

## **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 207/24

земельных участков (50 ед.), расположенных в Раменском районе Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»

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

03.05.2024 г.

Дата составления отчета:

03.05.2024 г.

Заказчик:

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

Исполнитель:

ООО «ФандОценка»

Москва – 2024

**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 № 05/24 от 02.05.2024 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 произвел оценку рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (50 ед.) для дачного строительства и сельскохозяйственного производства, расположенные в Раменском районе 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 03 мая 2024 года с использованием метода сравнения продаж сравнительного подхода.

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

**63 647 867 (Шестьдесят три миллиона шестьсот сорок семь тысяч восемьсот шестьдесят семь) рублей.**

В том числе:

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м.	Рыночная (справедливая) стоимость участка (округленно), руб.
1	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:60	29 837	1
2	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:59	29 688	2 416 010
3	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:58	29 305	1
4	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:64	29 582	1

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м.	Рыночная (справедливая) стоимость участка (округленно), руб.
5	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:65	29 204	1
6	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:63	29 900	1 834 960
7	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:56	29 211	1
8	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:57	29 960	1
9	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020459:24	29 836	1 585 190
10	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020459:28	29 414	2 285 170
11	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020459:44	29 638	640 480
12	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020459:45	29 727	1 522 320
13	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020459:47	29 816	621 960
14	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020459:50	29 892	1
15	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020459:39	29 671	1
16	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020459:38	29 147	1
17	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020459:32	29 570	1
18	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020459:27	29 781	2 362 230
19	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020452:24	29 163	2 650 920
20	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020452:26	29 191	2 653 170
21	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010348:195	26 752	2 221 490
22	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010348:196	25 727	2 143 060
23	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:17	382 127	18 204 530

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м.	Рыночная (справедливая) стоимость участка (округленно), руб.
24	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0000000:165186	59 292	1
25	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0000000:164544	28 482	2 560 530
26	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0000000:164545	28 419	1
27	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:23	19 325	778 990
28	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:28	28 202	1 136 820
29	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:29	28 196	1 136 580
30	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:30	29 058	1 171 330
31	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:31	22 279	898 070
32	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:33	29 697	1 197 090
33	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:34	28 201	1 136 780
34	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:35	29 736	1 198 660
35	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020460:16	29 719	1 197 970
36	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:32	19 506	786 290
37	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020460:24	29 623	1 194 100
38	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020460:25	13 622	549 100
39	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020460:26	18 608	750 090

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м.	Рыночная (справедливая) стоимость участка (округленно), руб.
40	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020460:17	22 746	916 890
41	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020460:23	28 967	1 167 660
42	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020294:25	22 717	1
43	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020294:26	28 574	1
44	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020279:8	15 330	1
45	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0010371:29	29 119	1 091 670
46	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0010358:137	29 508	1 106 260
47	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020464:2	58 400	1
48	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020464:5	53 930	1
49	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020464:4	37 457	1 660 840
50	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020464:1	20 700	870 640
	<b>Итого</b>			<b>63 647 867</b>

