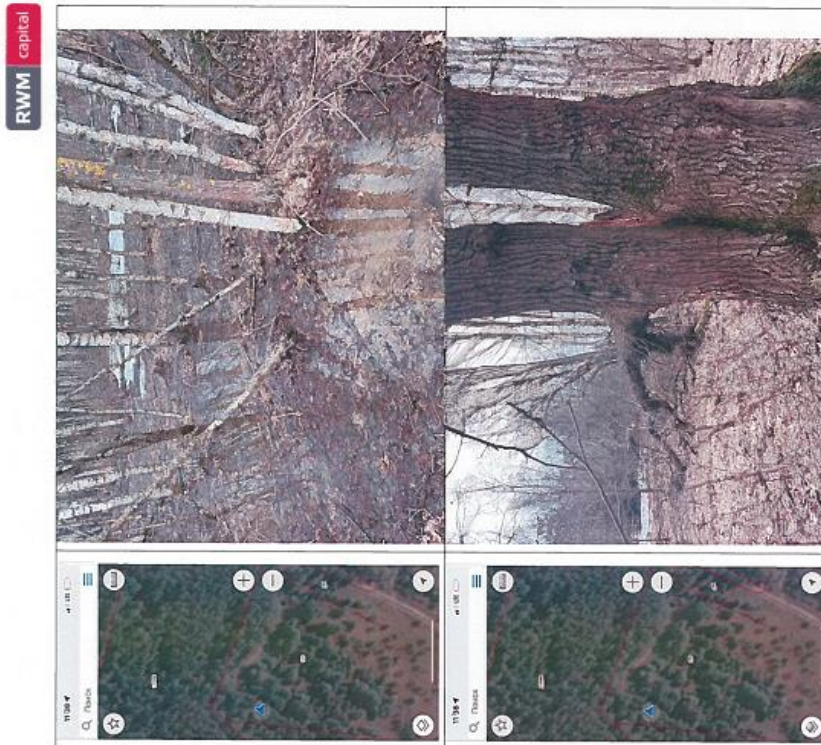


ЗАО УК «РВМ Капитал», ул. Земляной Вал, д. 3, Москва, 105064, телефон +7 495 660 7030, факс: +7 495 660 7032, e-mail: info@rwmcapital.ru
www.rwminvest.ru

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




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



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

RWM capital

УТВЕРЖДАЮ
Заместитель генерального
директора - финансовый
директор
ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У.
ЭПИФ недвижимости
«РВМ-Подмосковный»


А.Е. Фёдоровский
Хорошо, подписать и печать
Копия
ЗАО УК «РВМ Капитал»

АКТ
обследования земельного участка

№ 1348

Кадастровый номер земельного участка: 50:23:0010371:27

Правообладатель земельного участка: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ – Подмосковный» под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания «РВМ Капитал»

Время обследования 13:30

Место составления акта: Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское

Руководитель группы по управлению активами фондов
Муравьев Алексей Владимирович
(должность, Ф.И.О. лица, составившего акт)

в присутствии членов комиссии:
1. Администратор проектов
Фомичева Анастасия Анатольевна
(должность, Ф.И.О.)
2. Менеджер Управления развития и инвестиций в недвижимость
Воробьев Дмитрий Александрович
(должность, Ф.И.О.)



провели натурное обследование земельного участка, расположенного по адресу:
Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское.
Категория: земли сельскохозяйственного назначения

Вид разрешенного использования: Под данное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем

Площадь: 29 491 кв.м.

ЗАО УК «РВМ Капитал», ул. Земельной Вал, д. 9, Москва, 105064, телефон +7 495 660 7030, факс: +7 495 660 7032, e-mail: info@rwmcapital.ru
www.rwminvest.ru

RWM capital

Акт составил
Муравьев А.В.

Члены комиссии
Фомичева А.А.
Хижняков А.С.

Присутствующие лица
(подпись)
(подпись)
(подпись)

ЗАО УК «РВМ Капитал», ул. Земельной Вал, д. 9, Москва, 105064, телефон +7 495 660 7030, факс: +7 495 660 7032, e-mail: info@rwmcapital.ru
www.rwminvest.ru

в целях: определения фактического состояния земельного участка (наличие построек, состояние рельефа, зазеленность, заболоченность и пр.); анализа существующего состояния зеленых насаждений (без оценки ценности пород деревьев и их пересчета); выявления и определения видов нарушений земельного законодательства РФ в части землепользования (самовольное занятие земельного участка, невыполнение обязанностей арендаторов по приведению временно занимаемого земельного участка в состояние, пригодное для использования по целевому назначению; самовольное (не санкционированное) проектирование, размещение, строительство и ввод в эксплуатацию объектов, отрицательно влияющих на состояние земельного участка; использование земельного участка не по целевому назначению; самовольное использование физическими и юридическими лицами земельного участка способами, приводящими к порче земельного участка и уничтожению плодородного слоя почвы; самовольное загрязнение физическими и юридическими лицами земельного участка производственными и иными отходами; захламление земель) и разработки мероприятий по устранению выявленных нарушений.

В результате обследования установлено:

Наличие коммуникаций	отсутствуют
Наличие подъездных путей	в наличии
Наличие строений (сооружений)	отсутствуют
Обременения	есть
закустаренность, %	30%
зазеленность, %	40%
мусор, куб.м	
болото, %	55%

Заключение:

Охранная зона ВЛ-Б кв-7757м2, 70% участка занимают лес и ДКР. Участок заболочен.

Рекомендации:

Необходимы: мульчирование кустарника, вырубка деревьев, а также работы по осушению участка.

Акт составил

Муравьев А.В.

Члены комиссии

Фомичева А.А.

Присутствующие лица

Воробьев Д.А.

УТВЕРЖДАЮ

Заместитель генерального
директора - финансовый
директор
ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У.
ЭПИФ недвижимости
«РВМ-Подмосковный»

А.Е. Вдовдарский
(Ф.И.О. подпись и печать)
Управляющая
компания
«РВМ Капитал»

АКТ

обследования земельного участка

№ 1353

Кадастровый номер земельного участка: 50:23:0010371:17

Правообладатель земельного участка: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный» под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания «РВМ Капитал»

Время обследования 14:20

Место составления акта: Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское

Руководитель группы по управлению активами фондов

Муравьев Алексей Владимирович
(должность, Ф.И.О. лица, составившего акт)

в присутствии членов комиссии:

1.Администратор проектов

Фомичева Анастасия Анатольевна
(должность, Ф.И.О.)

2.Менеджер Управления развития и инвестиций в недвижимость

Воробьев Дмитрий Александрович
(должность, Ф.И.О.)

провели натурное обследование земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское. Категория: земли сельскохозяйственного назначения

Вид разрешенного использования: Под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем

Площадь: 29 713 кв.м.

в целях: определения фактического состояния земельного участка (наличие построек, состояние рельефа, залесенность, заболоченность и пр.); Анализа существующего состояния зеленых насаждений (без оценки ценности пород деревьев и их пересчета), Выявления и определения видов нарушений земельного законодательства РФ в части землепользования (самовольное занятие земельного участка, невыполнение обязанностей арендаторов по приведению временно занимаемого земельного участка в состояние, пригодное для использования по целевому назначению; самовольное (не санкционированное) проектирование, размещение, строительство и ввод в эксплуатацию объектов, отрицательно влияющих на состояние земельного участка; использование земельного участка не по целевому назначению; самовольное использование физическими и юридическими лицами земельного участка способами, приводящими к порче земельного участка и уничтожению плодородного слоя почвы; самовольное загрязнение физическими и юридическими лицами земельного участка производственными и иными отходами; захламление земель и разработки мероприятий по устранению выявленных нарушений).

В результате обследования установлено:

Наличие коммуникаций	отсутствуют
Наличие подъездных путей	в наличии
Наличие строений (сооружений)	отсутствуют
Обременения	есть
закустаренность, %	15%
залесенность, %	75 %
мусор, куб.м	
болото, %	70%

Заключение:

На участке расположена изношенная система мелиорации (не списанная). 90% участка занимают лес и ДНР. Участок заболочен.

Рекомендации:

Необходимо: мульчирование кустарника, вырубка деревьев, вывоз сухостоя, а также работы по осушению участка.

Акт составил


(подпись)

Члены комиссии


(подпись)

Присутствующие лица


(подпись)

Муравьев А.В.

Фомичёва А.А.

Воробьев Д.А.

в целях: определения фактического состояния земельного участка (наличие построек, состояние рельефа, залесенность, заболоченность и пр.); Анализа существующего состояния зеленых насаждений (без оценки ценности пород деревьев и их пересчета), Выявления и определения видов нарушений земельного законодательства РФ в части землепользования (самовольное занятие земельного участка, невыполнение обязанностей арендаторов по приведению временно занимаемого земельного участка в состояние, пригодное для использования по целевому назначению; самовольное (не санкционированное) проектирование, размещение, строительство и ввод в эксплуатацию объектов, отрицательно влияющих на состояние земельного участка; использование земельного участка не по целевому назначению; самовольное использование физическими и юридическими лицами земельного участка способами, приводящими к порче земельного участка и уничтожению плодородного слоя почвы; самовольное загрязнение физическими и юридическими лицами земельного участка производственными и иными отходами; захламление земель и разработки мероприятий по устранению выявленных нарушений).

В результате обследования установлено:

Наличие коммуникаций	отсутствуют
Наличие подъездных путей	в наличии
Наличие строений (сооружений)	отсутствуют
Обременения	есть
закустаренность, %	15%
залесенность, %	5 %
мусор, куб.м	
болото, %	10 %

Заключение:

Охранная зона ВЛ-6 кв-Б-277м2. На участке расположена изношенная система мелиорации (не списанная). На участке расположены залежи сухостоя. 20% участка занимают лес и ДНР. Участок частично заболочен.

Рекомендации:

Необходимо: мульчирование кустарника, вырубка деревьев, вывоз сухостоя, а также работы по осушению участка.

Акт составил


(подпись)

Члены комиссии


(подпись)

Присутствующие лица


(подпись)

Муравьев А.В.

Фомичёва А.А.

Воробьев Д.А.

RWM capital

УТВЕРЖДАЮ
Заместитель генерального
директора - финансовый
директор
ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У.
ЭПИФ Недвижимости
«РВМ-Подмосковный»

А.В. Володарский
(Ф.И.О., подпись и печать)
Управляющая
компания
«РВМ Капитал» (Д.У.)

АКТ
обследования земельного участка

№ 1352

Кадастровый номер земельного участка: 50:23:0010371:22

Правообладатель земельного участка: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ – Подмосковный» под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания «РВМ Капитал»

Время обследования 14:00

Место составления акта: Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское

Руководитель группы по управлению активами фондов
Муравьев Алексей Владимирович
(должность, Ф.И.О. лица, составившего акт)

в присутствии членов комиссии:
1.Администратор проектов
Фомичева Анастасия Анатольевна
(должность, Ф.И.О.)
2.Менеджер Управления развития и инвестиций в недвижимость
Воробьев Дмитрий Александрович
(должность, Ф.И.О.)

провели натурное обследование земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское.
Категория: земли сельскохозяйственного назначения.

Вид разрешенного использования: Под Дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем

Площадь: 29.143 кв.м.

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

RWM capital

УТВЕРЖДАЮ
Заместитель генерального
директора - финансовый
директор
ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У.
ЭПИФ Недвижимости
«РВМ-Подмосковный»

А.В. Фадеев
(Ф.И.О., подпись и печать)
Управляющая
компания
«РВМ Капитал» (Д.У.)

АКТ
обследования земельного участка

№ 1341

Кадастровый номер земельного участка: 50:23:0010358:121

Правообладатель земельного участка: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ – Подмосковный» под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания «РВМ Капитал»

Время обследования 12:20

Место составления акта: Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское

Руководитель группы по управлению активами фондов
Муравьев Алексей Владимирович
(должность, Ф.И.О. лица, составившего акт)

в присутствии членов комиссии:
1.Администратор проектов
Фомичева Анастасия Анатольевна
(должность, Ф.И.О.)
2.Менеджер Управления развития и инвестиций в недвижимость
Воробьев Дмитрий Александрович
(должность, Ф.И.О.)

провели натурное обследование земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское.
Категория: земли сельскохозяйственного назначения

Вид разрешенного использования: Под Дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем

Площадь: 29.826 кв.м.

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

RWM capital

в целях: определения фактического состояния земельного участка (наличие построек, состояние рельефа, залесенность, заболоченность и пр.); анализа существующего состояния зеленых насаждений (без оценки ценности пород деревьев и их пересчета); выявления и определения видов нарушений земельного законодательства РФ в части землепользования (самовольное занятие земельного участка; невыполнение обязанностей арендаторов по приведению временно занимаемого земельного участка в состояние, пригодное для использования по целевому назначению; самовольное (не санкционированное) проектирование, размещение, строительство и ввод в эксплуатацию объектов, отрицательно влияющих на состояние земельного участка; использование земельного участка не по целевому назначению; самовольное использование физическими и юридическими лицами земельного участка способами, приводящими к порче земельного участка и уничтожению плодородного слоя почвы; самовольное загрязнение физическими и юридическими лицами земельного участка производственными и иными отходами; захлапывание земель и разработки мероприятий по устранению выявленных нарушений).

В результате обследования установлено:

Наличие коммуникаций	отсутствуют
Наличие подъездных путей	в наличии
Наличие строений (сооружений)	отсутствуют
Обременения	есть
закустаренность, %	10%
залесенность, %	10 %
мусор, куб.м	
болото, %	20%

Заключение:

Охранная зона ВЛ-6 нВ-559м2. На участке расположена изношенная система меллиорации (не списанная). На участке расположены залежи сукостой. 20% участка занимают лес и ДНР. Участок частично заболочен.

Рекомендации:

Необходимо: мульчирование кустарника, вырубка деревьев, вывоз сукостой, а также работы по осушению участка.

Акт составил

Муравьев А.В.

Члены комиссии

Фомицева А.А.

Присутствующие лица

Воробьев Д.А.

RWM capital

УТВЕРЖДАЮ

Заместитель генерального
директора - финансовый
директор
ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У.
ЗПИФ недвижимости
«РВМ-Подмосковный»

Ф.И.О., подпись и печать

А.В. Володарский
управляющая
компания
«РВМ Капитал»
«18» мая 2023 г.

АКТ обследования земельного участка

№ 1344

Кадастровый номер земельного участка: 50:23:0010371:23

Правообладатель земельного участка: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ – Подмосковный» под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания «РВМ Капитал»

Время обследования 12:50

Место составления акта: Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское

Руководитель группы по управлению активами Фондов

Муравьев Алексей Владимирович
(должность, Ф.И.О. лица, составившего акт)

в присутствии членов комиссии:

1.Администратор проектов

Фомичева Анастасия Анатольевна
(должность, Ф.И.О.)

