

Обязательная информация:

Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» (далее также – АО 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 об АО 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.



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ФАНДОЦЕНКА»

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «ФандОценка»

/Н.П. Ивашкова/

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ 421/23

земельных участков (49 ед.), расположенных в Раменском и Орехово-Зуевском районе Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковский»

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

06.12.2023 г.

Дата составления отчета:

06.12.2023 г.

Заказчик:

АО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «РВМ -
Подмосковский»

Исполнитель:

ООО «ФандОценка»

Москва – 2023



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ФАНДОЦЕНКА»

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

Володарскому А.В.

Уважаемый Алексей Владимирович!

На основании Задания на оценку № 14/23 от 04.12.2023 г. к Договору № ФО/15-2015 от «15» апреля 2015 года об оценке имущества, составляющего АО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ - Подмосковский», оценщик (далее – Оценщик) произвел оценку справедливой стоимости земельных участков (49 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 06 декабря 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 –

254 660 200 (Двести пятьдесят четыре миллиона шестьсот шестьдесят тысяч) 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	30
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	35
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.....	35
8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	39
8.3. Обзор загородного рынка Московской области.....	41
8.4. Анализ наиболее эффективного использования.....	43
8.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	46
8.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	51
8.7. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки	54
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	56
9.1. Последовательность определения стоимости	57
9.1.1. Сравнительный (рыночный) подход.....	60
9.1.2. Доходный подход.....	62
9.1.3. Затратный подход	64
9.2. Определение стоимости в рамках сравнительного подхода.....	65
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	100
10.1. Итоговая стоимость объекта оценки.....	100
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	106
1. Правовая информация	106
2. Методическая информация	106
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ.....	107
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ.....	109
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ.....	119

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 (49 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 АО 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 06.12.2023 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	06.12.2023г.
Период (срок) проведения работ	04.12.2023-06.12.2023г.
Состав и объем документов и материалов, предоставленных	Выписка из Единого государственного реестра прав (47 шт.) Свидетельство о государственной регистрации права (2 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	Исполнитель обязуется предоставить Заказчику информационное письмо с подтверждением размещения оценщиком, осуществившим оценку объекта оценки, данных отчета на официальном сайте саморегулируемой организации оценщиков, в которой состоит оценщик, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня размещения такой информации. Информационное письмо предоставляется один раз в квартал по всем отчетам, выпущенным Исполнителем для Заказчика в предыдущем квартале.
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 № 14/23 от 04.12.2023 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 06.09.2012 № 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,

- 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	Акционерное общество
Полное наименование	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» 11.06.2013 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 № 2300SB40R7711 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности САО «ВСК», дата выдачи 27.09.2023 г. Срок действия полиса: с 28.09.2023 г. по 27.09.2024 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 № 14/23 от 04.12.2023 г. к Договору № ФО/15-2015 от «15» апреля 2015 года, заключенный между 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 421/23, дата составления 06.12.2023 года.

6.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки являются: земельные участки (49 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 (49 ед.), расположенные в Раменском и Орехово-Зуевском районах Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковский»	Не применялся	254 660 200	Не применялся

6.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами

Отчет об оценке земельных участков (49 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:

254 660 200 (Двести пятьдесят четыре миллиона шестьсот шестьдесят тысяч) 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	50:23:0010378:557	27 606	2 637 500
2	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:564	27 606	2 637 500
3	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:567	27 829	2 655 700
4	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:565	27 606	2 637 500
5	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:566	27 606	2 637 500
6	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:558	27 558	2 633 200
7	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:559	26 898	2 579 200
8	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010367:6	26 763	2 567 900
9	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:560	27 605	2 637 400
10	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:561	26 605	2 554 900
11	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:562	27 606	2 637 500
12	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:563	27 605	2 637 400
13	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020459:22	29 600	2 479 900
14	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:20	120 983	8 760 400
15	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:8	94 600	7 090 300
16	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:7	129 700	9 300 800
17	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:9	271 500	17 555 200
18	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:19	16 664	1 592 600
19	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:14	23 119	2 110 500
20	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:5	77 300	5 959 800

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	50:23:0020462:5	908 498	45 997 300
22	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0000000:160253	96 844	7 234 200
23	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0000000:160257	824 078	45 621 000
24	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010358:122	28 975	1 877 600
25	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010358:121	29 826	1 924 700
26	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:23	29 830	1 924 900
27	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:26	29 917	1 929 600
28	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:27	29 491	1 906 000
29	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:22	29 143	1 886 700
30	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:17	29 713	1 918 600
31	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:3351	217 694	14 330 800
32	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0000000:160259	2 182	129 000
33	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:3144	1 474	543 000
34	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:3146	933	344 000
35	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:5	70 400	2 933 600
36	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:6	119 158	4 419 600
37	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:9	21 109	879 600
38	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:19	28 283	1 178 600
39	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:15	23 096	962 400
40	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:14	27 622	1 151 000
41	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:13	21 157	881 600

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб. округленно
42	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0010367:10	29 835	1 282 300
43	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0010367:7	20 483	880 400
44	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0010367:9	20 189	867 700
45	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0010378:568	27 606	1 186 500
46	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020459:694	142 158	4 543 400
47	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:020459:15	29 182	1 047 900
48	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020459:14	29 654	1 064 900
49	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:24:0060416:10	2 706 422	17 510 600
	Итого			254 660 200

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.	50:23:0010378:557	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-561	13.02.2016
2.	50:23:0010378:564	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-603	13.02.2016
3.	50:23:0010378:567	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-1343	11.03.2016
4.	50:23:0010378:565	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-602	13.02.2016
5.	50:23:0010378:566	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-574	13.02.2016
6.	50:23:0020459:15	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	КУВИ-001/2023-131190622	06.06.2023
7.	50:23:0020459:14	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	№ КУВИ-001/2023-131191120	06.06.2023
8.	50:23:0020459:694	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	№ КУВИ-001/2023-131189951	06.06.2023
9.	50:23:0010378:558	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-576	13.02.2016
10.	50:23:0010378:559	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-1368	11.03.2016
11.	50:23:0010367:6	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-1205	10.03.2016
12.	50:23:0010378:560	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-577	13.02.2016
13.	50:23:0010378:561	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-1299	11.03.2016
14.	50:23:0010378:562	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-588	13.02.2016
15.	50:23:0010378:563	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-565	13.02.2016
16.	50:23:0020459:22	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-579	13.02.2016
17.	50:23:0020379:20	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-443	13.02.2016
18.	50:23:0020379:8	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-472	13.02.2016
19.	50:23:0020379:7	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-431	13.02.2016
20.	50:23:0020379:9	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-389	13.02.2016
21.	50:23:0020379:19	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-534	13.02.2016
22.	50:23:0020379:14	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-530	13.02.2016
23.	50:23:0020379:5	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-384	13.02.2016
24.	50:23:0020462:5	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-455	13.02.2016
25.	50:23:0000000:160253	Выписка из Единого государственного реестра прав	б/н	06.08.2018г.
26.	50:23:0000000:160257	Выписка из Единого государственного реестра прав	б/н	06.08.2018г.
27.	50:23:0000000:160259	Выписка из Единого государственного реестра прав	б/н	06.08.2018г.
28.	50:23:0020394:5	Свидетельство о регистрации права	50-БА 683343	01.12.2015
29.	50:23:0020394:6	Свидетельство о регистрации права	50-БА 653172	11.12.2015
30.	50:23:0020394:9	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-484	13.02.2016
31.	50:23:0020394:19	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-421	13.02.2016
32.	50:23:0020394:15	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-396	13.02.2016
33.	50:23:0020394:14	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-408	13.02.2016
34.	50:23:0020394:13	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-409	13.02.2016
35.	50:23:0010367:10	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-461	13.02.2016
36.	50:23:0010367:7	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-489	13.02.2016
37.	50:23:0010367:9	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-495	13.02.2016
38.	50:23:0010378:568	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-573	13.02.2016
39.	50:24:0060416:10	Свидетельство о государственной регистрации права	50-АГ № 631400	31.07.2012
40.	50:23:0010358:122	Выписка из Единого государственного реестра прав	б/н	29.01.2020
41.	50:23:0010358:121	Выписка из Единого государственного реестра прав	б/н	29.01.2020
42.	50:23:0010371:23	Выписка из Единого государственного реестра прав	б/н	29.01.2020
43.	50:23:0010371:26	Выписка из Единого государственного реестра прав	б/н	29.01.2020
44.	50:23:0010371:27	Выписка из Единого государственного реестра прав	б/н	29.01.2020
45.	50:23:0010371:22	Выписка из Единого государственного реестра прав	б/н	29.01.2020
46.	50:23:0010371:17	Выписка из Единого государственного реестра прав	б/н	29.01.2020
47.	50:23:0020379:3144	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	б/н	11.01.2022
48.	50:23:0020379:3146	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
49.	50:23:0020379:3351	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	б/н	27.02.2023
50.	Акты обследования земельных участков			

7.2. Идентификация Объекта оценки

Объектом оценки являются: Земельные участки (49 ед.), расположенные в Раменском и Орехово-Зуевском районах Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»

Таблица 7.2-1 Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

№ 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
1.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	50:23:0010378:557	276,06	46	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
2.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	50:23:0010378:564	276,06	46	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
3.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	50:23:0010378:567	278,29	46	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
4.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	50:23:0010378:565	276,06	46	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
5.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	50:23:0010378:566	276,06	46	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
6.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	50:23:0010378:558	275,58	46	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
7.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	50:23:0010378:559	268,98	46	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
8.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	50:23:0010367:6	267,63	46	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
9.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	50:23:0010378:560	276,05	46	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
10.	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
11.	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
12.	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
13.	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
14.	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

№ 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
15.	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
16.	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
17.	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
18.	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
19.	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
20.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, д. Бахтеево	50:23:0020379:5	773,00	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. Сидорово	50:23:0020462:5	9 084,98	57	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
22.	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
23.	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
24.	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
25.	Земельный участок. Категория земли - 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
26.	Земельный участок. Категория земли - 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

№ 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
27.	Земельный участок. Категория земли - 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
28.	Земельный участок. Категория земли - 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
29.	Земельный участок. Категория земли - 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
30.	Земельный участок. Категория земли - 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
31.	Земельный участок. Категория земли - 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
32.	Земельный участок. Категория земли - 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
33.	Земельный участок. Категория земли - 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
34.	Земельный участок. Категория земли - 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
35.	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
36.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, д. Сидорово	50:23:0020459:15	291,82	56	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
37.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, д. Сидорово	50:23:0020459:14	296,54	56	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
38.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, д. Сидорово	50:23:0020459:694	142,158	56	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
39.	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
40.	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
41.	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
42.	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
43.	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
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, 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
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	50:23:0010371:22	29 143	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
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	50:23:0010371:17	29 713	57	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
47.	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
48.	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
49.	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 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: АО УК «РВМ Капитал» Д.У, ЗПИФ недвижимости «РВМ – Подмосковный» (ОГРН 1057749282810, ИНН 7722563196)

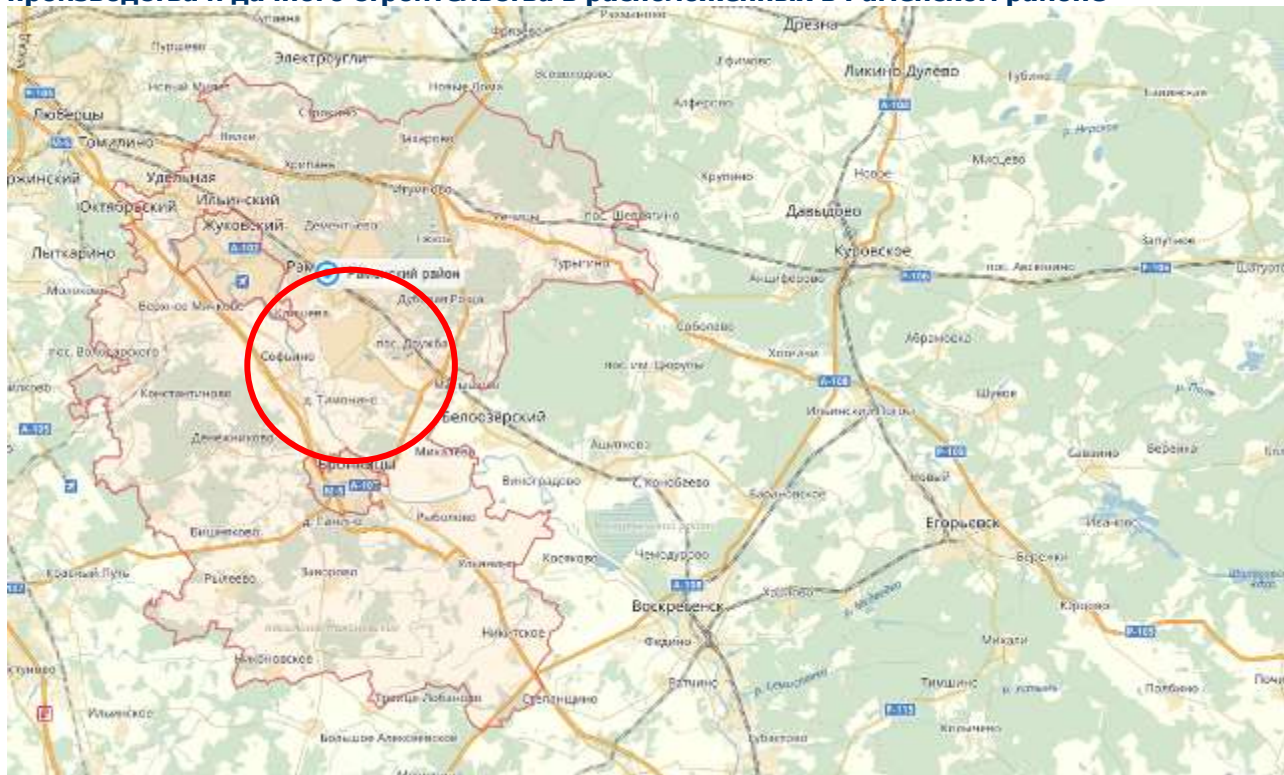
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость: не обнаружено.

7.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

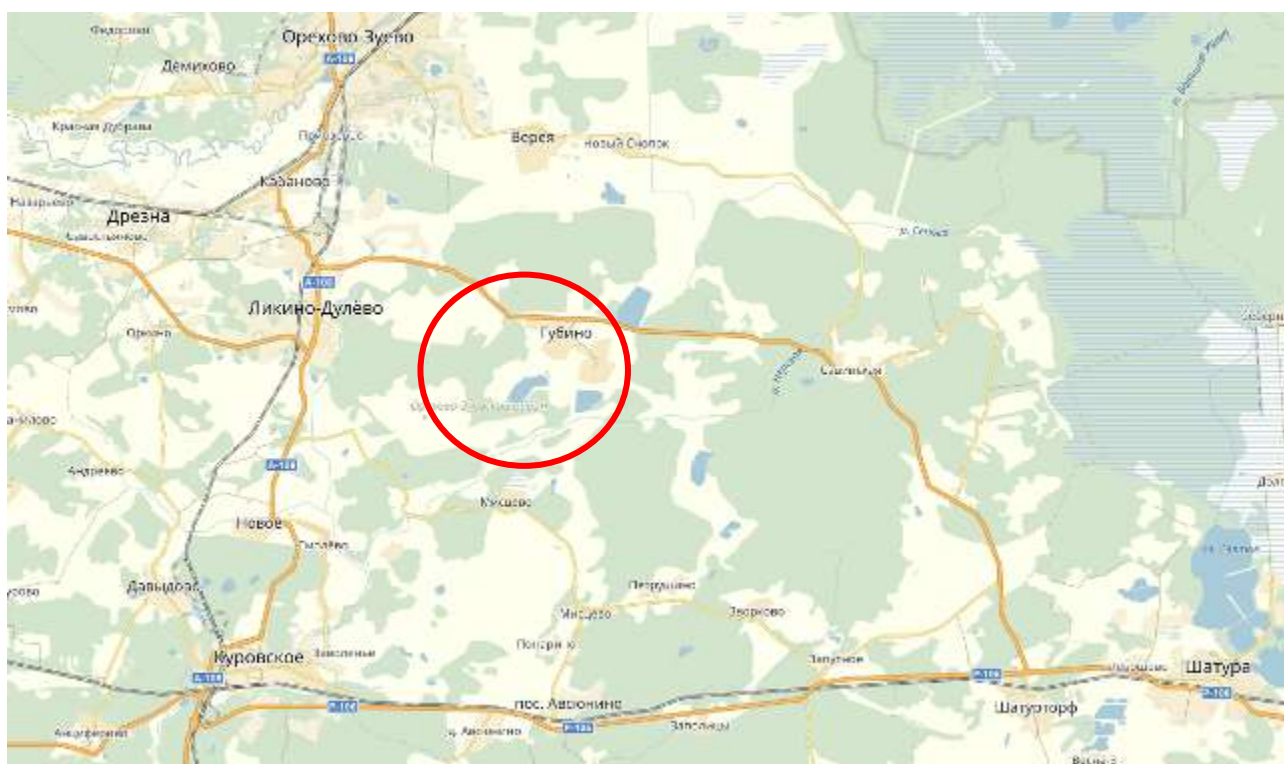
Далее приведено краткое описание данных районов.

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, Пустынское, 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

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости⁴

Россия, её положение в мире и основные внешнеполитические события

Российская Федерация является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощный военный и ресурсный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

Россия – крупнейшая страна - обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую точку мира и самыми большими запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по запасам природного газа, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), частично сохранила тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную науку. Россия имеет наилучшие компетенции в атомной энергетике, в строительстве ледокольного флота. У России имеются огромные возможности развития и использования своих северных территорий и континентального шельфа Арктики, значительные перспективы - у Северного морского пути.

Лидерство стран Запада (военное, финансовое, технологическое, научное) и высокий уровень жизни исторически были достигнуты путем освоения ими колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что обуславливает и объясняет их сегодняшнюю активность. Экспансионизм, заложенный в 1949 году в основу образования Северо-атлантического военно-политического блока НАТО во главе с США (Великобритания, Франция, Италия, Канада, Нидерланды, Дания, Норвегия, Португалия, Исландия, Люксембург, Бельгия), привёл к его расширению (Греция, Турция, ФРГ, Испания, Венгрия, Польша, Чехия, Болгария, Латвия, Литва, Румыния, Словакия, Словения, Эстония, Хорватия и Албания) и войнам по всему миру (Корея, Ливан, Вьетнам, Куба, Югославия, Ирак, Ливия, Сирия). Для продвижения интересов крупного западного капитала и расширения НАТО в ход идет экономическая и финансовая зависимость, подкуп национальных лидеров и элит, искажение истории и идеологическое разложение общества, разжигание межнациональной и религиозной нетерпимости, организация беспорядков, операции спецслужб и военные провокации, оккупация и размещение в этих странах военных баз.

Поэтому сегодняшнее военно-политическое наступление США по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы (проявляющихся в рецессии, инфляции, огромных госдолгах, в

4 <https://statrielt.ru/index.php/arkhiv-analizov>

социальных и внутривластных конфликтах), на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне расслоения доходов от использования мировых ресурсов ведут к радикальным изменениям сложившихся международных отношений. Мир вошёл в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния. И пока не сложится новый баланс сил, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики центральных полюсов, мировая экономика в целом будет испытывать политические, экономические и социальные изменения. В большей степени конфликтам и потрясениям становятся подвержены территории стран, находящихся между основными центрами влияния и военной силы, территории, обладающие природными ресурсами.

Сегодня самым значимым фактором риска для всех национальных экономик являются кризисные процессы, происходящие в странах Запада и, прежде всего, США: социальное расслоение и политический раскол общества, дефицит энергии и ресурсов, огромные госдолги и дефицит госбюджетов, структурный кризис экономики, инфляция и высокая вероятность дефолта.

В такой обстановке, учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая прочность сложившейся структуры власти и высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и перспективной.

Основные экономические показатели России

(по данным [Росстата](#))

зеленый – положительные показатели или динамика, красный - отрицательные показатели или динамика
(в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	1 плг.23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	+5,6	-2,1	+1,6
2.	Инвестиции в основной капитал (15,4% от ВВП)	+8,6	+4,6	+7,6
№		21/20	22/21	1 плг.23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)	-0,5	-1,0	+4,7

(в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	янв-август 23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Промышленное производство	+6,3	-0,6	+3,0
5.	Продукция сельского хозяйства	-0,4	+10,2	-2,4
6.	Строительство (объём СМР)	+6,0	+5,2	+8,8
7.	Введено в эксплуатацию общей площ. зданий, млн. кв.м.: - в том числе, жилых зданий и помещений (около 83%)	+24,6	+11,0	+0,7
8.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км	+38,9	+1,1	+14,0
9.	Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе: - железнодорожного транспорта (доля - около 49% от общ объёма г/о): - Трубопроводного (около 45%) - Автомобильного (около 5%)	+5,8 +4,3 +7,4 +5,0	-2,6 -0,1 -7,3 +1,8	-1,6 +1,2 -6,3 +16,2
10.	Оборот розничной торговли, млрд. руб.	+7,3	-6,7	+3,7
11.	Объём платных услуг населению, млрд. руб.	+17,5	+3,6	+4,2
12.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+27,5	+4,7	+14,0

(в рублях в текущих ценах)

		21/20 г.	22/21г., %	янв-июль 23/22г., %
13.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:			
	- номинальная	+11,5	+12,6	+12,9
	- реальная (учитывает инфляцию)	+4,5	-1,0	+7,1
14.	Инфляция январь-июль, %			
	- промышленная		-3,3	-3,3
	- потребительская		+11,9	+5,3

(в рублях в текущих ценах)

		22/21г., %	янв-июль 23/22г., %
15.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах	в 2,6 раза (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 п)	+0,8
	- Сельскохозяйственных, рыболовецк и лесн. хоз (доля - около 1,7% в общем объеме фин результатов)		-28,9
	- Добыча полезных ископаемых (доля - около 22,3%)		+4,0
	- Обрабатывающие производства (около 30,1%), в т.ч.:		-16,1
	- пищевых продуктов (около 2,6%)		+38,3
	- одежды		+34,9
	- производство нефтепродуктов (около 11,6%)		+5,7
	- химические производства (около 2,4%)		-72,9
	- металлургическое производство (около 5,3%)		-34,2
	- обеспечение эл. энерг., газом и паром; кондиционирование (6,0%)		+84,1
	- Строительных (доля - около 2,4%)		+95,2
	- Торговля; ремонт автотранспортных средств (доля - около 11,8%)		-41,2
	- Транспортировка и хранение (доля - около 5,6%)		+10,3
16.	Кредиторская задолженность организаций на 01.08.	+3,3	+20,8
	в т.ч. просроченная кредиторская задолженность	6,0 % от кредиторск задолж	4,5 % от кредиторск задолж
17.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.09.	+10,0	+18,9
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 52%)	+18,1	+23,4
	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам, %	0,4%	0,4%
18.	Международные резервы (ЗВР), на 22.09.23г.: 576,0 млрд. долл. США	-7,7	+4,8
19.	Фонд национального благосостояния на 01.09.23г.: 13,7 трлн. руб. или 142,8 млрд. долл. США (9,1 % от ВВП)	-18,8	+17,1
20.	Государственный внешний долг , на 01.09.23г. 55,8 млрд. долл. США	-3,9	-1,4

	Другие показатели на 04.10.2023	2022	2023
21.	Ключевая ставка ЦБР с 18.09.23г. , %	+8,5	+13,0
22.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи	58,95	99,49
23.	Нефть Brent (коэффициент для нефти Urals ~ 0,89)	93,09	89,67

Выводы и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов, где России была уготована участь сырьевой колонии, привела к разорению ключевых отраслей российской экономики: машиностроения, судостроения, авиастроения, станкостроения и значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков, оборудования, машин, самолетов, судов, автотранспорта, электроники, комплектующих и запасных частей и пр. Поэтому типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов) и сегодняшняя рецессия экономики стран Запада, а также геополитическая и экономическая блокада со стороны США оказывали и оказывают непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что отражается в нарушении хозяйственных связей, в нестабильности и снижении внешнеторгового оборота, ВВП, промышленного производства, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, в росте инфляции, задолженности, в снижении доходов.

В январе-августе 2023 года макроэкономические показатели России улучшаются. Отмечен рост индексов грузооборота (кроме трубопроводного транспорта, зависящего от внешней торговли), пассажирооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, общественного питания, услуг населению, производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, что косвенно или прямо демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста. Снижались цены производителей, что ведет к прекращению роста потребительских цен. Возросла средняя реальная заработная плата и стабилизировались реальные располагаемые доходы населения. Восстанавливается потребительский спрос и торговля. Вместе с тем, снизились финансовые результаты предприятий металлургии, химического производства, сельского хозяйства, растут задолженности производящего и торгового бизнеса, увеличивается задолженность населения по кредитам, увеличивается неравенство доходов населения.

Господдержка и субсидирование ипотеки положительно отражается на объемах жилищного

строительства, что развивает строительную и смежные со строительством отрасли, обновляет жилищный фонд, но не обеспечивается общеэкономическим ростом и реальным ростом доходов населения. Это ведет к росту цен недвижимости и к дальнейшей закредитованности населения. Вместе с тем, это усиливает роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса.

В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию комплексных [федеральных программ](#) развития перспективных направлений экономики, реализует инфраструктурные проекты, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий, что вселяет надежду на улучшение экономической перспективы.

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, низкая экономическая база и перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую устойчивость и совершенствовать отраслевую структуру экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и кризиса долларовой системы финансов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – июнь 2023 года в среднем по РФ отмечен рост цен жилой недвижимости:

- новых квартир - на 5%,
- квартир вторичного рынка – на 5%,
- индивидуальных домов – на 8%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 3-5%.
- Торговых помещений и зданий – на 4%,
- Административных помещений и зданий – на 2%,
- Складских помещений и зданий – на 6%,
- Производственных помещений и зданий – на 3%,

По данным Росреестра, за январь-июнь 2023 года заключено 372,68 тыс. договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 3% меньше, чем за тот же период 2022 года. Государство стремится поддерживать строительную отрасль и рыночную стабильность. Реализуются льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан, долгосрочные программы комплексного регионального развития территорий, программы строительства новой инженерной инфраструктуры. Способствует стабилизации рынка «первички» и сезонная активизация спроса населения и строительного бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также стабилизируется.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине общей низкой активности предпринимательства в условиях геополитической нестабильности, низких финансовых и общеэкономических показателей. Но на фоне структурных изменений в экономике наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения: пищевое производство, сельское хозяйство, производство бытовых товаров, оборудования, пластмасс, транспортных средств. Активизируется рынок складской недвижимости.

Рынок земельных участков достаточно стабилен в категории земель населенных пунктов: для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для автозаправок, для складов. Эти направления бизнеса пока недостаточно развиты и имеют большую перспективу. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных программ.

Цены продажи и аренды на рынке недвижимости балансируют: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства (обусловленным инфляционным ростом и коррекцией объемов строительно-монтажных работ) и ростом затрат на содержание объектов (которые растут в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, рост цен продажи и ставок аренды ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне низких доходов населения и бизнеса, а также на фоне

низкой потребительской и деловой активности.

Перспективы рынка недвижимости

1. Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен способствует здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволит перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт за собой развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

2. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне [волатильности курса рубля](#) и его [девальвации](#).

3. В таких условиях приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-08-2023.pdf>.
2. <https://cbr.ru/key-indicators/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/.
3. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>.

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 04.10.2023 года. Анализ может быть использован подписчиками как частично от имени подписчиков, так и полностью со ссылкой на СтатРиелт. Если Вы обнаружили ошибки в тексте, просим сообщить на почту: statrielt@bk.ru.

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.⁵

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка

⁵ <https://cyberpedia.su/8x91a.html>

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;
- 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

Признак классификации	Виды рынков
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 (16 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 ОБЛАСТИ⁶

Рынок земельных участков Московской области⁷

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

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

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

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

Дешевающий актив

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

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

⁶<https://maxyline.ru/analitika/analiz-rynka-zemelnyh-uchastkov-moskovskoj-oblasti-na-konec-pervogo-polugodiya-2017-goda.html>

⁷ <https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2020/06/12/832498-zemlya-podmoskove-dlya-investorov>

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.

Спрос⁸

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» увеличилось 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 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

⁸ <https://www.irm.ru/articles/41296.html>

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 Сущевский», собственники снимают дома с продажи, чтобы самим переждать в них вторую волну пандемии.