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

<b>1.</b>	<b>ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>7</b>
<b>2.</b>	<b>ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....</b>	<b>10</b>
2.1.	ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	10
2.2.	ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ .....	11
2.3.	ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ И РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ.....	14
<b>3.</b>	<b>ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ .....</b>	<b>17</b>
3.1.	ДОПУЩЕНИЯ .....	17
3.2.	ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ .....	18
3.3.	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ .....	18
<b>4.</b>	<b>СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....</b>	<b>20</b>
4.1.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ .....	20
4.2.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА .....	20
4.3.	СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР .....	21
<b>5.</b>	<b>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 .....</b>	<b>22</b>
<b>6.</b>	<b>ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....</b>	<b>23</b>
6.1.	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	23
6.2.	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	23
6.3.	ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ .....	23
6.4.	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....	23
6.5.	ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	24
<b>7.</b>	<b>ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>28</b>
7.1.	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	28
7.2.	ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	28
7.3.	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	30
7.4.	ПЕРЕЧЕНЬ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ .....	33
7.5.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	46
<b>8.</b>	<b>АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....</b>	<b>48</b>
8.1.	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА .....	48
8.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ .....	62
8.3.	АНАЛИЗ ОПТОВОГО РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ.....	64
8.4.	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	67
8.5.	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	69
8.6.	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ....	72
<b>9.</b>	<b>ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....</b>	<b>73</b>
9.1.	ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ .....	74
9.2.	РЫНОЧНЫЙ (СРАВНИТЕЛЬНЫЙ) ПОДХОД.....	77
9.3.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД .....	79
9.4.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД .....	81
9.5.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА .....	82
<b>10.</b>	<b>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>107</b>
10.1.	ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	107
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>		<b>114</b>
1.	ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ .....	114
2.	МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ .....	114
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ</b>		<b>115</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ .....</b>		<b>119</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ.....</b>		<b>125</b>



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

<b>Объект оценки, (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)</b>	Земельные участки (50 ед.), расположенные в Раменском районе Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей приведены в документации и информации, предоставленной Заказчиком и описаны в приложении к заданию</b>	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей приведены в документации и информации, предоставленной Заказчиком и описаны в разделе 7 Отчета.
<b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)</b>	Земельные участки (50 ед.), расположенные в Раменском районе Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный» Пообъектно в разделе 7 Отчета.
<b>Существующие имущественные права на объект оценки</b>	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «РВМ - Подмосковный» под управлением АО УК «РВМ Капитал». При оценке объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект считается свободным от ограничений (обременений) указанных прав
<b>Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав</b>	Право собственности. 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;
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки для совершения сделки купли-продажи и определение стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РВМ-Подмосковный», в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». На основании Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «1.3. Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 г. № 217 н.
<b>Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке</b>	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
<b>Вид стоимости</b>	Справедливая стоимость (п. 4 ФСО II – иные виды стоимости)
<b>Предпосылки стоимости</b>	Предпосылки стоимости <sup>1</sup> : 1) предполагается сделка с объектом оценки;

<sup>1</sup> 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».



	<p>2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);</p> <p>3) дата оценки 03.05.2024 г.;</p> <p>4) предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование;</p> <p>5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.</p>
<b>Основания для установления предпосылок стоимости</b>	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»)
<b>Дата оценки</b>	03.05.2024г.
<b>Период (срок) проведения работ</b>	02.05.2024-03.05.2024г.
<b>Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки</b>	Выписка из Единого государственного реестра прав и свидетельство о государственной регистрации права
<b>Иные существенные допущения</b>	Оцениваемые земельные участки оцениваются с учетом ухудшающих характеристик и очистки некоторых участков от кустов в деревьях.
<b>Ограничения оценки</b>	<p>Согласно целям и задачам оценки в настоящем Отчете определяется стоимость конкретного имущества при конкретном использовании на базе методов и процедур оценки, отражающих характер имущества и обстоятельств, при которых данное имущество наиболее вероятно можно продать на открытом рынке.</p> <p>Отчет достоверен лишь в полном объеме, любое соотнесение частей стоимости, с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете.</p> <p>Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.</p> <p>Исполнитель в процессе подготовки отчета об оценке исходит из достоверности правоустанавливающих документов на объект оценки.</p> <p>Экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась. Оценка стоимости проведена, исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений.</p> <p>Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых, то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта, фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. 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</p>

	<p>самоуправления.</p> <p>Результаты оценки достоверны лишь в указанных оценки и на указанную дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на величину оцененной стоимости.</p> <p>Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки.</p> <p>Оценщиком не производится осмотр объекта оценки, вследствие чего оценка производится исходя из информации полученной от Заказчика.</p>
<b>Указание на форму составления отчета об оценке</b>	В форме электронного документа и/или на бумажном носителе
<b>Иная информация, предусмотренная ФСО для отражения в задании на оценку</b>	Отсутствует
<b>Форма представления итоговой стоимости</b>	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
<b>Иные специфические требования к отчету об оценке</b>	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.
<b>Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин</b>	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 СПОД РОО 2022.