2.Менеджер Управления развития и инвестиций в недвижимость

Воробьев Дмитрий Александрович
(должность, Ф.И.О.)

провели натурное обследование земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, Категория: земли сельскохозяйственного назначения.

Вид разрешенного использования: Под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем

Площадь: 29 830 кв.м.

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

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

в целях: В целях: определения фактического состояния земельного участка (наличие построек, состояние рельефа, залесенность, заболоченность и пр.); Анализа существующего состояния зеленых насаждений (без оценки ценности пород деревьев и их пересчета); Выявления и определения видов нарушений земельного законодательства РФ в части землепользования (самовольное занятие земельного участка, невыполнение обязанностей арендаторов по приведению временно занимаемого земельного участка в состояние, пригодное для использования по целевому назначению; самовольное (не санкционированное) проектирование, размещение, строительство и ввод в эксплуатацию объектов, отрицательно влияющих на состояние земельного участка; использование земельного участка не по целевому назначению; самовольное использование физическими и юридическими лицами земельного участка способами, приводящими к порче земельного участка и уничтожению плодородного слоя почвы; самовольное загрязнение физическими и юридическими лицами земельного участка производственными и иными отходами; захламление земель) и разработки мероприятий по устранению выявленных нарушений.

В результате обследования установлено:

Наличие коммуникаций	отсутствуют
Наличие подъездных путей	отсутствуют
Наличие строений (сооружений)	отсутствуют
Обременения	есть
закустаренность, %	15%
залесенность, %	10%
мусор, куб.м	
болото, %	25%

Заключение:

На участке расположена изношенная система мелиорации (не списанная). На участке расположены залежи сукосостя. 25% участка занимают лес и ДКР. Участок частично заболочен.

Рекомендации:

Необходимо: мульчирование кустарника, вырубка деревьев, вывоз сукосостя, а также работы по осушению участка.

Акт составил

Члены комиссии

Присутствующие лица

Муравьев А.В.

Фомичева А.А.

Воробьев Д.А.

(подпись)

(подпись)

(подпись)

УТВЕРЖДАЮ

Заместитель генерального
директора - финансовый
директор
ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У.
ЭПИФ Недвижимости
«РВМ-Подмосковный»

А.Е. Зелодарский

(И.О. Подпись (печать))

Зелодарский
Александр
Евгеньевич
«РВМ Капитал»

АКТ

обследования земельного участка

№ 1346

Кадастровый номер земельного участка: 50:23:0010371:26

Правообладатель земельного участка: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ – Подмосковный» под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания «РВМ Капитал»

Время обследования 13:10

Место составления акта: Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское

Руководитель группы по управлению активами фондов

Муравьев Алексей Владимирович
(должность, Ф.И.О. лица, составившего акт)

в присутствии членов комиссии:

1. Администратор проектов

Фомичева Анастасия Анатольевна
(должность, Ф.И.О.)

2. Менеджер Управления развития и инвестиций в недвижимость

Воробьев Дмитрий Александрович
(должность, Ф.И.О.)

провели натурное обследование земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское.
Категория: земли сельскохозяйственного назначения

Вид разрешенного использования: Под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем

Площадь: 29.917 кв.м.

в целях: определения фактического состояния земельного участка (наличие построек, состояние рельефа, залесенность, заболоченность и пр.); анализа существующего состояния зеленых насаждений (без оценки ценности пород деревьев и их пересчета); выявления и определения видов нарушений земельного законодательства РФ в части землепользования (самовольное занятие земельного участка; невыполнение обязанностей арендаторов по приведению временно занятого земельного участка в состояние, пригодное для использования по целевому назначению; самовольное (не санкционированное) проектирование, размещение, строительство и ввод в эксплуатацию объектов, отрицательно влияющих на состояние земельного участка; использование земельного участка не по целевому назначению; самовольное использование физическими и юридическими лицами земельного участка способами, приводящими к порче земельного участка и уничтожению плодородного слоя почвы; самовольное загрязнение физическими и юридическими лицами земельного участка производственными и иными отходами; захламление земель; и разработки мероприятий по устранению выявленных нарушений).

В результате обследования установлено:

Наличие коммуникаций	отсутствуют
Наличие подъездных путей	в наличии
Наличие строений (сооружений)	отсутствуют
Обременения	есть
закустаренность, %	20%
залесенность, %	5 %
мусор, куб.м	
болото, %	20%

Заключение:

Охранная зона ВЛ-6 нВ-2259м2. На участке расположена изношенная система мелиорации (не списанная). На участке расположены залежи сукосты. 25% участка занимают лес и ДНР. Участок частично заболочен.

Рекомендации:

Необходимы: мульчирование кустарника, вырубка деревьев, вывоз сукосты, а также работы по осушению участка.

Акт составил

Муравьев А.В.

(подпись)

Члены комиссии

Фомицева А.А.

(подпись)

Присутствующие лица

Воробьев Д.А.

(подпись)

УТВЕРЖДАЮ

Заместитель генерального
директора – финансовый
директор
ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У.
ЭПИФ недвижимости
«РВМ-Подмосковный»

А.В. Болодарский
Ф.И.О. подпись и печать
управляющей
компания
«РВМ Капитал»

АКТ

обследования земельного участка

№ 1339

Кадастровый номер земельного участка: 50:23:0010358:122

Правообладатель земельного участка: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ – Подмосковный» под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания «РВМ Капитал»

Время обследования 11:20

Место составления акта: Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское

Руководитель группы по управлению активами фондов

Муравьев Алексей Владимирович
(должность, Ф.И.О. лица, составившего акт)

в присутствии членов комиссии:

1. Администратор проектов

Фомичева Анастасия Анатольевна

(должность, Ф.И.О.)

2. Менеджер Управления развития и инвестиций в недвижимость

Воробьев Дмитрий Александрович

(должность, Ф.И.О.)

провели натурное обследование земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское.
Категория: земли сельскохозяйственного назначения

Вид разрешенного использования: Под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем

Площадь: 28 975 кв.м.



**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи:

01.12.2015

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев юридическими лицами от 28.04.2009 №СП-41

• Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солд Подмосковский" зарегистрированы ФСОФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135380

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости "РВМ-Подмосковный" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевого счета владельца инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:23:0010378:20

Объект права: Земельный участок для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь: 387392 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: участок находится примерно в 1200 м по направлению на северо-восток от ориентира-жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Раменский район, Гжельский с/о, дер. Мишино, дом 130

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "02" июня 2009 года сделана запись регистрации № 50-50-23/083/2009-227

Государственный регистратор

Носков Е. Е.



RWM capital

в целях: В целях: определения фактического состояния земельного участка (наличие построек, состояние рельефа, зелененность, заустаренность, заболоченность и пр.); Анализа существующего состояния зеленых насаждений (без оценки ценности пород деревьев и их пересчета); Выявления и определения видов нарушений земельного законодательства РФ в части землепользования (самовольное занятие земельного участка; невыполнение обязанностей арендаторов по приведению временно занимаемого земельного участка в состояние, пригодное для использования по целевому назначению; самовольное (не санкционированное) проектирование, размещение, строительство и ввод в эксплуатацию объектов, отрицательно влияющих на состояние земельного участка; использование земельного участка не по целевому назначению; самовольное использование физическими и юридическими лицами земельного участка способами, приводящими к порче земельного участка и уничтожению плодородного слоя почвы; самовольное загрязнение физическими и юридическими лицами земельного участка производственными и иными отходами; захламление земель) и разработки мероприятий по устранению выявленных нарушений.

В результате обследования установлено:

Наличие коммуникаций	отсутствуют
Наличие подъездных путей	в наличии, по грунтовой дороге
Наличие строений (сооружений)	отсутствуют
Обременения	есть
заустаренность,%	40%
зелененность,%	20%
мусор, куб.м	
болото, %	10%

Заключение:

На участке расположена изношенная система мелиорации (не списанная). На участке расположены залежи сухостоя. 60% участка занимают лес и ДКР. Участок частично заболочен.

Рекомендации:

Необходимо: мульчирование кустарника, вырубка деревьев, вывоз сухостоя, а также работы по осушению участка.

Акт составил

(подпись)

Муравьев А.В.

Члены комиссии

(подпись)

Фомичева А.А.

Присутствующие лица

(подпись)

Воробьев Д.Д.



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи:

01.12.2015

Документы-основания: • Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосковный" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580

• Заявка на приобретение инвестиционных паев юридическими лицами от 28.04.2009 №СП-42

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости "РВМ-Подмосковный" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:23:0010378:10

Объект права: Земельный участок для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 91670кв.м., адрес (местонахождение) объекта: участок находится примерно в 1500 м по направлению на северо-восток от ориентира д.Минино Гжельского с/о, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, д.Минино

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "02" июня 2009 года сделана запись регистрации № 50-50-23/083/2009-228



Государственный регистратор

Носков Е. Е.

50-БА 683342

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

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

Дата 11.03.2016 № 50/023/001/2016-1380

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

1. Характеристики недвижимости: Кадастровый номер объекта:	объекта (или условный) 50:23:0010378:187
наименование объекта: назначение объекта:	Земельный участок Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
площадь объекта:	29 542 кв. м
инвентарный номер, литер: этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане: адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество Управляющая компания "ТрастЮнион - Фонды недвижимости" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов дело владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50- 23/042/2011-415 от 20.05.2011
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала, кад. № 50:23:0010378:187, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 29542 кв. м
дата государственной регистрации:	25.02.2016
номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-104/2
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 25.02.2016 до 01.12.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563190
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Семский Фонд "Солид Подмосковный" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007г.

50-БА 683341

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

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

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

Дата 13.02.2016 № 50/023/001/2016-571

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

1. Характеристики объекта недвижимости:	объекта (или условный) номер объекта:	50:23:0010378:189
наименование объекта:	назначение объекта:	Земельный участок Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
площадь объекта:	инвентарный номер, литер:	29 797 кв. м
этажность (этаж):	номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала
состав:	состав:	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «ТрастЮнион» - Фонды недвижимости» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевого счета владельца инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Правообладатель (правообладатели):	3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-23/042/2011-417 от 20.05.2011
4. Ограничение (обременение) права:	4.1.1. Вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала, кат.№ 50:23:0010378:189. Земельный участок, категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 29797 кв. м
	дата государственной регистрации:	27.01.2016
	номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-642
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 27.01.2016 по 01.12.2016
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосковный" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007г.

1

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

Выписка выдана: Махортых Эдуард Иванович

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, допускается в том числе в форме, которая не несет ущерба правам и законным интересам третьих лиц и не наносит вреда государственным интересам. Информация, содержащаяся в настоящей выписке, является достоверной и соответствует действительности, за исключением случаев, когда в выписке содержится информация, полученная из ненадежных источников.

СПЕЦИАЛИСТ 1 РАЗРЯДА
Специалист государственной регистрации прав
Специалист государственной регистрации прав
Специалист государственной регистрации прав

Специалист государственной регистрации прав
Специалист государственной регистрации прав
Специалист государственной регистрации прав

Подпись специалиста выдана на бланке государственного образца, который является частью государственного документа, содержащего сведения о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и подлежит обязательному использованию в соответствии с требованиями Федерального закона от 21 июля 1997 №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

2

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

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

Дата 13.02.2016 № 50/023/001/2016-593

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

1. Характеристики объекта недвижимости: Кадастровый номер объекта: наименование объекта: назначение объекта: площадь объекта: инвентарный номер, интер-этажность (этаж): номер на поэтажном плане: адрес (местоположение) объекта: состав:	объекта недвижимости) (или условный) 50:23:0010378:188 Земельный участок Земли сельскохозяйственного назначения, для личного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем 27 396 кв. м инвентарный номер, интер-этажность (этаж): номер на поэтажном плане: адрес (местоположение) объекта: состав:
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество Управляющая компания "ТрастЮнион - Фонды недвижимости" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевого счета владельца инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая доля в собственности, № 50-50/23/076/2011-068 от 23.05.2011
4. Ограничение (обременение) права: 4.1.1. вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала, кат.№ 50:23:0010378:188, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 27396 кв. м 28.01.2016
дата государственной регистрации:	28.01.2016
номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-288/2
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 28.01.2016 по 01.12.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосковский" зарегистрированы: ФССФ России 18.10.2007г. за № 1028-94/135580 от 18.10.2007г.

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

Выписка выдана: Махорных Эдуард

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

СПЕЦИАЛИСТ ЛЕГО РАЗЯВДА
дальшего указания лица органа
государственного регистрационного

Карусева М. С.
(подпись, печать)

Получение выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним осуществляется в органах государственного кадастра, карт и геоинформации (Фонд Единого государственного реестра недвижимости) и в органах государственной кадастровой оценки земель (Фонд Единого государственного реестра недвижимости).

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СЛЕДОВ ЗА НИМ

Дата 13.02.2016 № 50/023/001/2016-490

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

1. Характеристики объекта недвижимости:	объекта недвижимости
Кадастровый номер объекта:	50/23-001/0378:192
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
площадь объекта:	15 822 кв. м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владелец инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «РастЮнион Фанды недвижимости» (далее - «УК»), в которых устанавливаются основные принципы, на основании которых осуществляются инвестиционные паевые операции. Владелец инвестиционных паев и счетов паев - Владелец инвестиционных паев и счетов паев
3. Вид, номер государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-23/042/2011-405 от 20.05.2011
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. Вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала, код № 50/23-001/0378:192
дата государственной регистрации:	Земельный участок, категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 15822 кв. м 01.02.2016
номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-314/2
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 01.02.2016 по 01.12.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196
основание государственной регистрации:	Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11

5.1. Договоры участия в долевом не зарегистрировано

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

Выписка выдана: Махорговых Эдуард

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органами, осуществляющими государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 29 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, в форме, которые несут ущерб правам и законным интересам третьих лиц, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ ГО РАЗРЯДА
 (подпись)
 Махорговых Эдуард
 (подпись, печать)

Воспользовавшись выпиской из Единого государственного реестра недвижимости, органы местного самоуправления и органы государственной власти Московской области не несут ответственности за достоверность, дату и актуальность указанных в выписке сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости Московской области.

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

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

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

Дата 13.02.2016 № 50/023/001/2016-561

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

1. Характеристики объекта недвижимости:	объекта недвижимости)
Кадастровый номер объекта:	50-23/0010378-557
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
площадь объекта:	27 606 кв. м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «ТРАСТЮНИОН - Фонды недвижимости» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депозитов владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долявая собственность, № 50-50-23/076/2011-046 от 23.05.2011
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. Вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала, кад.№ 50-23/0010378-557.
дата государственной регистрации:	Земельный участок, категория земель, земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 27606 кв. м
номер государственной регистрации:	28.01.2016
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 28.01.2016 по 01.12.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосковный" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-04135580 от 18.10.2007г.