Ситуацию усугубляет специфика вторичного рынка, который и в доковидные времена на 80% состоял из неликвида. По наблюдениям «Миэль», спросом на «вторичке» пользуются современные дома со всеми коммуникациями площадью 150–200 кв. м, на участках 10–12 соток. Или недорогие – до 1 млн руб. дома на 6 сотках, но также приспособленные для круглогодичного проживания. Подобных объектов очень мало. В основном на вторичном рынке представлены ветхие дома и строения под снос, непригодные для жизни, сетуют специалисты 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 недвижимостью 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 г.о., д. Татаринцево	55	1150,00	Есть возможность подключения	Имеются	6 348	7 300 000	https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploshchadyu_115000_kv_m_ploshchadyu_1150_sotok_moskovskaya_ramenskiy_kolokolovo_6884138272/	(958) 486-44-64
2	Московская область, Раменский г.о., д. Кузяево	53	550	Есть возможность подключения	Имеются	5 091	2 800 000	https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploshchadyu_55000_kv_m_ploshchadyu_550_sotok_moskovskaya_ramenskiy_kuzyaev_6908735415/	(958) 742-88-37
3	Московская обл., Раменский р-н, с. Гжель	41	500	Есть возможность подключения	Имеются	4 900	2 450 000	https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploshchadyu_50000_kv_m_ploshchadyu_500_sotok_moskovskaya_ramenskiy_gjel_6875910159/	(965) 434-30-97
4	Московская обл., Раменский р-н, дачный пос. Квартал 42	53	245	Есть возможность подключения	Имеются	9 796	2 400 000	https://move.ru/objects/prodaetsya_zemelnyy_uchastok_ploshchadyu_24500_kv_m_ploshchadyu_245_sotok_derevnya_korobovo_30_blijayshee_shosse_novoryazanskoe_shosse_6895470632/	(965) 434-30-97
5	Московская обл., Раменский р-н, Вохринка	44	503	Есть возможность подключения	Имеются	12 922	6 499 999	https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploshchadyu_50300_kv_m_ploshchadyu_503_sotok_moskovskaya_ramenskiy_nikulino_6888478160/	(985) 499-69-60
6	Московская обл., Раменский р-н, с. Рыболово	53	223,00	Есть возможность подключения	Имеются	4 933	1 100 000	https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploshchadyu_22300_kv_m_ploshchadyu_223_sotok_moskovskaya_ramenskiy_rybolovo_6910212422/	(906) 701-63-53

№	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
7	Московская обл., Раменский р-н, д. Сидорово	57	1000,00	Есть возможность подключения	Имеются	6 300	6 300 000	https://move.ru/objects/prodaetsy_a_sh_naznacheniya_ploshchadyu_100000_kv_m_ploshchadyu_1000_sotok_elektroizolyator_6907523687/	(994) 441-80-15
8	Московская обл., Раменский р-н, с/п. Новохаритоновское	52	600,00	Есть возможность подключения	Имеются	5 000	3 000 000	https://www.avito.ru/elektroizolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_snt_dnp_1995155310	(958) 710-85-01
9	Московская обл., Раменский р-н, с/п. Рыболовское	58	1115,00	Есть возможность подключения	Имеются	1 839	2 050 000	https://www.avito.ru/bronnitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_1115_ga_snt_dnp_2923500056	(919) 784-56-15

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.	1 839
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	12 922
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	6 348

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, Лузгарино деревня	134	28 455	Есть возможность подключения	Имеются	628	7 000 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/291880799/	985 168-97-49
2	Московская область, г.о. Шатура, д. Левинская	144	11144	Есть возможность подключения	Имеются	722	7 000 000	https://www.avito.ru/shatura/zemelnye_uchastki/uchastok_11144_ga_snt_dnp_3189293622	(985) 882-91-65
3	Московская область, Шатура городской округ, Вариюковка деревня	135	9700	Есть возможность подключения	Имеются	735	5 000 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/291745563/	985 168-97-49
4	Московская область, Шатура городской округ, Васюковка деревня	138	6800	Есть возможность подключения	Имеются	672	4 500 000	https://www.avito.ru/roshal/zemelnye_uchastki/uchastok_68_ga_snt_dnp_3189367659	(985) 882-91-65
5	Владимирская область, Киржачский р-н, д. Финеево	96	6696	Есть возможность подключения	Имеются	300	5 800 000	https://www.avito.ru/kirzhach/zemelnye_uchastki/uchastok_6696_ga_snt_dnp_796934576	(905) 143-77-97
6	Московская область, Шатура городской округ, Харинская деревня	137	19 343	Есть возможность подключения	Имеются	619	2 600 000	https://www.avito.ru/roshal/zemelnye_uchastki/uchastok_19343_ga_snt_dnp_3189708066	(985) 882-91-65
7	Московская область, городской округ Шатура	120	4 200	Есть возможность подключения	Имеются	304	1 500 000	https://mo.kupiprodai.ru/realty/shatura_zemlya_prodam_zemli_selhoznaznacheniya_2289084	906 663-33-89

№	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
8	Московская область, г.о. Шатура, пос. Семёновская	136	4 936	Есть возможность подключения	Имеются	628	7 000 000	https://www.avito.ru/shatura/zemelnye_uchastki/uchastok_4936_g_a_snt_dnp_322127777	(985) 882-91-65

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.	304
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	7351
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	569

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	68	245	Есть возможность подключения	Имеются	24 490	6 000 000	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/234873803/	916 394-64-92
2	Московская область, Раменский городской округ, Колоколово деревня	54	223	Есть возможность подключения	Имеются	30 045	6 700 000	https://www.avito.ru/beloozyorskij/zemelnye_uchastki/uchastok_223_ga_snt_dnp_2868813603	958 806-81-58
3	Московская область, Раменский г.о., с/п Никоновское	51	490	Есть возможность подключения	Имеются	13 265	6 500 000	https://move.ru/objects/prodaetsy_a_sh_naznacheniya_ploshchady_49000_kvm_ploshchady_490_sotok_moskovskaya_ramenskiy_nikonovskoe_6910020570/	966 444-63-88
4	Московская область, Раменский район, село Ганусово	53	300,00	Есть возможность подключения	Имеются	16 667	5 000 000	https://move.ru/objects/prodaetsy_a_sh_naznacheniya_ploshchady_30000_kvm_ploshchady_300_sotok_moskovskaya_ramenskiy_ganusovo_6908871312/	(985) 499-39-63
5	Московская область, Раменский г.о., с. Татаринцево	56	300,00	Есть возможность подключения	Имеются	10 000	3 000 000	https://www.avito.ru/bronnitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_izhs_2731617973	919 784-56-15
6	Московская область, Раменский г.о., д. Татаринцево	55	1150,00	Есть возможность подключения	Имеются	6 348	7 300 000	https://move.ru/objects/prodaetsy_a_sh_naznacheniya_ploshchady_115000_kvm_ploshchady_1150_sotok_moskovskaya_ramenskiy_kolokolovo_6884138272/	(958) 486-44-64
7	Московская область, Раменский г.о., д. Кузяево	53	550	Есть возможность подключения	Имеются	5 091	2 800 000	https://move.ru/objects/prodaetsy_a_sh_naznacheniya_ploshchady_55000_kvm_ploshchady_550_sotok_moskovskaya_ramenskiy_kuzyaev_6908735415/	(958) 742-88-37

№	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
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 область, Раменский городской округ, Ульянинское с/пос	65	670	Есть возможность подключения	Имеются	10 000	6 700 000	https://ramenskoye.cian.ru/sale/s-uburban/290403490/	968 472-56-38
10	Московская обл., Раменский р-н, с. Гжель	41	500	Есть возможность подключения	Имеются	4 900	2 450 000	https://move.ru/objects/prodaetsy_a_sh_naznacheniya_ploschadyu_50000_kv_m_ploschadyu_500_sotok_moskovskaya_ramenskiy_gjel_6875910159/	(965) 434-30-97
11	Московская обл., Раменский р-н, дачный пос. Квартал 42	53	245	Есть возможность подключения	Имеются	9 796	2 400 000	https://move.ru/objects/prodaetsy_a_zemelnyy_uchastok_ploschadyu_24500_kv_m_ploschadyu_245_sotok_derevnya_korobovo_30_blijayshee_shosse_-_novoryazanskoe_shosse_6895470632/	(965) 434-30-97
12	Московская обл., Раменский р-н, Вохринка	44	200	Есть возможность подключения	Имеются	12 500	2 500 000	https://move.ru/objects/prodaetsy_a_sh_naznacheniya_ploschadyu_50300_kv_m_ploschadyu_503_sotok_moskovskaya_ramenskiy_nikulino_6888478160/	(985) 499-69-60
13	Московская обл., Раменский р-н, д. Татаринцево	55	223	Есть возможность подключения	Имеются	15 695	3 500 000	https://move.ru/objects/prodaetsy_a_promyshlennogo_naznacheniy_a_ploschadyu_22300_kv_m_ploschadyu_223_sotok_moskovskaya_ramenskiy_tatarincevo_6906350820/	(916) 540-51-23

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.	4 900
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	30 045
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	12 699

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, р-н. Воскресенский, дп "Заповедный"	59	11,98	Есть возможность подключения	Имеются	29 000	347 420	https://zvka.ru/catalog/izhs-i-dachi/miheevskaya-dolina-3/	8 (495) 128-44-90

№	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
2	Московская область, Раменский район, д. Першино, ДП "Ольховка"	56	16,15	Есть возможность подключения	Имеются	35 000	565 250	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, Раменский район, деревня Аргуново	65	15,00	Есть возможность подключения	Имеются	24 000	360 000	https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_1500_kv_m_ploschadyu_15_sotok_moskovskaya_ramenskiy_argunovo_6909081605/	(916) 001-67-33
5	Московская область, Раменский район, д. д. Владимировка, ДП "Владимирские усадьбы"	55	13,93	Есть возможность подключения	Имеются	56 450	786 348	https://svoiadacha.ru/vladimirskie-usadbi/	(495) 106-78-66
6	Московская область, Раменский район, д. д. Мещеры, ДП "Шевлягино"	56	10,02	Есть возможность подключения	Имеются	29 000	290 580	https://svoiadacha.ru/shevlyagino/	(495) 106-78-66
7	Московская область, Раменский г.о., д. Лысцево	68	7,70	Есть возможность подключения	Имеются	32 468	250 000	https://www.avito.ru/mescherino/zemelnye_uchastki/uchastok_77_sot_snt_dnp_3252724851	958 486-23-06
8	Московская область, Раменский район, д. Аргуново, ДП "Аргуново"	65	8,00	Есть возможность подключения	Имеются	29 000	232 000	https://svoiadacha.ru/argunovo/	(495) 172-63-35
9	Московская область, Раменский г.о., дпн Васильки	51	10,00	Есть возможность подключения	Имеются	55 000	550 000	https://www.avito.ru/elektroizolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dnp_2404624500	985 499-52-08
10	Московская область, Раменский г.о., с. Никитское, 546	63	10,00	Есть возможность подключения	Имеются	20 000	200 000	https://www.avito.ru/voskresensk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dnp_984944247	919 784-56-15
11	Московская область, Раменский г.о., д. Бахтеево	51	14,80	Есть возможность подключения	Имеются	44 595	660 000	https://www.avito.ru/elektroizolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_148_sot_snt_dnp_2182502326	917 554-06-04
12	Московская область, Раменский г.о., с. Новохаритоново	49	8,81	Есть возможность подключения	Имеются	56 754	500 000	https://www.avito.ru/elektroizolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_88_sot_snt_dnp_2116523990	912 920-93-59

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.	20 000
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	56 754
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	37 856

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 индивидуальную застройку	12,0%	7,3%	16,7%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	6,7%	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)	8,2%	5,3%	13,1%
Земельные участки под объекты редевелопинга	14,0%	8,0%	19,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,4%	7,2%	15,6%

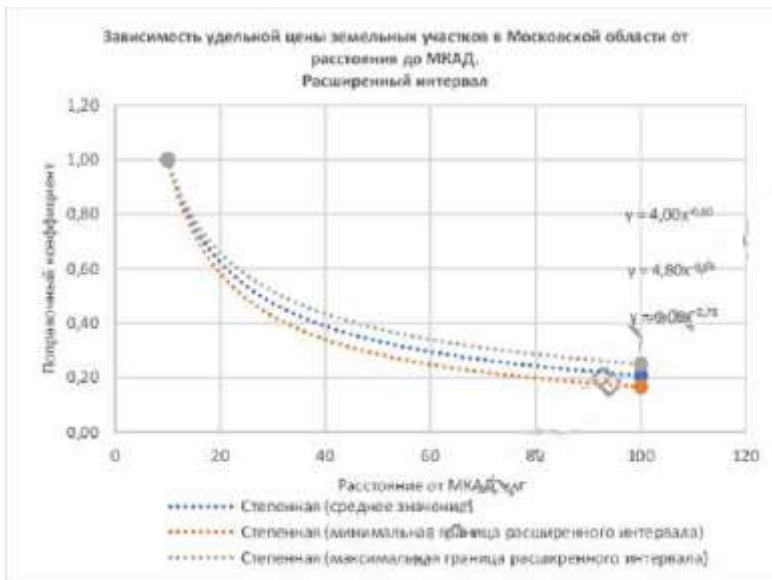
Функциональное назначение (категория земель, разрешенное использование) - один из наиболее весомых ценообразующих факторов. Процесс перевода земельного участка из одной категории в другую, а также смена разрешенного использования земельного участка – это трудоемкий, дорогостоящий и очень длительный процесс,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

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

Удаленность от МКАД

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

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



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

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 «Справочник оценщика недвижимости-2023 «Земельные участки.

Сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2023 год, под ред. Лейфера Л.А., корректировка на площадь для земельных участков под сельхоз производство имеет следующие значения:

Матрица корректировок на площадь для участков под сельскохозяйственное производство

Таблица 36

Площадь, га		Земельные участки, классифицируемые как залежь			
		аналог			
объект оценки	<10	1,00	1,13	1,24	1,41
	10-30	0,89	1,00	1,10	1,25
	30-100	0,81	0,91	1,00	1,13
	≥100	0,71	0,80	0,88	1,00

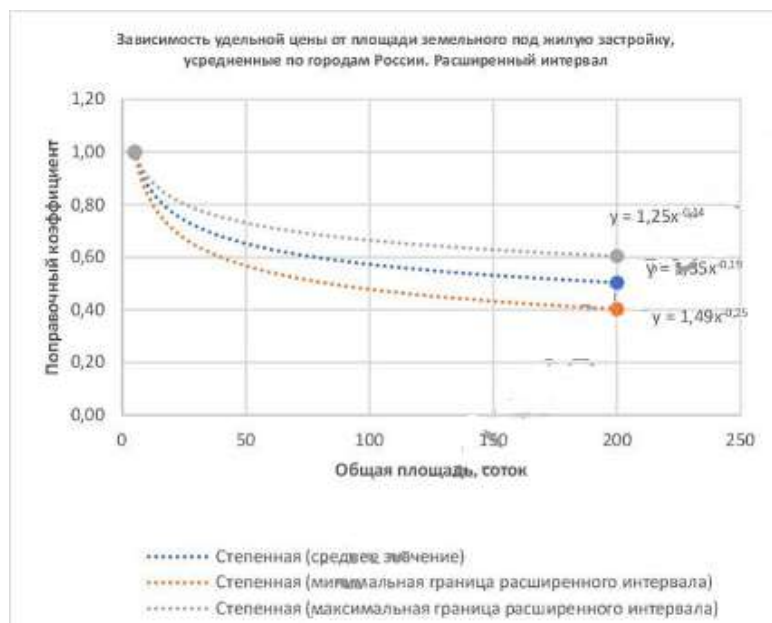
Зависимость цены от площади участка



Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью 10 га

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	
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.	1 839
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	12 922
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	6 348

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.	304
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	7351
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	569

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.	4 900
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	30 045
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	12 699

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.	20 000
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	56 754
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	37 856

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

Методы оценки по приведенной стоимости

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

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

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

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

оценки по ожидаемой приведенной стоимости), потому что ожидаемые потоки денежных средств уже отражают допущения о неопределенности в отношении будущего дефолта; вместо этого должна использоваться ставка дисконтирования, соизмеримая с риском, присущим ожидаемым потокам денежных средств;

- допущения в отношении потоков денежных средств и ставок дисконтирования должны быть последовательными между собой. Например, номинальные потоки денежных средств, которые включают эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, включающей эффект инфляции. Номинальная безрисковая ставка вознаграждения включает эффект инфляции. Фактические потоки денежных средств, 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 рынком⁹.
- 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 истечения¹⁰.

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

⁹ Источник: данные интернет-портала «Economicportal»: Модель Блэка-Шоулза (http://www.economicportal.ru/ponyatiya-all/black_scholes_model.html)

¹⁰ Источники: Лоренс Дж. МакМиллан. МакМиллан «Об опционах» — М.: «ИК «Аналитика», 2002 г. (<http://economy-ru.com/forex-treiding/binomialnaya-model.html>); Большая Энциклопедия Нефти и 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://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploshchadyu_55000_kvm_ploshchadyu_550_sotok_moskovskaya_ramenskiy_kuzya_evo_6908735415/	https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploshchadyu_50000_kvm_ploshchadyu_500_sotok_moskovskaya_ramenskiy_gjel_6875910159/	https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploshchadyu_2300_kvm_ploshchadyu_223_sotok_moskovskaya_ramenskiy_rybolovo_6910212422/	https://www.avito.ru/el/ektroizolyator/zemelnyye_uchastki/uchastok_6_ga_snt_dnp_1995155310
Контакт		(958) 742-88-37	(965) 434-30-97	(906) 701-63-53	(958) 710-85-01
Местоположение	Московская область, Раменский район	Московская область, Раменский г.о., д. Кузьево	Московская обл., Раменский р-н, с. Гжель	Московская обл., Раменский р-н, с. Рыболово	Московская обл., Раменский р-н, с/п. Новохаритоновское
Направление	Юго-восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное
Удаленность от МКАД	43	53	41	53	52
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	550	500	223	600
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.		5091	4900	4933	5000
Стоимость предложения, руб.		2 800 000	2 450 000	1 100 000	3 000 000

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.		5 091	4 900	4 933	5 000
Общая площадь	сот.		550	500	223	600
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.		5 091	4 900	4 933	5 000
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 091	4 900	4 933	5 000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки						
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 091	4 900	4 933	5 000
Условия продажи						
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 091	4 900	4 933	5 000
Условия рынка						
Время продажи			Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 091	4 900	4 933	5 000
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-21,50%	-21,50%	-21,50%	-21,50%
Скорректированная цена	руб./сот.		3 996	3 847	3 872	3 925
Местоположение и окружение объекта						
Место нахождения		Московская область, Раменский район	Московская область, Раменский г.о., д. Кузяево	Московская обл., Раменский р-н, с. Гжель	Московская обл., Раменский р-н, с. Рыболово	Московская обл., Раменский р-н, с/п. Новохаритоновское
Направление		Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		3 996	3 847	3 872	3 925

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Удаленность от МКАД	км	43	53	41	53	52
Корректировка	%		15,20%	-3,20%	15,20%	13,80%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 603	3 724	4 461	4 467
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.		4 603	3 724	4 461	4 467
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.		4 603	3 724	4 461	4 467
Физические характеристики						
Площадь земельного участка	сот.	<1000	550,00	500,00	223,00	600,00
Площадь земельного участка	га	<10	5,50	5,00	2,23	6,00
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 603	3 724	4 461	4 467
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.		4 603	3 724	4 461	4 467
Качество подъездных путей		Имеются	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 603	3 724	4 461	4 467
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		15,20%	3,20%	15,20%	13,80%
$1/(1+Sn)$			0,87	0,97	0,87	0,88
Весовой коэффициент			0,24	0,27	0,24	0,25
Вклад аналога			1105	1005	1071	1117
Удельная стоимость за 1 сотку	руб./сот.	4 298				

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:

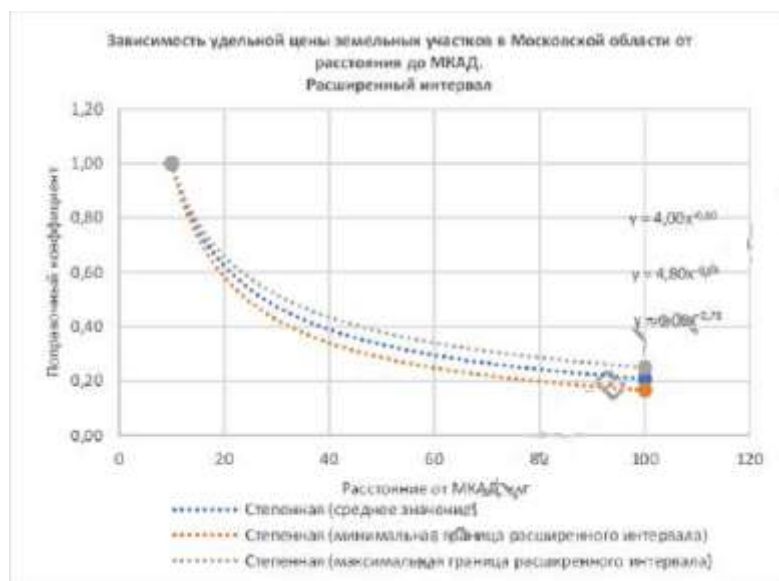
Диапазон корректировок на уторгование для земельных участков

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%

В сложившихся условиях рекомендуется учитывать, максимальное значение корректировки в связи с высокой неопределенностью на внутреннем и внешнем рынках и составила -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:



Корректировка на удаленность от областного центра для участков рассчитывалась по формуле $(4,8 * X^{-0,68})$, где X расстояние.

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	53	41	53	52
Модельная корректировка	0,3719	0,3227	0,3842	0,3227	0,3269
Корректировка		15,2%	-3,2%	15,2%	13,8%

Корректировки на площадь для участков под сельхоз производство

Согласно данным справочника «Справочник оценщика недвижимости-2023 «Земельные участки. Сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2023 год, под ред. Лейфера Л.А., 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

Таблица 36

Земельные участки, классифицируемые как залежь					
Площадь, га		аналог			
		<10	10-30	30-100	≥100
объект оценки	<10	1,00	1,13	1,24	1,41
	10-30	0,89	1,00	1,10	1,25
	30-100	0,81	0,91	1,00	1,13
	≥100	0,71	0,80	0,88	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	550	500	223	600
Площадь объекта га.	<10	5,50	5,00	2,23	6,00
Диапазон площади, га.	<10 га	<10	<10	<10	<10
Корректировка		0,00%	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	4 298	0%	4 298	45	-3,04%	4 167	2 933 600
2	50:23:0020394:6	119 158	4 298	-11%	3 825	45	-3,04%	3 709	4 419 600
3	50:23:0020394:9	21 109	4 298	0%	4 298	45	-3,04%	4 167	879 600
4	50:23:0020394:19	28 283	4 298	0%	4 298	45	-3,04%	4 167	1 178 600
5	50:23:0020394:15	23 096	4 298	0%	4 298	45	-3,04%	4 167	962 400
6	50:23:0020394:14	27 622	4 298	0%	4 298	45	-3,04%	4 167	1 151 000

№ 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.
7	50:23:0020394:13	21 157	4 298	0%	4 298	45	-3,04%	4 167	881 600
8	50:23:0010367:10	29 835	4 298	0%	4 298	43	0,00%	4 298	1 282 300
9	50:23:0010367:7	20 483	4 298	0%	4 298	43	0,00%	4 298	880 400
10	50:23:0010367:9	20 189	4 298	0%	4 298	43	0,00%	4 298	867 700
11	50:23:0010378:568	27 606	4 298	0%	4 298	43	0,00%	4 298	1 186 500
12	50:23:0020459:694	142 158	4 298	-11%	3 825	56	-16,44%	3 196	4 543 400
13	50:23:020459:15	29 182	4 298	0%	4 298	56	-16,44%	3 591	1 047 900
14	50:23:0020459:14	29 654	4 298	0%	4 298	56	-16,44%	3 591	1 064 900
Итого									23 279 500

Источник: составлено Оценщиком

Комментарии к таблице:

Корректировка на площадь

Согласно данным справочника «Справочник оценщика недвижимости-2023 «Земельные участки. Сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2023 год, под ред. Лейфера Л.А., 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

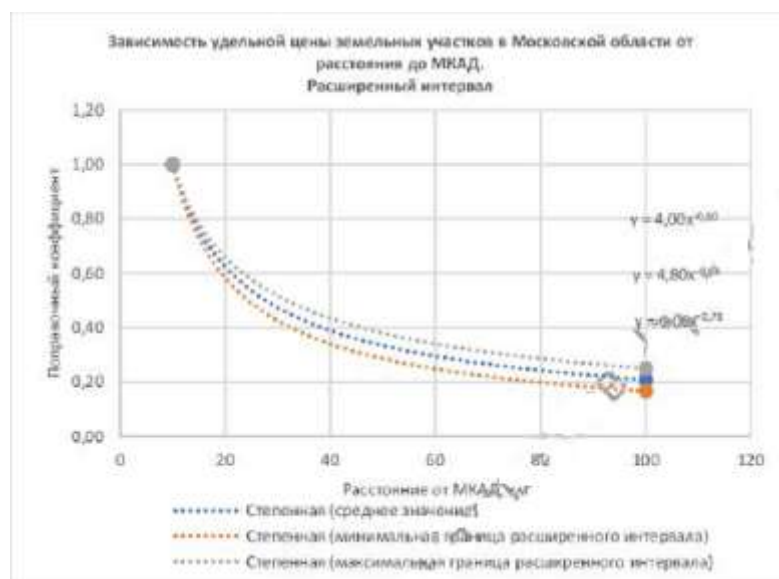
Таблица 36

Земельные участки, классифицируемые как залежь					
Площадь, га		аналог			
		<10	10-30	30-100	≥100
объект оценки	<10	1,00	1,13	1,24	1,41
	10-30	0,89	1,00	1,10	1,25
	30-100	0,81	0,91	1,00	1,13
	≥100	0,71	0,80	0,88	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	Объект-аналог №4
Источник информации		https://www.avito.ru/s-hatura/zemelnye_uchastki/uchastok_11144_ga_snt_dnp_3189293622	https://www.cian.ru/sale/commercial/291745563/	https://www.avito.ru/r-oshal/zemelnye_uchastki/uchastok_68_ga_snt_dnp_3189367659	https://www.avito.ru/kirzhach/zemelnye_uchastki/uchastok_6696_ga_snt_dnp_796934576
Контакт		(985) 882-91-65	985 168-97-49	(985) 882-91-65	(905) 143-77-97
Местоположение	Московская область, Орехово-Зуевский район, с.п. Белавинское, д. Губино	Московская область, г.о. Шатура, д. Левинская	Московская область, Шатура городской округ, Варюковка деревня	Московская область, Шатура городской округ, Васюковка деревня	Владимирская область, Киржачский р-н, д. Финеево
Направление	Восточное	Восточное	Восточное	Восточное	Восточное
Удаление от МКАД	90	144	135	138	96
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сотка	27 064,22	11 144	9 700	6 800	6 696
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.		628	722	735	672
Стоимость предложения, руб.		7 000 000	7 000 000	5 000 000	4 500 000

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	Объект-аналог №4
Цена продажи (предложения)	руб./сот		628	722	735	672
Общая площадь	сот.		11 144,00	9 700,00	6 800,00	6 696,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав						
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена			628	722	735	672
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот		628	722	735	672
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		628	722	735	672
Условия продажи						
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот		628	722	735	672

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 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		628	722	735	672
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-15,10%	-15,10%	-15,10%	-15,10%
Скорректированная цена	руб./сот		533	613	624	571
Местоположение и окружение объекта						
Место нахождения		Московская область, Орехово-Зуевский район, с.п. Белавинское, д. Губино	Московская область, г.о. Шатура, д. Левинская	Московская область, Шатура городской округ, Вариюковка деревня	Московская область, Шатура городской округ, Васюковка деревня	Владимирская область, Киржачский р-н, д. Финеево
Направление		Восточное	Восточное	Восточное	Восточное	Восточное
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот		533	613	624	571
Удаленность от МКАД	км	90	144	135	138	96
Корректировка	%		37,00%	32,00%	34,00%	5,00%
Скорректированная цена	руб./сот		730	809	836	600
Использование или зонирование						
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот		730	809	836	600
Вид разрешенного использования		Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот		730	809	836	600
Физические характеристики						
Площадь земельного участка	сот.	27 064,22	11 144,00	9 700,00	6 800,00	6 696,00
Площадь земельного участка	га	270,64	111,44	97,00	68,00	66,96
Корректировка	%		-9,00%	-11,00%	-14,00%	-14,00%
Скорректированная цена	руб./сот		664	720	719	516
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		664	720	719	516
Наличие подъездных путей		Имеются	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот		664	720	719	516
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		46,00%	43,00%	48,00%	19,00%
1/(1+Sn)			0,685	0,699	0,676	0,840

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Весовой коэффициент			0,24	0,24	0,23	0,29
Вклад аналога	руб.		159	173	165	150
Удельная стоимость за 1 сотку	руб./со т.	647				

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:

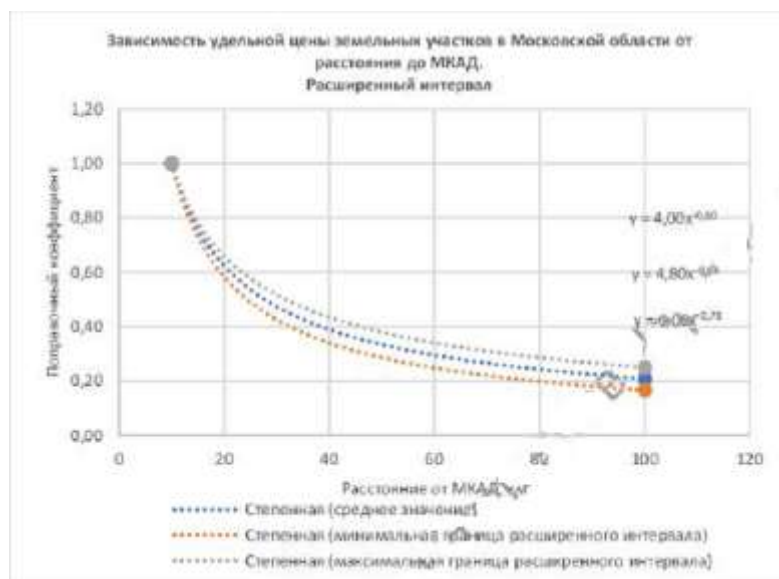
Диапазон корректировок на уторгование для земельных участков

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%

В сложившихся условиях рекомендуется учитывать, среднее значение корректировки в связи с высокой неопределенностью на внутреннем и внешнем рынках и составила -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 на удаленность от областного центра для участков рассчитывалась по формуле

$(4,8 * X^{-0,68})$, где X расстояние.

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	Объект-аналог 4
Удаленность от МКАД, км.	90	144	135	138	96
Модельная корректировка	0,225	0,164	0,171	0,168	0,215
Корректировка		37%	32%	34%	5%

Корректировки на площадь для участков под сельхоз производство

Возможные величины корректировок на площадь для участков под сельхоз производство указаны в справочнике «Справочник оценщика недвижимости-2023 «Земельные участки. Сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2023 год, под ред. Лейфера Л.А. Согласно данным справочника корректировка на площадь для земельных участков под сельхоз производство имеет следующие значения:

Зависимость цены от площади участка

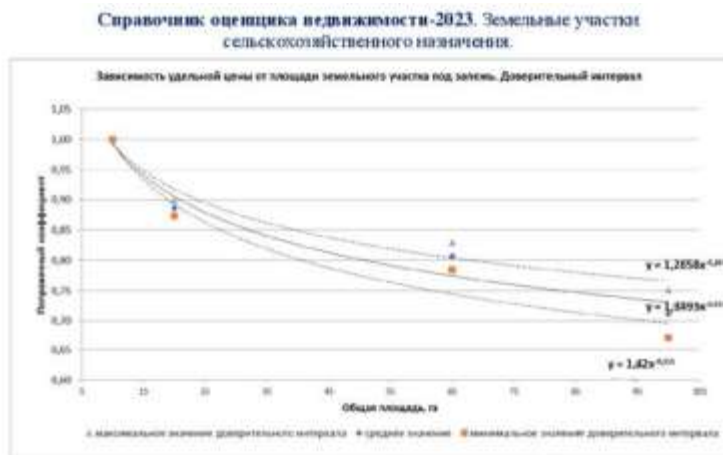


Рис. 23.

Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью 10 га

Коэффициент площади рассчитывалась по формуле $K=1,3493 * X^{-0,111}$, 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	Объект-аналог №4
Площадь объекта сот.	270,64	11 144,00	9 700,00	6 800,00	6 696,00
Коэффициент площади	0,72462	0,79963	0,81204	0,84470	0,84614
Корректировка		-9%	-11%	-14%	-14%

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	647	17 510 600
	Итого				17 510 600

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 31 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	Объект-аналог №4
Источник информации		https://www.avito.ru/bronnitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_izhs_2731617973	https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_55000_kv_m_ploschadyu_550_sotok_moskovskaya_ramenskiy_kuzyaev_6908735415/	https://olan.ru/gorodskoy-okrug-ramenskiy/sale-land-lot/agricultural/59263984-2222-0-sot-13968000-rub-selskoe-poselenie-ulyaninskoe-mescherino	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/290403490/
Контакт		919 784-56-15	(958) 742-88-37	(958) 710-03-95	968 472-56-38
Местоположение	Московская область, Раменский район	Московская область, Раменский г.о., с. Татаринцево	Московская область, Раменский г.о., д. Кузяево	Московская обл., Раменский р-н, сельское поселение Ульяновское	Московская область, Раменский городской округ, Ульяновское с/пос
Направление	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное
Удаленность от МКАД	51	56	53	63	65
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения	Земля населенных пунктов	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Под дачное строительство	ИЖС	Сельскохозяйственное производство	Под дачное строительство	Под дачное строительство
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сотка	773	300	550	2222	670
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.		10 000	5 091	6 286	10 000
Стоимость предложения, руб.		3 000 000	2 800 000	13 968 000	6 700 000

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	Объект-аналог №4
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		10 000	5 091	6 286	10 000
Общая площадь	сот.		300	550	2 222	670
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			10 000	5 091	6 286	10 000
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		10 000	5 091	6 286	10 000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки						
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		10 000	5 091	6 286	10 000
Условия продажи						
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		10 000	5 091	6 286	10 000
Условия рынка						
Время продажи			Март 2023	Март 2023	Март 2023	Март 2023
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		10 000	5 091	6 286	10 000
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-13,10%	-13,10%	-13,10%	-13,10%
Скорректированная цена	руб./сот.		8 690	4 424	5 463	8 690
Местоположение и окружение объекта						
Место нахождения		Московская область, Раменский район	Московская область, Раменский г.о., с. Татаринцево	Московская область, Раменский г.о., д. Кузьево	Московская обл., Раменский р-н, сельское поселение Ульяновское	Московская область, Раменский городской округ, Ульяновское с/пос
Направление		Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		8 690	4 424	5 463	8 690
Удаленность от МКАД	км	51	56	53	63	65
Корректировка	%		7,00%	3,00%	15,00%	18,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		9 298	4 557	6 282	10 254
Использование или зонирование						
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земля населенных пунктов	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		9 298	4 557	6 282	10 254
Вид разрешенного использования		Дачное строительство	ИЖС	Сельскохозяйственное производство	Под дачное строительство	Под дачное строительство
Корректировка	%		-19,00%	48,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		7 531	6 744	6 282	10 254
Физические характеристики						
Площадь земельного участка	сот.	773	300	550	2 222	670
Корректировка	%		-12,40%	-4,60%	16,00%	-2,00%

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная цена	руб./сот.		6 597	6 434	7 287	10 049
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.		6 597	6 434	7 287	10 049
Качество подъездных путей		Имеются	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		6 597	6 434	7 287	10 049
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		38,40%	55,60%	31,00%	20,00%
1/(1+Sn)			0,72	0,64	0,76	0,83
Весовой коэффициент			0,244	0,217	0,258	0,281
Вклад аналога	Руб.		1610	1396	1880	2824
Удельная стоимость за 1 сотку	руб./сот.	7 710				

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:

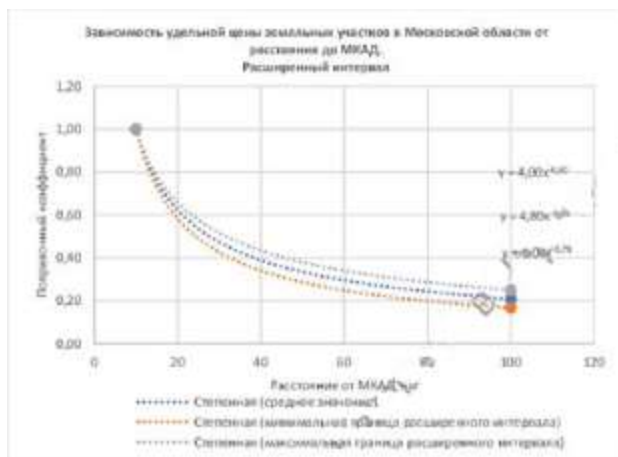
Диапазон корректировок на уторгование для земельных участков

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%

В сложившихся условиях рекомендуется учитывать, максимальное значение корректировки в связи с высокой неопределенностью на внутреннем и внешнем рынках и составила -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:



Корректировка на удаленность от областного центра для участков рассчитывалась по формуле $(4,8 * X^{-0,68})$, где X расстояние.

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	Объект-аналог №4
Удаленность от МКАД, км.	51	56	53	63	65
Модельная корректировка	0,3312	0,3108	0,3227	0,2869	0,2808
Корректировка		7%	3%	15%	18%

Корректировки на вид разрешенного использования

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 вида разрешенного использования имеет следующий вид:

Корректирующие коэффициенты на функциональное назначение для цен земельных участков, расположенных в Москве и Московской области

Таблица 87

отношения цен земельных участков с различным функциональным назначением (ВРИ)		объект-аналог						
		под коммерческую застройку	под индустриальную застройку	под жилую застройку (ИЖС)	под объекты рекреации	под жилую застройку (ЛПХ)	под жилую застройку (СНТ, дачи)	с/х назначения
объект оценки	под коммерческую застройку	1,00	1,43	2,38	2,56	2,63	2,94	
	под индустриальную застройку	0,70	1,00	1,67	1,79	1,84	2,06	3,04
	под жилую застройку (ИЖС)	0,42	0,60	1,00	1,08	1,11	1,24	1,83
	под объекты рекреации	0,39	0,56	0,93	1,00	1,03	1,15	1,70
	под жилую застройку (ЛПХ)	0,38	0,54	0,90	0,97	1,00	1,12	1,65
	под жилую застройку (СНТ, дачи)	0,34	0,49	0,81	0,87	0,89	1,00	1,48
	с/х назначения		0,33	0,55	0,59	0,61	0,68	1,00

Таблица 9.2-16 Расчет корректировки на вид разрешенного использования

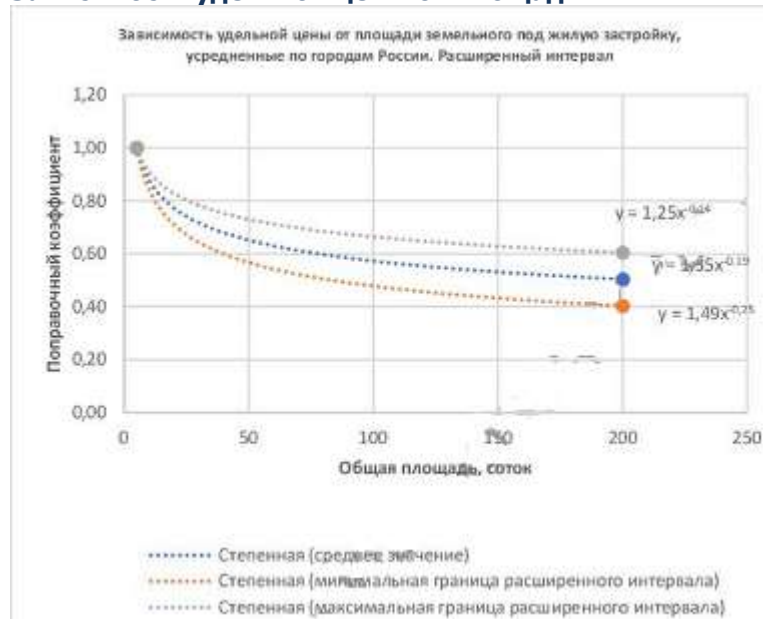
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Вид разрешенного использования	Дачное строительство	ИЖС	Сельскохозяйственное производство	Под дачное строительство	Под дачное строительство
Корректировка		-19,00%	48,00%	0,00%	0,00%

Источник: составлено Оценщиком

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



Корректировка на площадь для участков рассчитывалась по формуле $(1,25 \cdot X^{-0,14})$, где X площадь.

Таблица 9.2-17 Расчет корректировки на площадь для массива расположенного в Раменском районе

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь сот.	773	300	550	2 222	670
Площадь кв.м.	77 300	30 000	55 000	222 200	67 000
Коэффициент корректировки	0,2586	0,2952	0,2712	0,2230	0,2638
Корректировка		-12,4%	-4,6%	16,0%	-2,0%

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.

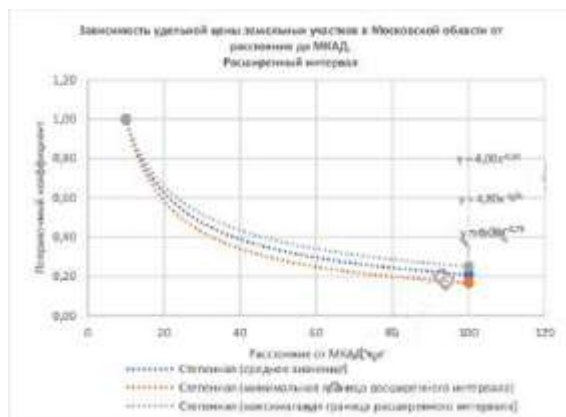
Таблица 9.2-18 Расчет стоимости земельных массивов для дачного строительства расположенных в Раменском районе Московской области

№ 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.	50:23:0010378:557	46	276,06	7 710	7,27%	8 271	15,51%	9 554	0%	9 554	2 637 500
2.	50:23:0010378:564	46	276,06	7 710	7,27%	8 271	15,51%	9 554	0%	9 554	2 637 500
3.	50:23:0010378:567	46	278,29	7 710	7,27%	8 271	15,38%	9 543	0%	9 543	2 655 700
4.	50:23:0010378:565	46	276,06	7 710	7,27%	8 271	15,51%	9 554	0%	9 554	2 637 500
5.	50:23:0010378:566	46	276,06	7 710	7,27%	8 271	15,51%	9 554	0%	9 554	2 637 500
6.	50:23:0010378:558	46	275,58	7 710	7,27%	8 271	15,53%	9 555	0%	9 555	2 633 200
7.	50:23:0010378:559	46	268,98	7 710	7,27%	8 271	15,93%	9 589	0%	9 589	2 579 200
8.	50:23:0010367:6	46	267,63	7 710	7,27%	8 271	16,01%	9 595	0%	9 595	2 567 900
9.	50:23:0010378:560	46	276,05	7 710	7,27%	8 271	15,51%	9 554	0%	9 554	2 637 400
10.	50:23:0010378:561	46	266,05	7 710	7,27%	8 271	16,10%	9 603	0%	9 603	2 554 900
11.	50:23:0010378:562	46	276,06	7 710	7,27%	8 271	15,51%	9 554	0%	9 554	2 637 500
12.	50:23:0010378:563	46	276,05	7 710	7,27%	8 271	15,51%	9 554	0%	9 554	2 637 400
13.	50:23:0020459:22	55	296,00	7 710	-5,00%	7 325	14,38%	8 378	0%	8 378	2 479 900
14.	50:23:0020379:20	51	1 209,83	7 710	0,00%	7 710	-6,08%	7 241	0%	7 241	8 760 400
15.	50:23:0020379:8	51	946,00	7 710	0,00%	7 710	-2,79%	7 495	0%	7 495	7 090 300
16.	50:23:0020379:7	51	1 297,00	7 710	0,00%	7 710	-6,99%	7 171	0%	7 171	9 300 800
17.	50:23:0020379:9	51	2 715,00	7 710	0,00%	7 710	-16,13%	6 466	0%	6 466	17 555 200
18.	50:23:0020379:19	51	166,64	7 710	0,00%	7 710	23,96%	9 557	0%	9 557	1 592 600
19.	50:23:0020379:14	51	231,19	7 710	0,00%	7 710	18,41%	9 129	0%	9 129	2 110 500
20.	50:23:0020379:5	51	773,00	7 710	0,00%	7 710	0,00%	7 710	0%	7 710	5 959 800
21.	50:23:0020462:5	57	9 084,98	7 710	-7,28%	7 149	-29,18%	5 063	0%	5 063	45 997 300
22.	50:23:0000000:160253	51	968,44	7 710	0,00%	7 710	-3,11%	7 470	0%	7 470	7 234 200
23.	50:23:0000000:160257	51	8 240,78	7 710	0,00%	7 710	-28,20%	5 536	0%	5 536	45 621 000
24.	50:23:0010358:122	57	289,75	7 710	-7,28%	7 149	14,73%	8 202	-21%	6 480	1 877 600
25.	50:23:0010358:121	57	298,26	7 710	-7,28%	7 149	14,26%	8 168	-21%	6 453	1 924 700
26.	50:23:0010371:23	57	298,30	7 710	-7,28%	7 149	14,26%	8 168	-21%	6 453	1 924 900
27.	50:23:0010371:26	57	299,17	7 710	-7,28%	7 149	14,21%	8 165	-21%	6 450	1 929 600
28.	50:23:0010371:27	57	294,91	7 710	-7,28%	7 149	14,44%	8 181	-21%	6 463	1 906 000
29.	50:23:0010371:22	57	291,43	7 710	-7,28%	7 149	14,63%	8 195	-21%	6 474	1 886 700
30.	50:23:0010371:17	57	297,13	7 710	-7,28%	7 149	14,32%	8 173	-21%	6 457	1 918 600
31.	50:23:0020379:3351	52	2 176,94	7 710	-1,31%	7 609	-13,49%	6 583	0%	6 583	14 330 800
Итого											2 637 500

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:

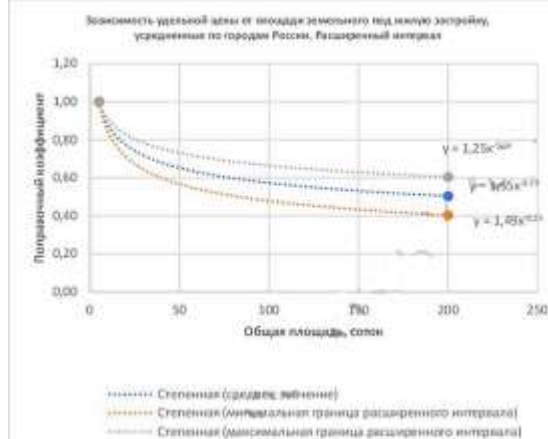


Корректировка рассчитывалась по формуле $K = (4,8 * X1^{-0,68}) / (4,8 * X2^{-0,68}) - 1$, где X1 удаление от МКАД условно взятого земельного участка; X2 Удаление от МКАД оцениваемого участка.

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



Корректировка на площадь для участков рассчитывалась по формуле $K = (1,25 * X1^{-0,14}) / (1,25 * X2^{-0,14}) - 1$, где X1 площадь условно взятого земельного участка, X2 площадь оцениваемого участка.

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 9.2-19 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://zvka.ru/catalog/izhs-i-dachi/mihevskaya-dolina-3/	https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_1500_kvm_ploschadyu_15_sotok_moskovskaya_ramenskiy_arguno_vo_6909081605/	https://svoiadacha.ru/shevlyagino/	https://www.avito.ru/voskresensk/zemelnye_uchastki/uchastok_10s_ot_snt_dnp_984944247
Контакт		8 (495) 128-44-90	(916) 001-67-33	(495) 106-78-66	919 784-56-15
Местоположение	Московская область, Раменский район, с Карпово	Московская область, р-н. Воскресенский, дп "Заповедный"	Московская область, Раменский район, деревня Аргуново	Московская область, Раменский район, д. Мещеры, ДП "Шевлягино"	Московская область, Раменский г.о., с. Никитское, 546
Направление	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное
Удаленность от МКАД	55	59	65	56	63
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	11,98	15	10,02	10
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.		29 000	24 000	29 000	20 000

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.2-20 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.		29 000	24 000	29 000	20 000
Общая площадь	сот.		11,98	15,00	10,02	10,00
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.		29 000	24 000	29 000	20 000
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.		29 000	24 000	29 000	20 000
Условия продажи						
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		29 000	24 000	29 000	20 000
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.		29 000	24 000	29 000	20 000
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-13,10%	-13,10%	-13,10%	-13,10%
Скорректированная цена	руб./сот.		25 201	20 856	25 201	17 380
Местоположение и окружение объекта						
Место нахождения		Московская область, Раменский район, с Карпово	Московская область, р-н. Воскресенский, дп "Заповедный"	Московская область, Раменский район, деревня Аргуново	Московская область, Раменский район, д. д.Мешеры, ДП "Шевлягино"	Московская область, Раменский г.о., с. Никитское, 546
Направление		Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		25 201	20 856	25 201	17 380
Удаленность от МКАД	км	55	59	65	56	63
Корректировка	%		5,00%	12,00%	1,00%	10,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		26 461	23 359	25 453	19 118
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.		26 461	23 359	25 453	19 118
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.		26 461	23 359	25 453	19 118
Физические характеристики						
Площадь земельного участка	сот.	21,82	11,98	15,00	10,02	10,00
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		26 461	23 359	25 453	19 118
Экономические характеристики						

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
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.		26 461	23 359	25 453	19 118
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.		6 615	5 840	6 363	4 780
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		80,00%	87,00%	76,00%	85,00%
1/(1+Sn)			0,56	0,53	0,57	0,54
Весовой коэффициент			0,255	0,241	0,259	0,245
Вклад аналога	руб.		1687	1407	1648	1171
Удельная стоимость 1 сотки	руб./сот.	5 913				

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:

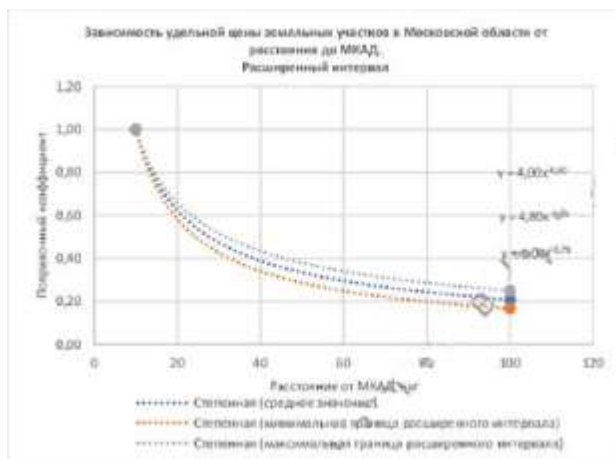
Диапазон корректировок на уторгование для земельных участков

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:



Корректировка на удаленность от областного центра для участков рассчитывалась по формуле $(4,8 * X^{-0,68})$, где X расстояние.

Таблица 9.2-21 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	59	65	56	63
Диапазон корректировки	0,3146	0,3000	0,2808	0,3108	0,2869
Корректировка		5%	12%	1%	10%

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 участков¹¹ — 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.)¹², 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.

¹¹ <http://legalquest.ru/zemelnoe-pravo/ogranicheniya-oborotosposobnosti-zemelnix-uchastkov.html>

¹² <http://www.ocenchik.ru/docs/1301-sorazmernaya-plata-za-servitutu>

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

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

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

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

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

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 9.2-22 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

Факторы убытка/ Уровень убытка	Низкий	Умеренный	Средний	Повышенный	Высокий
	0,00%	25,00%	50,00%	75,00%	100,00%
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 объекта недвижимого имущества
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 следстве 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 9.2-23 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	5 913	129 000

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 9.2-24 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://www.avito.ru/mescherino/zemelnye_uchastki/uchastok_77_sot_snt_dnp_3252724851	https://svoiadacha.ru/argunovo/	https://www.avito.ru/elektroizolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dnp_2404624500	https://www.avito.ru/elektroizolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_148_sot_snt_dnp_2182502326
Контакт		958 486-23-06	(495) 172-63-35	985 499-52-08	917 554-06-04
Местоположение	обл. Московская, р-н Раменский, с/п Новохаритоновское	Московская область, Раменский г.о., д. Лысцево	Московская область, Раменский район, д. Аргуново, ДП "Аргуново"	Московская область, Раменский г.о., дпн Васильки	Московская область, Раменский г.о., д. Бахтево
Направление	Юго-Восточное	Новорязанское	Новорязанское	Егорьевское	Новорязанское
Удаленность от МКАД	55	68	65	51	51
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	7,70	8,00	10,00	14,80
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.		32 468	29 000	55 000	44 595

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.2-25 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.		32 468	29 000	55 000	44 595
Общая площадь	сот.		7,70	8,00	10,00	14,80
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.		32 468	29 000	55 000	44 595
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.		32 468	29 000	55 000	44 595
Условия продажи						
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
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.		32 468	29 000	55 000	44 595
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.		32 468	29 000	55 000	44 595
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-13,10%	-13,10%	-13,10%	-13,10%
Скорректированная цена	руб./сот.		28 215	25 201	47 795	38 753
Местоположение и окружение объекта						
Место нахождения		обл. Московская, р-н Раменский, с/п Новохаритоновское	Московская область, Раменский г.о., д. Лысцево	Московская область, Раменский район, д. Аргуново, ДП "Аргуново"	Московская область, Раменский г.о., дпн Васильки	Московская область, Раменский г.о., д. Бахтеево
Направление		Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		28 215	25 201	47 795	38 753
Удаленность от МКАД	км	53	68	65	51	51
Корректировка	%		18,00%	15,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		33 294	28 981	46 361	37 590
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.		33 294	28 981	46 361	37 590
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.		33 294	28 981	46 361	37 590
Физические характеристики						
Площадь земельного участка	сот.	14,74 9,33	7,70	8,00	10,00	14,80
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		33 294	28 981	46 361	37 590
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.		33 294	28 981	46 361	37 590
Выводы						
Общая чистая коррекция I/(1+Sn)	%		18,00%	15,00%	3,00%	3,00%
Весовой коэффициент			0,232	0,238	0,265	0,265

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Вклад аналога	руб.		7724	6897	12286	9961
Удельная стоимость 1 сотки	руб./сот.	36 868				

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:

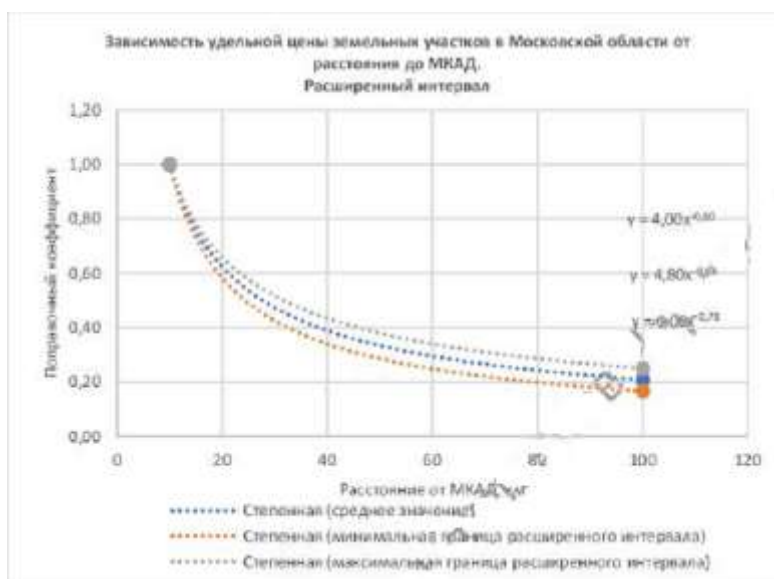
Диапазон корректировок на уторгование для земельных участков

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%

В сложившихся условиях рекомендуется учитывать, максимальное значение корректировки в связи с высокой неопределенностью на внутреннем и внешнем рынках и составила -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:



Корректировка на удаленность до МКАД для участков рассчитывалась по формуле $(4,48 \cdot X^{-0,68})$, где X расстояние.

Таблица 9.2-26 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	68	65	51	51
Модельная корректировка	0,3227	0,2724	0,2808	0,3312	0,3312
Корректировка		18%	15%	-3%	-3%

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 9.2-27 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	36 868	543 000
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	36 868	344 000
	Итого				887 000

Таблица 9.2-28 Итоговая стоимость оцениваемых объектов

№ 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	50:23:0010378:557	27 606	2 637 500
2	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:564	27 606	2 637 500
3	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:567	27 829	2 655 700
4	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:565	27 606	2 637 500
5	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:566	27 606	2 637 500
6	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:558	27 558	2 633 200
7	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:559	26 898	2 579 200
8	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010367:6	26 763	2 567 900
9	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:560	27 605	2 637 400
10	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:561	26 605	2 554 900
11	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:562	27 606	2 637 500
12	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:563	27 605	2 637 400
13	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020459:22	29 600	2 479 900
14	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:20	120 983	8 760 400
15	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:8	94 600	7 090 300

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб. округленно
16	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:7	129 700	9 300 800
17	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:9	271 500	17 555 200
18	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:19	16 664	1 592 600
19	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:14	23 119	2 110 500
20	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:5	77 300	5 959 800
21	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020462:5	908 498	45 997 300
22	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0000000:160253	96 844	7 234 200
23	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0000000:160257	824 078	45 621 000
24	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010358:122	28 975	1 877 600
25	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010358:121	29 826	1 924 700
26	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:23	29 830	1 924 900
27	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:26	29 917	1 929 600
28	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:27	29 491	1 906 000
29	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:22	29 143	1 886 700
30	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:17	29 713	1 918 600
31	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:3351	217 694	14 330 800
32	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0000000:160259	2 182	129 000
33	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:3144	1 474	543 000
34	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:3146	933	344 000
35	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:5	70 400	2 933 600
36	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:6	119 158	4 419 600
37	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:9	21 109	879 600

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб. округленно
38	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:19	28 283	1 178 600
39	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:15	23 096	962 400
40	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:14	27 622	1 151 000
41	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:13	21 157	881 600
42	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0010367:10	29 835	1 282 300
43	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0010367:7	20 483	880 400
44	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0010367:9	20 189	867 700
45	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0010378:568	27 606	1 186 500
46	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020459:694	142 158	4 543 400
47	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:020459:15	29 182	1 047 900
48	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020459:14	29 654	1 064 900
49	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:24:0060416:10	2 706 422	17 510 600
	Итого			254 660 200

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 (49 ед.), расположенные в Раменском и Орехово-Зуевском Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»	Не применялся	254 660 200	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 (49 ед.), расположенных в Раменском и Орехово-Зуевском районах Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»

254 660 200 (Двести пятьдесят четыре миллиона шестьсот шестьдесят тысяч) рублей, не облагается НДС¹³,

в том числе:

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб. округленно
7	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:557	27 606	2 637 500
8	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:564	27 606	2 637 500
9	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:567	27 829	2 655 700
10	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:565	27 606	2 637 500
11	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:566	27 606	2 637 500
12	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:558	27 558	2 633 200
13	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:559	26 898	2 579 200
14	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010367:6	26 763	2 567 900
15	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:560	27 605	2 637 400
16	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:561	26 605	2 554 900
17	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:562	27 606	2 637 500
18	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:563	27 605	2 637 400
19	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020459:22	29 600	2 479 900
20	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:20	120 983	8 760 400
21	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:8	94 600	7 090 300
22	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:7	129 700	9 300 800
24	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:9	271 500	17 555 200
25	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:19	16 664	1 592 600
26	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:14	23 119	2 110 500
27	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:5	77 300	5 959 800
28	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020462:5	908 498	45 997 300

13 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
29	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0000000:160253	96 844	7 234 200
30	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0000000:160257	824 078	45 621 000
32	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010358:122	28 975	1 877 600
33	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010358:121	29 826	1 924 700
35	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:23	29 830	1 924 900
36	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:26	29 917	1 929 600
37	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:27	29 491	1 906 000
38	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:22	29 143	1 886 700
39	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:17	29 713	1 918 600
40	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:3351	217 694	14 330 800
41	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0000000:160259	2 182	129 000
42	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:3144	1 474	543 000
43	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:3146	933	344 000
44	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:5	70 400	2 933 600
45	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:6	119 158	4 419 600
46	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:9	21 109	879 600
47	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:19	28 283	1 178 600
48	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:15	23 096	962 400
49	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:14	27 622	1 151 000
50	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:13	21 157	881 600
51	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0010367:10	29 835	1 282 300

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб. округленно
52	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0010367:7	20 483	880 400
53	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0010367:9	20 189	867 700
54	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0010378:568	27 606	1 186 500
56	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020459:694	142 158	4 543 400
57	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:020459:15	29 182	1 047 900
58	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020459:14	29 654	1 064 900
59	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:24:0060416:10	2 706 422	17 510 600
	Итого			254 660 200

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.¹⁴ 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:

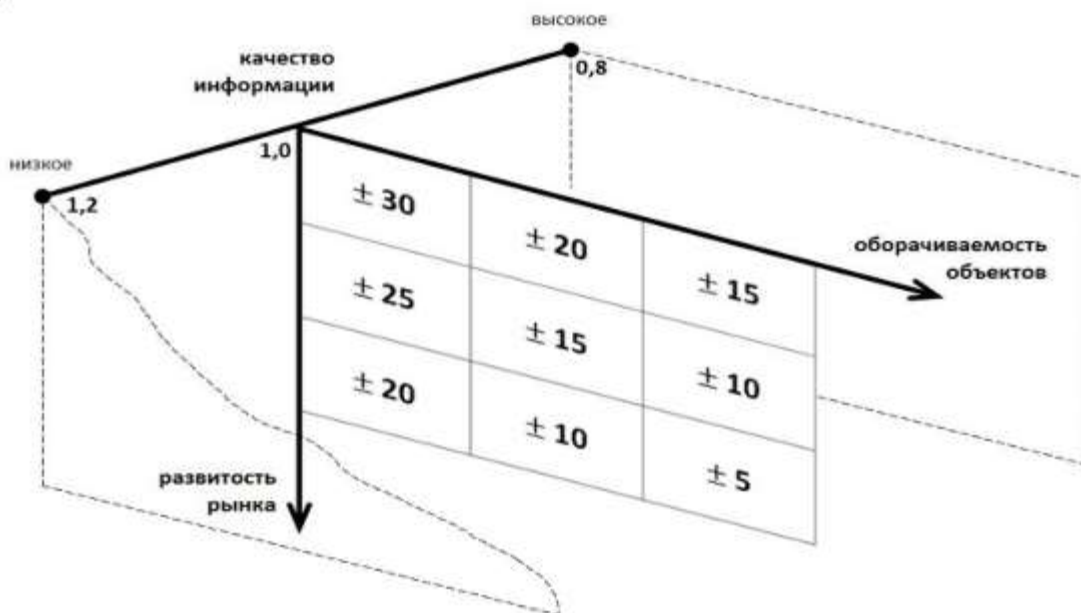
$$i = i_{1,2} * k_3, \text{ где:}$$

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

¹⁴ https://srosovnet.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	50:23:0010378:557	27 606	2 637 500	2 637 500	2 637 500
2	50:23:0010378:564	27 606	2 637 500	2 637 500	2 637 500
3	50:23:0010378:567	27 829	2 655 700	2 655 700	2 655 700
4	50:23:0010378:565	27 606	2 637 500	2 637 500	2 637 500
5	50:23:0010378:566	27 606	2 637 500	2 637 500	2 637 500
6	50:23:0010378:558	27 558	2 633 200	2 633 200	2 633 200
7	50:23:0010378:559	26 898	2 579 200	2 579 200	2 579 200
8	50:23:0010367:6	26 763	2 567 900	2 567 900	2 567 900
9	50:23:0010378:560	27 605	2 637 400	2 637 400	2 637 400
10	50:23:0010378:561	26 605	2 554 900	2 554 900	2 554 900
11	50:23:0010378:562	27 606	2 637 500	2 637 500	2 637 500
12	50:23:0010378:563	27 605	2 637 400	2 637 400	2 637 400
13	50:23:0020459:22	29 600	2 479 900	2 479 900	2 479 900
14	50:23:0020379:20	120 983	8 760 400	8 760 400	8 760 400
15	50:23:0020379:8	94 600	7 090 300	7 090 300	7 090 300
16	50:23:0020379:7	129 700	9 300 800	9 300 800	9 300 800
17	50:23:0020379:9	271 500	17 555 200	17 555 200	17 555 200
18	50:23:0020379:19	16 664	1 592 600	1 592 600	1 592 600
19	50:23:0020379:14	23 119	2 110 500	2 110 500	2 110 500
20	50:23:0020379:5	77 300	5 959 800	5 959 800	5 959 800
21	50:23:0020462:5	908 498	45 997 300	45 997 300	45 997 300
22	50:23:0000000:160253	96 844	7 234 200	7 234 200	7 234 200
23	50:23:0000000:160257	824 078	45 621 000	45 621 000	45 621 000
24	50:23:0010358:122	28 975	1 877 600	1 877 600	1 877 600
25	50:23:0010358:121	29 826	1 924 700	1 924 700	1 924 700
26	50:23:0010371:23	29 830	1 924 900	1 924 900	1 924 900
27	50:23:0010371:26	29 917	1 929 600	1 929 600	1 929 600
28	50:23:0010371:27	29 491	1 906 000	1 906 000	1 906 000
29	50:23:0010371:22	29 143	1 886 700	1 886 700	1 886 700
30	50:23:0010371:17	29 713	1 918 600	1 918 600	1 918 600
31	50:23:0020379:3351	217 694	14 330 800	14 330 800	14 330 800
32	50:23:0000000:160259	2 182	129 000	129 000	129 000
33	50:23:0020379:3144	1 474	543 000	543 000	543 000
34	50:23:0020379:3146	933	344 000	344 000	344 000
35	50:23:0020394:5	70 400	2 933 600	2 933 600	2 933 600
36	50:23:0020394:6	119 158	4 419 600	4 419 600	4 419 600
37	50:23:0020394:9	21 109	879 600	879 600	879 600
38	50:23:0020394:19	28 283	1 178 600	1 178 600	1 178 600
39	50:23:0020394:15	23 096	962 400	962 400	962 400
40	50:23:0020394:14	27 622	1 151 000	1 151 000	1 151 000
41	50:23:0020394:13	21 157	881 600	881 600	881 600
42	50:23:0010367:10	29 835	1 282 300	1 282 300	1 282 300
43	50:23:0010367:7	20 483	880 400	880 400	880 400
44	50:23:0010367:9	20 189	867 700	867 700	867 700
45	50:23:0010378:568	27 606	1 186 500	1 186 500	1 186 500
46	50:23:0020459:694	142 158	4 543 400	4 543 400	4 543 400
47	50:23:020459:15	29 182	1 047 900	1 047 900	1 047 900
48	50:23:0020459:14	29 654	1 064 900	1 064 900	1 064 900
49	50:24:0060416:10	2 706 422	17 510 600	17 510 600	17 510 600
	Итого		254 660 200	254 660 200	254 660 200

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-2023 «Земельные участки. Сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2023 год, под ред. Лейфера Л.А.
3. «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Том1 и Том2», издание четвертое. Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2022.
4. Данные сети Интернет (www.avito.ru, cian.ru, www.domofond.ru)

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ



ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ

Аналоги участка под сельхоз производство Раменского района

Объект аналог №1

С/Х земляем в продажу

Цена:	1 200 000 руб.	Последнее обновление:	19.06.2022
Цена за кв. м:	491 руб./кв. м	Дата публикации:	19 июня 2022
Тип объекта:	С/Х земляем	Дата обновления:	19 июня 2022
Тип обновления:	Изменился	ИД:	000221411-0

Описание

Продается земельный участок:

50:08:0080301:010:0171:04
50:08:0080301:021:0100:04

Виды разрешенного использования:

ВНУ для размещения объектов складского назначения

С дополнительными условиями:

Взнос за аренду, налог на имущество, земельный налог, выделение из состава земель

Информация

Продается земельный участок площадью 491 кв.м., Московская область, Истринский район, с/х земляем, кадастровый номер: 50:08:0080301:010:0171:04. На участке расположен объект недвижимости в виде:

[Складского назначения](#) (ИД: 000221411-0)

Объект аналог № 2

С/Х земляем в продажу

Цена:	1 400 000 руб.	Последнее обновление:	19.06.2022
Цена за кв. м:	491 руб./кв. м	Дата публикации:	19 июня 2022
Тип объекта:	С/Х земляем	Дата обновления:	19 июня 2022
Тип обновления:	Изменился	ИД:	000221411-0

Описание

Продается земельный участок общей площадью 491 кв.м., кадастровый номер: 50:08:0080301:010:0171:04, Московская область, Истринский район, с/х земляем, кадастровый номер: 50:08:0080301:010:0171:04. На участке расположен объект недвижимости в виде:

[Складского назначения](#) (ИД: 000221411-0)

Информация

Продается земельный участок площадью 491 кв.м., Московская область, Истринский район, с/х земляем, кадастровый номер: 50:08:0080301:010:0171:04. На участке расположен объект недвижимости в виде:

[Складского назначения](#) (ИД: 000221411-0)

Расположение

Московская область, Истринский район, с/х земляем

Объект аналог № 3

Участок 68 га (СНТ, ДНП)

5 000 000 Р

8 900 882-01-66

Об участе

Расположение

Описание

Объект аналог № 4

Участок 66,96 га (СНТ, ДНП)

4 500 000 Р

8 900 143-77-07

Об участе

Расположение

Описание

Аналоги участки под дачное строительство Раменский район

Объект аналог № 1

Участок 3 га (ИЖС)

3 000 000 Р

8 915 395-53-12

Спросите у продавца

Дарья Рунин

Вызвать агента

Получить консультацию

Об участив

Площадь: 300 кв. м

Расположение

Московская область, Раменский район, Покровское, Истринский ул.

Историческая адрес: 47 км

Описание

3 га

Земельный участок для дачного строительства

Классификация: ИЖС

ИН: 50:08/015/15/002

Местоположение: Углубленная инфраструктура, 400 метров.

Объект аналог № 2

2 800 000 Р

+7 (916) 742-69-87

С/К исключен в продажу

Цена:	2 800 000 Р	Площадь участка:	33-14
Длина участка:	100-100 м	Дата объявления:	Сегодня
Тип участка:	для дачного строительства	Дата объявления:	Сегодня 12:07
Тип объявления:	актуально	Дата объявления:	09.07.2018

Список

ИЖС: 31 кв. м - 1,00

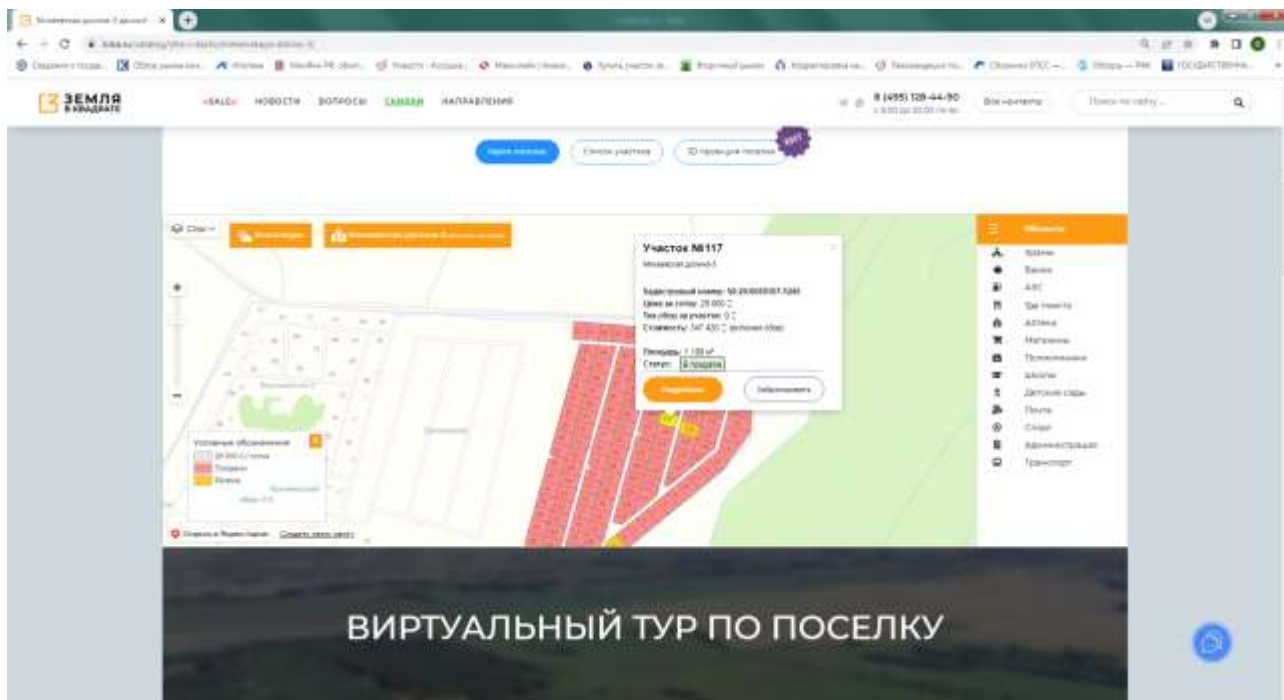
ОА: 37-14 - 0,04

ИТОГО:

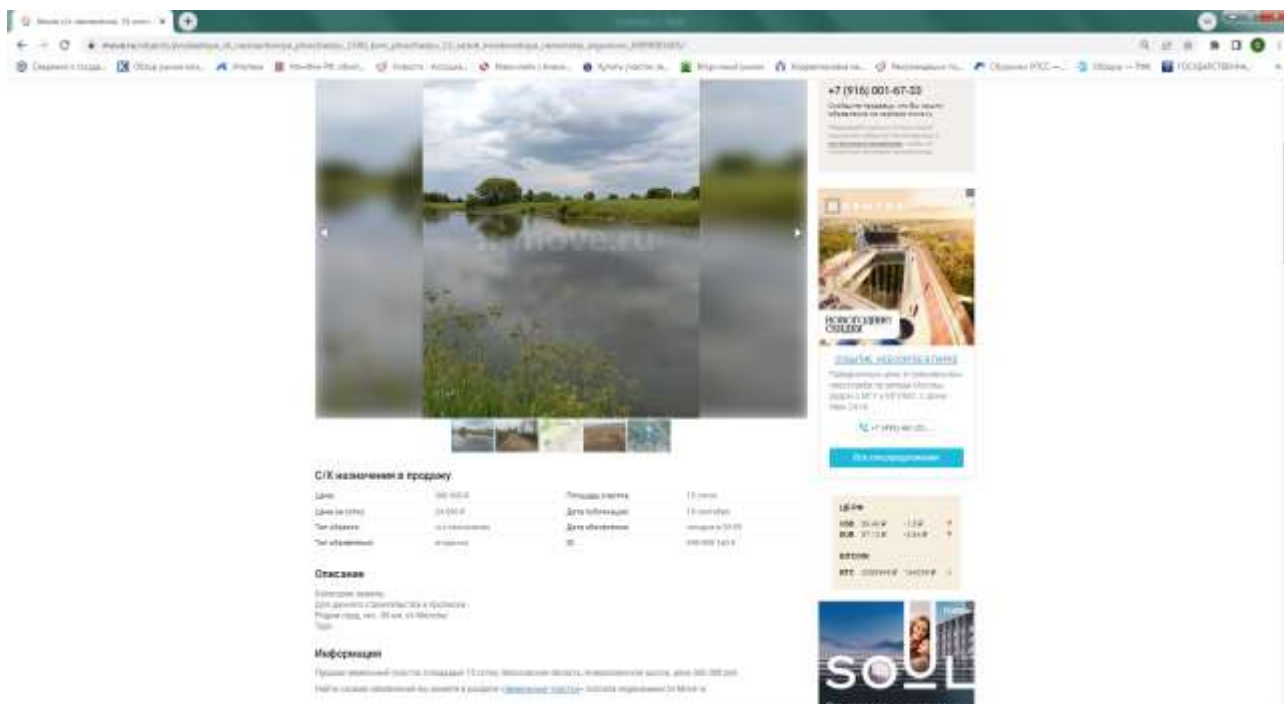
ИЖС: 309414 Р - 10,00

Аналоги для условного коммерческого участка для расчета участка под дорогу

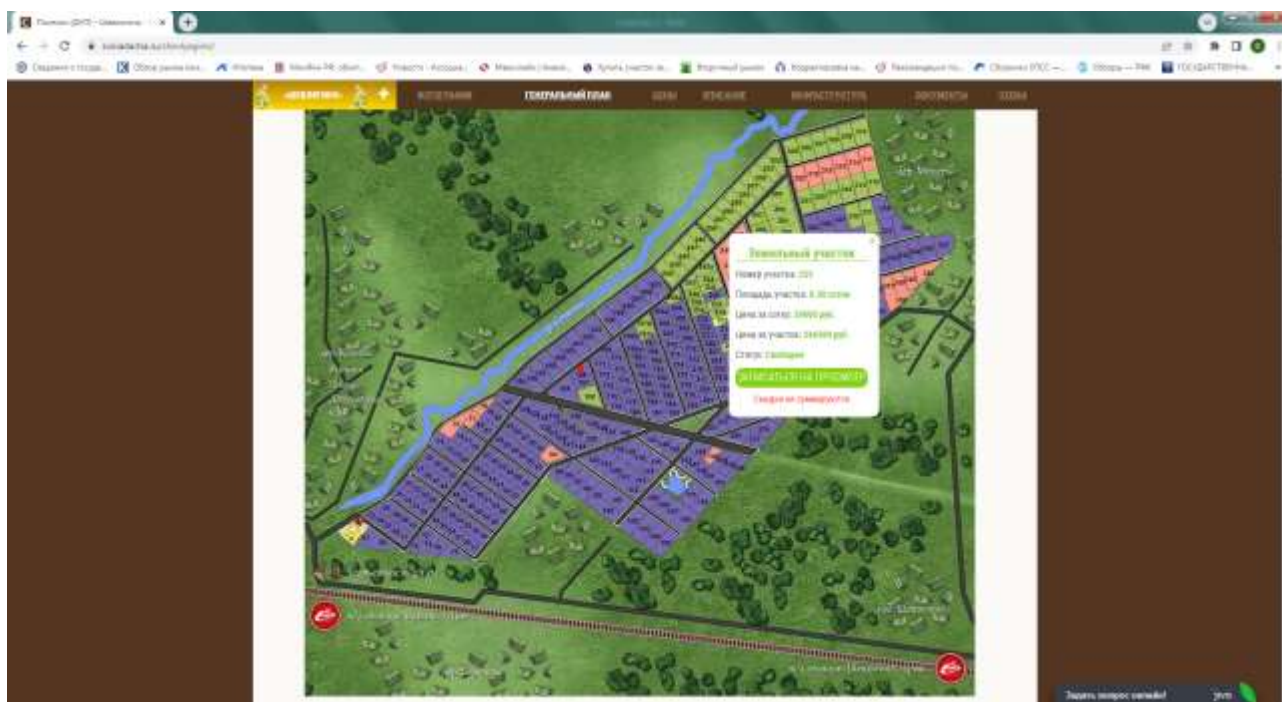
Объект аналог № 1



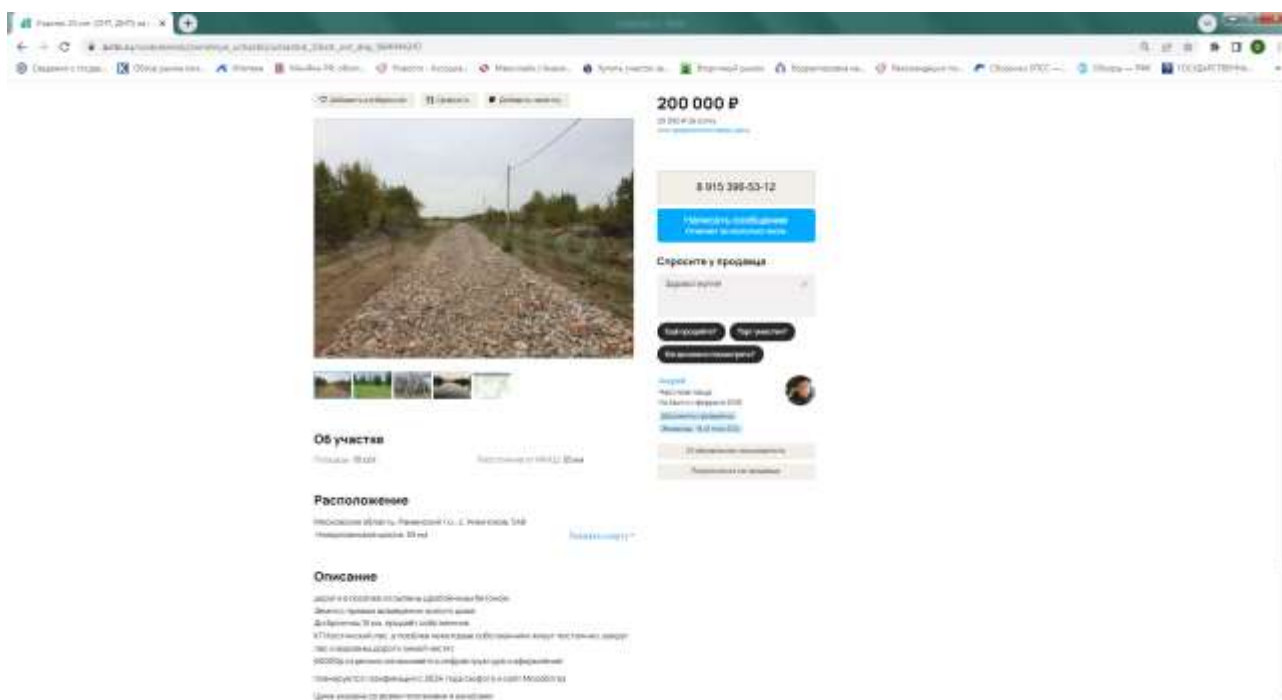
Объект аналог № 2



Объект аналог № 3

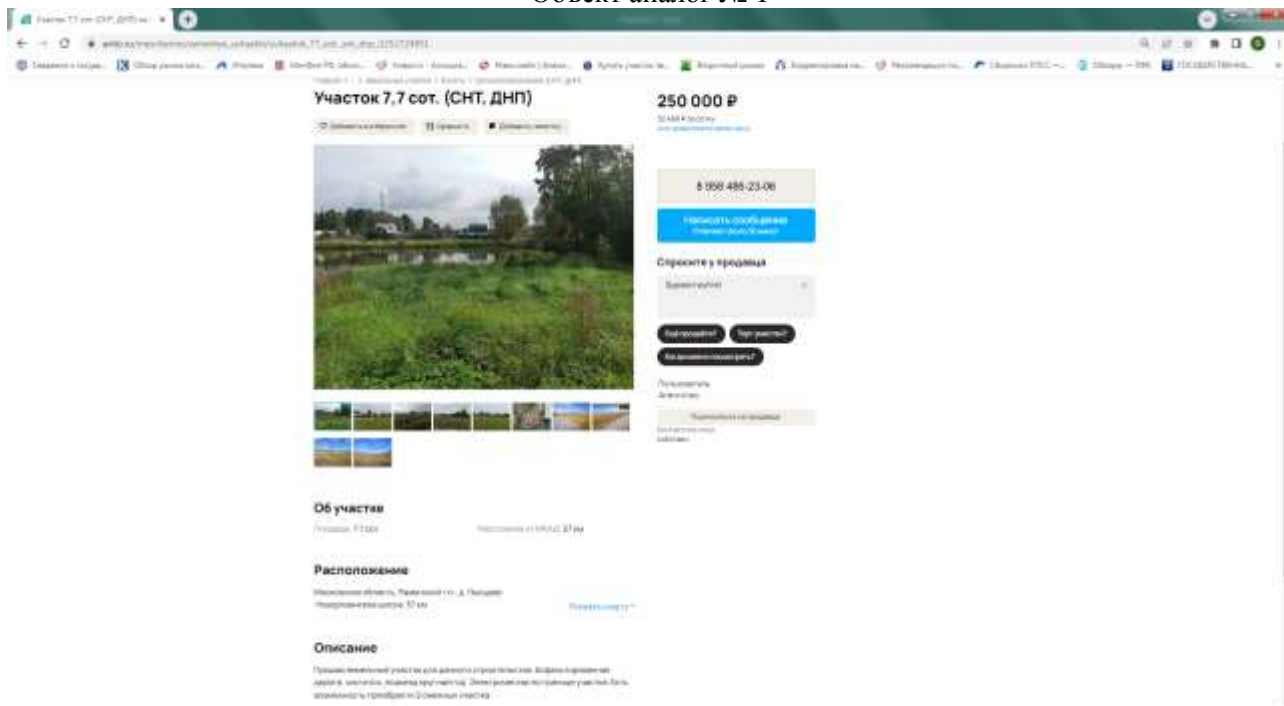


Объект аналог № 4

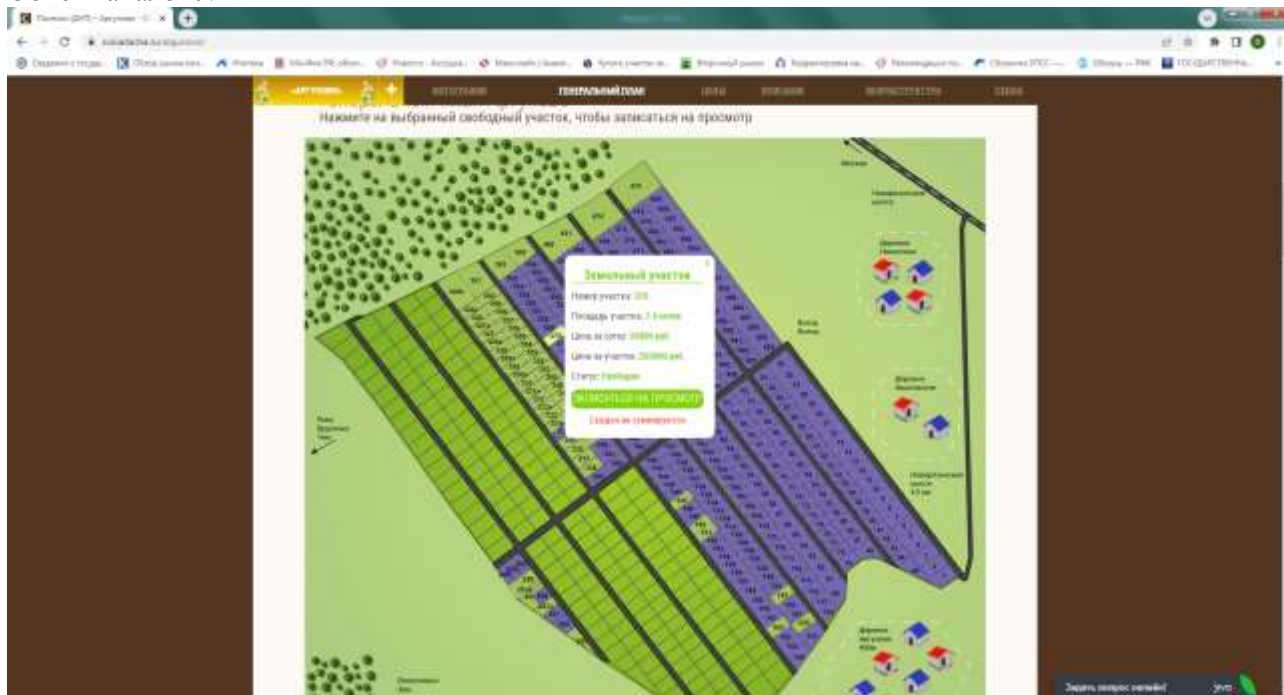


Аналоги для земельных участков под дачное строительство площадью до 15 соток

Объект аналог № 1



Объект аналог № 2



ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

RWM с оулај

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

А.Е. Колосарский
Колосарский
Александр
Александрович
И.О. Подпись и печать
ЗАО УК «РВМ Капитал Д.У.
ЭПИФ недвижимости
«РВМ-Подмосковный»

АКТ
обследовании земельного участка

№ 1348

Кадастровый номер земельного участка: 50:23:0030311-27

Преобладающее земельное 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 Новохаритонское

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

в присутствии членов комиссии:
1. Александров Александр Александрович
(должность, Ф.И.О.)
2. Мельников Ульевич
(должность, Ф.И.О.)
Волобуева Дмитрий Александрович
(должность, Ф.И.О.)

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

Вид разрешенного использования: Под дачное строительство с правом владения жилым домом с правом регистрации проживания в нем

Площадь: 20,921 кв.м.

330 24 0000 Капитал, Ул. Звонкий Вал, д. 3, Москва, 102564, телефон +7 495 660 7030, факс +7 495 660 7033, e-mail info@rwmcapital.ru
WWW.RWMCAPITAL.RU

RWM с оулај

в целях: В целях: определения фактического состояния земельного участка (наличие построек, состояние дачного участка, застроенность, захламленность и пр.), инвентаризация существующего состояния земельного участка (без учета ценности пород деревьев и их породистости), выявления и определения видов нарушений земельного законодательства РФ в части землепользования (бесплатное заимчивое пользование участком, нецелевое использование арсенала по природному назначению земельного участка в состоянии, пригодное для использования по целевому назначению земельного участка, использование земельного участка в состоянии земельного участка, ввод в эксплуатацию объектов, отнесенных к объектам, самовольное использование земельных участков, использование земельного участка не по целевому назначению, самовольное использование земельными и юридическими лицами земельного участка способами, предусмотренными в законе земельного участка и уничтожения плодородного слоя почвы, самовольное заграждение фактически земельного участка и уничтожения плодородного участка, порча объектов, находящихся на территории земельного участка и разработка месторождений полезных ископаемых, нарушение земельного законодательства).

В результате обследования установлено:

Наличие коммуникаций	отсутствуют
Наличие подводящих путей	в наличии
Наличие строений (сооружений)	отсутствуют
Обременения	нет
закустаренность, %	30%
захламленность, %	40%
лесов, кустов, кустарников, %	55%

Заключение:
Охранная зона ВЛ 16 кв. 7757 кв. м. 70% участка занимают лес и ДКР. Участок заболочен.

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

Акт составили:
Муравьев А.В.
(подпись)

Члены комиссии:
Александров А.А.
(подпись)
Волобуева Д.А.
(подпись)

Присутствующие лица

330 24 0000 Капитал, Ул. Звонкий Вал, д. 3, Москва, 102564, телефон +7 495 660 7030, факс +7 495 660 7033, e-mail info@rwmcapital.ru
WWW.RWMCAPITAL.RU

RWM сервис

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

А.Ф. Володарский
Ф.И.О. подпись и печать
Удостоверение
«РВМ Капитал» Д.У.

АКТ
обследования земельного участка
№ 1352

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

Преобладающий вид использования земельного участка: Владение инвестиционных паевов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковский» под управлением Закрытого акционерного общества Управляющей компании «РВМ Капитал»

Время обследования: 14:00

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

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

в присутствии членов комиссии:
1.Администратор проекта
Фоминцева Анастасия Михайловна
(должность, Ф.И.О.)
2.Машаев Угояев Умарович
(должность, Ф.И.О.)
Воробьев Дмитрий Александрович
(должность, Ф.И.О.)

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

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

Площадь: 20 143 кв.м.

ЗАО УК «РВМ Капитал», ул. Электронная, д. 5, Москва, 125064, телефон +7 495 650 7032, факс +7 495 650 7032, e-mail: info@rvmcapital.ru
rvmcapital.ru

RWM сервис

в целях: в целях определения фактического состояния земельного участка (наличие построек, состояние деревьев, захламленность, заустарелость, заброшенность и пр.); Анализ существующего состояния земельных наделов (без учета стоимости подов, дровяных и др. предметов); Выявления и определение видов нарушения земельного законодательства, но в части земельного законодательства (использование земель земельного участка, невыполнение обязанностей арендаторов по предоставлению земельного участка в состоянии, пригодное для использования по целевому назначению; самозащита (не санкционированной), проектирование, размещение, строительство и ввод в эксплуатацию объектов, отнесенных к объектам, расположенным на территории земельного участка, использования земельного участка не по целевому назначению; самовольное использование земельных и природных ресурсов земельного участка способами, противоречащими к порче земельного участка и уничтожению природного стои почвы; самовольное заграждение, выжигание и другие действия, являющиеся нарушением земельного законодательства); и иными отходами, захламление земель и и другие мероприятия по устранению выявленных нарушений).