## 2.2. 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.

### **2.3. Вид определяемой стоимости и результат оценки**

Исходя из цели оценки и условий, определенных Заданием на оценку № 05/24 от 02.05.2024 г. к Договору № ФО/15-2015 от «15» апреля 2015 года об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РВМ - Подмосковный», принят следующий вид оцениваемой стоимости – рыночная (справедливая) стоимость.

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

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

«Справедливая стоимость - оценка, основанная на рыночных данных, а не оценка, специфичная для организации. В отношении некоторых активов и обязательств могут быть доступны наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. В отношении других активов и обязательств могут не



быть доступными наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна - определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка между участниками рынка с целью продажи актива или передачи обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цену выхода на дату оценки с позиции участника рынка, который удерживает указанный актив или является должником по указанному обязательству).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

синергетической стоимости, возникающие при совмещении материальной заинтересованности.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **3.1. Допущения**

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

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
2. Оценщик 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 СООТВЕТВИИ**

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 (ФСО №8, утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.),
  - а также в соответствии со СПОД РОО 2020 и СПОД РОО 2022;

- оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения;
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета.
- описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком документацией и представленной Заказчиком информации.

Оценщик



А.И. Делов



## 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» доверительное управление 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	Делов Андрей Игоревич
Дополнительные сведения	Почтовый адрес: 125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А, пом XIII ком. 83,87 Тел.: +7 (499) 550-1509 Эл. адрес: delov@fundocenka.com
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Членство в СРО – член Ассоциации «Русское общество оценщиков»; включен в реестр оценщиков за регистрационным № 009234. Ассоциация «Русское общество оценщиков» 107078, 1-ый Басманный переулок, д.2А, офис 5. Контактный телефон. (495) 657-8637 Внесена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за рег. № 0003, 09.07.2007 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о высшем образовании ЖБ №0202232 по специальности «Оценка», выданный Алматинской академией экономики и статистики 20.04.2010 г.
Номер, дата и направление квалификационного аттестата в области оценочной деятельности	№ 019434-1 от 20.05.2021 г. по направлению Оценка недвижимости»;
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор 922/2513014888 от 22 декабря 2023 г. страхования ответственности оценщика в САО «РЕСО-Гарантия», период страхования: 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г., лимит ответственности страховщика – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	12
Местонахождение оценщика	125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А, пом XIII ком. 83,87
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор № ТД-20 от 03.06.2014 г.
Степень участия оценщика в проведении оценки объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"> <li>• сбор информации об объекте оценки;</li> <li>• анализ рынка объекта оценки;</li> <li>• расчет стоимости объекта оценки;</li> <li>• формирование отчёта об оценке.</li> </ul>
Сведения о независимости оценщика	Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

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

<b>Организационно-правовая форма</b>	Общество с ограниченной ответственностью
<b>Полное наименование</b>	Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка»
<b>Место нахождения</b>	Почтовый адрес: 125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А, пом XIII ком. 83,87
<b>Сведения о страховании при осуществлении оценочной деятельности</b>	Ответственность юридического лица при осуществлении оценочной деятельности застрахована в САО «РЕСО-Гарантия», полис к договору № 922/2504121360 от 22.12.2023 года, страховая сумма в период с 01 января 2024 г. по 31 декабря 2024 г. – 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
<b>ОГРН</b>	1107746432903
<b>Дата присвоения ОГРН</b>	26.05.2010 г.
<b>Дата регистрации юридического лица</b>	26.05.2010 г.
<b>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке



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

Иные организации и специалисты не привлекались.