1

Строительстве:	
6. Правопризнания:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о выражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махорных Эдуард

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

СПЕЦИАЛИСТ Л.ГО.РАВЯНА
(подпись) Корчевская М.С.
(фамилия, имя, отчество)
орудительного государственного реестра (график)

Получение выписки из Единого государственного реестра недвижимости государственной власти, органы местного самоуправления, уполномоченные органы, обязаны предоставлять государственную услугу в соответствии с требованиями, установленными в Едином государственном реестре недвижимости, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 21.07.2015 №1028-ПП от 18.10.2007г.

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

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

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

Дата 13.02.2016 № 50/023/001/2016-603

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

1. Характеристики недвижимости:	объекта недвижимости:	Кадастровый номер объекта:	50:23:0010378:564
наименование объекта:	Земельный участок	назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для личного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
площадь объекта:	27 606 кв. м	инвентарный номер:	
этажность (этаж):		номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала	состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «ТрастЮнион - Фонды недвижимости»», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов лепо владельцев инвестиционных паев.	3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-23/076/2011-054 от 23.05.2011
4. Ограничение (обременение) права:		4.1.1. Вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала, кад. № 50:23:0010378:564, Земельный участок, категория - земля: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для личного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 27606 кв. м
		дата государственной регистрации:	28.01.2016
		номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-282/2
		срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 28.01.2016 по 01.12.2027
		лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосковский" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007г.

1

5. Договоры участия в долевом строительстве:	отсутствуют
6. Правовитязания:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махортык Эдуард

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 23 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, не влечет для ее получателя ответственности за ущерб правам и законным интересам граждан, организаций, предприятий, учреждений и организаций, осуществляющих государственную регистрацию недвижимости.

СПЕЦИАЛИСТ Л-ГО РАЗРЯДА
(лицевая, уведомительная выписка)

Карасевская М. С.
(подпись, печать)

Получение выписки выдано на основании запроса в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственного управления в документе "Шаги государственной регистрации недвижимости" (Формат) от 23.07.2016 №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" в форме, которые несут ответственность за достоверность сведений, содержащихся в выписке.

2

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 11.03.2016 № 50/023/001/2016-1343
На основании запроса от 09.03.2016 г., поступившего на рассмотрение 09.03.2016 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:	объекта недвижимости)	50:23:0010378:567
Кадастровый номер объекта:		
наименование объекта:	Земельный участок	
назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	
площадь объекта:	инвентарный номер, литер:	27 829 кв. м
этажность (этаж):		
номера на поэтажном плане:		
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположенный в юго-восточной части кадастрового квартала	
состав:		
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество Управляющая компания «ТрастЮнион - Фонды недвижимости» данные о которых устанавливаются на основании данных линейных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов лепо владельцев инвестиционных паев.	
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-23/076/2011-059 от 24.05.2011	
4. Ограничение (обременение) права:	4.1.1. Вид: Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположенный в юго-восточной части кадастрового квартала, кат.№ 50:23:0010378:567. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 27829 кв. м	
дата государственной регистрации:	25.02.2016	
номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-182/2	
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 25.02.2016 по 01.12.2027	
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196	
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солнышко Подмосковный" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от	

Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/1	не зарегистрировано
5. Договоры участия в долевой собственности:	отсутствуют
6. Правовременная запись:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махорговых Эдуард

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

СПЕЦИАЛИСТ 1-ГО РАЗРЯДА
Иванов Александр Александрович

Курочкин М.С.
Менеджер

Получение выписки осуществляется на БРП для предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления, исполнительные органы государственной власти, органы государственного управления, органы государственного контроля (надзора), органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы государственного управления субъектов Российской Федерации, органы государственного управления муниципальных образований, органы государственного управления муниципальных образований субъектов Российской Федерации, органы государственного управления муниципальных образований субъектов Российской Федерации, органы государственного управления муниципальных образований субъектов Российской Федерации.

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

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

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

Дата 13.02.2016 № 50/023/001/2016-574

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

1. Характеристики недвижимости:	объекта
Кадастровый номер объекта:	50:23:0010378:566
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
площадь объекта:	27 606 кв. м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "ТрастЮнион - Фонды недвижимости", девизно о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов дело владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50- 23/0762011-145 от 25.05.2011
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. Вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала, кад. № 50:23:0010378:566, земельный участок, категория: земля, разрешенное сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом Регистрации проживания в нем, общая площадь 27606 кв. м
дата регистрации:	28.01.2016
номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-2772
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 28.01.2016 по 01.12.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосковский" зарегистрирована ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007г.

1

18.10.2007;	Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №606/11
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрированы
6. Правоприглашения:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махортых Эдуард Иванович

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

СПЕЦИАЛИСТ 1 РАЗРЯДА
Иванов И.С.

Иванов И.С.

Иванов И.С.

Иванов И.С.

Иванов И.С.

Иванов И.С.

Выписка выдана: Махортых Эдуард Иванович

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

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

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

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

Дата 13.02.2016 № 50/023/001/2016-602

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

1. Характеристики объекта недвижимости:	объекта недвижимости
Кадастровый номер объекта:	(или условный) 50:23:0010378:565
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
площадь объекта:	27 606 кв. м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "ТрастЮнион - Фонды недвижимости", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-23/076/2011-060 от 23.05.2011
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. Вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала, кад. № 50:23:0010378:565.
дата государственной регистрации:	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 27606 кв. м
номер государственной регистрации:	28.01.2016
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	50-50/023-50/999/001/2016-280/2
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	с 28.01.2016 по 01.12.2027
основание государственной регистрации:	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196
	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Социл Подмосковный" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007г.

1

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

Выписка выдана: Махортых Эдуард

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

СПЕЦИАЛИСТ ИГО РАЗВЯЛА
исполняет государственную регистрацию прав

Москва, М.П. № 11/01/2016
И.С. Сергеев М.С.
исполняет государственную регистрацию прав

Получение заявителем выписки из ЕГРН для предоставления информации в органы государственной власти, органы государственного управления и органы местного самоуправления (за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации) осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2010 №218-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг" (ст. 11, ст. 17)

2

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

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

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СЛЕДЛОК С НИМ

Дата 11.03.2016 № 50/023/001/2016-1368

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

1. Характеристики объекта недвижимости: Кадастровый номер объекта: наименование объекта: назначение объекта: площадь объекта: инвентарный номер литер: этажность (этаж): адрес (местоположение) объекта:	объекта (или условный) 50:23:0010378:559 Земельный участок Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем 26 898 кв. м Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество «Управляющая компания "ТрастЮнион - Фонды недвижимости"», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-23/076/2011-137 от 24.05.2011
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. Вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала, кад. № 50:23:0010378:559, Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 26898 кв. м
дата государственной регистрации:	25.02.2016
номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-163/2
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 25.02.2016 по 01.12.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество «Управляющая компания "ТрастЮнион - Фонды недвижимости"», ИНН: 7722563196
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Земельный фонд "Солид Подмосковский"», зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007г.

18.10.2007;	Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11
5. Договора участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правовитязания:	отсутствуют
7. Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махортых Эдуард

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

СПЕЦИАЛИСТ ГО РАЯДА
Копия выдана: Каляевский М. С.
(подпись)



Получение выписки осуществляется в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) или посредством предоставления в органы государственной власти, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, запроса на получение выписки. Адрес: Московская область, Раменский район, с/поселение Гжельское, д. 23/076, стр. 137. Контактный телефон: 8(495) 941-35580. Электронная почта: 1028@rosreestr.ru

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

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

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

Дата 13.02.2016 № 50/023/001/2016-577

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

1. Характеристики недвижимости:	объекта
Кадастровый номер объекта:	(или условный) 50:23:0010378:560
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
площадь объекта:	27 605 кв. м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположенный в юго-восточной части кадастрового квартала
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "ТрастЮнион-Фонды недвижимости" дивиденды о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов дело владельцев инвестиционных паев. № 50-50- 23/076/2011-151 от 25.05.2011
3. Вид, номер государственной права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50- 23/076/2011-151 от 25.05.2011
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. Вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположенный в юго-восточной части кадастрового квартала, кад. № 50:23:0010378:560, Земельный участок, категория, земель, земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с прилегающей территорией проживания в нем, общая площадь 27605 кв. м.
дата государственной регистрации:	28.01.2016
номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-284/2
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 28.01.2016 по 01.12.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосковский" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от

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

Выписка выдана: Махортых Эдуард Иванович

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

СПЕЦИАЛИСТ 1 РАЗРЯДА

(подпись уполномоченного государственного служащего)

ОБЛАСТНОЕ УПРАВЛЕНИЕ
ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

РАМЕНСКИЙ РАЙОН

С/Поселение ГЖЕЛЬСКОЕ

Участок 50:23:0010378:560

Земельный участок

№ 50-50-23/076/2011-151

от 25.05.2011

Общая долевая

собственность

№ 50-50-23/076/2011-151

от 25.05.2011

г. Москва

13.02.2016

№ 50/023/001/2016-577

г. Москва

13.02.2016

№ 50/023/001/2016-577

г. Москва

13.02.2016

№ 50/023/001/2016-577

г. Москва

13.02.2016

№ 50/023/001/2016-577

г. Москва

13.02.2016

№ 50/023/001/2016-577

г. Москва

13.02.2016

№ 50/023/001/2016-577

г. Москва

13.02.2016

№ 50/023/001/2016-577

г. Москва

13.02.2016

№ 50/023/001/2016-577

г. Москва

13.02.2016

№ 50/023/001/2016-577

г. Москва

13.02.2016

№ 50/023/001/2016-577

г. Москва

13.02.2016

№ 50/023/001/2016-577

г. Москва

13.02.2016

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

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

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

Дата: 11.03.2016 № 50/023/001/2016-1/299

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

1. Характеристики объекта недвижимости: Кадастровый номер объекта: наименование объекта: назначение объекта: площадь объекта: инвентарный номер, литер: этажность (этаж): номера на поэтажном плане: адрес (местоположение) объекта: состав:	объекта (или условный) 50:23:0010378:561 Земельный участок Земли сельскохозяйственного назначения, для личного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем 26 605 кв. м инвентарный номер, литер: этажность (этаж): номера на поэтажном плане: адрес (местоположение) объекта: состав:
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных пав - Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "ТрастЮнион - Фонды недвижимости" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных пав в реестре владельцев инвестиционных пав и счетов депо владельцев инвестиционных пав.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая доля в собственности, № 50-50-23/076/2011-152 от 25.05.2011
4. Ограничение (обременение) права: 4.1.1. Вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала, кад.№ 50:23:0010378:561, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 26605 кв. м 25.02.2016
дата государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-173/2
номер государственной регистрации:	с 25.02.2016 по 01.12.2027
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосковный" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007г.

18.10.2007; Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №606/11	не зарегистрировано
5. Договоры участия в долевом строительстве:	отсутствуют
6. Правовые акты:	данные отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махортык Эдуард

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со ст. 7 Федерального закона от 11 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, не влечет ответственности за ущерб правам и законным интересам третьих лиц, а влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ ИГО РАЗВЯДА
Иванов И.В.
Специалист государственной регистрации прав

Получение выписки осуществляется в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) для предоставления информации о государственной власти, органы которой осуществляют государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также о государственном кадастре недвижимости. Выписки предоставляются в соответствии с требованиями Федерального закона от 27.07.2007 № 201-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч. 1, ст. 17.

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

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

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

Дата 13.02.2016 № 50/023/001/2016-588

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

1. Характеристики объекта недвижимости:	объекта недвижимости
Кадастровый номер объекта:	(или условный) 50:23:0010378:562
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
площадь объекта:	27 606 кв. м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «Траст»/Илон - Фонды недвижимости», действующее в соответствии с уставом, в котором указаны лица, являющиеся владельцами инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-23/076/2011-161 от 25.05.2011
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. Вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала, кад.№ 50:23:0010378:562, Земельный участок, категория земель, земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 27606 кв. м
дата государственной регистрации:	28.01.2016
номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-2752
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 28.01.2016 по 01.12.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосковный" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007г.

1

5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правопритязания:	отсутствуют
7. Заключенные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махорных Эдуард Иванович

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, осуществляется в форме, которые находит учредитель, права и законным интересам держателя выписки, в том числе, в целях предоставления законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ 1 РАЗРЯДА
Иванов И.С.

(подпись, наименование должности, имя, отчество)

Специалист государственной регистрации прав

Печатное заявление выдано в 17:00 час. по состоянию на 13.02.2016 г. в соответствии с требованиями статьи 23.1 Федерального закона от 27.07.2007 №152-ФЗ «Об организации работы государственных информационных систем» и в соответствии с требованиями статьи 23.1 Федерального закона от 27.07.2007 №152-ФЗ «Об организации работы государственных информационных систем».

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

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

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

Дата 13.02.2016 № 50/023/001/2016-565

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

1. Характеристики недвижимости:	объекта
Кадастровый номер объекта:	(или условный) 50:23:0010378:563
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
площадь объекта:	27 605 кв. м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных пав - Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "ТрастЮнион Фонды недвижимости" лицами о которых устанавливается на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных пав в реестре владельцев инвестиционных пав и счетов депо владельцев инвестиционных пав.
3. Вид, номер государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50- 23/076/2011-160 от 25.05.2011
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. Вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала, када. № 50:23:0010378:563. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 27605 кв. м.
дата государственной регистрации:	28.01.2016
номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-285/2
регистрации:	
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 28.01.2016 по 01.12.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосковский" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007г.