В результате обследования установлено:

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

Заключение:
Окраина зона ВЛ-6 кВ-550м2. На участке расположена изолированная система мелколигни (не спланированная). 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
Муровьев А.В.
(подпись)

Члены комиссии
Фоминцева А.А.
(подпись)
Воробьев Д.А.
(подпись)

Присутствующие лица

ЗАО УК «РВМ Капитал», ул. Электронная, д. 5, Москва, 125064, телефон +7 495 650 7032, факс +7 495 650 7032, e-mail: info@rvmcapital.ru
rvmcapital.ru

в целях: в целях: определения фактического состояния земельного участка (регулярное построение, обременение, рельефа, залесенность, захламленность и др.); анализа существующего состояния земельного насаждений (без оценки ценности пород деревьев и их породистости); выявления и определения видов нарушений земельного законодательства РФ в части землепользования (самовольное занятие земельного участка; невыполнение обязанностей арендатора по проведению работ по закреплению земельного участка в составе, отпалоное для использования по целевому назначению; самовольное (не санкционированное) поделание, возведение, строительство и ввод в эксплуатацию объектов, отпалоное выходящих на состояние земельного участка; использование земельного участка не по целевому назначению, самовольное использование земельными и юридическими лицами земельного участка способами, приводящими к порче земельного участка и уничтожению плодородного слоя почвы; самовольное заграждение, фактически и юридически лицами земельного участка паромобильными 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
Залесенность, %	40%
Залесенность, %	20 %
лугов, пуд.м.	
болото, %	10 %

Заключение:

На участке расположена изношенная система мелиорации (не описана). На участке расположены земельный участок, 50% 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)

Члены комиссии


(подпись)

Присутствующие лица


(подпись)

Миронов М.В.

Фоминцева А.А.

Воробьев Д.А.

УТВЕРЖДАЮ

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



АКТ

обследования земельного участка

№ 1339

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

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

Время обследования 11.20

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

Руководитель группы по управлению активами фондов

Мирозьев Алексей Владимирович

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

в присутствии членов комиссии:

1. Администратор паевиков

Фадина Анастасия Анатольевна

(должность, Ф.И.О.)

2. Менеджер Управляющей компании и владеющий в недвижимостью

Воробьев Дмитрий Александрович

(должность, Ф.И.О.)

проекти натурные обследование земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, Раменский район, сельское поселение Новоархиповское. Категория: земли сельскохозяйственного назначения

Вид разрешенного использования: Под, дачное строительство с правами возведения жилого дома с правами регистрации прописанных в нем.

Площадь: 28 975 кв.м.

5.	Договоры участия в долевом строительстве:	Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевой инвестиционной фондом от 07.04.2015 №006/11
6.	Превалирующие права требования:	отсутствуют
7.	Завлеченные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8.	Отметка о возращении в отношении зарегистрированного права:	в 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 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", использованные государственной регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним, использованные сведения, содержащиеся в настоящей выписке, соответствуют действительности, не несут ущерб правам и законным интересам третьих лиц, подлежат учету ответственности, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ ГО РАБРЕДА
 (подпись) _____
 (подпись) _____
 (подпись) _____

Подпись специалиста выдана от 18.10.2007 г. для государственной регистрации в другом государственном органе государственной регистрации недвижимости в Московской области в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) Московской области от 23.05.2011 № 50-50-2011/076/2011-046 от 23.05.2011

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 № 50/023/001/2016-561
 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 недвижимости:	объекта недвижимости (или условный): 50-23/0010378-557
	номер 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
	этажность (этаж):	
	номер на поэтажном плане:	
	адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала
	состав:	
2.	Праваобладатель (правообладатели):	2.1. Владельца инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество "Уралполис", компания "Уралполис" - Фонды недвижимости, номиналы которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов для владельцев инвестиционных паев
3.	Вид, номер государственной регистрации прав:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-23/076/2011-046 от 23.05.2011
4.	Обременение (обременения) прав:	
4.1.1.	Инд:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала, када № 50-23/0010378-557. Земельный участок, категория земель, вид разрешенного использования, назначение, 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:	50-50/023-50/999/001/2016-283/2
	срок, на который установлено ограничение (обременение) прав:	с 28.01.2016 по 01.12.2027
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) прав:	Закрытое акционерное общество "Уралполис" компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722-563196
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом с названием "Земельный фонд "Селда Подмосковный" зарегистрирован ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-04135580 от 18.10.2007г.

18.10.2007;	Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №806/11
5. Договоры участия в долевом строительстве;	не зарегистрировано
6. Правовитования;	отсутствуют
7. Заявления в судебном порядке права требования;	данные отсутствуют
8. Отметка о возбуждении в отношении зарегистрированного права;	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости и государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махортык Эдуард Иванович

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (состоятельными) 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 влекут ущерб правам и законным интересам граждан, юридических лиц, предприятий, других организаций, предусмотренную законодательством Российской Федерации, запрещается.

СПЕЦИАЛИСТ 1 РАЙОНА
Иванов И.С.

Фонд «Солнечный Подмосковный»

Иванов И.С.

Получены выписки выданы от 07.10.2016 для проведения проверки в соответствии с требованиями статьи 10 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 влекут ущерб правам и законным интересам граждан, юридических лиц, предприятий, других организаций, предусмотренную законодательством Российской Федерации, запрещается.

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 СЛЕДОК 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
Кадастровый номер объекта:	(или условный) 50:03:0010378:567
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:	27 829 кв. м
этажность (этаж):	
площадь на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок, расположенный в юго-восточной части кадастрового квартала
состояние:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «ТрестЮнион - Фонды недвижимости» данные о которых устанавливаются на основании данных линейных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов паев владельцев инвестиционных паев. Зане владельцем 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. Имя:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположенный в юго-восточной части кадастрового квартала, кат.№ 50:03:0010378:567. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для личного 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 (обременение) права:	с 25.02.2016 по 01.12.2027
вид, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7723-563196
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солнечный Подмосковный" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 10238-94135580 от

5. Договоры участия в долевом строительстве:	Договор о передаче прав и обязанностей по договору долевого участия в строительстве пашным инвентаризационным фондом от 07.04.2015 №06/11 не зарегистрирован
6. Правоприращающие:	отсутствуют
7. Заключения в судебном порядке:	данные отсутствуют
8. Отметка о возражении:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об отмене государственного права:	данные отсутствуют
10. Отметка о наличии решения об отмене государственности:	данные отсутствуют
11. Отметка о наличии решения об отмене государственности:	данные отсутствуют
12. Отметка о наличии решения об отмене государственности:	данные отсутствуют
13. Отметка о наличии решения об отмене государственности:	данные отсутствуют
14. Отметка о наличии решения об отмене государственности:	данные отсутствуют
15. Отметка о наличии решения об отмене государственности:	данные отсутствуют
16. Отметка о наличии решения об отмене государственности:	данные отсутствуют
17. Отметка о наличии решения об отмене государственности:	данные отсутствуют
18. Отметка о наличии решения об отмене государственности:	данные отсутствуют
19. Отметка о наличии решения об отмене государственности:	данные отсутствуют
20. Отметка о наличии решения об отмене государственности:	данные отсутствуют
21. Отметка о наличии решения об отмене государственности:	данные отсутствуют
22. Отметка о наличии решения об отмене государственности:	данные отсутствуют
23. Отметка о наличии решения об отмене государственности:	данные отсутствуют
24. Отметка о наличии решения об отмене государственности:	данные отсутствуют
25. Отметка о наличии решения об отмене государственности:	данные отсутствуют
26. Отметка о наличии решения об отмене государственности:	данные отсутствуют
27. Отметка о наличии решения об отмене государственности:	данные отсутствуют
28. Отметка о наличии решения об отмене государственности:	данные отсутствуют
29. Отметка о наличии решения об отмене государственности:	данные отсутствуют
30. Отметка о наличии решения об отмене государственности:	данные отсутствуют
31. Отметка о наличии решения об отмене государственности:	данные отсутствуют
32. Отметка о наличии решения об отмене государственности:	данные отсутствуют
33. Отметка о наличии решения об отмене государственности:	данные отсутствуют
34. Отметка о наличии решения об отмене государственности:	данные отсутствуют
35. Отметка о наличии решения об отмене государственности:	данные отсутствуют
36. Отметка о наличии решения об отмене государственности:	данные отсутствуют
37. Отметка о наличии решения об отмене государственности:	данные отсутствуют
38. Отметка о наличии решения об отмене государственности:	данные отсутствуют
39. Отметка о наличии решения об отмене государственности:	данные отсутствуют
40. Отметка о наличии решения об отмене государственности:	данные отсутствуют
41. Отметка о наличии решения об отмене государственности:	данные отсутствуют
42. Отметка о наличии решения об отмене государственности:	данные отсутствуют
43. Отметка о наличии решения об отмене государственности:	данные отсутствуют
44. Отметка о наличии решения об отмене государственности:	данные отсутствуют
45. Отметка о наличии решения об отмене государственности:	данные отсутствуют
46. Отметка о наличии решения об отмене государственности:	данные отсутствуют
47. Отметка о наличии решения об отмене государственности:	данные отсутствуют
48. Отметка о наличии решения об отмене государственности:	данные отсутствуют
49. Отметка о наличии решения об отмене государственности:	данные отсутствуют
50. Отметка о наличии решения об отмене государственности:	данные отсутствуют
51. Отметка о наличии решения об отмене государственности:	данные отсутствуют
52. Отметка о наличии решения об отмене государственности:	данные отсутствуют
53. Отметка о наличии решения об отмене государственности:	данные отсутствуют
54. Отметка о наличии решения об отмене государственности:	данные отсутствуют
55. Отметка о наличии решения об отмене государственности:	данные отсутствуют
56. Отметка о наличии решения об отмене государственности:	данные отсутствуют
57. Отметка о наличии решения об отмене государственности:	данные отсутствуют
58. Отметка о наличии решения об отмене государственности:	данные отсутствуют
59. Отметка о наличии решения об отмене государственности:	данные отсутствуют
60. Отметка о наличии решения об отмене государственности:	данные отсутствуют
61. Отметка о наличии решения об отмене государственности:	данные отсутствуют
62. Отметка о наличии решения об отмене государственности:	данные отсутствуют
63. Отметка о наличии решения об отмене государственности:	данные отсутствуют
64. Отметка о наличии решения об отмене государственности:	данные отсутствуют
65. Отметка о наличии решения об отмене государственности:	данные отсутствуют
66. Отметка о наличии решения об отмене государственности:	данные отсутствуют
67. Отметка о наличии решения об отмене государственности:	данные отсутствуют
68. Отметка о наличии решения об отмене государственности:	данные отсутствуют
69. Отметка о наличии решения об отмене государственности:	данные отсутствуют
70. Отметка о наличии решения об отмене государственности:	данные отсутствуют
71. Отметка о наличии решения об отмене государственности:	данные отсутствуют
72. Отметка о наличии решения об отмене государственности:	данные отсутствуют
73. Отметка о наличии решения об отмене государственности:	данные отсутствуют
74. Отметка о наличии решения об отмене государственности:	данные отсутствуют
75. Отметка о наличии решения об отмене государственности:	данные отсутствуют
76. Отметка о наличии решения об отмене государственности:	данные отсутствуют
77. Отметка о наличии решения об отмене государственности:	данные отсутствуют
78. Отметка о наличии решения об отмене государственности:	данные отсутствуют
79. Отметка о наличии решения об отмене государственности:	данные отсутствуют
80. Отметка о наличии решения об отмене государственности:	данные отсутствуют
81. Отметка о наличии решения об отмене государственности:	данные отсутствуют
82. Отметка о наличии решения об отмене государственности:	данные отсутствуют
83. Отметка о наличии решения об отмене государственности:	данные отсутствуют
84. Отметка о наличии решения об отмене государственности:	данные отсутствуют
85. Отметка о наличии решения об отмене государственности:	данные отсутствуют
86. Отметка о наличии решения об отмене государственности:	данные отсутствуют
87. Отметка о наличии решения об отмене государственности:	данные отсутствуют
88. Отметка о наличии решения об отмене государственности:	данные отсутствуют
89. Отметка о наличии решения об отмене государственности:	данные отсутствуют
90. Отметка о наличии решения об отмене государственности:	данные отсутствуют
91. Отметка о наличии решения об отмене государственности:	данные отсутствуют
92. Отметка о наличии решения об отмене государственности:	данные отсутствуют
93. Отметка о наличии решения об отмене государственности:	данные отсутствуют
94. Отметка о наличии решения об отмене государственности:	данные отсутствуют
95. Отметка о наличии решения об отмене государственности:	данные отсутствуют
96. Отметка о наличии решения об отмене государственности:	данные отсутствуют
97. Отметка о наличии решения об отмене государственности:	данные отсутствуют
98. Отметка о наличии решения об отмене государственности:	данные отсутствуют
99. Отметка о наличии решения об отмене государственности:	данные отсутствуют
100. Отметка о наличии решения об отмене государственности:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махортых Эдуард

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются достоверными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим регистрацию, и не подлежат регистрации. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21.06.1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, без указания на ее форму, которые несут ущерб правам и законным интересам правообладателя, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ Л.ГО. РАВЯДА
 (подпись)
 (подпись)
 (подпись)

Получено заявителем выписка от 27.11.2016 г. для государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости. Информация о государственной регистрации права, содержащаяся в выписке, является достоверной и не подлежит регистрации. Любые иные сведения, содержащиеся в выписке, являются информационными и не подлежат государственной регистрации.

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
 № 50/023/001/2016-574

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 недвижимности:	объекта
Кадастровый номер объекта:	50-23/0010378-566
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
идентификационный номер, литер, этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Г. Жельское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельца инвестиционных паев - Закрытое паевое общество "Управляющая компания "Трест" - Фонд недвижимости" в лице его дочерних организаций, в которых участвуют на основании выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним владельцев инвестиционных паев и членов деловых обществ инвестиционных паев
3. Вид, номер государственной регистрации права:	3.1. Общедолевая собственность, № 50-50-23/076/2011-145 от 25.05.2011
4. Обременение (обременения) права:	
4.1.1. Имя:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Г. Жельское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала, кадастр. № 50-23/0010378-566, Земельный участок, категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для личного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 27 606 кв. м
дата государственной 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: 7723-563196
наименование государственной регистрации:	Правом доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосковский" зарегистрированы ФСФР России от 18.10.2007 г. за № 1028-04135380 от 18.10.2007 г.

Договор о передаче прав и обязанностей по договору долевого участия в строительстве от 07.04.2015 №186/11 не зарегистрирован	
5. Договоры участия в долевом строительстве:	отсутствуют
6. Правопритязания:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	должны отсутствовать
8. Отметка о возмещении отмененной зарегистрированного права:	должны отсутствовать
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	должны отсутствовать

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 21.06.2015 №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, для целей, которые влекут за собой ущерб правам и законным интересам граждан, юридических лиц, организаций, государственных органов, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ ЛЮД. РАЗДЕЛА
подпись/подпись государственного регистратора

Федерация М.С.
Федерация М.С.

Примечание: выписка выдана в 17:11 по адресу: Москва, ул. Рязанская, д. 10, стр. 1, этаж 10. Контактный телефон: 8 (495) 777-07-00. Контактный адрес: 125080, Москва, ул. Рязанская, д. 10, стр. 1, этаж 10. Контактный адрес: 125080, Москва, ул. Рязанская, д. 10, стр. 1, этаж 10.

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 СЛЕДОК С НИМ

Дата: 13.02.2016 № 50/023/001/2016-002

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:	50-23-001/0378-565
наименование объекта:	Земельный участок
наименование объекта:	Земля сельскохозяйственного назначения, для личного использования с правом застройки жилого дома с правом регистрации провоза и выв.
площадь объекта:	27 606 кв. м
эдажность (этажи):	
номер и поэтажный план:	
адрес (местонахождение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Г. Жельское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владелец инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество "Угрюмовская компания "ТрастЮлион - Фонд недвижимости" данные о которых устанавливаются на основании данных линейных систем владельцев инвестиционных паев и реестре владельцев инвестиционных паев и счетов лето владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-023-076/2011-066 от 23.05.2011
4. Ограничение (ограничения) права:	
4.1. Вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Г. Жельское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала, под № 50-23-001/0378-565, Земельный участок, категория земель - земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для личного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации провоза и выв. в нем, общая площадь 27606 кв. м
дата государственной регистрации:	28.01.2016
номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-280/2
проект, на который установлено ограничение (обременение) права:	регистрация с 28.01.2016 по 01.12.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество "Угрюмовская компания" (РБМ, ИНН: 7722563196)
основание государственной регистрации:	Правом доверительного управления Закрытым акционерным обществом "Угрюмовская компания" (РБМ, ИНН: 7722563196) зарегистрирована ФСФР России от 18.10.2007г. за № 1028-04135380 от 18.10.2007г.

5. Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №606/11	Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №606/11
6. Правопреемство:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возращении владения отсутствующим отточенным зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об оспаривании объектов недвижимости и/или государственной регистрации в муниципальных органах:	данные отсутствуют

Выписка адресат: Махортык 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 23 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", используемые сведения, содержащиеся в настоящей выписке, соответствуют действительности, за исключением случаев, указанных в законе, и являются истинными. Ответственность за предоставление информации, содержащейся в настоящем документе, несет орган, осуществляющий государственную регистрацию прав.

СПЕЦИАЛИСТ 1 РАЙОНА

Иванов И.С.

подпись/подпись государственного регистратора

Подпись/подпись, заверенная печатью государственного регистратора, является достоверной и действительной. Подпись/подпись государственного регистратора заверена печатью государственного регистратора. Подпись/подпись государственного регистратора заверена печатью государственного регистратора. Подпись/подпись государственного регистратора заверена печатью государственного регистратора.

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 СЛЕДЯК С НИМ

Дата 11.03.2016 № 50/0023/001/2016-1368

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:	объекта
Кадастровый номер объекта:	50/23/0010378/559
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земля сельскохозяйственного назначения, для личного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
площадь объекта:	26 898 кв. м
идентификационный номер литер:	
единица (г/гаж):	
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 «ТрестЮнион - Фонды недвижимости» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов анализе данных 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, кат.№ 50/23/0010378/559, Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для личного 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 «РВМ Капитал», ИНН: 7723-563196
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Инициативы» «Земельный фонд «Солда Подмосковный» зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-9415580 от 18.10.2007г.

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

Выписка выдана: **Михаилых 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 23.06.1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, для целей, не предусмотренных законодательством Российской Федерации, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ 1 КАР-ВМД
 (подпись, удостоверяющая законность или права)
 государственного кадастрового регистрационного центра



Полное наименование организации (ОГРН) для включения в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) указывается по адресу нахождения организации, а не по адресу нахождения филиала организации. В случае, если организация имеет филиалы, указывается по адресу нахождения филиала, который является юридическим центром организации. (ст. 11.1.1)

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: 10.03.2016 № 50/023/001/2016-1305

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 объектов недвижимости:	объекты
Кадастровый номер объекта:	50:23:0010367:6
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для личного строительства с/хотом возведения жилого дома с правом регистрации проваляна в личн
площадь объекта:	26,763 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-западной части кадастрового квартала
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владелец инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «ТрастЮнион - Фонды недвижимости» данных и 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 прав:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-23/076/2011-138 от 24.05.2011
4. Ограничение (обременение) прав:	4.1.1. Вид: Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в юго-западной части кадастрового квартала, кад. № 50-23/0010367:6, Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для личного строительства с/хотом возведения жилого дома с правом регистрации проваляна в личн, общая площадь 26,763 кв. м, дата государственной регистрации: 25.02.2016
	номер государственной регистрации: 50-50/023-50/99/001/2016-168/2
	срок, на который установлено ограничение (обременение) прав: с 25.02.2016 по 01.12.2027
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) прав: Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722-63196
	основание государственной регистрации: Прямой доверительный управляющий паевым инвестиционным фондом поднаименованием «Земельный фонд «Солид Подмосковский» зарегистрирован в ФСОФР России 18.10.2007г., за № 1028-94/15380 от 18.10.2007г.

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

Выписка выдана: **Михаилу Эдуарду Ивановичу**
 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", если в выписке содержится информация о наличии владения, пользования, распоряжения, ипотеки, залога, ареста, ограничения в обороте, публичного и законного интереса, ипотеки, ареста, ответственности, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СНЕЦОВАЯ Л. В. **РАЩЕВСКАЯ И. С.**
 Специалист по регистрации недвижимости
 Специалист по регистрации недвижимости



Выписка выдана в соответствии с требованиями Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" и Федерального закона от 27.07.2007 №108-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг".

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 СЛЕДОК С НИМ

Дата: 11.03.2016 № 50/023/001/2016-1299
 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 (этажи): номер на поэтажном плане: адрес (местоположение) объекта: состав:	объекта (или условный) 50:23:0010378:561 Земельный участок Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем 26 605 кв. м инвентарный номер, литер: этажность (этажи): 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 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 доля, собственность, № 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
дата государственной регистрации:	25.07.2016
номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-173/2
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: 7722563190
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солда Подмосковный" зарегистрирован ФСФР России 18.10.2007г. № 1028-04135580 от 18.10.2007г.

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

Выписка выдана: Махортык Эдуард

Выписка, содержащаяся в настоящем документе, является актуальной (действительной) на дату получения запроса органом, осуществляющим регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 19.07.1997 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 граждан, организаций, органов государственной власти, органов государственного управления и иных субъектов Федерации, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ ГО РАЙОНА
 Подпись: _____
 Должность: специалист государственного органа

Подпись: _____
 Должность: специалист государственного органа

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 № 50/023/001/2016-588
 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 недвижимости:	объекты недвижимости
	Кадастровый номер объекта:	(или условный) 50-23/001/0378-562
	Земельный участок:	Земельный участок
	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, литер, этикетка (этаж):	
	номера на поэтажном плане:	
	адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Г. Жельское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала
	состав:	
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владелец инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "Трест" - Фонд недвижимости" (далее - "Трест"), в котором участвуют на основании данных аналогов счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов паев владельцев инвестиционных паев. Дело владельца инвестиционных паев - № 50-50-23/076/2011-161 от 25.05.2011
3.	Вид, номер 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. Инд. Довверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Г. Жельское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала, када № 50-23/001/0378-562. Земельный участок, категория земель, вид 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:	50-50/023-50/999/001/2016-275/2
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 28.01.2016 по 01.12.2027
	вид, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722-563196
	основание государственной регистрации:	Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосквы" зарегистрированы ФСФР России от 18.10.2007 г. за № 1028-04135380 от 18.10.2007;

5. Договоры участия в долевом строительстве:	Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления основным инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11
6. Правил участия в долевом строительстве:	отсутствуют
7. Заключения в судебном порядке:	данные отсутствуют
8. Отметка о поведении 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 органами, осуществляющими государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июня 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", использование государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в форме, которая порождает сведения, содержащиеся в настоящей выписке, является нарушением законодательства Российской Федерации, предусматривающего законодательством Российской Федерации

СПЕЦИАЛИСТ Л.ГО.РАЗЯДА
подпись государственного регистратора

Харькова М.С.
Фамилия, имя

Выписка выдана в соответствии с требованиями Федерального закона от 21 июня 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" и Федерального закона от 27.07.2007 №201-ФЗ "Об особенностях государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности".

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 недвижимости:
Кадастровый номер объекта:	(или условный) 50-23-0010378-563
Назначение 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):	
Номер 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 Владелец инвестиционных прав - Закрытое акционерное общество "Угрюмовская компания" (Угрюмовский филиал инвестиционной компании "Солда Подмосковский" на основании данных о которых указывается на основании данных в Едином государственном реестре недвижимости инвестиционных прав в реестре недвижимости инвестиционных прав и в Едином государственном реестре недвижимости инвестиционных прав и в Едином государственном реестре недвижимости инвестиционных прав.
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. Вид:	Доверительное управление. Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала, кадастровый номер 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 27 605 кв. м.
дата государственной регистрации:	28.01.2016
номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-285/2
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 "Угрюмовская компания" (ИВМ Капитал", ИНН: 7722563196
основание государственной регистрации:	Принят доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом под названием "Земельный фонд "Солда Подмосковский" зарегистрированный ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-64125589 от 18.10.2007г.

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 № 50:023/001/2016-443

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 недвижимости:	объекта
Кадастровый номер объекта:	50:23-0020379-20
наименование объекта:	Земельный участок для дачного строительства с правами возведения жилого дома с правами регистрации проживания в нем
назначение объекта:	земельно-сельскохозяйственного назначения
площадь объекта:	120 983 кв. м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номер на поэтажном плане:	
адрес (местонахождение) объекта:	участок находится примерно в 1600 м по выделению на юго-востоке от ориентирской дачи, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Раменский район, сельское поселение Новоархиповское, д.Бахтево, д.130
состав:	
2. Правообладатель (правообладающие):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Собственники дачного объекта недвижимости и дачные о. пав. предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных счетов владельцев инвестиционных паев. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Земельный фонд "Солд. Подмосковный" (Правление федерального управления зарегистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним" от 18.10.2007г. за № 1028-94/35580) под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая дачные о. которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и реестра владельцев инвестиционных паев и счетов дачных владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер 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. нет:
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 дачная, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:
основание государственной регистрации:	Правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солд. Подмосковный" зарегистрированы ФСФР России от 18.10.2007г. за № 1028-94/35580 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 №066/11 не зарегистрировано
6. Правопритязания:	отсутствуют
7. Завешенные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметим о ввозах и отношениях зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметим о наличии решения об изъятии объекта недвижимости и для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махорных Эльвир
Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органами государственной регистрации. Регистрации прав в соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21.06.2007 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" права на недвижимое имущество и сделок с ним" используются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе, в части, касающейся применения и исполнения норм законодательства Российской Федерации, в том числе, в части, касающейся применения и исполнения норм законодательства Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ Л.ГО.РАДЗЕВА
подпись: [подпись] М.П. [подпись]

Подпись специалиста выдана на бланке ФРП, на основании которого осуществляются в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним государственная регистрация и кадастровый учет объектов недвижимости, расположенных на территории Московской области, в том числе, в части, касающейся применения и исполнения норм законодательства Российской Федерации.

регистрация:	с 27.01.2016 по 01.12.2027
срок, на который разрешено отчуждение (обременение) права:	Закртое акционерное общество Управляющая компания «ВМ Капитал», ИНН: 7725563196
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом, находящимся в ведении Фонда «Солид Подмосковский» зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. зв № 1028-94135580 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. Правовые акты:	отсутствуют
7. Заключенные в судебном порядке сделки по отчуждению прав:	данные отсутствуют
8. Отметки о возвращении в законном порядке зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметки о наличии решения об отчуждении объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махортов 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 июня 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, сведений из выписки, которые вносят ущерб праву, правую законность интересов граждан, организаций, а также ответственность, предусмотрена законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛЬНЫЙ ЛИСТО РАБОТАЮЩИЙ
 (подпись, печать, дата выдачи документа)

Катякостя М. С.
 (подпись, печать)

Подпись, печать, дата выдачи документа (подпись, печать, дата выдачи документа)
 (подпись, печать, дата выдачи документа)

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 СЛЕДОК С НИМ

Дата 13.02.2016 № 50/023/001/2016-431
 На основании запроса от 11.02.2016 г., поступившего на рассмотрение 11.02.2016 г. сообщается, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики недвижимости:	объекта
Кадастровый номер объекта:	50-23-0020379-7
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:	129 700 кв. м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
площадь по плану:	
адрес (местоположение) объекта:	участок находится примерно в 900 м по направлению на юго-восток от ориентира: д.Бахтево, расположенного на за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Раменский район, сельское поселение Гужельское
состав:	2.1. Владельца инвестиционных паев - Собственник дачного объекта недвижимости и данные о паев, 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 ФСФР России 18.10.2007г. зв № 1028-94135580) 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 паев владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной прав:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-23/154/2007-028 от 11.12.2007
4. Ограничение (обременение) права:	4.1.1. вкл: Доверительное управление, участок находится примерно в 900 м по направлению на юго-восток от ориентира: д.Бахтево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Раменский район, сельское поселение Гужельское, п/д № 50-23-4020379-7. Земельный участок для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, общая площадь 129700 кв. м
дата государственной регистрации:	27.01.2016
номер государственной:	50-50/023-50/999/001/2016-261

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 СЛЕДЮК 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 объекта недвижимости:	объекта
Кадастровый номер объекта:	50:23:0020179-9
наименование объекта:	Земельный участок для личного строительства с правом проживания в нем
вызначенное назначение:	земля сельскохозяйственного назначения
площадь объекта:	271,500 кв. м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номер и поэтажный план:	
адрес (местоположение) объекта:	участок находится примерно в 800 м по направлению на север от ориентира: д.Басково, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Раменский район, сельское поселение Новоархангельское
состав:	2.1. Владение инвестиционных паев - Собственники данного объекта недвижимости и лица с о них предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных сведений, находящихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Закрытого паевого инвестиционного фонда "Новоархангельск" (Цивилизационного фонда) с/договор № 1028-04/35580 ФСОФ России от 18.10.2007г. за № 1028-04/35580 под управлением Закрытого акционерного общества "Управление паевыми инвестиционными фондами" на основании данных сведений, устанавливаемых на основании данных сведений, находящихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Счетов владельцев инвестиционных паев и счетов владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер государственной права:	3.1. Община дольщиков собственности, № 50-50-23/154/2007-032 от 11.12.2007
4. Отграничение (обременение) права:	4.1.1. Вид: Доверительное управление, участок находится примерно в 800 м по направлению на север от ориентира: д.Басково, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Раменский район, сельское поселение Новоархангельское, када № 50:23:0020179-9. Земельный участок для личного строительства с правом проживания в нем, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, общая площадь 271,500 кв. м
дата государственной регистрации:	27.01.2016

номер государственной 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 "Новоархангельск". Земельный фонд "Совет Подмосковный" зарегистрирован в ФСОФ России от 18.10.2007г. за № 1028-04/35580 от 18.10.2007г. Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2013 №66/11
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правовитязаня:	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: 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, осуществляется для в форме, которые влекут ущерб правам и законным интересам граждан, юридических лиц, а также ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ ЛЮ. РАЗВИЯ
 (подпись)
 Карякина М. С.
 (подпись)

Получение выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним осуществляется бесплатно. За получение выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним взимается плата в размере 200 (двухсот) рублей, включая стоимость услуги по изготовлению выписки. Выписка является копией выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.