## 6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 6.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 05/24 от 02.05.2024 г. к Договору № ФО/15-2010 от «15» апреля 2015 года об оценке имущества, заключенный Акционерным обществом «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ - Подмосковский», именуемое в дальнейшем «Заказчик» и обществом с ограниченной ответственностью «ФандОценка», именуемое в дальнейшем «Исполнитель».

### 6.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки являются: Земельные участки (50 ед.), расположенные в Раменском районе Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковский», в том числе:

- Земельные участки (24 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенные в Раменском районе Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковский»
- Земельные участки (26 ед.) для дачного строительства, расположенные в Раменском районе Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковский»

### 6.3. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОВОЙ СТОИМОСТИ

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ограничений:

- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях 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 (50 ед.), расположенные в Раменском районе Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковский».	Не применялся	63 647 867	Не применялся

## 6.5. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки, по состоянию на дату оценки округленно с учетом индивидуальных характеристик, составляет без учета НДС<sup>2</sup>;

**63 647 867 (Шестьдесят три миллиона шестьсот сорок семь тысяч восемьсот шестьдесят семь) рублей.**

В том числе:

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м.	Рыночная (справедливая) стоимость участка (округленно), руб.
1	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:60	29 837	1
2	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:59	29 688	2 416 010
3	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:58	29 305	1
4	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:64	29 582	1
5	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:65	29 204	1
6	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:63	29 900	1 834 960
7	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:56	29 211	1
8	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:57	29 960	1
9	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020459:24	29 836	1 585 190
10	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020459:28	29 414	2 285 170
11	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020459:44	29 638	640 480
12	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020459:45	29 727	1 522 320

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

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м.	Рыночная (справедливая) стоимость участка (округленно), руб.
13	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020459:47	29 816	621 960
14	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020459:50	29 892	1
15	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020459:39	29 671	1
16	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020459:38	29 147	1
17	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020459:32	29 570	1
18	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020459:27	29 781	2 362 230
19	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020452:24	29 163	2 650 920
20	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020452:26	29 191	2 653 170
21	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010348:195	26 752	2 221 490
22	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010348:196	25 727	2 143 060
23	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:17	382 127	18 204 530
24	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0000000:165186	59 292	1
25	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0000000:164544	28 482	2 560 530
26	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0000000:164545	28 419	1
27	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:23	19 325	778 990

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м.	Рыночная (справедливая) стоимость участка (округленно), руб.
28	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:28	28 202	1 136 820
29	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:29	28 196	1 136 580
30	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:30	29 058	1 171 330
31	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:31	22 279	898 070
32	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:33	29 697	1 197 090
33	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:34	28 201	1 136 780
34	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:35	29 736	1 198 660
35	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020460:16	29 719	1 197 970
36	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:32	19 506	786 290
37	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020460:24	29 623	1 194 100
38	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020460:25	13 622	549 100
39	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020460:26	18 608	750 090
40	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020460:17	22 746	916 890
41	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020460:23	28 967	1 167 660
42	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020294:25	22 717	1

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м.	Рыночная (справедливая) стоимость участка (округленно), руб.
43	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020294:26	28 574	1
44	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020279:8	15 330	1
45	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0010371:29	29 119	1 091 670
46	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0010358:137	29 508	1 106 260
47	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020464:2	58 400	1
48	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020464:5	53 930	1
49	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020464:4	37 457	1 660 840
50	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020464:1	20 700	870 640
	<b>Итого</b>			<b>63 647 867</b>