1

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

Выписка выдана: Махортых Эдуард

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными)
на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав.
В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21.04.2012 № 27-ФЗ "О
государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование
сведений, содержащихся в настоящей выписке, не влечет за собой ответственности за
ущерб правам и законным интересам граждан, организаций, органов государственной
предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ ИГО РАЗВЯДА
Полковник, капитан государственной службы
Григорьев Александр Владимирович

Специалист ИГО Развезда
Григорьев Александр Владимирович

Получение выписки возможно по ВР РФ для последующего предоставления информации в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственного управления, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также для предоставления информации в органы государственного управления, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также для предоставления информации в органы государственного управления, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

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

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

Дата 13.02.2016 № 50/023/001/2016-579

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

1. Характеристики объекта недвижимости: Кадастровый номер объекта: наименование объекта: назначение объекта: площадь объекта: инвентарный номер литер: этажность (этаж): номера на поэтажном плане: адрес (местоположение) объекта: состав:	объекта (или условный) 50:23:0020459:22 Земельный участок Земли сельскохозяйственного назначения, под личное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем 29 600 кв. м Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в юго-западной части кадастрового квартала
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество Управляющая компания ТРАСТЮНИОН - Фонды недвижимости", компания которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-23/225/2010-103 от 13.12.2010
4. Ограничение (обременение) права:	4.1.1. Вид: Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в юго-западной части кадастрового квартала, кад. № 50:23:0020459:22, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под личное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 29600 кв. м дата государственной регистрации: 27.01.2016 номер государственной регистрации: 50-50/023-50/999/001/2016-99/2 срок, на который установлено ограничение (обременение) права: с 27.01.2016 по 01.12.2027 лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196 основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосковный" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от

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

Выписка выдана: Махортых Эдуард

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

СПЕЦИАЛИСТ 1-ГО РАЗРЯДА
Паспорт: 50-023/001/2016-579

Карявель М.С.
(подпись, печать)

Получение выписки осуществляется на БРП, для государственного предоставления в государственном формате, лицам, имеющим право на получение информации о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в соответствии с требованиями Федерального закона от 27.07.2008 №102-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", с.1,ст.1

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

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

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

Дата 13.02.2016 № 50/023/001/2016-443

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

1. Характеристики объекта недвижимости: Кадастровый номер объекта: наименование объекта: назначение объекта: площадь объекта: инвентарный номер, литер: этажность (этаж): номера на поэтажном плане: адрес (местоположение) объекта:	объекта (или условный) 50:23-002/0379:20 Земельный участок для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем земли сельскохозяйственного назначения 120 983 кв. м
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосковный" (Правила доверительного управления зарегистрированы ФССФР России 18.10.2007г. за № 1028-94/35580) под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "Солит", учредителями которого являются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов лето владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-23/154/2007-036 от 11.12.2007
4. Ограничение (обременение) права: 4.1.1. вид:	Доверительное управление, участок находится примерно в 1600 м по направлению на юго-восток от ориентира: жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Раменский район, сельское поселение Новоархарионовское, д.Бахтево, д.130, кад.№ 50:23-002/0379:20, Земельный участок для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 120983 кв. м 27.01.2016

18.10.2007; Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/1	не зарегистрировано
5. Договоры участия в долевом строительстве:	отсутствуют
6. Правовые ограничения:	данные отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Мехортык Эдуард

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

СПЕЦИАЛИСТ ЛГО РАЗРЯДА
(подпись, наименование государственного органа)

Кривенская М. С.
(подпись, должность)

Получение выписки осуществляется в ИР ПИ, при непосредственном представлении в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственного управления, а также по почте государственными заказными письмами от 27.07.2010 №10/03, по адресу: Московская область, Раменский район, сельское поселение Новоархарионовское, д.Бахтево, д.130, кадастровый номер 50:23-002/0379:20, Земельный участок для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 120983 кв. м.

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

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

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

Дата 13.02.2016 № 50/023/001/2016-472

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

1. Характеристики объекта недвижимости: Кадастровый номер объекта: наименование объекта: назначение объекта: площадь объекта: инвентарный номер, литер: этажность (этаж): номера на поэтажном плане: адрес (местоположение) объекта:	50:23-0020379:8 Земельный участок для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем земли сельскохозяйственного назначения 94 600 кв. м участок находится примерно в 1000 м по направлению на юго-восток от ориентира д.Бахтево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира Московская область, Раменский район, сельское поселение Новоархариновское
2. Состав: (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосковский" (Правила доверительного управления зарегистрированы под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания" о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-23/154/2007-027 от 11.12.2007
4. Ограничение (обременение) права: 4.1.1. вид:	Доверительное управление, участок находится примерно в 1000 м по направлению на юго-восток от ориентира д.Бахтево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира Московская область, Раменский район, сельское поселение Новоархариновское, кад.№ 50:23:0020379:8. Земельный участок для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 94600 кв. м
дата государственной регистрации:	27.01.2016

номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-271
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 27.01.2016 до 01.12.2027
установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 772563196
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосковский" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007. Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правопритязания:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махортык Эдуард

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом государственной регистрации. В соответствии со статьёй 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами, не предусмотренными в форме, которая наносит ущерб праву и законным интересам правообладателей, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ ЛГО.РАЗЪЯВЛ
(на инициалы, фамилию, должность, наименование органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

С.М.Карчевская М.С.
(подпись, печать)

Получение выписки осуществляется в ЕПРП на территории предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственного управления в целях получения государственных и муниципальных услуг, не требующих личного посещения. Данное информационное указание органы власти и управления государственных и муниципальных услуг не требуют.

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

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

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

Дата 13.02.2016 № 50/023/001/2016-462

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

1. Характеристики недвижимости:	объекта
Кадастровый номер объекта:	50:23:0020393:13
наименование объекта:	Земельный участок для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
назначение объекта:	земли сельскохозяйственного назначения
площадь объекта:	620 376 кв. м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	участок находится примерно в 2000 м по направлению на юг от ориентира: административное здание, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, с.Речицы, ул.Совхозная, строен.2
состав:	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных паевых счетов владельцев инвестиционных паев. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосковский" (Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за №1028-94/135580) под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания, данные о которых устанавливаются на основании данных паевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации паев:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50- 23/154/2007-192 от 17.12.2007
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. Вид:	Доверительное управление, участок находится примерно в 2000 м по направлению на юг от ориентира: административное здание, расположенное за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, с.Речицы, ул.Совхозная, строен.2, кад.№ 50:23:0020393:13, Земельный участок для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 620376 кв. м
дата государственной регистрации:	27.01.2016

регистрации:	с 27.01.2016 до 01.12.2027
срок, на который установлено (обременение) право:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7725263196
установлено ограничение (обременение) права:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосковский" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94/135580 от 18.10.2007г.
основание государственной регистрации:	Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правоприобретения:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возражении в отношении заявленного зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости и для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махоргах Эдуард

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными)
на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав.
В соответствии со статьями 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О
государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", использование
сведений, содержащихся в настоящей выписке, в целях выдачи документов, которые несут
ущерб праву и законным интересам граждан, должностных лиц и органов государственной
предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ ЛГО РАЗЪЯДА
(подпись, печать)

Карачевская М.С.

(подпись, печать)

Полное наименование: Федеральное агентство по государственной регистрации, кадастру и картографии
орган государственного управления в сфере государственного кадастрового учета и регистрации прав,
указанные органы обязаны запрашивать у Росреестра сведения о зарегистрированных объектах недвижимости,
предоставлять государственные услуги, а также предоставлять государственные услуги, а также предоставлять государственные услуги.

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

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

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

Дата 13.02.2016 № 50/023/001/2016-389

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

1. Характеристики недвижимости:	объекта	
Кадастровый номер объекта:	(или условный)	50:23:0020379-9
наименование объекта:		Земельный участок для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
назначение объекта:		земли сельскохозяйственного назначения
площадь объекта:		271 500 кв. м
инвентарный номер, литер:		
этажность (этаж):		
номера на поэтажном плане:		
адрес (местоположение) объекта:		участок находится примерно в 800 м по направлению на север от ориентира: д.Бахтево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира :Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское
состав:		2.1. Владелец инвестиционных паев - Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев. Закрытого паевого инвестиционного фонда на неактивных "Земельный инвестиционный фонд на неактивных" (Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94/135580 под управлением закрытого акционерного общества "Управляющая компания о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов дело владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер государственной регистрации права:	и дата	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50- 23/154/2007-032 от 11.12.2007
4. Обременение права:	(обременение)	
4.1.1. Вид:		Доверительное управление, участок находится примерно в 800 м по направлению на север от ориентира: д.Бахтево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира :Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, кад.№ 50:23:0020379-9 Земельный участок для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 271 500 кв. м
дата регистрации:		27.01.2016

номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-18/2
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 27.01.2016 по 01.12.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 772563196
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солд Подмосковский" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94/135580 от 18.10.2007г. Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правопритязания:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возмещении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махортык Эдуард

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

СПЕЦИАЛИСТ - ГО РАЗЪЯВЛ
(Служба государственной регистрации прав)

Детская, М.П. Квасецкая, М. С.
(подпись, печать)

Получение выписки осуществляется в органах государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственного кадастрового учета и государственной регистрации недвижимости, а также в органах государственной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющих государственные услуги, ч.1, ст.7

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

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

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

Дата 13.02.2016 № 50/023/001/2016-534

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

1. Характеристики недвижимости:	объекта	
Кадастровый номер объекта:	(или условный)	50:23-0020379:19
наименование объекта:		Земельный участок для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
назначение объекта:		земли сельскохозяйственного назначения
площадь объекта:		16 664 кв. м
инвентарный номер, литер:		
этажность (этаж):		
номера на поэтажном плане:		
адрес (местоположение) объекта:		участок находится примерно в 1400 м по направлению на юго-запад от ориентира: жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, д.Бахтево, д.130
состав:		
2. Правообладатель (правообладатели):		2.1. Владельцы инвестиционных паев - Собственник данного объекта недвижимости и данные них предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевого счета владельца инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосквовный" (Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда № 1028-94/35580) ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94/35580) под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая данные паевых участков владеет инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов паев владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер государственной регистрации права:	и дата регистрации	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50- 23/154/2007-038 от 1.12.2007
4. Ограничение (обременение) права:		
4.1.1. Вид:		Доверительное управление, участок находится примерно в 1400 м по направлению на юго-запад от ориентира: жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, д.Бахтево, д.130, № 50:23-0020379:19, Земельный участок для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 16664 кв. м
дата регистрации:		28.01.2016

номер регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-22/1
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 27.01.2016 до 01.12.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосквовный" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94/35580 от 18.10.2007г. Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/1
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правлитязания:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махортых Эдуард

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

СПЕЦИАЛИСТ Л.ГО. РАЗВЯЛА
(подпись)
Специалист государственного реестра (права)

Карлуская М. С.
(подпись, печать)

Получение выписки выписки от ФГИР для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и
орган государственного управления осуществляется на основании заявления, подписанного заявителем, и при наличии у заявителя
указанных органа, области, запрашиваемый документ (за исключением случаев, когда документ является
предоставляет эти же государственные муниципальные услуги", ч.1, ст.7)

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

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

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

Дата 13.02.2016 № 50/023/001/2016-530

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

1. Характеристики объекта недвижимости: Кадастровый номер объекта:	50:23:0020379:14
наименование объекта:	Земельный участок для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
назначение объекта:	земли сельскохозяйственного назначения
площадь объекта:	23 119 кв. м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	участок находится примерно в 1400 м по направлению на юг от ориентира: жилой дом, расположенного за пределами Раменский район, Московская область, с/поселение сельское поселение Новохаритоновское, д.Бахтево, д.130
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосковский" (Правила доверительного управления зарегистрированы под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов дело владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-25/154/2007-034 от 11.12.2007
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. Вид:	Доверительное управление, участок находится примерно в 1400 м по направлению на юг от ориентира: жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, д.Бахтево, д.130, кад.№ 50:23:0020379:14. Земельный участок для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 23119 кв. м
дата государственной регистрации:	28.01.2016

номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-312/1
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 28.01.2016 по 01.12.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосковский" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007г. Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №066/11
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правопритязания:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права/требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махортых Эдуард

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21.07.2014 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, совершаемых в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, не несет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ 1-ГО РАЗРЯДА
(должность, наименование должности лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

М.П. (подпись, печать)
М.С. (подпись, печать)

Поручение заявителем выдано по ЕПТГ для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственного управления в целях получения государственных муниципальных услуг, не требующих личного обращения заявителя в указанные органы, филиалы, территориальные подразделения и муниципальные услуги, ч.1, ст.7 представлений государственных и муниципальных услуг, ч.1, ст.7)

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

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

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

Дата 13.02.2016 № 50/023/001/2016-384

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

1. Характеристики объекта недвижимости:	объекта
Кадастровый номер объекта:	50:23:0020379-5
наименование объекта:	Земельный участок для данного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
назначение объекта:	земли сельскохозяйственного назначения
площадь объекта:	77 300 кв. м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	участок находится примерно в 800 м по направлению на юг от ориентира: д.Бахтево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Раменский район, сельское поселение Новоархариновское
состав:	2.1 Владельцы инвестиционных паев - Собственник данного объекта недвижимости и данные о вих, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевого счета владельца инвестиционного паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосковский" (Правила формирования управления зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94/135580 под управлением Закрытого акционерного общества "Управление данными о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов дело владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-23/154/2007-029 от 11.12.2007
4. Ограничение (обременение) права:	Доверительное управление, участок находится примерно в 800 м по направлению на юг от ориентира: д.Бахтево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Раменский район, сельское поселение Новоархариновское, кат.№ 50:23:0020379-5, Земельный участок для личного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 77300 кв. м
дата государственной регистрации:	27.01.2016
номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-34/1

1

номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-249/1
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 28.01.2016 по 01.12.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосковский" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94/135580 от 18.10.2007;
Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11	не зарегистрировано
5. Договоры участия в долевом строительстве:	отсутствуют
6. Правовые акты:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махортых Эдуард

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 29.07.2002 №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", использование сведений, содержащихся в настоящем выписке, осуществляется в форме, которая не наносит ущерба правам и законным интересам третьих лиц и влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ ГО РАЗЯДА
(подпись, удостоверяющее действительное лицо органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)



Подписано в соответствии с требованиями Федерального закона от 27.07.2007 №152-ФЗ "Об информации, общественно значимой" и в соответствии с требованиями Федерального закона от 27.07.2007 №152-ФЗ "Об информации, общественно значимой".

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ**

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

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

Дата 13.02.2016 № 50/023/001/2016-455

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

1. Характеристики объекта недвижимости: Кадастровый номер объекта: наименование объекта: назначение объекта: площадь объекта: инвентарный номер, литер: этажность (этаж): номер на поэтажном плане: адрес (местоположение) объекта: состав:	объекта (или условный) 50:23:0020462:5 Земельный участок Земли сельскохозяйственного назначения, под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем 908 кв. м. участок находится примерно в 200 м по направлению на юг от ориентира: жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Раменский район, Новохаритоновский с/о, д.Сидорово, д.30
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество Управляющая компания «ТрастЮнион - Фонды недвижимости» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депозитов владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-23/219/2010-003 от 01.12.2010
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. Вид, дата государственной регистрации:	Доверительное управление 27.01.2016
номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-15/2
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 27.01.2016 до 01.12.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосковский" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007г. Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано

регистрации: срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 27.01.2016 по 01.12.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосковский" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007г. Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правовременная:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махортык Эдуард

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способных привести к ущербу правам и законным интересам граждан, организаций, предприятий, учреждений, органов государственной власти, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ 1-ГО РАЗРЯДА _____ Карасева М. С.