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

договорное, взаимное свидетельство: 11.12.2007

Дата выдачи: 01.12.2015

01.12.2015

Документальное основание: • Заявка №СПД-31 на приобретение инвестиционных паев
ирипсковским листами от 14.11.2007г

• Протокол доверительного Управления Закрытым паевым инвестиционным фондом
недвижимости "Земельный фонд "Солны Подмосковный" зарегистрирован в ФСФР России
18.10.2007г; за № 1028-04/155580

Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных паев - Закрытый паевой
инвестиционный фонд, целикомости "РВМ-Подмосковный" данные о которых
устанавливаются на основании данных сведений владельцев инвестиционных паев в
реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая доляная собственность

Клиентский(клиентский) номер: 50:23:00:00394:5

Объект права: Земельный участок для ведения сельского хозяйства, на огороде дачи, земли
сельскохозяйственного назначения, общая площадь 7040 кв.м., адрес (местонахождение)
объекта, участок находится по адресу в 400 м по направлению на юг от ориентира: д.Феринно,
расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Раменский
район, сельское поселение Гамельское

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре праве на недвижимое имущество в срок с 11
декабря 2007 года создана запись регистрации № 50-50-23/154/2007-430

Государственный регистратор



Носкин Е. Е.

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 СЛЕДОК С НИМ

Дата 13.02.2016 № 50/02/2016/2016-484

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:	объект недвижимости	50/23/002/0394-9
Кадстровый номер объекта:	(или условный)	
наименование объекта:	Земельный участок	
назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства	
площадь объекта:		21 109 кв. м
инвентарный номер, литер:		
этажность (этаж):		
номер и 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. Владелец инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "Тристан" (Фонд "Тристан"), действующая в качестве управляющей на основании выданных выписок из Единого государственного реестра прав в Едином государственном реестре недвижимости инвестиционных паев и счетов для владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер государственной регистрации права:	3.1. Вид:	3.1.1. Общедолевая собственность, № 50-50-23/02/2011-065 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. №: 50/23/002/0394-9, Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь: 21 109 кв. м
	дата государственной регистрации:	28.01.2016
	номер государственной регистрации:	50-50/023-50/99/001/2016-2672
	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 "Тристан" "Земельный фонд "Солца Подмосковский" зарегистрированы ФСФР России от 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

полное наименование: 11.12.2007

Дата выдачи: 11.12.2015

Документы-основания: - Заявка №С11-19 на приобретение инвестиционных паев поручением лизинга от 14.11.2007г

- Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солца Подмосковский" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580

Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ-Подмосковский" данные о которых устанавливаются на основании данных счетов владельцев инвестиционных паев и реестре владельцев инвестиционных паев и счетов для владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность.

Квартальный(субъектный) номер: 50/23/002/0394-6

Объект права: Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь: 119158 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: участок находится площадью в 1300 м кв. на территории на участке от ориентира:железной лом, 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 пав "11" декабря 2007 года сделана запись регистрации № 50-50-23/154/2007-039

Государственный регистратор

(подпись, и.п.т.)
50-50-23/154-2007-039

Степанова Н. Л.



АБ-02

**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 № 50/023/001/2016-421

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 недвижимых объектов: Кадастровый номер объекта: наименование объекта: назначение объекта: площадь объекта: инвентарный номер, литер: этажность (этаж): номер на поэтажном плане: адрес (местоположение) объекта: состав:	объекты недвижимости: 50-23/0020394/19 Земельный участок Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства 28 283 кв. м Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владелец инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "ТрастЮнион - Фонд недвижимости" данные о которых устанавливаются на основании данных лондских счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая доля в собственности, № 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: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 28283 кв. м Дата государственной регистрации: 21.01.2016 номер государственной регистрации: 50-50/023-50/999/001/2015-6043/2 срок, на который установлено ограничение (обременение) права: с 21.01.2016 до полного исполнения сторонами своих обязательств 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 от 07.04.2015
5. Договоры участия в долевой собственности:	отсутствуют
6. Правопритязание:	отсутствуют

1

5. Договоры участия в долевой собственности:	отсутствуют
6. Правопритязание:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке иски:	отсутствуют
8. Отметка о возбуждении в отношении должника процедуры банкротства:	отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных нужд:	отсутствуют

Выписка выдана: Москва, Зуррад

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 19.07.1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, не освобождает от ответственности лиц, которые имеют право и законный интерес в предоставлении информации, содержащейся в настоящем документе, за достоверность, полноту и законность сведений, содержащихся в нем.

СПЕЦИАЛИСТ ГОСРЕЕСТРА

Иванов И.И. (подпись)

Иванов И.И. (подпись)

Иванов И.И. (подпись)

Иванов И.И. (подпись)

Иванов И.И. (подпись)

Иванов И.И. (подпись)

Иванов И.И. (подпись)

Иванов И.И. (подпись)

Иванов И.И. (подпись)

Иванов И.И. (подпись)

Иванов И.И. (подпись)

Иванов И.И. (подпись)

Иванов И.И. (подпись)

Иванов И.И. (подпись)

Иванов И.И. (подпись)

Иванов И.И. (подпись)

Иванов И.И. (подпись)

Иванов И.И. (подпись)

Иванов И.И. (подпись)

Иванов И.И. (подпись)

Иванов И.И. (подпись)

Иванов И.И. (подпись)

Иванов И.И. (подпись)

Иванов И.И. (подпись)

Иванов И.И. (подпись)

Иванов И.И. (подпись)

Иванов И.И. (подпись)

Иванов И.И. (подпись)

Иванов И.И. (подпись)

Иванов И.И. (подпись)

Иванов И.И. (подпись)

Иванов И.И. (подпись)

Иванов И.И. (подпись)

Иванов И.И. (подпись)

Иванов И.И. (подпись)

Иванов И.И. (подпись)

Иванов И.И. (подпись)

Иванов И.И. (подпись)

Иванов И.И. (подпись)

Иванов И.И. (подпись)

Иванов И.И. (подпись)

Иванов И.И. (подпись)

Иванов И.И. (подпись)

Иванов И.И. (подпись)

Иванов И.И. (подпись)

Иванов И.И. (подпись)

Иванов И.И. (подпись)

Иванов И.И. (подпись)

Иванов И.И. (подпись)

Иванов И.И. (подпись)

Иванов И.И. (подпись)

Иванов И.И. (подпись)

Иванов И.И. (подпись)

Иванов И.И. (подпись)

Иванов И.И. (подпись)

Иванов И.И. (подпись)

Иванов И.И. (подпись)

Иванов И.И. (подпись)

Иванов И.И. (подпись)

Иванов И.И. (подпись)

Иванов И.И. (подпись)

Иванов И.И. (подпись)

Иванов И.И. (подпись)

Иванов И.И. (подпись)

Иванов И.И. (подпись)

Иванов И.И. (подпись)

Иванов И.И. (подпись)

Иванов И.И. (подпись)

Иванов И.И. (подпись)

Иванов И.И. (подпись)

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: Кадастровый номер объекта: назначение объекта: площадь объекта: инвентарный номер, литер: этажность (этаж): номера на поэтажном плане: адрес (местоположение) объекта: состав:	объекты недвижимости) 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 долевая собственность, № 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, кад. № 50/23-0020394/14, Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 27622 кв. м
дата государственной регистрации:	21.01.2016
номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2015-404/72
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 21.01.2016 до полного исполнения сторонами своих обязательств
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «ТрастЮнион» - Фонды недвижимости», ИНН: 772563196
основание государственной регистрации:	Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №066/11 от 07.04.2015
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, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 13 июля 1997 г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, сформированной в форме, которые несут ущерб правам и законным интересам правообладателя, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ Л.ГО.РАДЬВА
Специалист государственного кадастра недвижимости
Королевская М.С.
Брянская область

Печатные материалы выданы с 17.01.16 по последнему рабочему дню. Обращаем внимание, что в случае получения выписки в электронном виде, выписка не имеет юридической силы. Обращаем внимание, что выписка не является копией документа, хранящегося в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и не имеет юридической силы. Обращаем внимание, что выписка не является копией документа, хранящегося в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и не имеет юридической силы.

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. № 50/023/001/2016-396

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) 50/023-002/0394/15
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 «Тристан» - Фонды недвижимости» лицами о которых устанавливаются на основании данных личных 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 доляная собственность, № 50-50-23/017/2012-183 от 13.02.2012
4. Ограничение (обременение) права:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала, кад. № 50-23-002/0394/15, земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 23096 кв. м
4.1.1. вид:	21.01.2016
дата государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2015-6046/2
номер государственной регистрации:	
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: 7722563196
основание государственной регистрации:	Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевыми инвестиционными фондами от 07.04.2015 №66/11 от 07.04.2015
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правопритязание:	отсутствуют

1

7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возращении отпоздании зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Михайлых 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 правообладателей, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ 1-ГО РАЗРЯДА
Специалист государственной регистрации прав
Иванова, И.И.
Михайлых Э.С.
(подпись, печать)

Получить выписку выдают по ЕПН (в случае выдачи выписки в электронном виде) по адресу: Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, кадастровый квартал № 50-23-002/0394/15, земельный участок № 50-23-002/0394/15/001/2012-183. В случае выдачи выписки в бумажном виде: адрес: Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, кадастровый квартал № 50-23-002/0394/15, земельный участок № 50-23-002/0394/15/001/2012-183.

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 СЛЕДОК 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 недвижимых объектов:	объект
Кадастровый номер объекта:	50-23-0810367-10
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земля сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства
площадь объекта:	29 835 кв. м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
площадь по поэтажному плану:	
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 "ТриТюнин" - фонда недвижимости "Линейки", в которых устанавливаются на основании данных о линейках счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов паев владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-23/017/2012-149 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, кат. № 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
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:	Принята доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солит (Общественный)" зарегистрирован ФСФР России от 18.10.2007г. за № 10238-94135580 от 18.10.2007г.
	Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным

6. Проверка данных:	отсутствуют
7. Заявления в судебном порядке о признании права требования:	данные отсутствуют
8. Отчеты о возвращении имущества зарегистрированного в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним:	данные отсутствуют
9. Отчеты о наличии решения об аресте имущества:	данные отсутствуют
10. Отчеты о наличии решения об аресте имущества:	данные отсутствуют
11. Отчеты о наличии решения об аресте имущества:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махорных Эльвара
 Выписка, содержащаяся в настоящем документе, является актуальной (действительной) в дату получения запроса о предоставлении информации. В случае изменения информации, содержащейся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, информация, содержащаяся в настоящем документе, является актуальной в дату выдачи. Информация, содержащаяся в настоящем документе, является актуальной в дату выдачи. Информация, содержащаяся в настоящем документе, является актуальной в дату выдачи.

СПЕЦИАЛИСТ ГОУ ВРП РА
 Кувшинова М. С.
 Подпись: _____
 Печать: _____

Подпись выдателя выписки и ЕГРП по состоянию на дату выдачи выписки. Если выдатель выписки не является сотрудником государственного органа, то выписку выдает сотрудник государственного органа, уполномоченный на это законодательством Российской Федерации.

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

Дата: 13.02.2016 № 50:023/001/2016-489

На основании запроса от 11.02.2016 г., поступившего из распоряжение 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:	50:023/001/0367/7
планирование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земля сельскохозяйственного назначения. Для сельскохозяйственного производства
площадь объекта:	20 483 кв. м.
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номер на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Г. Желтое, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Бывшими инвестиционными паевыми фондами Московской области - Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "Трест Юнион - Фонда Недвижимости", данные о которых устанавливаются на основании данных личных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов реестра владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-23/017/2012-130 от 08.02.2012
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. Вид:	Доверительное управление. Московская область, Раменский район, сельское поселение Г. Желтое, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала, код № 50:023/001/0367/7. Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь: 20483 кв. м. 28.01.2016
4.1.2. Вид государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-2742
4.1.3. Срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 28.01.2016 по 01.12.2027
4.1.4. Вид государственной регистрации права:	Закртое акционерное общество "Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196
4.1.5. Вид государственной регистрации:	Правила доверительного управления. Закрытый паевой инвестиционный фонд «Недвижимость - Земельная зона "Славянский"» (регистрационный № 08-02/18.10.2007, № 1023-04135580-07)

5. Договоры участия в долевом строительстве зарегистрированы:	Фондом от 07.04.2015 №06/11
6. Претензии:	отсутствуют
7. Заявления в судебном порядке о признании права требования:	отсутствуют
8. Отметка о возращении в данные отсутствуют отозванных зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об отмене государственной регистрации права:	данные отсутствуют
10. Отметка о наличии решения об отмене государственной регистрации права:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Макарыч Эдуард

Выписка, содержащаяся в настоящем документе, является актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июня 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, которые влекут ущерб правам и законным интересам третьих лиц, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ-1 ГО РАМЕНСКОГО РАЙОНА
 Макарыч Эдуард
 (подпись)
 Макарыч Эдуард
 (подпись)

Получено: 13.02.2016 10:00:00

Получено: 13.02.2016 10:00:00

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ ВА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Дата: 13.02.2016. № 50/02/2016/2016-495
 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 запрос не проинформировано.

1. Характеристики объекта недвижимости:	объекта недвижимости
Кадастровый номер объекта:	50:23:0010367-9
выделенные объекты:	Земельный участок
назначенные объекты:	Земли сельскохозяйственного назначения
площадь объекта:	20 189 кв. м
инвентарный номер, литер:	
эпикриза (ЛТЖК):	
номер на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Гужельское, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных прав - Закрытое акционерное общество "Управление активами "ТрасЮнион - Фонды недвижимости" данные о которых устанавливаются на основании данных поворных счетов владельцев инвестиционных прав в реестре владельцев инвестиционных прав и счетов депо владельцев инвестиционных прав.
3. Вид, номер государственной регистрации права:	3.1. Общим долевая собственность, № 50-50/2017/2012-151 от 08.02.2012
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. Вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Гужельское, земельный участок, расположен в южной части кадастрового квартала, кадастровый номер 50:23:0010367-9, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельского хозяйства (интенсивное растениеводство, 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 31.12.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество "Управление активами «РВМ Клинтон», ИНН: 7722-03196
основание государственной регистрации:	Принят доверительного управления. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солда Подмосковья" зарегистрирован ФСОИФ № 001 от 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007г. Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным

5. Лицевые счета в долевом и зарегистрированно	отсутствуют
6. Требования:	данные отсутствуют
7. Требования в судебном порядке:	данные отсутствуют
8. Отметка о подражании отписки зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об отягчении объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Микрорайон Эуэра

Выписка, содержащаяся в настоящем документе, является актуальной (действительной) в дату получения в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 1997 г. №122-0/3 "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, осуществляется в форме, которая не противоречит правам и законным интересам третьих лиц, а также не нарушает предусмотренную законодательством Российской Федерации

СПЕЦИАЛИСТ 1-ГО РАЗРЯДА
 Каролина М.С.
 (подпись, печать)

Выписка является выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, сформированной в соответствии с требованиями Федерального закона от 27.07.2008 №102-ФЗ "Об актах гражданского состояния"



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(Федеральное государственное учреждение «Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области»)

Раздел 1

Выявлено в Едином государственном реестре 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			
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1	Всего раздела: _____	Всего листов выписки: _____
06.08.2018			
Кадастровый номер:		50:23:0010000:160253	
Номер кадастрового квартала:	50:23:0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	03.08.2018		
Раисе присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Россия/Область Федерации, 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 населенных пунктов/земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	под данное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Объект ипотеки:	Против земельного участка не зарегистрированы заложенные участки (земельный участок) с кадастровыми номерами (регистрационными номерами) 50:23:0000000:153788.		
Получатель выписки:	Земельное кадастровое учреждение Управляющая компания "РВМ Котельни", Д.У.Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ-Подмосковный"		
ИДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	[Подпись]		Голова И. М.

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	
Лист № _____ Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
06.05.2018	
Кадстровый номер: 50:03:0000000:160253	
1. Правообладатель (правообладатели):	Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Кашица», 1.1. Д.У.Зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости «ЕГРН - Подмосковный», ИНН: 772253196, ОГРН: 1057349282810
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50:03:1000000:160253-50:023/2018-1 от 03.08.2018
3. Документ(ы) основания:	3.1. Решение о разделе земельного участка от 04.04.2018
Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление, Участок находится примерно в 700 м по прямой от центра-земля от ориентира: жилой дом, расположенного на земельном участке, адрес ориентира: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новопаулитинское, село Карпово, д.п. 2, кв. № 30/33/302948/13, Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения, кадастровый номер: 50:03:0000000:160253-50:023/2018-1 от 03.08.2018
дата государственной регистрации:	03.08.2018
номер государственной регистрации:	50:03:0000000:160253-50:023/2018-2
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 27.01.2014 по 01.12.2027
вид, и вид(ы) которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Кашица», ИНН: 772253196, ОГРН: 1057349282810
основание государственной регистрации:	Права доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Земельный фонд "Сити Подмосковный"» зарегистрирован ФНС РФ России 18.10.2016г. за № 1028-94135589 от 18.10.2016г. Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №00/11
5. Сведения о наличии реальных обременений объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации без нотариуса в силу закона согласно третьему лицу, право:	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	
Голова Н. М.	
М.П.	

Раздел 3

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

Земельный участок	
Лист № _____ Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
06.05.2018	
Кадстровый номер: 50:03:0000000:160253	
План (чертеж, схема) земельного участка	
	
Масштаб 1:	Численно обозначить:
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	
Голова Н. М.	
М.П.	

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			
выс. объект недвижимости			
Лист №	Раздел Д	Всего листов раздела Д	Всего разделов
06.08.2018			
Кадастровый номер:		50:23:0000000:140257	
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:		824078 кв. м 338 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:		132841373.60	
Кадастровый номер расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		50:23:0000000:140254	
Категория земель:		земли сельскохозяйственного назначения	
Вид разрешенного использования:		под личное строительство с правом ведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	
Статус земли об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Граница земельного участка пересекает границы земельного участка (земельного участка) с кадастровым номером (кадастровый номер) 50:23:0000000:13788	
Получатель выписки:		Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "РВМ Капитал", Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ-Подмосковный"	
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Галкина Н. М.	



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

Земельный участок			
выс. объект недвижимости			
Лист №	Раздел Д	Всего листов раздела Д	Всего разделов
06.08.2018			
Кадастровый номер:		50:23:0000000:140257	
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, № 50:23:0000000:140257-50:023:2018-1 от 03.08.2018		
3. Документ(ы) основания:	3.1. Решение о разделе земельного участка от 04.04.2018		
4. Описание прав и ограничений (обременение) объекта:	<p>4.1.1. Вид: Земельное управление. Участок площадью примерно в 700 м по направлению на северо-запад от ориентира: жилой дом, расположенный за пределами участка, адрес ориентира: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новодарницкое, село Карпово, дом 2, вкл. № 50:23:0000000:13. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под личное строительство с правом ведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 3033985 кв. м</p> <p>дата государственной регистрации: 03.08.2018</p> <p>номер государственной регистрации: 50:23:0000000:140257-50:023:2018-2</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: с 27.01.2016 по 01.12.2027</p> <p>вид: земля, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:</p> <p>основание государственной регистрации: Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196, ОГРН: 1057749282810</p> <p>4.1.2. Вид: Земельное управление. Участок площадью примерно в 700 м по направлению на северо-запад от ориентира: жилой дом, расположенный за пределами участка, адрес ориентира: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новодарницкое, село Карпово, дом 2, вкл. № 50:23:0000000:13. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под личное строительство с правом ведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 3033985 кв. м</p> <p>дата государственной регистрации: 03.08.2018</p> <p>номер государственной регистрации: 50:23:0000000:140257-50:023:2018-1</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: с 27.01.2016 по 01.12.2027</p> <p>вид: земля, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:</p> <p>основание государственной регистрации: Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196, ОГРН: 1057749282810</p>		

основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солна Подмосковья" зарегистрированы: ФСОФ 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, должность, адрес</small>	Галкина Н. М. <small>подпись, должность</small>

М.П.

Земельный участок	
<small>код объекта недвижимости</small>	
Лист № <u> </u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> ;
06.08.2018	Всего разделов: <u> </u> Всего листов листов: <u> </u>
Кадастровый номер:	50:23:000000:160257
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 Новоартемовское, с/пгт Карпово, дом 2, код № 50.23.0020460.13. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов/земель населенных пунктов/земель населенных пунктов; вид разрешенного использования: для размещения объектов с правом регистрации провозимая в нем, общая площадь 10131093 кв. м.
дата государственной регистрации:	03.08.2018
номер государственной регистрации:	50.23.000000.160257-50/023/2018-4
4.1.3 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 27.01.2016 по 03.12.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременения объекта:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Кашица», ИНН: 7722563196, ОГРН: 1057749282810
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солна Подмосковья" зарегистрированы: ФСОФ 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 сведений об ипотеке 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 <small>подпись, должность, адрес</small>	Галкина Н. М. <small>подпись, должность</small>

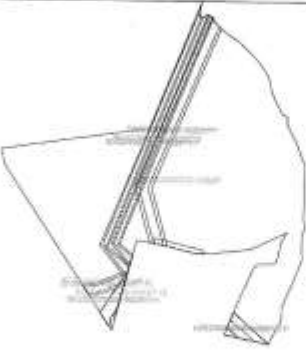

М.П.

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

Лист 3

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
(по общему правилу)				
Лист №	Раздела Д	Всего листов раздела Д	Всего разделов	Всего листов выписки
06.08.2018				
Кадастровый номер:		50:23:0000000:160257		

План (чертеж, схема) земельного участка	
	
Масштаб:	Графическое обозначение
	
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	
Галкина И. М.	

Сельскохозяйственного назначения		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОД	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
М.П.		

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

(полное наименование органа регистрации права)

Лист 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				
(по общему правилу)				
Лист №	Раздела Д	Всего листов раздела Д	Всего разделов	Всего листов выписки
06.08.2018				
Кадастровый номер:		50:23:0000000:160259		

Номер кадастрового скандала:	50:23:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	01.08.2018
Работает ли объект государственной учетной системы:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, р-н Раменский, с/пос. Орехово
Площадь:	2382 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	331728,40
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	для размещения объектов с правом возведения жилого дома с правом регистрации провоза и выезда
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Границы земельного участка перекрещиваются границами земельного участка (земельного участка) с кадастровым номером (кадастровые номера) 50:23:0000000:153788. Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельного участка) с кадастровым номером (кадастровый номерами) 50:23:0000000:160256.
Получатель выписки:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", Д.У. Закрытым пакетом акций принадлежащий фондом недвижимости "РВМ-Подмосковный"
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	
Галкина И. М.	



Листов 3

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

Земельный участок		№ участка (архивный)	
Лист № _____ Раздела _____	Всего листов раздела _____	Всего разделов _____	Всего листов земельного участка _____
06.08.2018			
Кадастровый номер:		50:23:0000000:160259	
1. Приобретатель (приобретатели)	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, № 50:23:0000000:160259-50:023/2018-1 от 03.08.2018		
3. Документ-основание:	3.1. Решение о разделе земельного участка от 04.04.2018		
Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:			
вид:	Доверительное управление. Участок находится примерно в 700 м по направлению от спуск-леса от ориентира: жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Московская, р-н Раменский, с/пос. поселение Новорязановское, с/пос. Кадино, дом 2, кв. № 50:23:0000000:13. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации прожития в нем, общ. кадастр. № 50:23:083 кв. и.		
дата государственной регистрации:	03.08.2018		
4.1.1. номер государственной регистрации:	50:23:0000000:160259-50:023/2018-2		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 27.01.2014 по 01.12.2027		
дата, в пользу которой установлено ограничение прав и обременение объекта:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196, ОГРН: 1057749282810		
основание государственной регистрации:	Правом доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Земельный фонд «Солнц. Подмосковный» зарегистрированы: ФСОП России № 10.2007; за № 1028-041335810 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 обременяемого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Галкина Н. М.	

Листов 3

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

Земельный участок		№ участка (архивный)	
Лист № _____ Раздела _____	Всего листов раздела _____	Всего разделов _____	Всего листов земельного участка _____
06.08.2018			
Кадастровый номер:		50:23:0000000:160259	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1: _____		Условные обозначения:	
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Галкина Н. М.	

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		№ кадастрового документа	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
29.01.2020			
Кадастровый номер:		50:23:0010371:17	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Публичный инвестиционный паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РВМ - Подмосковский» далее в кавычках регистрируются по основным данным втярках участка кадастровый инвестиционных паев в росре по кадастра недвижимости паев и отчетов паев 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 №01РВМ-19	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Новокосаринское, 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 прописки 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 «Солда Подмосковский» зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-9415580 от 18.10.2007; Договор купли-продажи земельных участков от 26.12.2019 №01РВМ-19		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	Абсолютно отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав в Едином государственном реестре недвижимости:	Абсолютно отсутствуют		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Тимохина Т. В.	

Раздел 3

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

Земельный участок		№ кадастрового документа	
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3:	Всего разделов:
29.01.2020			
Кадастровый номер:		50:23:0010371:17	
План (чертеж, схема) земельного участка:			
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Тимохина Т. В.	

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа регистрации прав)

Лист 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	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____
29.01.2020	Всего листов выписки: _____
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 Новократовское, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала
Площадь:	29142 +/- 1494 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	1353841,87
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 провозовки в нем
Статус земли 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>Тимошина Т. В.</small>	Тимошина Т. В. <small>подпись</small>



Лист 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	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____
29.01.2020	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	50:23:0010371:22
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владелец инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ - Подмосковский" данные о котором устанавливаются на основании данных выписки с сайта владельца инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и сайта сайта владельца 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
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Новократовское, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала, код № 50:23:0010371:22, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под данное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации провозовки в нем, общая площадь 29142 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 "Стокх Пвмосковский" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007; за № 1028-44135380 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>Тимошина Т. В.</small>	Тимошина 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				
<small>Объект недвижимости</small>				
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
29.01.2020				
Кадастровый номер:		50:23:0010371:22		
План (чертеж, схема) земельного участка:				
				
Масштаб 1:		Условные обозначения:		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ				
		Тимошкин Т. В.		

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 3

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>Объект недвижимости</small>				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
29.01.2020				
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 Новокосинское, 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:	для размещения объектов недвижимости с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем			
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "виртуальные, ранее учтенные"			
Особые отметки:	Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельный участок) с кадастровым номером (кадастровые номера) 50:21:0010158:521, 50:23:0010358:519, 50:23:0010358:431, 50:23:0010358:433, 50:23:0010358:470, 50:23:0010358:423, 50:23:0010358:503, 50:23:0010358:505, 50:23:0010358:437, 50:23:0010358:464, 50:23:0010358:466, 50:23:0010358:444, 50:23:0010358:478, 50:23:0010358:432, 50:23:0010358:508, 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, 50:23:0010358:430, 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			

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Ошибке в постановлении земельного участка

Земельный участок				
<small>(на объект недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов:	Всего листов выписки:
29.01.2020				
Кадастровый номер:		50:23:0010356:121		
<p>План (чертеж, схема) земельного участка:</p> 				
Масштаб 1:		Условные обозначения:		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Гаврилова Т. В.		

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 4

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>(на объект 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 Новоархангельское, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала			
Площадь:	29491 кв. м			
Кадастровая стоимость, руб.:	13697469,48			
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			
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, данные уточненные"			
Особые отметки:	данные отсутствуют			
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ - Подмосковский"			
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Гаврилова Т. В.		

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	
(объект недвижимости)	
Лист № _____ Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____
29.01.2020	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	50:23:0010371:27
1. Проволадатель (правообладатель):	1.1. Владелец инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ - Подмосковный" данные о котором устанавливаются на основании данных сведений учета владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов для 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 права и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Николосаргитинское, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала, код № 50:23:0010371:27, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации прокатника в нем, общая площадь 29891 кв. м
дата государственной регистрации:	29.03.2020
номер государственной регистрации:	50/23/0010371:27-50/023/2020-7
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 25.01.2020 по 01.12.2027
лицо, в пользу которого устанавливается ограничение прав и обременение объекта:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Подмоскoвный", ИНН: 772563196
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солны Подмоскoвный" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007 г. за № ИДК-94133580 от 18.10.2007 г. Договор купли-продажи земельных участков от 26.12.2019 №В/РВМ-19
4. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	даты от 29.01.2020
5. Сведения об осуществлении государственной регистрации права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	даты от 29.01.2020
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	
Тимохина Т. В.	

Раздел 3

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

Земельный участок	
(объект недвижимости)	
Лист № _____ Раздела 3	Всего листов раздела 3: _____
29.01.2020	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	50:23:0010371:27
План (чертеж, схема) земельного участка:	
Масштаб: _____ Условные обозначения: _____	
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	
Тимохина Т. В.	

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>(по объекту недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела _____	Всего листов раздела _____
Всего разделов _____	
Всего листов выписки _____	
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 Новоархаровское, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала
Площадь:	29830 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	15854943.30
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования:	для размещения объектов недвижимости в виде объектов жилого дома с правом регистрации прописки в нем
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее уточненные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ - Подмосковский"
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Тимохина Т. В.



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

Земельный участок	
<small>(по объекту недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела _____	Всего листов раздела _____
Всего разделов _____	
Всего листов выписки _____	
29.01.2020	
Кадастровый номер:	50:23:0010371:23
План (чертеж, схема) земельного участка:	
Масштаб 1:	Условные обозначения:
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Тимохина Т. В.