(подпись)

Специалист государственного органа

Получено: выписку выдал по Э.П.П. (на последнем рабочем месте) специалист государственного органа (субъекта государственной власти, органа местного самоуправления и организации) _____ (подпись)
Указанные органы обязаны направлять в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии выписку в соответствии с требованиями, установленными в пункте 11 статьи 11 Федерального закона от 27.07.2007 № 201-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг". №1, ст.7)



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

повторное, взамен свидетельства: 11.12.2007

Дата выдачи: 01.12.2015

Документы-основания: Заявка №СП-31 на приобретение инвестиционных паев

юридическими лицами от 14.11.2007г

• Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом
недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосковский", зарегистрированы ФСФР России
18.10.2007г; за № 1028-94/35580

Субъект (субъекты) права: Владельца инвестиционных паев - Закрытый паевый
инвестиционный фонд недвижимости "РВМ-Подмосковный" данные о которых
устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в
реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:23:0020394.5

Объект права: Земельный участок для ведения сельхозпроизводства, категория земель: земля
сельскохозяйственного назначения, общая площадь 70400кв.м , адрес (местонахождение)
объекта: участок находится примерно в 400 м по направлению на юг от ориентира: д.Фенино,
расположенного за пределами участка, адрес ориентира :Московская область, Раменский
район, сельское поселение Г-жельское

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "ЕГРП"
декабря 2007 года сделана запись регистрации № 50-50-23/154/2007-030

Государственный регистратор



Носков Е. Е.

6. Правовые ограничения: Заявленные в судебном порядке права требования:	отсутствуют данные отсутствуют
8. Отметка о возращении отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махорных Эдуард

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными)
на дату получения запроса органами, осуществляющими государственную регистрацию прав.
В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21.06.1997 №122-ФЗ "О
государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", использование
сведений, содержащихся в настоящей выписке, способными в форме, которые несут
ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность,
предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ 1-ГО РАЗРЯДА
Корневская М. С.

(подпись, наименование государственного органа,
подпись, наименование государственного органа)

Полномочия выданы: Махорных Эдуард на совершение регистрационных действий, связанных с государственной регистрацией прав, оформлением государственного реестра недвижимости и
органы государственной регистрации прав в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРП) и Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРП) и Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРП)
указанные органы обязаны записывать в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРП) и Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРП) и Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРП)



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

повторное, взамен свидетельства: 11.12.2007

Дата выдачи: 11.12.2015

Документы-основания: • Заявка №СП-19 на приобретение инвестиционных паев юридическими лицами от 14.11.2007г

• Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Сопад Подмосковный" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94/135580

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ-Подмосковный" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:23:0020394:6

Объект права: Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 119158кв.м , адрес (местонахождение) объекта: участок находится примерно в 1300 м по направлению на юго-запад от ориентирной жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, д.Фенино, д.28

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "ЕГР" декабря 2007 года сделана запись регистрации № 50-50-23/154/2007-039

Государственный регистратор

Строгонов Н. Л.



(подпись: МП) №
50-50-23/154/2007-039

50-БА 683343

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**
№ 50/023/001/2016-484

Дата 13.02.2016

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

1. Характеристики недвижимого объекта	объекта
Кадастровый номер объекта:	50:23:0020394;9
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, Для сельскохозяйственного производства
площадь объекта:	21 109 кв. м
инвентарный номер литер:	
этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "ТрастЮнион Фонд недвижимости" на основании публичных договорах уставов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов доверительного управления инвестиционных паев.
3. Вид, номер государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-23/070/2011-065 от 24.05.2011
4. Ограничение (обременение) права:	4.1.1. вид: Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала, кат. № 50:23:0020394;9, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 21 109 кв. м дата государственной регистрации: 28.01.2016 номер государственной регистрации: 50-50/023-50/999/001/2016-267/2 регистрации: срок, на который установлено ограничение (обременение) права: с 28.01.2016 по 01.12.2027 лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: Закрытое акционерное общество "Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196 основание государственной регистрации: Правильное доверительное управление Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимостью "Земельный фонд "Солнц Подмосковный" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007г. Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным

5. Договора участия в долевом строительстве:	Фондом от 07.04.2015 №06/11 не зарегистрировано
6. Правопритязания:	отсутствуют
7. Заключения в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о выражении отношения зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махортык Эдуард

Сведения, содержащиеся в настоящем документе являются достоверными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 11.07.1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, в иных целях, не связанных с осуществлением прав, и законным интересам третьих лиц не допускается. Ответственность за предоставление государственного реестра сведений об объектах недвижимости несет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ ГО. БАЗЯИЛА
Специалист, М.П. (подпись, инициалы)
Специалист, М.С. (подпись, инициалы)

Получение выписки осуществляется по ЕПР для государственного предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственной власти субъектов Российской Федерации, а также в целях предоставления сведений из Единого государственного реестра недвижимости в информационные системы, в том числе посредством использования биометрических данных, идентификационных данных, а также для предоставления государственных и муниципальных услуг (функций).

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

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

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

Дата 13.02.2016 № 50/023/001/2016-421

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

1. Характеристики объекта недвижимости:	объекта
Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:23:0020394:19
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства
площадь объекта:	28 283 кв. м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владелец инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество Управляющая компания "ТрастЮнион - Фонды недвижимости" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевого счета владельца инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-23/016/2012-047 от 14.02.2012
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. Вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала, кад. № 50:23:0020394:19, Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 28283 кв. м
дата государственной регистрации:	21.01.2016
номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2015-604372
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 21.01.2016 до полного исполнения сторонами своих обязанностей
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 772563196
основание государственной регистрации:	Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11 от 07.04.2015
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правопритязание:	отсутствуют

7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возражении относительно зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махорных Эдуард

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 29 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, одобренной в форме, которые несут ущерб правам и законным интересам третьих лиц, является административным правонарушением, влекущим ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ ГО РАЗДЕЛА
Одесская М.С.
(подпись, печать)

Выписку выдает инспектор ИГИИ для предоставления информации о состоянии дел в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также о наличии ограничений и обременений, установленных в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Выписка не является юридическим документом. Информация, содержащаяся в выписке, не может использоваться для установления фактов, имеющих юридическое значение. Информация, содержащаяся в выписке, не может использоваться для установления фактов, имеющих юридическое значение.

7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возращении отношения зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махортых Эдуард

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

СПЕЦИАЛИСТ 1-ГО РАЗРЯДА
(должность, наименование замещающего лица, орган, осуществляющий государственную регистрацию)

Орловская М. С.
(подпись, инициалы, фамилия, наименование замещающего лица, орган, осуществляющий государственную регистрацию)

Получение выписки является по БТИ для государственного кадастра недвижимости в органы местного самоуправления и органы государственного кадастра недвижимости в целях предоставления информации об объектах недвижимости, данных о зарегистрированных объектах недвижимости, данных о зарегистрированных объектах недвижимости, данных о зарегистрированных объектах недвижимости, данных о зарегистрированных объектах недвижимости.

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

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

Дата 13.02.2016 № 50/023/001/2016-408

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

1. Характеристики объектов недвижимости: Кadaстровый (или условный) номер объекта: наименование объекта: назначение объекта: площадь объекта: инвентарный номер, литер: этажность (этаж): номера на поэтажном плане: адрес (местоположение) объекта: состав:	50:23:0020394:14 Земельный участок Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства 27 622 кв. м инвентарный номер, литер: этажность (этаж): номера на поэтажном плане: адрес (местоположение) объекта: состав:
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "ТрастЮнион - Фонды недвижимости" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долява собственности, № 50-50-23/017/2012-184 от 13.02.2012
4. Ограничение (обременение) права:	4.1.1. Вид: Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала, када. № 50:23:0020394:14, земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 27622 кв. м
4.1.1. Вид:	21.01.2016
дата государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2015-6047/2
номер государственной регистрации:	с 21.01.2016 до полного исполнения сторонами своих обязательств
строка, на которой установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11 от 07.04.2015
основание государственной регистрации:	не зарегистрировано
5. Договор участия в долевом строительстве:	отсутствует
6. Правотриггеры:	

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

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

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

№ 50/023/001/2016-396

Дата 13.02.2016

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

1. Характеристики объекта недвижимости:	Характеристики объекта
Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:23:0020394:15
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, Для сельскохозяйственного производства
площадь объекта:	23 096 кв. м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество Управляющая компания "ТрастЮнion - Фонды недвижимости" компания которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-23/017/2012-183 от 13.02.2012
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. Вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала, кад. № 50:23:0020394:15, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 23096 кв. м
дата государственной регистрации:	21.01.2016
номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2015-6046/7
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 21.01.2016 до полного исполнения сторонами своих обязанностей
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 772563196
основание государственной регистрации:	Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №606711 от 07.04.2015
5. Договоры участия в долевой собственности:	не зарегистрировано
6. Правоприсваивания:	отсутствуют

7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возбуждении оспаривания зарегистрированного решения:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махортых Эдуард

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21.04.2011 № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способных привести к возникновению убытков, потерь и иным образом нанести ущерб правам и законным интересам правообладателя, а также ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации, возлагается на заявителя.

СПЕЦИАЛИСТ 1-ГО РАЗРЯДА
Специалист государственной регистрации прав

Морозовская М.С.
(подпись, печать)



Получение выписки является платным (с НДС) для потребителей, осуществляющих деятельность в сфере государственной власти, органы государственной власти, органы государственного управления и органы государственного управления субъектов Российской Федерации, а также для потребителей, осуществляющих деятельность в сфере государственной власти, органы государственного управления и органы государственного управления субъектов Российской Федерации, а также для потребителей, осуществляющих деятельность в сфере государственной власти, органы государственного управления и органы государственного управления субъектов Российской Федерации.

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

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

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

№ 50/023/001/2016-409

Дата 13.02.2016

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

Table with columns for object characteristics, cadastral number, owner information, and legal details. Row 1: Земельный участок, кадастровый номер 50:23:0020394:13. Row 2: Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское...

Table with 2 columns: description of information and its status (absent/present). Rows include court case numbers, registration objections, and court decisions.

Выписка выдана: Махортых Эдуард

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) в дату получения запроса органами, осуществляющими государственную регистрацию недвижимости...

СПЕЦИАЛИСТ ЛЮ. РАЗРЕДА

М.П. [Blue circular stamp]

Караваскина М.С.

Подписью заявителя, выданной на бланке, для предоставления информации в Единый государственный реестр недвижимости в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним...

5. Договора участия в долевом строительстве:	фондом от 07.04.2015 №06/11 не зарегистрировано
6. Правовые акты:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возражении относительно зарегистрированного права:	в данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махортых Эдуард

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

СПЕЦИАЛИСТ 1-ГО РАЗРЯДА

(должность государственного служащего)

Харьковская М. С.

(подпись, печать)

(подпись, печать)

Получение выписки выдана из ЕИРЦ для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления, органы государственного управления в целях предоставления информации о государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней. Информация, содержащаяся в выписке, является актуальной на дату ее выдачи. Выписка предоставляется государственными и муниципальными органами, ч. 1, ст. 7.

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

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

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

Дата 13.02.2016 № 50/023/001/2016-461

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

1. Характеристики объекта недвижимости:	объекта недвижимости
Кадастровый номер объекта:	(или условный) 50:23:0010367:10
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения. Для сельскохозяйственного производства
площадь объекта:	29 835 кв. м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "ТрастЮнион - Фонды недвижимости", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депозитов владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-23/017/2012-149 от 08.02.2012
4. Ограничение права:	4.1.1. Вид: Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала, кад.№ 50:23:0010367:10. Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 29835 кв. м
дата государственной регистрации:	27.01.2016
номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-59/2
сроки, на которые установлено ограничение (обременение) права:	с 27.01.2016 по 01.12.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солнечный Подмосковный" зарегистрированы ФНС РФ от 08.10.2007 г. за № 1028-94/135580 от 18.10.2007 г.
	Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным

5. Договоры участия в долевом строительстве:	Фондом от 07.04.2015 №06/11 не зарегистрировано
6. Правопритязания:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возвращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махортых Эдуард

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения выписки органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 06 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, слесок с ним, в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателя, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ - ГО РАЗРЕДА
(подпись, наименование государственного органа (район))

Кариевская М. С.
(фамилия, инициалы)

Получение выписки является платной услугой. Для получения выписки в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственного управления в Российской Федерации, ежемесячно (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ) Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг, ч.1, ст.7

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

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СЛЕДЛОКС С НИМ

Дата 13.02.2016

№ 50/023/001/2016-489

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

1. Характеристики недвижимости:	объекта недвижимости
Кадастровый номер объекта:	(или условный) 50:23:0010367:7
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, Для сельскохозяйственного производства
площадь объекта:	20 483 кв. м
инвентарный номер, литер:	
этжность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Г. Жельское, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владелец инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество Управляющая компания "ТрастЮнион - Фонды недвижимости", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-23/017/2012-150 от 08.02.2012
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. Вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Г. Жельское, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала, кат. № 50:23:0010367:7, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 20 483 кв. м
дата государственной регистрации:	28.01.2016
номер государственной регистрации:	50-50/023-50/9999/001/2016-2742
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 28.01.2016 по 01.12.2027
установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Недвижимость - Земельный фонд «Солд Подмосковный» зарегистрирован в Едином государственном реестре недвижимости от 18.10.2007; Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным

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

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

Дата 13.02.2016 № 50/023/001/2016-495

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

1. Характеристики объекта недвижимости: Кadaстровый номер объекта: наименование объекта: назначение объекта: площадь объекта: инвентарный номер, литер: номера на поэтажном плане: адрес (местоположение) объекта: состав:	50:23:0010367:9 Земельный участок Земли сельскохозяйственного назначения, Для сельскохозяйственного производства 20 189 кв. м Инвентарный номер, литер: номера на поэтажном плане: адрес (местоположение) объекта: состав:
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество Управляющая компания "ТрастЮнион - Фонды недвижимости" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50/23/017/2012-151 от 08.02.2012
4. Ограничение (обременение) права:	4.1.1. вид: Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала, кад.№ 50:23:0010367:9, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 20189 кв. м дата государственной регистрации: 28.01.2016 номер государственной регистрации: 50-50/023-50/999/001/2016-2762 срок, на который установлено ограничение (обременение) права: с 28.01.2016 по 01.12.2027 лицо, в пользу которого Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196 установлено ограничение (обременение) права: основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосковный" зарегистрирован ФСОФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135380 от 18.10.2007; Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным

5. Договоры участия в долевом строительстве:	ф.оном от 07.04.2015 №06/11 не зарегистрировано
6. Правопритязания:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махортых Эдуард

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 24 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, в том числе в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам граждан, организаций, органов государственной, муниципальной и муниципальной власти, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ 1-ГО РАЗРЯДА
(подпись уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

М.С. Сидельникова

Получение выписки выдана из ЕГРН для последующего предоставления в Росреестр, территориальное управление и органы, указанные в заявлении, направленные в Росреестр, осуществляется (Обслуживающий орган от 27.02.2016 №10-023-06 организация, предоставляющая государственные и муниципальные услуги, "ч.1, ст.7)



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

погортное, взамен свидетельства : серия 50-АГ № 274377 , дата выдачи 05.06.2012

Дата выдачи: "31" июля 2012 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка от 28.03.2012 №17

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосковный"

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, общая площадь 2706422 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Орехово-Зуевский район, юго-западнее дер.Губино Белавинского с/п, участок 22

Кадастровый (или условный) номер: 50:24:0060416:10

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" июня 2012 года сделана запись регистрации № 50-50-24/003/2012-437



Регистратор

50-АГН 631400

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Дата 13.02.2016 № 50/023/001/2016-573

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

1. Характеристики объекта недвижимости: Кадастровый номер объекта: наименование объекта: назначение объекта: площадь объекта: инвентарный номер, литер: номера на поэтажном плане: адрес (местоположение) объекта: состав:	50:23:0010378:568 Земельный участок Земли сельскохозяйственного назначения, Для сельскохозяйственного производства 27 606 кв. м инвентарный номер, литер: номера на поэтажном плане: адрес (местоположение) объекта: Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала состав: 2.1 Владельцы инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "ГрантЮнион Фонды недвижимости", лица, о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов дело владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-23/017/2012-148 от 08.02.2012
4. Ограничение (обременение) права:	4.1.1. вид: Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала, кад.№ 50:23:0010378:568. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 27606 кв. м
дата государственной регистрации:	28.01.2016
номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-273/2
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 28.01.2016 по 01.12.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосковный" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007г. Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u>06.08.2018</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		50:23:0000000:160253	
Номер кадастрового квартала:	50:23:0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	03.08.2018		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, р-н Раменский, с Карпово		
Площадь:	96844 +/- 109 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	15611252.80		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 50:23:0000000:153788.		
Получатель выписки:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", Д.У.Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ-Подмосковный"		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Глазова Н. М.	

М.П.

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

Земельный участок	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>06.08.2018</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
Кадастровый номер: 50:23:0000000:160253	
1. Правообладатель (правообладатели):	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", Д.У.Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ-Подмосковный", ИНН: 7722563196, ОГРН: 1057749282810
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50:23:0000000:160253-50/023/2018-1 от 03.08.2018
3. Документ-основание:	3.1. Решение о разделе земельного участка от 04.04.2018
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление. Участок находится примерно в 700 м по направлению на северо-запад от ориентира: жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, село Карпово, дом 2, кад. № 50:23:0020460:13, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 3033085 кв. м
дата государственной регистрации:	03.08.2018
4.1.1. номер государственной регистрации:	50:23:0000000:160253-50/023/2018-2
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 27.01.2016 по 01.12.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196, ОГРН: 1057749282810
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосковный" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г: за № 1028-94135580 от 18.10.2007; Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Глазова Н. М.

М.П.

Раздел 3

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

Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела 3	Всего листов раздела 3 : _____	Всего разделов: _____
06.08.2018		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:23:0000000:160253	
План (чертеж, схема) земельного участка:			
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Глазова Н. М.	
<small>(подпись, наименование должности)</small>		<small>(подпись, фамилия)</small>	

М.П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок	
<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____	Раздела 1
Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
06.08.2018	
Кадастровый номер:	50:23:0000000:160257
Номер кадастрового квартала:	50:23:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	03.08.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, р-н Раменский, с Карлово
Площадь:	824078 +/- 318 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	132841373.60
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:23:0000000:149724
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 50:23:0000000:153788.
Получатель выписки:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", Д.У.Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ-Подмосковный"
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Глазова Н. М.
<small>(подпись, наименование должности)</small>	

М.П.

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

Раздел 2

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № 06.08.2018	Раздела 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		50:23:0000000:160257	

1. Правообладатель (правообладатели):	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", 1.1. Д.У.Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ-Подмосковный", ИНН: 7722563196, ОГРН: 1057749282810
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50:23:0000000:160257-50/023/2018-1 от 03.08.2018
3. Документ-основания:	3.1. Решение о разделе земельного участка от 04.04.2018
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление, Участок находится примерно в 700 м по направлению на северо-запад от ориентира: жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, село Карпово, дом 2, кад.№ 50:23:0020460:13, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 3033085 кв. м
дата государственной регистрации:	03.08.2018
4.1.1. номер государственной регистрации:	50:23:0000000:160257-50/023/2018-2
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 27.01.2016 по 01.12.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196, ОГРН: 1057749282810
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосковный" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г; за № 1028-94135580 от 18.10.2007; Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11
4.1.2. вид:	Доверительное управление, Участок находится примерно в 700 м по направлению на северо-запад от ориентира: жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, село Карпово, дом 2, кад.№ 50:23:0020460:13, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 3033085 кв. м
дата государственной регистрации:	03.08.2018
номер государственной регистрации:	50:23:0000000:160257-50/023/2018-3
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 27.01.2016 по 01.12.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196, ОГРН: 1057749282810

основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосковный" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г; за № 1028-94135580 от 18.10.2007; Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(подпись ответственного специалиста)</small>	Глазова Н. М. <small>(инициалы, фамилия)</small>



Земельный участок		(вид объекта недвижимости)
Лист № <u>06.08.2018</u>	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> ; Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		<u>50:23:0000000:160257</u>
вид:	Доверительное управление, Участок находится примерно в 700 м по направлению на северо-запад от ориентира: жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, село Карпово, дом 2, кад.№ 50:23:0020460:13, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 3033085 кв. м	
дата государственной регистрации:	03.08.2018	
номер государственной регистрации:	50:23:0000000:160257-50/023/2018-4	
4.1.3. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 27.01.2016 по 01.12.2027	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196, ОГРН: 1057749282810	
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солянд Подмосковский" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г; за № 1028-94135580 от 18.10.2007; Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11	
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ (полное наименование должности)		Глазова Н. М. (инициалы, фамилия)



М.П.

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

Раздел 3

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)
Лист № <u>06.08.2018</u>	Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> ; Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		<u>50:23:0000000:160257</u>
План (чертеж, схема) земельного участка:		
Масштаб 1:	Условные обозначения:	
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ (полное наименование должности)		Глазова Н. М. (инициалы, фамилия)

М.П.

сельскохозяйственного назначения:

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись инициалы, фамилия

М.П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
06.08.2018			
Кадастровый номер:		50:23:0000000:160259	
Номер кадастрового квартала:	50:23:0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	03.08.2018		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, р-н Раменский, с Карпово		
Площадь:	2182 +/- 1 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	351738,40		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 50:23:0000000:153788. Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:23:0000000:160256.		
Получатель выписки:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", Д.У.Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ-Подмосковный"		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Глазова Н. М.	
(подпись, наименование должности)		(подпись)	

М.П.

Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____
06.08.2018	
Кадастровый номер: 50:23:0000000:160259	
1. Правообладатель (правообладатели):	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", Д.У.Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ-Подмосковный", ИНН: 7722563196, ОГРН: 1057749282810
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50:23:0000000:160259-50/023/2018-1 от 03.08.2018
3. Документы-основания:	3.1. Решение о разделе земельного участка от 04.04.2018
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление, Участок находится примерно в 700 м по направлению на северо-запад от ориентира: жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, село Карпово, дом 2, кад.№ 50:23:0020460:13, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 3033085 кв. м
дата государственной регистрации:	03.08.2018
номер государственной регистрации:	50:23:0000000:160259-50/023/2018-2
4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 27.01.2016 по 01.12.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196, ОГРН: 1057749282810
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосковный" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г; за № 1028-94135580 от 18.10.2007г; Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	
(подпись, наименование должности)	
Глазова Н. М.	
(подпись)	

М.П.

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3:	Всего разделов:
06.08.2018			
Кадастровый номер:		50:23:0000000:160259	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: _____ Условные обозначения: _____

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

Глазова Н. М.

М.П.



Генеральному директору
ООО «ФандОценка»
Ивашковой Н.П.

Исх. № _____
От «03» августа 2018
На № _____
От «___» _____ 2018

ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЭПИФ недвижимости «РВМ – Подмосковский» настоящим информирует, что земельный участок с кадастровым номером 50:23:0000000:160256 площадью 15 592 м2 и земельный участок с кадастровым номером 50:23:0000000:160259 площадью 2 182 м2, принадлежащие на праве собственности пайщикам ЭПИФ недвижимости «РВМ-Подмосковский», полностью заняты дорогой общего пользования, являющейся единственным подъездным путем к Ул. Снежинка Д. Вороню и Ул. Снежинка с. Карлово Новохаритоновского с.п. Раменского района Московской области. Данные участки невозможно использовать по другому назначению.

В соответствии с договоренностью с администрацией Раменского района планируется передача земельный участок с кадастровым номером 50:23:0000000:160256 в муниципальную собственность для целей реконструкции и последующей эксплуатации данной дороги силами муниципального образования.



Заместитель Генерального Директора –
Финансовый директор

Володарский А.В.

Исполнитель: Анна Литвинчук (доб.418)

ЗАО УК «РВМ Капитал»,
Ул. Земляной Вал, д. 9, Москва, Россия, 105064,
телефон +7 495 660 7030, факс: +7 495 660 7032,
e-mail: info@rwmcapital.ru
www.rwminvest.ru

ОГРН 1057749282810
ИНН 772563196
КПП 770901001

Р/С 40701810122000045436
в АКБ "Абсолют Банк" (ПАО)
К/С 30101810500000000976
БИК 044525976

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>Раздела 1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
29.01.2020	
Кадастровый номер:	50:23:0010371:17
Номер кадастрового квартала:	50:23:0010371
Дата присвоения кадастрового номера:	02.11.1993
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала
Площадь:	29713 +/- 1508 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	15800482.01
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ - Подмосковский"
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ (полное наименование должности)	Тимохина Т. В. (подпись, фамилия)



Раздел 2

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

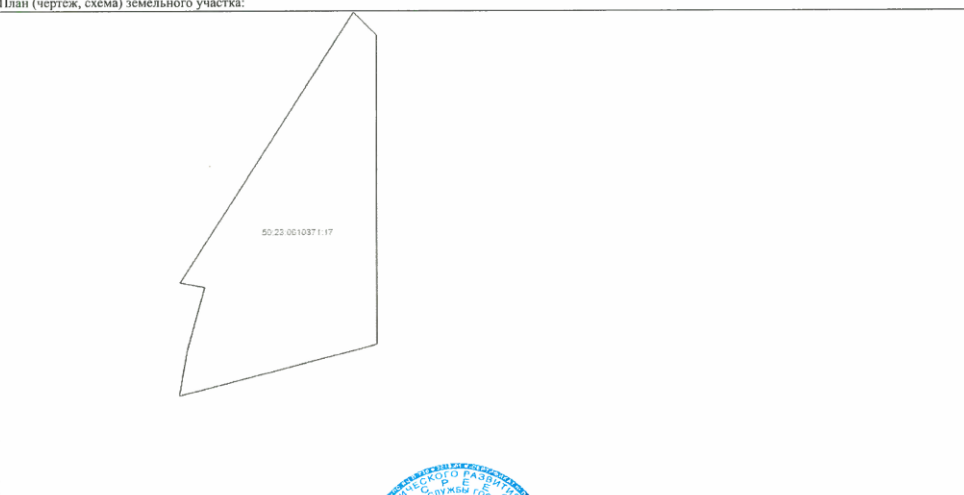
Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>Раздела 2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
29.01.2020	
Кадастровый номер:	50:23:0010371:17
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев - закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ - Подмосковский" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 50:23:0010371:17-50/023/2020-7 от 29.01.2020
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи земельных участков от 26.12.2019 №В/РВМ-19
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала, кад. № 50:23:0010371:17, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 29713 кв. м
дата государственной регистрации:	29.01.2020
номер государственной регистрации:	50:23:0010371:17-50/023/2020-8
4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 29.01.2020 по 01.12.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Подмосковский", ИНН: 7722563196
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосковский" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007г.; Договор купли-продажи земельных участков от 26.12.2019 №В/РВМ-19
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ (полное наименование должности)	Тимохина Т. В. (подпись, фамилия)



Раздел 3

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(из объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u>3</u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
29.01.2020			
Кадастровый номер:		50:23:0010371:17	
План (чертеж, схема) земельного участка:			
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Тимохина Т. В.	
<small>(полное наименование должности)</small>		<small>(инициал, фамилия)</small>	



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

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок	
<small>(из объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
29.01.2020	
Кадастровый номер:	50:23:0010371:22
Номер кадастрового квартала:	50:23:0010371
Дата присвоения кадастрового номера:	02.11.1993
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала
Площадь:	29143 +/- 1494 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	15535841.87
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ - Подмосковский"
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	
<small>(полное наименование должности)</small>	
Тимохина Т. В.	
<small>(инициал, фамилия)</small>	



Раздел 2

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

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>29.01.2020</u>	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		50:23:0010371:22	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ - Подмосковский" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 50:23:0010371:22-50/023/2020-6 от 29.01.2020		
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи земельных участков от 26.12.2019 №В/РВМ-19		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4. 4.1.1.	вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала, кад.№ 50:23:0010371:22, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 29143 кв. м	
	дата государственной регистрации:	29.01.2020	
	номер государственной регистрации:	50:23:0010371:22-50/023/2020-7	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 29.01.2020 по 01.12.2027	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Подмосковский", ИНН: 7722563196	
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосковский" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007; Договор купли-продажи земельных участков от 26.12.2019 №В/РВМ-19		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Тимохина Т. В.	
<small>(подпись)</small>		<small>(инициалы, фамилия)</small>	



Раздел 3

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

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>29.01.2020</u>	Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> :	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		50:23:0010371:22	
План (чертеж, схема) земельного участка:			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Тимохина Т. В.	
<small>(подпись)</small>		<small>(инициалы, фамилия)</small>	



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок	
(код объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____
29.01.2020	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	50:23:0010358:120
Номер кадастрового квартала:	50:23:0010358
Дата присвоения кадастрового номера:	02.11.1993
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала
Площадь:	29152 +/- 1494 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	13749832.32
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	<p>Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:23:0010358:521, 50:23:0010358:519, 50:23:0010358:451, 50:23:0010358:453, 50:23:0010358:470, 50:23:0010358:425, 50:23:0010358:501, 50:23:0010358:505, 50:23:0010358:457, 50:23:0010358:464, 50:23:0010358:466, 50:23:0010358:448, 50:23:0010358:478, 50:23:0010358:432, 50:23:0010358:500, 50:23:0010358:431, 50:23:0010358:502, 50:23:0010358:522, 50:23:0010358:428, 50:23:0010358:461, 50:23:0010358:486, 50:23:0010358:482, 50:23:0010358:498, 50:23:0000000:159528, 50:23:0010358:444, 50:23:0010358:442, 50:23:0010358:497, 50:23:0010358:506, 50:23:0010358:499, 50:23:0010358:433, 50:23:0010358:450, 50:23:0010358:469, 50:23:0010358:474, 50:23:0010358:429, 50:23:0010358:438, 50:23:0010358:430, 50:23:0010358:436, 50:23:0010358:471, 50:23:0010358:441, 50:23:0010358:440, 50:23:0010358:472, 50:23:0010358:507, 50:23:0010358:511, 50:23:0010358:512, 50:23:0010358:515, 50:23:0010358:516, 50:23:0010358:510, 50:23:0010358:452, 50:23:0010358:456, 50:23:0010358:514, 50:23:0010358:463, 50:23:0000000:159529, 50:23:0010358:467, 50:23:0010358:449, 50:23:0010358:468, 50:23:0010358:455, 50:23:0010358:473, 50:23:0010358:513, 50:23:0010358:465, 50:23:0010358:503, 50:23:0010358:479, 50:23:0010358:480, 50:23:0010358:485, 50:23:0010358:489, 50:23:0010358:483, 50:23:0010358:484, 50:23:0010358:462, 50:23:0010358:493, 50:23:0010358:492, 50:23:0010358:494, 50:23:0010358:491, 50:23:0010358:496, 50:23:0010358:517, 50:23:0010358:520, 50:23:0010358:518, 50:23:0010358:434, 50:23:0010358:458, 50:23:0010358:459, 50:23:0000000:159530, 50:23:0010358:476, 50:23:0010358:424, 50:23:0010358:439, 50:23:0010358:427, 50:23:0010358:508, 50:23:0010358:426, 50:23:0010358:454, 50:23:0010358:460, 50:23:0010358:481, 50:23:0010358:477, 50:23:0010358:488, 50:23:0010358:495, 50:23:0010358:447</p>

50:23:0010358:487, 50:23:0010358:443, 50:23:0010358:445, 50:23:0010358:490, 50:23:0010358:446, 50:23:0010358:509, 50:23:0010358:475, 50:23:0010358:437, 50:23:0010358:435, 50:23:0010358:504.