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
Управление государственного кадастра недвижимости

Рядок 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 № _____ Рядок № <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
29.01.2020	
Кадастровый номер:	50:23:0010371:26
Номер кадастрового квартала:	50:23:0010371
Дата присвоения кадастрового номера:	02.11.1995
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	обл. Московская, р.п Раменский, сельское поселение Новокаргопольское, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала
Площадь:	29917 +/- 151 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 данное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
Статус земли на 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>подпись, наименование должности</small>	Тимохина Т. В. <small>подпись, фамилия</small>



Рядок 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>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Рядок № <u>2</u>	Всего листов раздела <u>1</u> _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
29.01.2020	
Кадастровый номер:	50:23:0010371:26
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Выписки инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ - Подмосковский" данные о которых устанавливаются на основании данных первичных 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, № 50:23:0010371:26-50:023/2020-7 от 29.01.2020
3. Документы-основание:	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 Новокаргопольское, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала, вид № 50:23:0010371:26, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под данное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 29917 кв. м
4.1.1. дата государственной регистрации:	29.01.2020
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 "Селва Подмосковский" зарегистрированы ФСФР России (8.10.2007; за № 1028-04155580 от 18.10.2007); Договор купли-продажи земельных участков от 26.12.2019 №В/РВМ-19
5. Сведения о наличии решения об ипотеке объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без возмездного в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
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
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(наименование)</small>			
Лист №	Рядовая	Всего листов рядовая	Всего рядовая
29.01.2020	1	1	1
Кадатровый номер:	50:23:0010371:26		
План (чертеж, схема) земельного участка:			
			
Масштаб 1:	Основные обозначения:		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ			Томасова Т. В.
<small>(подпись)</small>		<small>(подпись)</small>	

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(уполномоченный орган 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>(наименование)</small>	
Лист №	Рядовая
29.01.2020	1
Кадатровый номер:	50:23:0010358:122
Номер кадастрового квартала:	50:23:0010358
Дата присвоения кадастрового номера:	02.11.1995
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новоархангельское, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала
Площадь:	28975 +/- 1489 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	13676770.50
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 прописки и лиц
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее уточненные"
Особые отметки:	По средствам 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, 50:23:0010358:422, 50:23:0010358:428, 50:23:0010358:467, 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, 50:23:0010358:474, 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, 50:23:0010358:496, 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 ответственного специалиста</small>	Тимошина Т. В. <small>Подпись</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	
Лист № 2	Всего листов раздела 2: 2
29.01.2020	Всего выписок: 1
Кадастровый номер:	50:23:0010358:122
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ - Подмосковский" данных о которых устанавливается на основании данных Единого государственного реестра недвижимости 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 №06/РВМ-19
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4. Вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Новогаринское, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала, кад. № 50:23:0010358:122, 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 28975 кв. м
4.1.1. дата государственной регистрации:	29.01.2020
4.1.2. номер государственной регистрации:	50:23:0010358:122-50:023/2020-8
4.1.3. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 29.01.2020 по 01.12.2027
4.1.4. 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
4.1.5. основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Слота Подмосковский" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-04135580 от 18.10.2007, Договор купли-продажи земельных участков от 26.12.2019 №06/РВМ-19
5. Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	отсутствуют
6. Сведения об установлении государственной регистрации прав без необходимости в силу закона вклада третьих лиц, органов:	отсутствуют
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>Подпись ответственного специалиста</small>	Тимошина 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 № 1	Раздела 3	Всего листов раздела 3	Всего разделов
29.01.2020			
Кадастровый номер:		50:23:0010358:123	
План (чертеж, схема) земельного участка:			
			
Масштаб 1:		Условные обозначения	
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Темаскина Т. В.	
подпись		подпись	
М.П.		М.П.	

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
кадастровый орган 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
11.01.2022г.		Всего листов выписки: 4	
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 "Солда 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:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

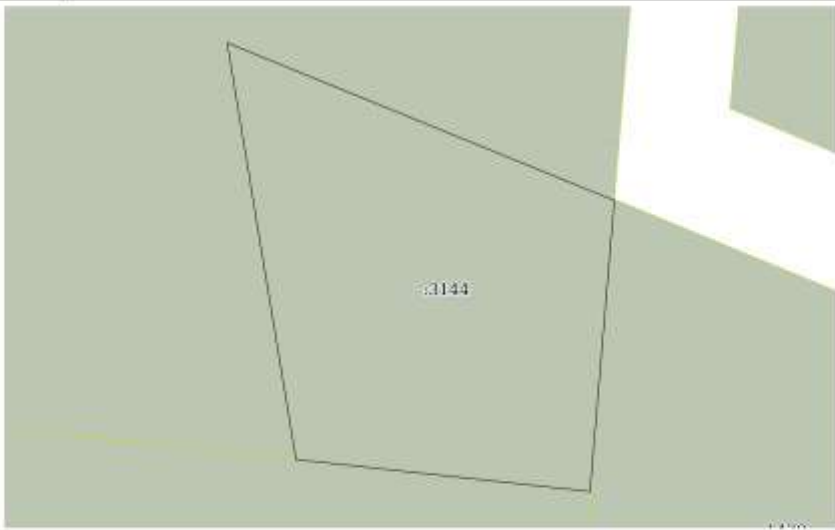
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
11.01.2022г.			
Кадастровый номер:		50:23:0020379:3144	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о выражении 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 обременении 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
подпись заместителя главы регистрационного отдела

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
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Хлюбянов 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 "Солда 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:	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 наличии в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности 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 обременении объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
10	Сведения о возможности 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 № 4 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	Словесные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
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 № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
27.02.2022г.			
Кадастровый номер	50:23:0020379:3351		
Номер кадастрового квартала	50:23:0020379		
Дата присвоения кадастрового номера	21.02.2021		
Ранее присвоенный государственный учетный номер	данные отсутствуют		
Местоположение	Российская Федерация, Московская область, р-н Раменский, с/п Ножовартиновское, д. Бабьего		
Площадь, м2	217694 +/- 127		
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 владения жилым домом с правом регистрации прописки в нем		
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки	данные отсутствуют		
Получатель выписки	Хонякин Александр Сергеевич (представитель правообладателя) Правообладатель: от имени заявителя Открытое паевое инвестиционное общество УК "РВМ Каширка" 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 (49 ед.), расположенных в Раменском и Орехово-Зуевском районах Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»

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	Всего листов выписки 4
27.02.2023г.			
Кадастровый номер:		50-03/0020179-1351	

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 50-03/0020179-3351-50-145-2023-1 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		50-03/0020179-3351-50-145-2023-2
срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости		Срок действия с 27.01.2016 с 27.01.2016 до 01.12.2027
вид, в пользу которого установлена ограничение прав и обременение объекта недвижимости		Закртое паевое общество "Управляющая компания "РВМ-Клиент", Д.У. закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ-Подмосковный", ИНН: 772362196, ОГРН: 1057749282810
основание государственной регистрации		Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солнц Подмоскoвный" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94/33580, выдан 18.10.2007
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости 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 доверительной складной или закладной закладной		данные отсутствуют

М.П.

SHOT ON MI 9
AI TRIPLE CAMERA

Лист 3

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

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2 - 2	Всего разделов 3	Всего листов выписки 4
27.02.2023г.			
Кадастровый номер:		50-03/0020179-3351	

5. Сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке		
6. Сведения о наложении в ипотеку требования залога		данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд		данные отсутствуют
8. Сведения о некорректности государственной регистрации без записи участия правообладателя или его законного представителя		данные отсутствуют
9. Правоприменение и сведения о наличии отсутствующих, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перевода, прекращения права), ограничения прав или обременения объекта недвижимости, сделан в отношении объекта недвижимости		отсутствуют
10. Сведения о некорректности государственной регистрации перевода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения		данные отсутствуют

М.П.

SHOT ON MI 9
AI TRIPLE CAMERA

Отчет об оценке земельных участков (49 ед.), расположенных в Раменском и Орехово-Зуевском районах Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»

Лист 2			
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1,3	Всего разделов 8	Всего листов выписки: 12
06.06.2023г. № КУВН/001/2023-13180622			
Кадастровый номер:		50:23:0020450:15	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного объекта:	Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 50/01-6-1859 от 11.08.2022, в отношении использования земельного участка в пределах зоны: В границах зон зонирования, подтопления затопления: 1) строительство объектов капитального строительства, не обеспеченных сооружениями и (или) методами инженерной защиты территорий и объектов от негативного воздействия вод; 2) использование сточных вод в целях повышения почвенного плодородия; 3) размещение кладов, сенокосильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов; 4) осуществление специальных мер по борьбе с вредными организмами, педанализирование: Зона подтопления река Дорня в Раменском городском округе Московской области, тип: План зоны с особыми условиями использования территории, дата решения: 17.05.2022, номер решения: 51, наименование ОГВ-ОМСУ: Московско-Окское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов, источник официального опубликования: Не требует публикации		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоне:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, заказника:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного кадастрового надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством земельного участка государственным органом власти или органом местного самоуправления, входящего в государственную или муниципальную собственность земельного участка для строительства оговоренного дома социального использования или назначения дома жилищного использования:	данные отсутствуют		

	ДИРЕКЦИЯ ПОДСЕКАИ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДСЕКАИ	
ПОДРОБНОЕ ИНФОРМИРОВАНИЕ ЗАЯВИТЕЛЕМ	Служба: ПАТЕНТАЛЬНО-КАДАСТРОВАЯ СЛУЖБА Подмосковный филиал Федеральной кадастровой палаты Зачислена с 15.08.2022 по 04.08.2023	Инициалы, Фамилия

Лист 3			
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1,3	Всего разделов 8	Всего листов выписки: 12
06.06.2023г. № КУВН/001/2023-13180622			
Кадастровый номер:		50:23:0020450:15	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован на земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местонахождении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее считанные"		
Особые отметки:	Сведения об (ограниченых права на объект недвижимости, обремененных данных об объекте, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 13.10.2022; реквизиты документа-основания: приказ об утверждении границ зон зонирования, подтопления затопления водными река Москва, Ока, Учи, Клязьма, Пахра, Дорня, Сохраня на территориях городских округов Бронницы, Кашира, Коломенский, Истринский, Люберецкий, Подольский, Пушкинский и Раменский Московской области от 17.05.2022 № 51 выдан: Московско-Окское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов. Сведения, необходимые для заключения раздела: 4 - Сведения о зятиях земельного участка, отсутствуют.		
Подпись выписки:	Ховянов Александр Сергеевич		

	ДИРЕКЦИЯ ПОДСЕКАИ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДСЕКАИ	
ПОДРОБНОЕ ИНФОРМИРОВАНИЕ ЗАЯВИТЕЛЕМ	Служба: ПАТЕНТАЛЬНО-КАДАСТРОВАЯ СЛУЖБА Подмосковный филиал Федеральной кадастровой палаты Зачислена с 15.08.2022 по 04.08.2023	Инициалы, Фамилия

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

Земельный участок вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6
06.06.2023г. № КУВИ-001/2023-131190622		
Кадастровый номер: 50:23:0020459-15		
1	Правообладатель (правообладатели): Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	3.1 3.1.1
		Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ - Подмосковный" данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1
		Общая долевая собственность, 50:23:0020459-15-50/145/2022-4 28.12.2022 13:07:48
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1
		данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица основание государственной регистрации:	Доверительное управление 28.12.2022 13:07:48 50:23:0020459-15-50/145/2022-5 Срок действия с 28.12.2022 по 31.12.2027 Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196 данные отсутствуют Договор купли-продажи недвижимого имущества, № РВМ/В, выдан 19.12.2022
		Правила доверительного управления, выдан 18.10.2007
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если таковой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют


 документ подписан электронной подписью		
Сертификат: 00407745634010457846746 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.08.2022 по 04.08.2025		
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6
06.06.2023г. № КУВИ-001/2023-131190622		
Кадастровый номер: 50:23:0020459-15		
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обязательной документарной закладной или электронной закладной: сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	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

 документ подписан электронной подписью		
Сертификат: 00407745634010457846746 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.08.2022 по 04.08.2025		
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 6


Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 12
06.06.2023г. № КУВИ-001/2023-131190622			
Кадастровый номер:		50:23:0020459:15	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения;	данные отсутствуют	

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 20448746343610425468474 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2025		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		

Раздел 3 Лист 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

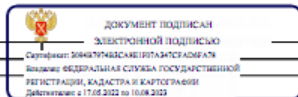
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 12
06.06.2023г. № КУВИ-001/2023-131190622			
Кадастровый номер:		50:23:0020459:15	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:4000	Бóльшие обозначения		

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 20448746343610425468474 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2025		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

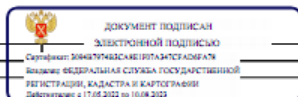
Земельный участок вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 2		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 12	
06.06.2023г. № КУВН-001/2023-131190622							
Кадастровый номер:				50:23:0020459:15			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки начальной защиты	Номер точки конечной защиты	Дирекционный углы	Горизонтальное продолжение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	109°44.1'	97.43	данные отсутствуют	50:23:0020459:19	адрес отсутствует
2	1.1.2	1.1.3	237°10.1'	33.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	265°59.7'	32.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	290°11.8'	43.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	265°21.8'	18.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	247°55.9'	44.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	262°47.3'	22.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	272°26.1'	28.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	1.1.8	1.1.8			данные отсутствуют	50:23:0020459:36	адрес отсутствует
10	1.1.9	1.1.10	252°34.7'	28.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	1.1.10	1.1.11	265°0.0'	36.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	1.1.11	1.1.12	314°31.6'	8.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	1.1.11	1.1.11			данные отсутствуют	50:23:0020459:34	адрес отсутствует
14	1.1.12	1.1.13	326°97.7'	42.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	1.1.13	1.1.14	289°45.8'	11.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	1.1.14	1.1.15	245°38.3'	18.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	1.1.15	1.1.16	219°26.3'	17.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	1.1.16	1.1.17	259°55.6'	5.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	1.1.17	1.1.18	263°28.2'	26.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	1.1.18	1.1.19	244°9.5'	5.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	1.1.18	1.1.18			данные отсутствуют	50:23:0020459:34	адрес отсутствует
22	1.1.19	1.1.20	220°97.0'	25.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Лист 9


Земельный участок вид объекта недвижимости							
Лист № 2 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 2		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 12	
06.06.2023г. № КУВН-001/2023-131190622							
Кадастровый номер:				50:23:0020459:15			
1	2	3	4	5	6	7	8
23	1.1.20	1.1.21	273°31.2'	6.35	данные отсутствуют	50:23:0020459:34	адрес отсутствует
24	1.1.21	1.1.22	284°20.0'	30.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	1.1.22	1.1.23	241°46.5'	33.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	1.1.23	1.1.24	289°34.9'	24.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	1.1.24	1.1.25	254°22.6'	17.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	1.1.25	1.1.26	270°31.0'	14.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	1.1.26	1.1.27	299°54.8'	20.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	1.1.27	1.1.28	279°18.3'	8.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	1.1.28	1.1.29	262.8'	131.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	1.1.29	1.1.30	110°43.9'	67.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	1.1.30	1.1.31	182°12.4'	44.95	данные отсутствуют	50:23:0020459:694	данные отсутствуют
34	1.1.30	1.1.30			данные отсутствуют	50:23:0000000:117715	данные отсутствуют
35	1.1.31	1.1.1	87°23.0'	332.77	данные отсутствуют	50:23:0020459:694	данные отсутствуют



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 2		Всего разделов: 6
06.06.2023г. № КУВИ-001/2023-131190622				
Кадастровый номер:		50:23:0020459:15		
Сведения о характерных точках границы земельного участка Система координат МСК-50, зона 2				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1				
1	446981.71	2256660.51	*	7.5
2	446966.52	2256328.09	*	7.5
3	447011.44	2256329.82	*	0.3
4	447035.19	2256267.07	*	0.3
5	446916.8	2256209.21	*	0.3
6	446915.35	2256218.06	*	0.3
7	446905.31	2256235.51	*	0.3
8	446905.18	2256249.92	*	0.3
9	446909.8	2256266.44	*	0.3
10	446901.48	2256289.83	*	0.3
11	446917.47	2256319.62	*	0.3
12	446909.94	2256349.09	*	0.3
13	446909.55	2256355.43	*	0.3
14	446928.73	2256371.59	*	0.3
15	446931.1	2256376.48	*	0.3
16	446934.14	2256403.04	*	0.3
17	446935.11	2256408.5	*	0.3
18	446948.69	2256419.67	*	0.3
19	446956.13	2256436.1	*	0.3
20	446952.21	2256447.01	*	0.3
21	446916.62	2256470.9	*	0.3
22	446910.62	2256477	*	0.3

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 304047946346104742546874 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.06.2022 по 10.08.2025	инициалы, фамилия

Лист 11

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 2		Всего разделов: 6
06.06.2023г. № КУВИ-001/2023-131190622				
Кадастровый номер:		50:23:0020459:15		
1	2	3	4	5
23	446913.76	2256512.89	*	0.3
24	446922.32	2256540.17	*	0.3
25	446921.12	2256568.39	*	0.3
26	446923.89	2256590.28	*	0.3
27	446941.27	2256631.42	*	0.3
28	446942.78	2256650.04	*	0.3
29	446927.69	2256691.06	*	0.3
30	446930.46	2256723.78	*	0.3
31	446948.81	2256752.22	*	0.3
1	446981.71	2256660.51	*	7.5

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 304047946346104742546874 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.06.2022 по 10.08.2025	инициалы, фамилия

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 12
06.06.2023г. № КУВИ-001/2023-131190622			
Кадастровый номер: 50:23:0020459:15			
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об утверждении границ зон затопления, подтопления поверхностными водами рек Москва, Ока, Уфа, Клязьма, Пахра, Дорна, Северка на территориях городских округов Бронницы, Кашира, Коломенский, Истринский, Лосино-Петровский, Павловский Посад, Пушкинский и Раменский Московской области от 17.05.2022 № 51, выдан: Московско-Окаское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов; Содержание ограничения (обременения): В границах зон затопления, подтопления запрещаются: 1) строительство объектов капитального строительства, не обеспеченных сооружениями и (или) методами инженерной защиты территорий и объектов от негативного воздействия вод; 2) использование сточных вод в целях повышения плодородия почв; 3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов; 4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.; Реестровый номер границы: 50:00-6,1859; Вид объекта реестра границ: зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: зона подтопления реки Дорна в Раменском городском округе Московской области; Тип зоны: иная зона с особыми условиями использования территории	

 документ подписан Электронной подписью Сертификат: ИИНТМНСАКИНТАСАСТАРАМ Владелец: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И КАРТИРОВАНИЯ Действителен с 17.05.2022 по 04.08.2025		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
ПОДПИСЬ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 06.06.2023, поступившего на рассмотрение 06.06.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 10
06.06.2023г. № КУВИ-001/2023-131191120			
Кадастровый номер: 50:23:0020459:14			
Номер кадастрового квартала: 50:23:0020459			
Дата присвоения кадастрового номера: 02.11.1993			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют			
Местоположение: обл. Московская, р/н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, д. Сидорова, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала			
Площадь: 29654 кв. м 1507			
Кадастровая стоимость, руб.: 46853,32			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: данные отсутствуют			
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: 50:23:0000000:118			
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: данные отсутствуют			
Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения			
Виды разрешенного использования: Для сельскохозяйственного производства			
Сведения о кадастровом инженерере: данные отсутствуют			
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: данные отсутствуют			

 документ подписан Электронной подписью Сертификат: ИИНТМНСАКИНТАСАСТАРАМ Владелец: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И КАРТИРОВАНИЯ Действителен с 17.05.2022 по 04.08.2025		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
ПОДПИСЬ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		

Лист 2

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 10
06.06.2023г. № КУВИ-001/2023-131191120			
Кадастровый номер:		50:23:0020459-14	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 50:00-6.1859 от 11.08.2022, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В границах зон заповедия, подтопления запрещается: 1) строительство объектов капитального строительства, не обеспеченных сооружениями и (или) методами инженерной защиты территорий и объектов от негативного воздействия вод; 2) использование сточных вод в целях повышения почвенного плодородия; 3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов; 4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами, вид/наименование: Зона подтопления реки Дорца в Раменском городском округе Московской области, тип: Иная зона с особыми условиями использования территории, дата решения: 17.05.2022, номер решения: 51, наименование ОГВ/ОМСУ: Московско-Окское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов, источник официального опубликования: Не требует публикации		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Подпись: ИОНАТРИДСАКИНТАКСТАРАВА	Инициалы, фамилия	
Исполнитель: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023		

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 10
06.06.2023г. № КУВИ-001/2023-131191120			
Кадастровый номер:		50:23:0020459-14	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 13.10.2022; реквизиты документа-основания: приказ об утверждении границ зон заповедия, подтопления поверхностными водами рек Москва, Ока, Уча, Клязьма, Пахра, Дорца, Северка на территориях городских округов Бронницы, Кашира, Коломенский, Ивanteevka, Лосино-Петровский, Павловский Посад, Пушкинский и Раменский Московской области от 17.05.2022 № 51 выдан: Московско-Окское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Хижняков Александр Сергеевич		

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Подпись: ИОНАТРИДСАКИНТАКСТАРАВА	Инициалы, фамилия	
Исполнитель: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023		

Лист 6


Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 10
06.06.2023г. № КУВИ-001/2023-131191120			
Кадастровый номер:		50:23:0020459-14	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения;	данные отсутствуют	


 документ подписан Электронной подписью Сертификат: 20440704534010425406847 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2025		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		

Раздел 3 Лист 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 10
06.06.2023г. № КУВИ-001/2023-131191120			
Кадастровый номер:		50:23:0020459-14	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:3000	Буквенные обозначения:		

 документ подписан Электронной подписью Сертификат: 20440704534010425406847 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2025		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 10	
06.06.2023г. № КУВН-001/2023-13119120							
Кадастровый номер:				50:23:0020459:14			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки	Дирекционный	Горизонтальное	Описание закрепления на	Кадастровые номера	Сведения об адресах правообладателей смежных	
	кварталь- ных	угла	продолжение, м	местности	смежных участков	земельных участков	
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	98°19.4'	40,69	данные отсутствуют	50:23:0000000:164293	alex_kijuyakov@yandex.ru, Москва т. ул. Народного Опыления, д. 11, кв. 65б
2	1.1.2	1.1.3	102°23.0'	336,6	данные отсутствуют	50:23:0020461:2	адрес отсутствует
3	1.1.3	1.1.4	344°46.9'	81,53	данные отсутствуют	50:23:0020461:2	адрес отсутствует
4	1.1.4	1.1.5	110°43.9'	117,8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	235°11.3'	266,41	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	320°13.6'	124,37	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.1	301°27.8'	186,99	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 804070165436101425468674 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.06.2022 по 10.08.2025	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 10	
06.06.2023г. № КУВН-001/2023-13119120							
Кадастровый номер:				50:23:0020459:14			
Сведения о характерных точках границ земельного участка							
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м			
	X	Y		4	5		
1	2	3					
1	447100.22	2255746.08	*	*	0.3		
2	447094.33	2255786.34	*	*	0.3		
3	447022.15	2256115.11	*	*	0.3		
4	447100.82	2256093.71	*	*	0.3		
5	447059.12	2256203.88	*	*	0.3		
6	446907.03	2255985.15	*	*	0.3		
7	447002.62	2255905.58	*	*	0.3		
1	447100.22	2255746.08	*	*	0.3		

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 804070165436101425468674 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.06.2022 по 10.08.2025	инициалы, фамилия

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 10
06.06.2023г. № КУВН-001/2023-131191120			
Кадастровый номер: 50:23:0020459:14			
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об утверждении границ зон затопления, подтопления поверхностными водами рек Москва, Ока, Уга, Клязьма, Пахра, Дорна, Севера на территориях городских округов Бронницы, Кашира, Коломенский, Истринский, Лосино-Петровский, Павловский Посад, Пушкинский и Раменский Московской области от 17.05.2022 № 51, выдан: Московско-Окаское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов; Содержание ограничения (обременения): В границах зон затопления, подтопления запрещаются: 1) строительство объектов капитального строительства, не обеспеченных сооружениями и (или) методами инженерной защиты территорий и объектов от негативного воздействия вод; 2) использование сточных вод в целях повышения плодородия почв; 3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов; 4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.; Реестровый номер границы: 50:00-6,1859; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона подтопления реки Дорна в Раменском городском округе Московской области; Тип зоны: Иная зона с особыми условиями использования территории	

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сторожилов Александр Александрович Ведущий специалист службы государственной регистрации, кадастра и картографии Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023		
ПОДПИСЬ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка публично-правовой информации "Земельная" по Московской области


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости


Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 06.06.2023, поступившего на рассмотрение 06.06.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
06.06.2023г. № КУВН-001/2023-131189981			
Кадастровый номер: 50:23:0020459:004			
Номер кадастрового квартала: 50:23:0020459			
Дата присвоения кадастрового номера: 11.05.2022			
Рядовый государственный учетный номер: данные отсутствуют			
Местоположение: Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ			
Площадь: 142158 кв. м 3200			
Кадастровая стоимость, руб.: 3084828,6			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: данные отсутствуют			
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: 50:23:0020459:04			
Кадастровые номера обременяемых объектов недвижимости: данные отсутствуют			
Категория земель: Зоны сельскохозяйственного назначения			
Виды разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства			
Сведения о кадастровом номере: образованы 3 земельных участка путем раздела земельного участка с кадастровым номером 50:23:0020459:04, расположенного обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новокаменское, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала			
Сведения о лесах, иных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: данные отсутствуют			
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута: данные отсутствуют			

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сторожилов Александр Александрович Ведущий специалист службы государственной регистрации, кадастра и картографии Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023		
ПОДПИСЬ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 2			
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
06.06.2023, № КУВМ-001/2023-13186951			
Кадастровый номер:		50:23:0020450/004	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах любой функциональной зоны, территории (определенного специально-целевого назначения, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны):	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, исторических объектов, достопримечательности:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного кадастра:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о границах акта и (или) заключении договора, предусматривающего предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления, осуществляется в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства недвижимого объекта недвижимого имущества или земельного участка коммерческого назначения:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного участка в местоположении границ земельного участка:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ подразделения земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 50:23:0003001/54498. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных		
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат электронной подписи Идентификационный номер государственной регистрации, кадастра и картографии 50230020450/004/002			
ПОДПИСЬ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЛОВОСТИ		ИНВЕСТИЦИЯ, ФИНАНСИРОВАНИЕ	

Лист 3			
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
06.06.2023, № КУВМ-001/2023-13186951			
Кадастровый номер:		50:23:0020450/004	
	в расщеп права, ограничении права и обременении недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничение права на земельный участок, предусмотренное статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, срок действия: с 11.05.2022; реквизиты документа-основания: постановление "О поручке установлении особых зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации; в государственном кадастре недвижимости от 24.07.2007 № 21-03 выдан: Правительство РФ, вид ограничения (обременения): ограничение права на земельный участок, предусмотренное статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 11.05.2022; реквизиты документа-основания: постановление "О поручке установлении особых зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации; в государственном кадастре недвижимости от 24.07.2007 № 21-03 выдан: Правительство РФ, вид ограничения (обременения): ограничение права на земельный участок, предусмотренное статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 11.05.2022; реквизиты документа-основания: распоряжение об установлении публичного сервитута в интересах публичного акционерного общества "Россети Московский регион" на землях и частях земельных участков, расположенных на территории Раменского городского округа, Орехово-Зуевского городского округа и городского округа Воскресенское Московской области, и после размещения существующего объекта электросетевого хозяйства ЛЭП 110 кВ "Орехово-Старт" от 25.11.2021 № 1489-2/89 выдан: Министерство имущества государственных органов Московской области, вид ограничения (обременения): ограничение права на земельный участок, предусмотренное статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 13.10.2021; реквизиты документа-основания: протокол утверждения границ зон затопления, подтопления заварочной зоны района Москва, Оча, Уча, Клязьма, Пандра, Дорца, Северка на территориях городских округов Протвино, Кашира, Коломенский, Истринский, Лосино-Петровский, Павловский Посад, Пушкинский и Раменский Московской области от 17.05.2022 № 51 выдан: Москоминформ-Особое безальтернативное водное управление Федерального агентства водных ресурсов, вид ограничения (обременения): ограничение права на земельный участок, предусмотренное статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 01.04.2023; реквизиты документа-основания: распоряжение об установлении публичного сервитута в интересах публичного акционерного общества "Россети Московский регион" на землях и частях земельных участков, расположенных на территории Раменского городского		
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат электронной подписи Идентификационный номер государственной регистрации, кадастра и картографии 50230020450/004/002			
ПОДПИСЬ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЛОВОСТИ		ИНВЕСТИЦИЯ, ФИНАНСИРОВАНИЕ	

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
06.06.2023г. № КУВМ-001/2023-131186951			
Кадастровый номер:		50:23:0020450/004	
Получатель выписки:		порука, гаражного сарая Вязьковский, Орехово-Зуевский городского округа Московской области, в целях размещения существующего объекта электроэнергетики мощностью 1500 кВт в/наземно-Воздушными от 10.10.2022 № 189Р-2101 выдан: Министерством энергетических ресурсов Московской области.	
Получатель выписки:		Хисоков Александр Сергеевич	

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Стороной ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ Регистрации, кадастра и картографии Действителен с 13.06.2022 по 13.06.2027		инициалы, фамилия
---	--	-------------------

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

Раздел 2 Лист 5

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
06.06.2023г. № КУВМ-001/2023-131186951			
Кадастровый номер:		50:23:0020450/004	
1	Правообладатель (правообладатели)	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ - Подмосковный"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам дополнительных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Дата, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Объем данных собственности 50:23:0020450/004-50/045/2022-5 28.12.2022 13:07:48
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:		
	4.1 вид:		Договорное управление
	дата государственной регистрации:		28.12.2022 13:07:48
	номер государственной регистрации:		50:23:0020450/004-50/045/2022-5
	срок, на который установлены ограничения прав и обременения объекта недвижимости:		Срок действия с 28.12.2022 по 31.12.2027
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременения объекта недвижимости:		Закрытое акционерное общество "Управляющие компании "РВМ Кадастр", ИНН: 9922563136
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи недвижимого имущества, № РВМ/В, выдан 19.12.2022
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:		Правила договорного управления, выдан 18.10.2007
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если таковой договор заключен для управления залогом:		данные отсутствуют

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Стороной ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ Регистрации, кадастра и картографии Действителен с 13.06.2022 по 13.06.2027		инициалы, фамилия
---	--	-------------------

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
06.06.2023г. № КУ ВМ-001/2023-131186051			
Кадастровый номер:		50:23:0020450/004	
	Лицензия и декларация, который осуществляет хранение образованной документацией (кадастровой или кадастровой закладной):		
5	Целевое назначение в Едином государственном реестре недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Закладные в Едином государственном реестре недвижимости:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о ипотеке и отмене или записи ипотеки:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о необходимости государственной регистрации безличного участка при собственности или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Приобретение и сведения о наличии или отсутствии рассмотренных закладной и проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделан в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Стороной ФЕДЕРАЛЬНОГО СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 13.08.2002 по 13.08.2027		Инициалы, Фамилия
ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ		ИНВЕСТИЦИОННОЕ