Получатель выписки:	Закртыый пасовой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ - Подмосковский"
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(подпись, наименование должности)</small>	Тимохина Т. В. <small>(подпись, фамилия)</small>



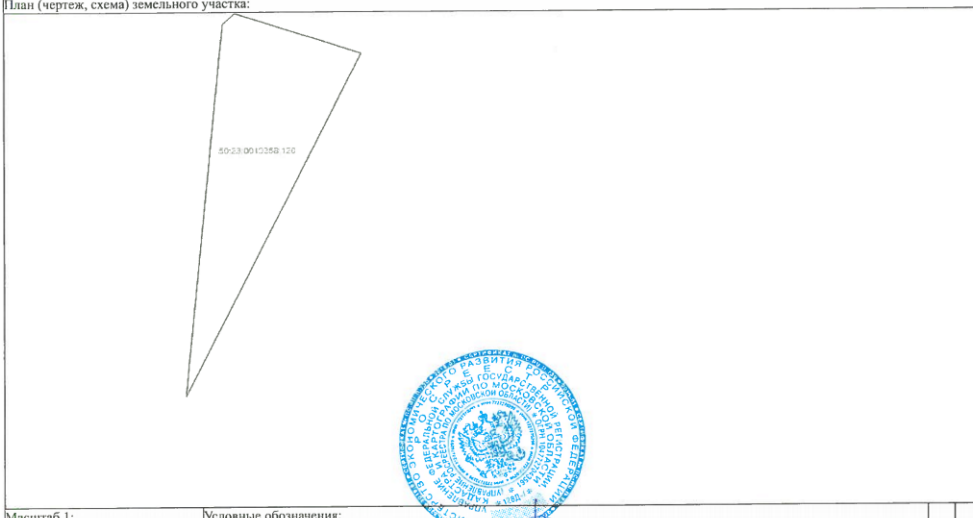

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>29.01.2020</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер: <u>50:23:0010358:120</u>	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд 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.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 50:23:0010358:120-50/023/2020-6 от 29.01.2020
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи земельных участков от 26.12.2019 №В/РВМ-19
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1.	4.1.1.1. вид: Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Новоархипоновское, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала, кад.№ 50:23:0010358:120, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 29152 кв. м
	дата государственной регистрации: 29.01.2020
	номер государственной регистрации: 50:23:0010358:120-50/023/2020-5
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: с 29.01.2020 по 01.12.2027
4.1.2.	4.1.2.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Подмосковный", ИНН: 7722563196
	основание государственной регистрации: Договор купли-продажи земельных участков от 26.12.2019 №В/РВМ-19; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосковный" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007
	вид: Ипотека
	дата государственной регистрации: 01.12.2017
	номер государственной регистрации: 50:23:0010358:120-50/023/2017-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: с 01.12.2017 до полного расчета
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196
	основание государственной регистрации: Договор купли-продажи земельных участков от 23.05.2017 №РВМ-06/0417
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без государственного кадастрового учета:	данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ (полное наименование должности)	Тимохина Т. В. (подпись, фамилия)
---	--------------------------------------



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

Земельный участок <small>(инд. объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u>29.01.2020</u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		50:23:0010358:120	
План (чертеж, схема) земельного участка:			
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>	 М.П.		Тимохина Т. В. <small>(инициалы, фамилия)</small>

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа регистрации прав)

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок <small>(инд. объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>29.01.2020</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
Кадастровый номер: 50:23:0010358:121	
Номер кадастрового квартала:	50:23:0010358
Дата присвоения кадастрового номера:	02.11.1993
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала
Площадь:	29826 +/- 1511 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	14026571.28
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:23:0010358:521, 50:23:0010358:519, 50:23:0010358:451, 50:23:0010358:453, 50:23:0010358:470, 50:23:0010358:425, 50:23:0010358:501, 50:23:0010358:505, 50:23:0010358:457, 50:23:0010358:464, 50:23:0010358:466, 50:23:0010358:448, 50:23:0010358:478, 50:23:0010358:432, 50:23:0010358:500, 50:23:0010358:431, 50:23:0010358:502, 50:23:0010358:522, 50:23:0010358:428, 50:23:0010358:461, 50:23:0010358:486, 50:23:0010358:482, 50:23:0010358:498, 50:23:0000000:159528, 50:23:0010358:444, 50:23:0010358:442, 50:23:0010358:497, 50:23:0010358:506, 50:23:0010358:499, 50:23:0010358:433, 50:23:0010358:450, 50:23:0010358:469, 50:23:0010358:474, 50:23:0010358:429, 50:23:0010358:438, 50:23:0010358:430, 50:23:0010358:436, 50:23:0010358:471, 50:23:0010358:441, 50:23:0010358:440, 50:23:0010358:472, 50:23:0010358:507, 50:23:0010358:511, 50:23:0010358:512, 50:23:0010358:515, 50:23:0010358:516, 50:23:0010358:510, 50:23:0010358:452, 50:23:0010358:456, 50:23:0010358:514, 50:23:0010358:463, 50:23:0000000:159529, 50:23:0010358:467, 50:23:0010358:449, 50:23:0010358:468, 50:23:0010358:455, 50:23:0010358:436, 50:23:0010358:513, 50:23:0010358:465, 50:23:0010358:503, 50:23:0010358:479, 50:23:0010358:480, 50:23:0010358:485, 50:23:0010358:489, 50:23:0010358:483, 50:23:0010358:484, 50:23:0010358:462, 50:23:0010358:493, 50:23:0010358:492, 50:23:0010358:494, 50:23:0010358:491, 50:23:0010358:496, 50:23:0010358:517, 50:23:0010358:520, 50:23:0010358:518, 50:23:0010358:434, 50:23:0010358:458, 50:23:0010358:459, 50:23:0000000:159530, 50:23:0010358:476, 50:23:0010358:424, 50:23:0010358:439, 50:23:0010358:427, 50:23:0010358:508, 50:23:0010358:426, 50:23:0010358:454, 50:23:0010358:460, 50:23:0010358:481, 50:23:0010358:477, 50:23:0010358:488, 50:23:0010358:495, 50:23:0010358:447

Получатель выписки:	50:23:0010358:487, 50:23:0010358:443, 50:23:0010358:445, 50:23:0010358:490, 50:23:0010358:446, 50:23:0010358:509, 50:23:0010358:475, 50:23:0010358:437, 50:23:0010358:435, 50:23:0010358:504. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ - Подмосковский"
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>	Тимохина Т. В. <small>(инициалы, фамилия)</small>



Раздел 2

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

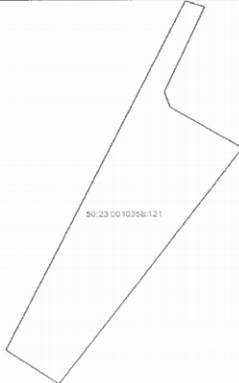
Земельный участок <small>(на объект недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
29.01.2020			
Кадастровый номер:		50:23:0010358:121	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ - Подмосковский" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 50:23:0010358:121-50/023/2020-7 от 29.01.2020
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи земельных участков от 26.12.2019 №В/РВМ-19
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1. вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала, кад. № 50:23:0010358:121, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 29826 кв. м
дата государственной регистрации:	29.01.2020
номер государственной регистрации:	50:23:0010358:121-50/023/2020-8
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 29.01.2020 по 01.12.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Подмосковский", ИНН: 7722563196
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосковский" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007; Договор купли-продажи земельных участков от 26.12.2019 №В/РВМ-19
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данных отсутствует
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данных отсутствует
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>	Тимохина Т. В. <small>(инициалы, фамилия)</small>



Раздел 3

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

Земельный участок			
<small>(из объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3:	Всего разделов: _____
29.01.2020		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:23:0010358:121	
План (чертеж, схема) земельного участка:			
			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Тимохина Т. В.	
<small>(полное наименование должности)</small>		<small>(инициалы, фамилия)</small>	

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок	
<small>(из объекта недвижимости)</small>	
Лист №	Раздела 1
Всего листов раздела 1: _____	
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
29.01.2020	
Кадастровый номер: 50:23:0010371:27	
Номер кадастрового квартала:	50:23:0010371
Дата присвоения кадастрового номера:	02.11.1993
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала
Площадь:	29491 +/- 1503 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	15697469.48
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ - Подмосковский"
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Тимохина Т. В.
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(инициалы, фамилия)</small>

Раздел 2

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

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____			
Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____			
29.01.2020				
Кадастровый номер: <u>50:23:0010371:27</u>				
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ - Подмосковский" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.			
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 50:23:0010371:27-50/023/2020-8 от 29.01.2020			
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи земельных участков от 26.12.2019 №В/РВМ-19			
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
4. вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала, кад.№ 50:23:0010371:27, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 29491 кв. м			
дата государственной регистрации:	29.01.2020			
номер государственной регистрации:	50:23:0010371:27-50/023/2020-7			
4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 29.01.2020 по 01.12.2027			
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Подмосковский", ИНН: 7722563196			
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосковский" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007; Договор купли-продажи земельных участков от 26.12.2019 №В/РВМ-19			
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют			
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют			
<table border="0"> <tr> <td>ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(подпись главного специалиста)</small></td> <td style="text-align: center;"></td> <td>Тимохина Т. В. <small>(подпись)</small></td> </tr> </table>		ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(подпись главного специалиста)</small>		Тимохина Т. В. <small>(подпись)</small>
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(подпись главного специалиста)</small>		Тимохина Т. В. <small>(подпись)</small>		

Раздел 3

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

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № <u>3</u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : _____			
Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____			
29.01.2020				
Кадастровый номер: <u>50:23:0010371:27</u>				
План (чертеж, схема) земельного участка:				
Масштаб 1:	Условные обозначения:			
<table border="0"> <tr> <td>ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(подпись главного специалиста)</small></td> <td style="text-align: center;"></td> <td>Тимохина Т. В. <small>(подпись)</small></td> </tr> </table>		ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(подпись главного специалиста)</small>		Тимохина Т. В. <small>(подпись)</small>
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(подпись главного специалиста)</small>		Тимохина Т. В. <small>(подпись)</small>		

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u> </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u> Всего разделов: <u> </u> Всего листов выписки: <u> </u>
29.01.2020	
Кадастровый номер:	50:23:0010371:23
Номер кадастрового квартала:	50:23:0010371
Дата присвоения кадастрового номера:	02.11.1993
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала
Площадь:	29830 +/- 1511 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	15854943.30
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	под двучное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ - Подмосковский"
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>	Тимохина Т. В. <small>(инициалы, фамилия)</small>



Раздел 3

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

Земельный участок	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u> </u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : <u> </u> Всего разделов: <u> </u> Всего листов выписки: <u> </u>
29.01.2020	
Кадастровый номер:	50:23:0010371:23
План (чертеж, схема) земельного участка:	
Масштаб 1:	Условные обозначения:
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>	Тимохина Т. В. <small>(инициалы, фамилия)</small>



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
29.01.2020	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	50:23:0010371:26
Номер кадастрового квартала:	50:23:0010371
Дата присвоения кадастрового номера:	02.11.1993
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	оба. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала
Площадь:	29917 +/- 1513 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	15895201.27
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ - Подмосковский"
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ (полное наименование должности)	Тимохина Т. В. (инициалы, фамилия)



Раздел 2


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

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
29.01.2020	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	50:23:0010371:26
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ - Подмосковский" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственности, № 50:23:0010371:26-50/023/2020-7 от 29.01.2020
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи земельных участков от 26.12.2019 №В/РВМ-19
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала, кад. № 50:23:0010371:26, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 29917 кв. м
дата государственной регистрации:	29.01.2020
4.1.1. номер государственной регистрации:	50:23:0010371:26-50/023/2020-8
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 29.01.2020 по 01.12.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Подмосковский", ИНН: 7722563196
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосковский" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007; Договор купли-продажи земельных участков от 26.12.2019 №В/РВМ-19
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ (полное наименование должности)	Тимохина Т. В. (инициалы, фамилия)



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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____ Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
29.01.2020			
Кадастровый номер:		50:23:0010371:26	
План (чертеж, схема) земельного участка:			
			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Гимохина Т. В.	
(полное наименование должности)		(подпись)	

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа регистрации прав)

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
29.01.2020	
Кадастровый номер:	50:23:0010358:128
Номер кадастрового квартала:	50:23:0010358
Дата присвоения кадастрового номера:	02.11.1993
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала
Площадь:	29614 +/- 150 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	13939605.94
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:23:0010358:521, 50:23:0010358:519, 50:23:0010358:451, 50:23:0010358:453, 50:23:0010358:470, 50:23:0010358:425, 50:23:0010358:501, 50:23:0010358:505, 50:23:0010358:457, 50:23:0010358:464, 50:23:0010358:466, 50:23:0010358:448, 50:23:0010358:478, 50:23:0010358:432, 50:23:0010358:500, 50:23:0010358:431, 50:23:0010358:502, 50:23:0010358:522, 50:23:0010358:428, 50:23:0010358:461, 50:23:0010358:486, 50:23:0010358:482, 50:23:0010358:498, 50:23:0000000:159528, 50:23:0010358:444, 50:23:0010358:442, 50:23:0010358:497, 50:23:0010358:506, 50:23:0010358:499, 50:23:0010358:433, 50:23:0010358:450, 50:23:0010358:469, 50:23:0010358:474, 50:23:0010358:429, 50:23:0010358:438, 50:23:0010358:430, 50:23:0010358:436, 50:23:0010358:471, 50:23:0010358:441, 50:23:0010358:440, 50:23:0010358:472, 50:23:0010358:507, 50:23:0010358:511, 50:23:0010358:512, 50:23:0010358:515, 50:23:0010358:516, 50:23:0010358:510, 50:23:0010358:452, 50:23:0010358:456, 50:23:0010358:514, 50:23:0010358:463, 50:23:0000000:159529, 50:23:0010358:467, 50:23:0010358:449, 50:23:0010358:468, 50:23:0010358:455, 50:23:0010358:473, 50:23:0010358:513, 50:23:0010358:465, 50:23:0010358:503, 50:23:0010358:479, 50:23:0010358:480, 50:23:0010358:485, 50:23:0010358:489, 50:23:0010358:483, 50:23:0010358:484, 50:23:0010358:462, 50:23:0010358:493, 50:23:0010358:492, 50:23:0010358:494, 50:23:0010358:491, 50:23:0010358:496, 50:23:0010358:517, 50:23:0010358:520, 50:23:0010358:518, 50:23:0010358:434, 50:23:0010358:458, 50:23:0010358:459, 50:23:0000000:159530, 50:23:0010358:476, 50:23:0010358:424, 50:23:0010358:439, 50:23:0010358:427, 50:23:0010358:508, 50:23:0010358:426, 50:23:0010358:454, 50:23:0010358:460, 50:23:0010358:481, 50:23:0010358:477, 50:23:0010358:488, 50:23:0010358:495, 50:23:0010358:447