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
06.06.2023г. № КУ ВМ-001/2023-131186051			
Кадастровый номер:		50:23:0020450/004	
11	Сведения о необходимости государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Стороной ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 13.08.2002 по 13.08.2027		Инициалы, Фамилия
ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ		ИНВЕСТИЦИОННОЕ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
06.06.2025, № КУИ/01-001/2023-1318698			
Кадастровый номер: 50:23:0020450/04			
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб: 1:20000			
Полное наименование организации:			
документ подписан электронной подписью: Сергей Иванович КОЛОДИЦКИЙ Исполнительный директор Исполнительного отдела государственной регистрации, кадастра и картографии Департамента в ЦОС Росстата			
полное наименование организации		инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26				
06.06.2025, № КУИ/01-001/2023-1318698							
Кадастровый номер: 50:23:0020450/04							
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Порядковый номер отсечки	Длина отсечки, м	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Ссылка на адрес правообладателя смежных земельных участков	
1	1.1.1	1.1.2	89923,0'	324,57	данные отсутствуют	50:23:0000000:165043	адрес отсутствует
2	1.1.2	1.1.3	88919,2'	256,18	данные отсутствуют	50:23:0000000:165043	адрес отсутствует
3	1.1.3	1.1.4	91942,0'	341,39	данные отсутствуют	50:23:0000000:165043	адрес отсутствует
4	1.1.4	1.1.5	71941,0'	174,51	данные отсутствуют	50:23:0000000:165043	адрес отсутствует
5	1.1.5	1.1.6	71941,0'	73,83	данные отсутствуют	50:23:0000000:165043	адрес отсутствует
6	1.1.6	1.1.7	8190,4'	228,05	данные отсутствуют	50:23:0000000:165043	адрес отсутствует
7	1.1.7	1.1.8	8190,2'	162,76	данные отсутствуют	50:23:0000000:165043	адрес отсутствует
8	1.1.8	1.1.9	8242,3'	168,53	данные отсутствуют	50:23:0000000:165043	адрес отсутствует
9	1.1.9	1.1.10	49936,2'	68,73	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	49934,7'	8,43	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	49936,8'	0,96	данные отсутствуют	50:23:0000000:154498(2)	адрес отсутствует: vabrt-ekologiya@mail.ru
12	1.1.12	1.1.13	140938,9'	181,98	данные отсутствуют	50:23:0000000:154498(2)	адрес отсутствует: vabrt-ekologiya@mail.ru
13	1.1.13	1.1.14	218955,3'	158,21	данные отсутствуют	50:23:0020450/098(2)	9262452184@mail.ru, обл. Московская, р-н. Люберецкий, п. Малаховка, ул. Капитана, д. 1-а
14	1.1.14	1.1.15	216958,8'	14	данные отсутствуют	50:23:0020450-66, 50:23:0020450-69(2)	адрес отсутствует; 9262452184@mail.ru, обл. Московская, р-н. Люберецкий, п. Малаховка, ул. Капитана, д. 1-а
15	1.1.15	1.1.16	210448,7'	5,27	данные отсутствуют	50:23:0020450-66	адрес отсутствует
16	1.1.16	1.1.17	323923,6'	116,89	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	1.1.17	1.1.18	26190,8'	137,87	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	1.1.18	1.1.19	26190,8'	162,76	данные отсутствуют	50:23:0020450-18	адрес отсутствует
19	1.1.19	1.1.20	26190,4'	222,35	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	1.1.20	1.1.21	26194,9'	68,15	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
полное наименование организации				инициалы, фамилия			

Лист 10


Земельный участок вд объекта недвижимости							
Лист № 2 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 2		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 26	
06.06.2023г. № КУВН-001/2023-131189951							
Кадастровый номер:				50:23:0020450/004			
1	2	3	4	5	6	7	8
21	1.1.21	1.1.22	25141.0'	175.51	данные отсутствуют	50:23:0020450/12	данные отсутствуют
22	1.1.22	1.1.23	25142.0'	149.91	данные отсутствуют	50:23:0020450/10	данные отсутствуют
23	1.1.23	1.1.24	268717.2'	265.76	данные отсутствуют	50:23:0020450/10	данные отсутствуют
24	1.1.24	1.1.25	267723.0'	332.77	данные отсутствуют	50:23:0020450/15	данные отсутствуют
25	1.1.25	1.1.26	2712.4'	44.95	данные отсутствуют	50:23:0020450/15	данные отсутствуют
26	1.1.26	1.1.27	2712.2'	11.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	1.1.27	1.1.1	2714.2'	13.33	данные отсутствуют	50:23:0000000-117715	данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
ОДЕЛЕНИЕ НАИМЕНОВАНИЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	ОДЕЛЕНИЕ НАИМЕНОВАНИЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	ИНДИКАТОР
	Организация: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Делегировано в 15.08.2022 по 15.08.2022	Инициалы, фамилия

Раздел 3.2 Лист 11


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вд объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 2		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 26	
06.06.2023г. № КУВН-001/2023-131189951							
Кадастровый номер:			50:23:0020450/004				
Сведения о характеристиках точек границы земельного участка							
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характеристических точек границы земельного участка, м			
	X	Y		а	б		
1	447036.72	2256330.8	-	-	2.5		
2	447051.38	2256656.03	-	-	2.5		
3	447072.63	2256911.31	-	-	2.5		
4	447119.08	2257048.72	-	-	2.5		
5	447192.19	2257212.35	-	-	2.5		
6	447195.38	2257292.46	-	-	2.5		
7	447231.03	2257507.71	-	-	2.5		
8	447256.48	2257658.47	-	-	2.5		
9	447343.89	2257833.36	-	-	2.5		
10	447388.43	2257885.7	-	-	2.5		
11	447393.9	2257892.12	-	-	2.5		
12	447394.82	2257892.85	-	-	2.5		
13	447263.6	2258008.24	-	-	2.5		
14	447122.61	2257902.3	-	-	2.5		
15	447114.98	2257890.56	-	-	2.5		
16	447115.04	2257885.29	-	-	2.5		
17	447208.88	2257815.89	-	-	2.5		
18	447187.33	2257670.41	-	-	2.5		
19	447161.89	2257518.65	-	-	2.5		
20	447129.13	2257250.03	-	-	2.5		
21	447105.73	2257234.33	-	-	2.5		
22	447057.62	2257057.7	-	-	2.5		

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
ОДЕЛЕНИЕ НАИМЕНОВАНИЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	ОДЕЛЕНИЕ НАИМЕНОВАНИЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	ИНДИКАТОР
	Организация: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Делегировано в 15.08.2022 по 15.08.2022	Инициалы, фамилия

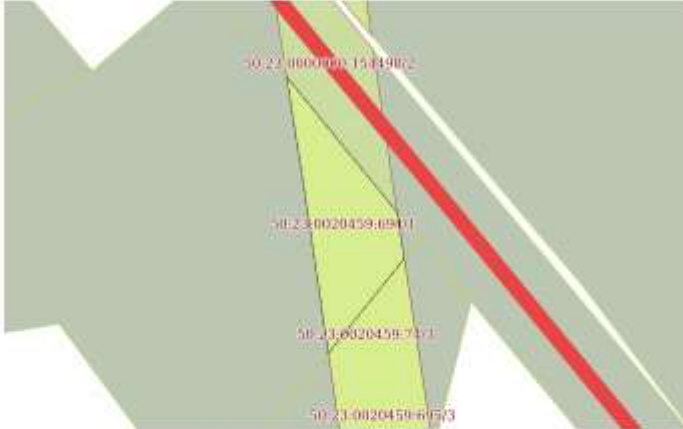
Лист 12


Земельный участок и/или объект недвижимости				
Лист № 2 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 2		Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
06.06.2023г. № КУИИ-001/2023-131189951				
Кадастровый номер: 50:23:0020459-004				
1	2	3	4	5
23	447003.58	2266928.37	-	2,5
24	446981.71	2266660.51	-	2,5
25	446966.52	2266328.09	-	2,5
26	447011.44	2266329.82	-	2,5
27	447023.4	2266330.28	-	2,5
1	447036.72	2266330,8	-	2,5

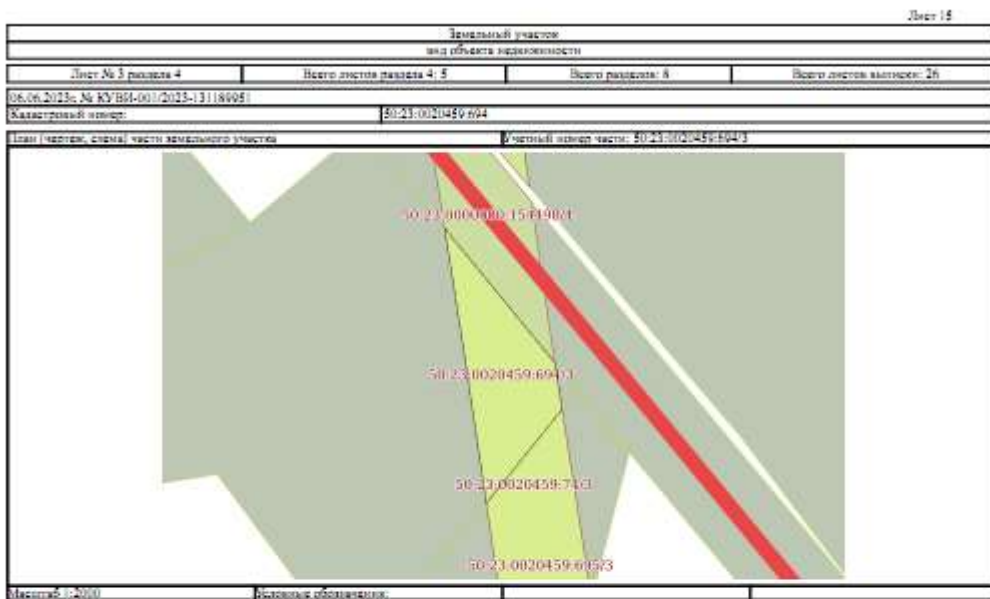
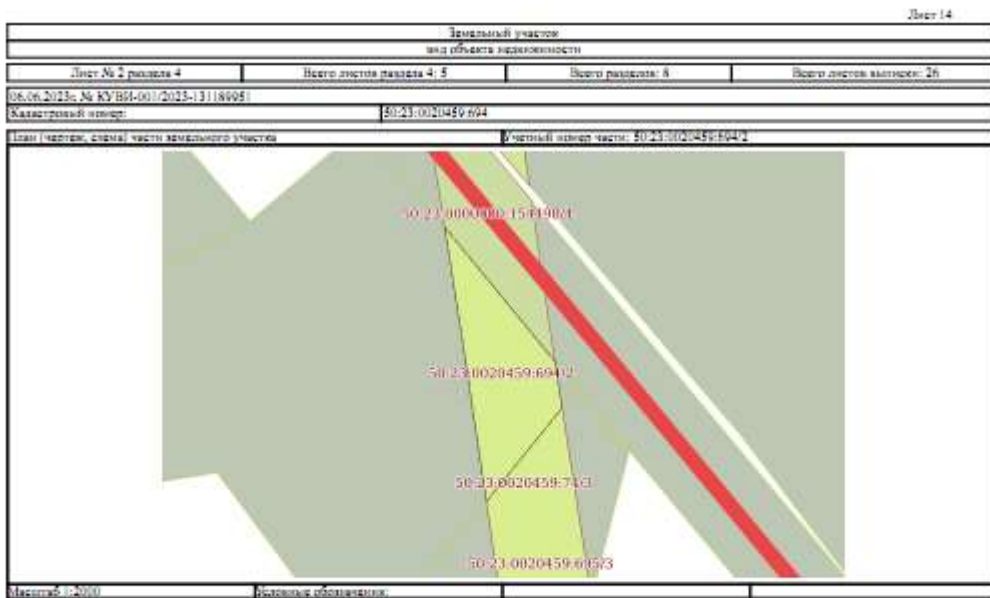
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Официальный сайт: rosreestr.gov.ru Федеральное государственное учреждение «Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии» Действительно с 15.08.2002 по 15.08.2027	ПОДПИСЬ НАИМЕНОВАНИЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ФИО ПОДПИСАТЕЛЯ, ФИО ПОДПИСАТЕЛЕЙ
---	--

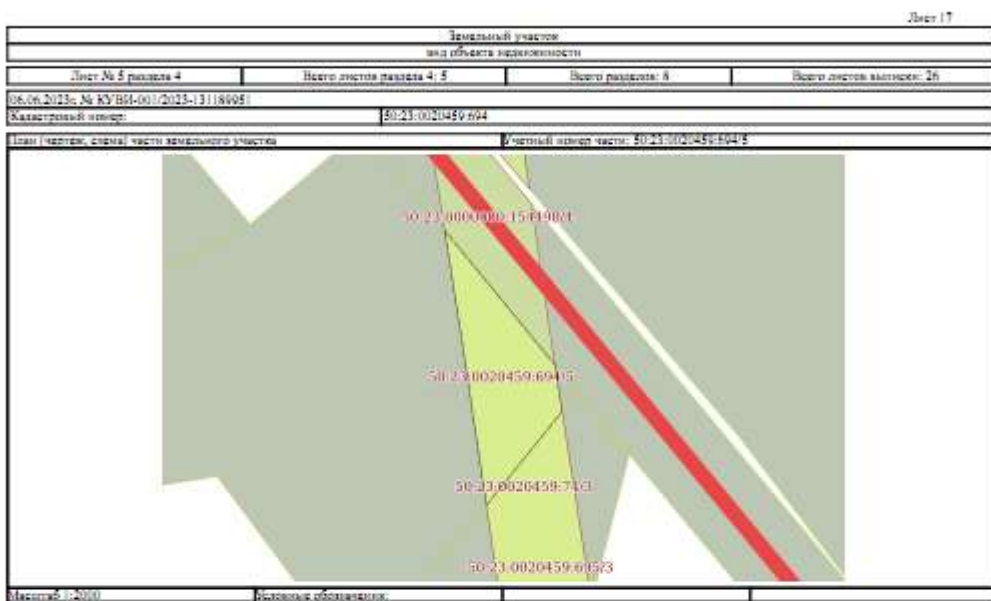
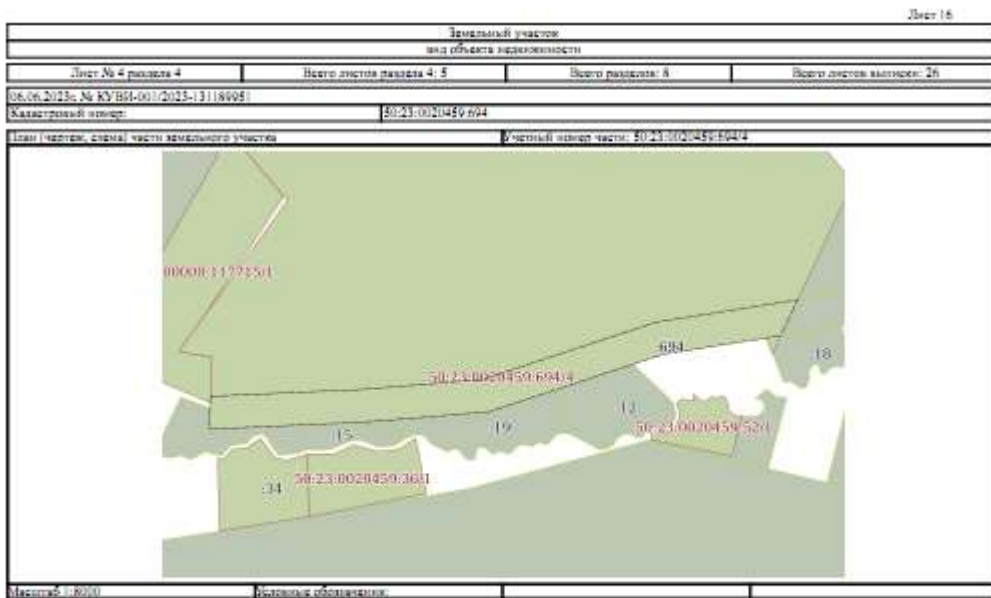
Раздел 4 Лист 13

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

Земельный участок и/или объект недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 5		Всего разделов: 8
06.06.2023г. № КУИИ-001/2023-131189951			
Кадастровый номер: 50:23:0020459-004			
План (чертеж, схема) части земельного участка		Участный номер части: 50:23:0020459-004/1	
			
Масштаб: 1:2000	Источники информации:		


 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Официальный сайт: rosreestr.gov.ru Федеральное государственное учреждение «Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии» Действительно с 15.08.2002 по 15.08.2027	ПОДПИСЬ НАИМЕНОВАНИЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ФИО ПОДПИСАТЕЛЯ, ФИО ПОДПИСАТЕЛЕЙ
---	--







Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости


Сведения о частях земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28
06.06.2023, № КУ60-001/2023-13184951			
Кадастровый номер: 50:23:0020450/094			
Учетный номер части	Площадь, м ²	Содержание ограничений и использованных ими ограничений прав на объект недвижимости или обременение объекта недвижимости	
1	2	3	
50:23:0020450/094/1	4/00	50:00-6/20	
50:23:0020450/094/2	4/00	50:00-6/289	
50:23:0020450/094/3	4/00	50:00-6/1666	
50:23:0020450/094/4	88403	вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренное статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об утверждении границ; вид затопления, подтопления: затопление водными ресурсами рек Москва, Ока, Уча, Клязьма, Пахра, Дорос, Севера на территориях городских округов Бронницы, Кашира, Коломенский, Истринский, Люберецкий, Люблинский, Павловский Посад, Пушкинский и Раменский Московской области от 17.05.2022 № 51; выдан: Московско-Окская бассейновая водная управленция Федерального агентства водных ресурсов; Содержание ограничений (обременения): В границах эти затопления, подтопления запрещаются: 1) строительство объектов капитального строительства, не обеспечивающих сооружениями и (или) методами инженерной защиты территорий и объектов от негативного воздействия вод; 2) использование сточных вод в целях повышения плодородия почв; 3) размещение кладов, сезонных складов, объектов размещения отходов производства и потребления, производственных, складских, гаражных, гаражных комплексов, объектов размещения и захоронения радиоактивных отходов; 4) осуществление авиационных маневров в борьбе с вредными организмами; Регистрационный номер границы: 50:00-6/1850; Вид объекта реестра границ: Земля с особыми условиями использования территории; Вид зпны по документу: Земля подтопления реки Дорос в Раменском городском округе Московской области; Тип зпны: Иная земля с особыми условиями использования территории; Вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренное статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: распоряжение об установлении публичного сервитута в интересах публичного акционерного общества «Россети Московский регион» на земелье и частях земельных участков, расположенных на территории Раменского городского округа, городского округа Воскресенский, Орехово-Зуевского городского округа Московской области, а также размещения существующего объекта электроэнергетики объекта ЭЭП 110 кВ «Иваново-Вязоградское» от 10.10.2022 № 1898-2101 выдан: Министерство энергетических технологий Московской области; Содержание ограничений (обременения): Публичный сервитут в целях размещения существующего объекта электроэнергетики объекта ЭЭП 110 кВ «Иваново-Вязоградское» сроком на 49 лет в интересах Публичного акционерного	
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сетевым ЦЕНТРАЛЬНЫМ СУБЪЕКТОМ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Дата подписания: 13.08.2023 в 10:08:00			

Лист 19

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28
06.06.2023, № КУ60-001/2023-13184951			
Кадастровый номер: 50:23:0020450/094			
		объекта «Россети Московский регион», ИНН 5036065103, ОГРН 1057746555611. Почтовый адрес Публичного акционерного общества «Россети Московский регион»: 115114, г. Москва, 2-й Павловский пр., д. 3, стр. 2, адрес электронной почты: info@rosseti.ru; Регистрационный номер границы: 50:00-6/1945; Вид объекта реестра границ: Земля с особыми условиями использования территории; Вид зпны по документу: Публичный сервитут в целях размещения существующего объекта электроэнергетики объекта ЭЭП 110 кВ «Иваново-Вязоградское»; Тип зпны: Земля публичного сервитута	
Весь		вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренное статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление "О порядке установления охранных зон объектов электроэнергетики и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации; и государственным ведомстве недвижимости от 24.07.2007 № 221-0/3 выдан: Правительство РФ; Содержание ограничений (обременения): Ограничение использования объекта недвижимости в границах зпны: 10. В пределах охранных зон без исключения запрещается: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или иные работы и сооружения; б) горение, взрывное, ударно-взрывное работы, в том числе связанные с взрывными работами; в) рубка деревьев и кустарников; г) дноуглубительные, земснарядные, земснарядно-разрушающие работы, добыча рыбы, других водных животных и растений, вредными способами ловли, устройствами, ядами и другими средствами (в охранных зонах воздушных кабельных линий электропередачи); д) проезд судов, у которых расстояние от вершины от верного крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки прохода прохода превышает расстояние воздушных линий электропередачи через водные менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на воздушных линиях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах воздушных кабельных линий электропередачи); з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); и) поливные сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или поливные сельскохозяйственные работы, связанные с заливкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи); 11. В охранных зонах, установленных для объектов электроэнергетики: а) возмещение ущерба, нанесенного вследствие деятельности, предусмотренных пунктом 10 настоящих Правил, без последующего разрешения о согласовании с сетевыми организациями запрещается; б) размещать строения и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, поливные станы, каналы для орошения и дренажа, в том числе водозаборные и мелиоративные (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); в) обсаживать или размещать хранилища удобрений, в том числе горюче-смазочных, материалов; г)	
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сетевым ЦЕНТРАЛЬНЫМ СУБЪЕКТОМ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Дата подписания: 13.08.2023 в 10:08:00			

Лист 20			
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
06.06.2023г. № КУВМ-001/2023-1318695			
Катастровый номер: 50:23:0020450/004			
		<p>устраивать проходы для стоек судна, борта в плавучем кране, бросать якоря с судна и осуществлять их провол с подвешенными якорями, цепями, лопатами, аквалангами и т.п. (в охраняемых зонах подвешенных кабельных линий электропередачи). (Постановление Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 г. "О порядке установления охраняемых зон объектов электропередачи) и особая условия использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" п.п. 10, 11);</p> <p>Регистровый номер границы: 50:00-6.20; Вид объекта реестра границы: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охраняемая зона ДЭП 110 кВ "Нижний-Вострадный"; Тип зоны: Охраняемая зона инженерных коммуникаций вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренное статьей 55 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не устанавливается; реквизиты документа-основания: постановление "О порядке установления охраняемых зон объектов электропередачи хозяйства и особая условия использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительством Российской Федерации; в государственном реестре недвижимости от 24.07.2007 № 221-0/3 выдан: Правительством РФ; Содержание ограничения (обременения): Ограничение использования объекта недвижимости в границах зоны: 10. В пределах охраняемых зон без письменного разрешения и согласования с сетевыми организациями юридическим и физическим лицам запрещается: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горение, взрывное, ударно-взрывное работы, в том числе связанные с проведением геологических работ; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) деятельность, связанная с возведением и разрушением работ, добыча рыбы, других водных животных и растений, продукция орудиях лова, устройств водозабора, сбора и заготовки льда (в охраняемых зонах подвешенных кабельных линий электропередачи); д) проезд судна, у которого расстояние от вершины от вершины крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки прохода прохода превышает максимальный уровень воды при паводке; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охраняемых зонах воздушных линий электропередачи); ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на искусственных землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охраняемых зонах подвешенных кабельных линий электропередачи); з) планта сельскохозяйственных культур в случае, если высота струн земли может составить свыше 3 метров (в охраняемых зонах воздушных линий электропередачи); и) прочие сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охраняемых зонах воздушных линий электропередачи) или планта сельскохозяйственных работ, связанные с высотой земли (в охраняемых зонах кабельных линий электропередачи); 11. В охраняемых зонах, установленных для объектов электропередачи хозяйства и расположенных до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 10 настоящих Правил, без письменного разрешения и согласования с сетевыми организациями запрещается: а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, пункты для сбора, хранения и стирки всех видов машин и механизмов (в охраняемых зонах воздушных</p>	
 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Специальный уполномоченный государственный инспектор Федеральной службы по техническому регулированию и метрологии</p>			
ПОДПИСЬ УПОЛНОМОЩЕННОГО ДОЛЖНОСТНОГО ЛИЦА		ИННОВАЦИОНАЛ, ФИЛИАЛ	

Лист 21			
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
06.06.2023г. № КУВМ-001/2023-1318695			
Катастровый номер: 50:23:0020450/004			
		<p>линий электропередачи); б) осуществлять или размещать крановые лебедки, в том числе горюче-смазочные, материалы; в) устраивать проходы для стоек судна, борта в плавучем кране, бросать якоря с судна и осуществлять их провол с подвешенными якорями, цепями, лопатами, аквалангами и т.п. (в охраняемых зонах подвешенных кабельных линий электропередачи). (Постановление Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 г. "О порядке установления охраняемых зон объектов электропередачи) и особая условия использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" п.п. 10, 11);</p> <p>Регистровый номер границы: 50:00-6.487; Вид объекта реестра границы: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охраняемая зона ДЭП 110 кВ "Нижний-Старый"; Тип зоны: Охраняемая зона инженерных коммуникаций вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренное статьей 55 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не устанавливается; реквизиты документа-основания: распоряжение об установлении публичного сервитута в интересах публичного акционерного общества "Россети Московский регион" на землях и частях земельных участков, расположенных на территории Раменского городского округа, Орехово-Зуевского городского округа и городского округа Воскресенск Московской области, в целях размещения существующего объекта электропередачи хозяйства ДЭП 110 кВ "Нижний-Старый" от 25.11.2021 № 158Р-2189 выдан: Министерство имущества Московской области; Содержание ограничения (обременения): Публичный сервитут в целях размещения существующего объекта электропередачи хозяйства ДЭП 110 кВ "Нижний-Старый" сроком действия 49 лет в интересах Публичного акционерного общества «Общество Московской области», ИНН 50:36065113, ОГРН 105774655811. Почтовый адрес Публичного акционерного общества «Общество Московской области»: 115114, г. Москва, 2-й Павловский пр., д. 3, стр. 2, адрес электронной почты: s1net@mosener.ru; Регистровый номер границы: 50:00-6.1666; Вид объекта реестра границы: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Публичный сервитут в целях размещения существующего объекта электропередачи хозяйства ДЭП 110 кВ "Нижний-Старый"; Тип зоны: Зона публичного сервитута</p>	
 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Специальный уполномоченный государственный инспектор Федеральной службы по техническому регулированию и метрологии</p>			
ПОДПИСЬ УПОЛНОМОЩЕННОГО ДОЛЖНОСТНОГО ЛИЦА		ИННОВАЦИОНАЛ, ФИЛИАЛ	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости


Сведения о частях земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости					
Лист № 1 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 5		Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 26
06.06.2023, № КУИИ-001/2023-13189951					
Кадастровый номер:		50:23:0020450/094			
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка					
Учетный номер части: 50:23:0020450/094/1					
Система координат					
Номер точки	Координаты, м		Отношение закрывания на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м	
	X	Y			
1	447340,31	2257937,3	4	5	
2	447268,46	2257996,22	-	-	
3	447243,68	2258000,06	-	-	
4	447193,62	2257959,57	-	-	
5	447278,74	2257946,95	-	-	
1	447340,31	2257937,3	-	-	

ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Стороной ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ПО НЕДВИЖИМОМУ ИМУЩЕСТВУ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 15.08.2022 по 15.08.2027	ИННОВАЦИЯ, ФИЛОКЛИП


Лист 23

Земельный участок вид объекта недвижимости					
Лист № 2 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 5		Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 26
06.06.2023, № КУИИ-001/2023-13189951					
Кадастровый номер:		50:23:0020450/094			
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка					
Учетный номер части: 50:23:0020450/094/2					
Система координат					
Номер точки	Координаты, м		Отношение закрывания на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м	
	X	Y			
1	447340,31	2257937,3	4	5	
2	447268,46	2257996,22	-	-	
3	447243,68	2258000,06	-	-	
4	447193,62	2257959,57	-	-	
5	447278,74	2257946,95	-	-	
1	447340,31	2257937,3	-	-	

ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Стороной ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ПО НЕДВИЖИМОМУ ИМУЩЕСТВУ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 15.08.2022 по 15.08.2027	ИННОВАЦИЯ, ФИЛОКЛИП


Лист 24

Земельный участок вид объекта недвижимости					
Лист № 3 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 5		Всего разделов: 8	
				Всего листов выписки: 26	
06.06.2023г. № КУВН-001/2023-131189951					
Кадастровый номер:		50:23:0020450/094			
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка					
Учетный номер части: 50:23:0020450/094/3					
Система координат					
Номер точки	Координаты, м			Отношение закрывания на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y	Z		
1	447276,74	2257046,95	-	-	-
2	447340,31	2257037,3	-	-	-
3	447268,47	2257096,21	-	-	-
4	447243,67	2258000,06	-	-	-
5	447193,62	2257959,57	-	-	-
1	447276,74	2257046,95	-	-	-

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Департамент ИНФОРМАЦИОННЫХ ТЕХНОЛОГИЙ Владельца ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 15.08.2022 по 15.08.2025	ПОДПИСЬ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
---	--------------------------------	-------------------


Лист 25

Земельный участок вид объекта недвижимости					
Лист № 4 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 5		Всего разделов: 8	
				Всего листов выписки: 26	
06.06.2023г. № КУВН-001/2023-131189951					
Кадастровый номер:		50:23:0020450/094			
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка					
Учетный номер части: 50:23:0020450/094/4					
Система координат					
Номер точки	Координаты, м			Отношение закрывания на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y	Z		
1	447036,72	2256330,8	-	-	-
2	447051,58	2256656,03	-	-	-
3	447072,63	2256911,31	-	-	-
4	447117,08	2257045,72	-	-	-
5	447172,19	2257212,35	-	-	-
6	447195,38	2257282,46	-	-	-
7	447231,03	2257507,71	-	-	-
8	447243,42	2257555,96	-	-	-
9	447166,8	2257549,56	-	-	-
10	447161,89	2257518,65	-	-	-
11	447127,13	2257299,03	-	-	-
12	447104,73	2257234,33	-	-	-
13	447050,62	2257067,7	-	-	-
14	447033,24	2256924,37	-	-	-
15	446981,71	2256660,51	-	-	-
16	446956,52	2256328,19	-	-	-
17	447011,44	2256329,82	-	-	-
18	447023,4	2256330,26	-	-	-
1	447036,72	2256330,8	-	-	-

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Департамент ИНФОРМАЦИОННЫХ ТЕХНОЛОГИЙ Владельца ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 15.08.2022 по 15.08.2025	ПОДПИСЬ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
---	--------------------------------	-------------------

Лист 26

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 8 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 5		Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
06.06.2023г. № КУВН-001/2023-131189951				
Кадастровый номер: 50:23:0020459/094				
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 50:23:0020459/094/5				
Система координат				
Номер точки	Координаты, м		Отношение закрывания на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	447340.31	2257937.3	-	-
2	447275.25	2257990.65	-	-
3	447268.47	2257998.21	-	-
4	447243.67	2258000.06	-	-
5	447193.62	2257959.57	-	-
6	447275.74	2257948.95	-	-
7	447340.31	2257937.3	-	-

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Департамента ИНФОРМАЦИОННЫХ ТЕХНОЛОГИЙ Владельца ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.08.2022 по 13.08.2027		КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
--	--	---