	50:23:0010358:487, 50:23:0010358:443, 50:23:0010358:445, 50:23:0010358:490, 50:23:0010358:446, 50:23:0010358:509, 50:23:0010358:475, 50:23:0010358:437, 50:23:0010358:435, 50:23:0010358:504.
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ - Подмосковский"
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>	Тимохина Т. В. <small>(инициалы, фамилия)</small>



Раздел 2

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

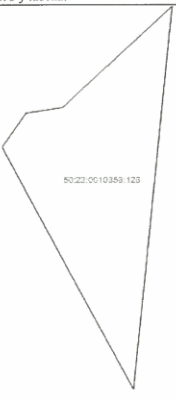

Земельный участок <small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
29.01.2020			
Кадастровый номер:		50:23:0010358:128	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ - Подмосковский" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 50:23:0010358:128-50/023/2020-8 от 29.01.2020
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи земельных участков от 26.12.2019 №В/РВМ-19
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала, кад. № 50:23:0010358:128, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 29614 кв. м
дата государственной регистрации:	29.01.2020
4.1.1. номер государственной регистрации:	50:23:0010358:128-50/023/2020-7
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 29.01.2020 по 01.12.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Подмосковский", ИНН: 7722563196
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солнц Подмосковский" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007; Договор купли-продажи земельных участков от 26.12.2019 №В/РВМ-19
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>	Тимохина Т. В. <small>(инициалы, фамилия)</small>



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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(вкл. объект недвижимости)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u> 3 </u>	Всего листов раздела <u> 3 </u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
29.01.2020			
Кадастровый номер:		50:23:0010358:128	
План (чертеж, схема) земельного участка:			
			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(подпись, наименование должности)</small>			
		Тимохина Т. В. <small>(инициалы, фамилия)</small>	

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа регистрации прав)

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок	
<small>(вкл. объект недвижимости)</small>	
Лист № <u> </u> Раздела <u> 1 </u>	Всего листов раздела <u> 1 </u> : <u> </u>
29.01.2020	
Кадастровый номер:	50:23:0010358:122
Номер кадастрового квартала:	50:23:0010358
Дата присвоения кадастрового номера:	02.11.1993
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала
Площадь:	28975 +/- 1489 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	13676779.50
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:23:0010358:521, 50:23:0010358:519, 50:23:0010358:451, 50:23:0010358:453, 50:23:0010358:470, 50:23:0010358:425, 50:23:0010358:501, 50:23:0010358:505, 50:23:0010358:457, 50:23:0010358:464, 50:23:0010358:466, 50:23:0010358:448, 50:23:0010358:478, 50:23:0010358:432, 50:23:0010358:500, 50:23:0010358:431, 50:23:0010358:502, 50:23:0010358:522, 50:23:0010358:428, 50:23:0010358:461, 50:23:0010358:486, 50:23:0010358:482, 50:23:0010358:498, 50:23:0000000:159528, 50:23:0010358:444, 50:23:0010358:442, 50:23:0010358:497, 50:23:0010358:506, 50:23:0010358:499, 50:23:0010358:433, 50:23:0010358:450, 50:23:0010358:469, 50:23:0010358:474, 50:23:0010358:429, 50:23:0010358:438, 50:23:0010358:430, 50:23:0010358:436, 50:23:0010358:471, 50:23:0010358:441, 50:23:0010358:440, 50:23:0010358:472, 50:23:0010358:507, 50:23:0010358:511, 50:23:0010358:512, 50:23:0010358:515, 50:23:0010358:516, 50:23:0010358:510, 50:23:0010358:452, 50:23:0010358:456, 50:23:0010358:514, 50:23:0010358:463, 50:23:0000000:159529, 50:23:0010358:467, 50:23:0010358:449, 50:23:0010358:468, 50:23:0010358:455, 50:23:0010358:473, 50:23:0010358:513, 50:23:0010358:465, 50:23:0010358:503, 50:23:0010358:479, 50:23:0010358:480, 50:23:0010358:485, 50:23:0010358:489, 50:23:0010358:483, 50:23:0010358:484, 50:23:0010358:462, 50:23:0010358:493, 50:23:0010358:492, 50:23:0010358:494, 50:23:0010358:491, 50:23:0010358:496, 50:23:0010358:517, 50:23:0010358:520, 50:23:0010358:518, 50:23:0010358:434, 50:23:0010358:458, 50:23:0010358:459, 50:23:0000000:159530, 50:23:0010358:476, 50:23:0010358:424, 50:23:0010358:439, 50:23:0010358:427, 50:23:0010358:508, 50:23:0010358:426, 50:23:0010358:454, 50:23:0010358:460, 50:23:0010358:481, 50:23:0010358:477, 50:23:0010358:488, 50:23:0010358:495, 50:23:0010358:447

	50:23:0010358:487, 50:23:0010358:443, 50:23:0010358:445, 50:23:0010358:490, 50:23:0010358:446, 50:23:0010358:509, 50:23:0010358:475, 50:23:0010358:437, 50:23:0010358:435, 50:23:0010358:504.
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ - Подмосковский"
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(подпись заместителя директора)</small>	Тимохина Т. В. <small>(инициалы, фамилия)</small>



Раздел 2

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

Земельный участок <small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов: _____
29.01.2020		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:23:0010358:122	

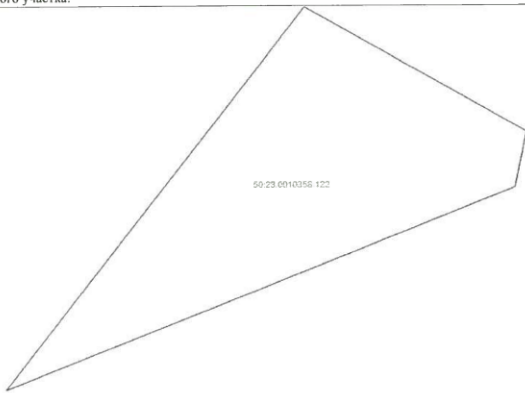

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ - Подмосковский" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 50:23:0010358:122-50/023/2020-7 от 29.01.2020
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи земельных участков от 26.12.2019 №В/РВМ-19
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4. 4.1.1. вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала, кад.№ 50:23:0010358:122, Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 28975 кв. м
дата государственной регистрации:	29.01.2020
номер государственной регистрации:	50:23:0010358:122-50/023/2020-8
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 29.01.2020 по 01.12.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Подмосковский", ИНН: 7722563196
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосковский" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007; Договор купли-продажи земельных участков от 26.12.2019 №В/РВМ-19
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(подпись заместителя директора)</small>	Тимохина Т. В. <small>(инициалы, фамилия)</small>



Раздел 3

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(из объекта недвижимости)			
Лист № <u> </u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> :	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
29.01.2020			
Кадастровый номер:		50:23:0010358:122	
План (чертеж, схема) земельного участка:			
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>		Тимохина Т. В. <small>(инициалы, фамилия)</small>	
		М.П.	

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
11.01.2022г.			
Кадастровый номер:		50:23:0020379:3144	
Номер кадастрового квартала:	50:23:0020379		
Дата присвоения кадастрового номера:	11.01.2022		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Московская область, г Раменское, Российская Федерация, Раменский городской округ		
Площадь, м2:	1474 +/- 27		
Кадастровая стоимость, руб:	не определена		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Хижняков Александр Сергеевич (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", 7722563196		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
11.01.2022г.			
Кадастровый номер:		50:23:0020379:3144	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ-Подмосковный"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:23:0020379:3144-50/145/2022-1 11.01.2022 12:00:55
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	11.01.2022 12:00:55	
	номер государственной регистрации:	50:23:0020379:3144-50/145/2022-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 27.01.2016 по 01.12.2027 с 27.01.2016 по 01.12.2027	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196, ОГРН: 1057749282810	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосковный" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580, выдан 18.10.2007	
	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 осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

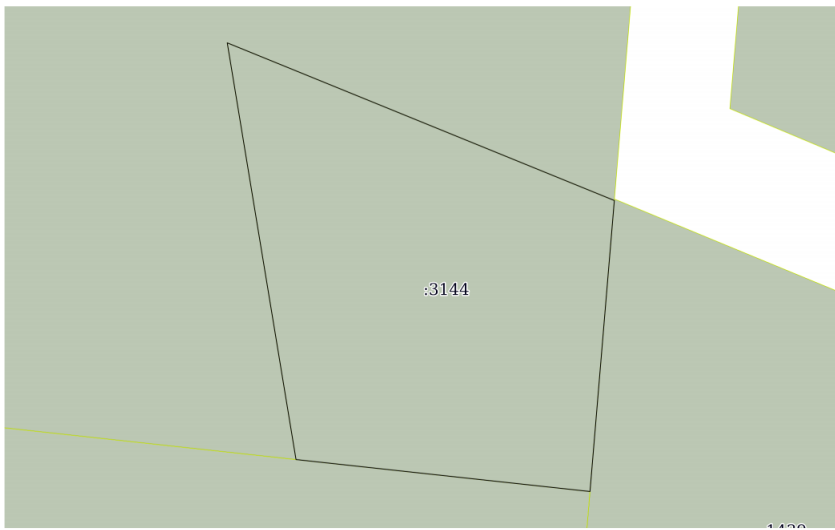
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
11.01.2022г.			
Кадастровый номер:		50:23:0020379:3144	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
11.01.2022г.			
Кадастровый номер:		50:23:0020379:3144	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:500	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
11.01.2022г.			
Кадастровый номер:		50:23:0020379:3146	
Номер кадастрового квартала:	50:23:0020379		
Дата присвоения кадастрового номера:	11.01.2022		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Московская область, г Раменское, Российская Федерация, Раменский городской округ		
Площадь, м2:	933 +/- 21		
Кадастровая стоимость, руб:	не определена		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	под данное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем		
Статусе записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Хижняков Александр Сергеевич (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", 7722563196		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
11.01.2022г.			
Кадастровый номер:		50:23:0020379:3146	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ-Подмосковный"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:23:0020379:3146-50/145/2022-1 11.01.2022 12:38:32
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	11.01.2022 12:38:32	
	номер государственной регистрации:	50:23:0020379:3146-50/145/2022-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 27.01.2016 по 01.12.2027 с 27.01.2016 по 01.12.2027	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196, ОГРН: 1057749282810	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солд Подмосковный" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580, выдан 18.10.2007 Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 06/11, выдан 07.04.2015	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

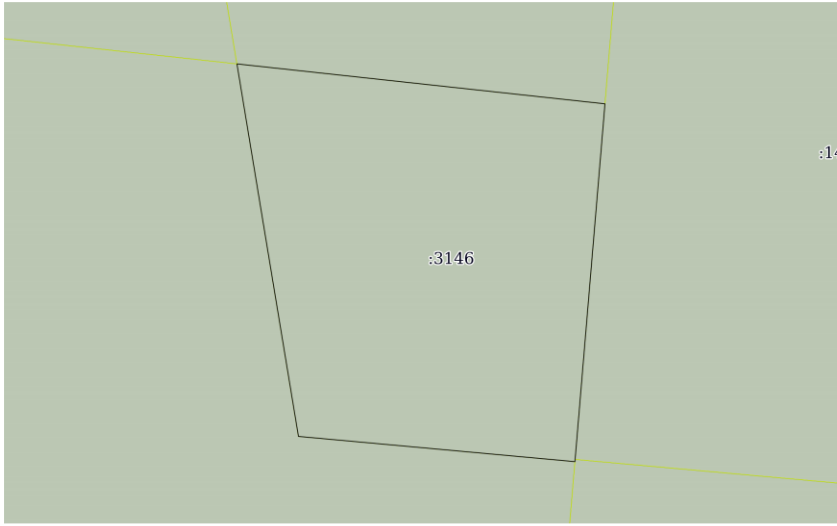
Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
11.01.2022г.			
Кадастровый номер:		50:23:0020379:3146	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
11.01.2022г.			
Кадастровый номер:		50:23:0020379:3146	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:400	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
подразделение государственного органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 3 Лист 4			
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
27.02.2023г.			
Кадастровый номер:	50:23:0020379:3351		
Номер кадастрового квартала:	50:23:0020379		
Дата присвоения кадастрового номера:	21.02.2023		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Российская Федерация, Московская область, р-н Раменский, с/п Новозаритинское, д. Бахтево		
Площадь, м2:	217694 +/- 327		
Кадастровая стоимость, руб:	не определена		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	Для личного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Хлюпиков Александр Сергеевич (представитель правообладателя), Правообладатель, от имени заявителя Закрытое акционерное общество УК "РВМ Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ-Подмосковный", 7722563196		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

SHOT ON MI 9
AI TRIPLE CAMERA

Отчет об оценке земельных участков (55 ед.), расположенных в Раменском и Орехово-Зуевском районах Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
27.02.2023г.		Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер: 50:23:0020379:3351		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ-Подмосковный"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:23:0020379:3351-50/145/2023-1 21.02.2023 17:13:45
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		21.02.2023 17:13:45
	номер государственной регистрации:		50:23:0020379:3351-50/145/2023-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 27.01.2016 с 27.01.2016 до 01.12.2027
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "РВМ Капитал", Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ-Подмосковный", ИНН: 7722563196, ОГРН: 1057749282810
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Совет Подмосковный" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007с. за № 1028-94133580, выдан 18.10.2007
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, 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 управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обязательной документальной, бумажной или электронной закладной:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

SHOT ON MI 9
AI TRIPLE CAMERA

Лист 3

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
27.02.2023г.		Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер: 50:23:0020379:3351		

5	Сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	данные отсутствуют
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

SHOT ON MI 9
AI TRIPLE CAMERA