Оценщик



А.И. Делов

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

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

Таблица 7.1-1 Опись полученных от Заказчика документов

№ п/п	Кадастровый номер	Правоустанавливающий документ	Серия, номер документа	Дата выдачи документа
1	50:23:0020379:60	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-464	13.02.2016
2	50:23:0020379:59	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-600	13.02.2016
3	50:23:0020379:58	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-1291	11.03.2016
4	50:23:0020379:64	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-563	13.02.2016
5	50:23:0020379:65	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-1211	10.03.2016
6	50:23:0020379:63	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-413	13.02.2016
7	50:23:0000000:164544	Выписка из Единого государственного реестра прав	б/н	11.01.2022
8	50:23:0000000:164545	Выписка из Единого государственного реестра прав	б/н	11.01.2022
9	50:23:0020379:56	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-1254	12.03.2016
10	50:23:0020379:57	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-474	13.02.2016
11	50:23:0020459:24	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-476	13.02.2016
12	50:23:0020459:28	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-1301	11.03.2016
13	50:23:0020459:44	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-562	13.02.2016
14	50:23:0020459:45	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-560	13.02.2016
15	50:23:0020459:47	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-471	13.02.2016
16	50:23:0020459:50	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-390	13.02.2016
17	50:23:0020459:39	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-586	13.02.2016
18	50:23:0020459:38	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-1318	11.03.2016
19	50:23:0020459:32	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-585	13.02.2016
20	50:23:0020459:27	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-566	13.02.2016
21	50:23:0020279:8	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-497	13.02.2016
22	50:23:0020294:25	Выписка из Единого государственного реестра прав	99/2018/197893524	04.10.2018
23	50:23:0020294:26	Выписка из Единого государственного реестра прав	99/2018/197893376	04.10.2016
24	50:23:0020452:23	Выписка из Единого государственного реестра прав	50-0-1-294/4006/2017-4052	03.04.2017
25	50:23:0020452:24	Выписка из Единого государственного реестра прав	50-0-1-294/4006/2017-4054	03.04.2017
26	50:23:0020452:26	Выписка из Единого государственного реестра прав	50-0-1-294/4006/2017-4055	03.04.2017
27	50:23:0020452:28	Выписка из Единого государственного реестра прав	50-0-1-294/4006/2017-4056	03.04.2017
28	50:23:0020452:29	Выписка из Единого государственного реестра прав	50-0-1-294/4006/2017-4057	03.04.2017
29	50:23:0020452:30	Выписка из Единого государственного реестра прав	50-0-1-294/4006/2017-4059	03.04.2017
30	50:23:0020452:31	Выписка из Единого государственного реестра прав	50-0-1-294/4006/2017-4060	03.04.2017
31	50:23:0020452:33	Выписка из Единого государственного реестра прав	50-0-1-294/4006/2017-4062	03.04.2017
32	50:23:0020452:34	Выписка из Единого государственного реестра прав	50-0-1-294/4006/2017-4063	03.04.2017
33	50:23:0020452:35	Выписка из Единого государственного реестра прав	50-0-1-294/4006/2017-4065	03.04.2017
34	50:23:0020460:16	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-564	13.02.2016
35	50:23:0020460:32	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-492	13.02.2016
36	50:23:0020460:24	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-587	13.02.2016
37	50:23:0020460:25	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-494	13.02.2016
38	50:23:0020460:26	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-527	13.02.2016
39	50:23:0020460:17	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-518	13.02.2016
40	50:23:0020460:23	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-1330	11.03.2016
41	50:23:0010371:29	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-1369	11.03.2016
42	50:23:0010358:137	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-1390	11.03.2016
43	50:23:0010348:195	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-1382	11.03.2016
44	50:23:0010348:196	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-557	13.02.2016
45	50:23:0020379:17	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-418	13.02.2016
46	50:23:0020464:2	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-456	13.02.2016
47	50:23:0020464:5	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-399	13.02.2016
48	50:23:0020464:4	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-445	13.02.2016
49	50:23:0020464:1	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-524	13.02.2016
50	50:23:0000000:165186	Выписка из Единого государственного реестра прав	б/н	20.06.2022
51	Справка о характеристике участка		б/н	05.05.2022

### 7.2. Идентификация Объекта оценки

Объектом оценки являются: Земельные участки (50 ед.), расположенные в Раменском районе Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»



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

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

Источник: составлено Оценщиком

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

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

Источник: составлено Оценщиком

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

**Субъект права:** Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковский», 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.

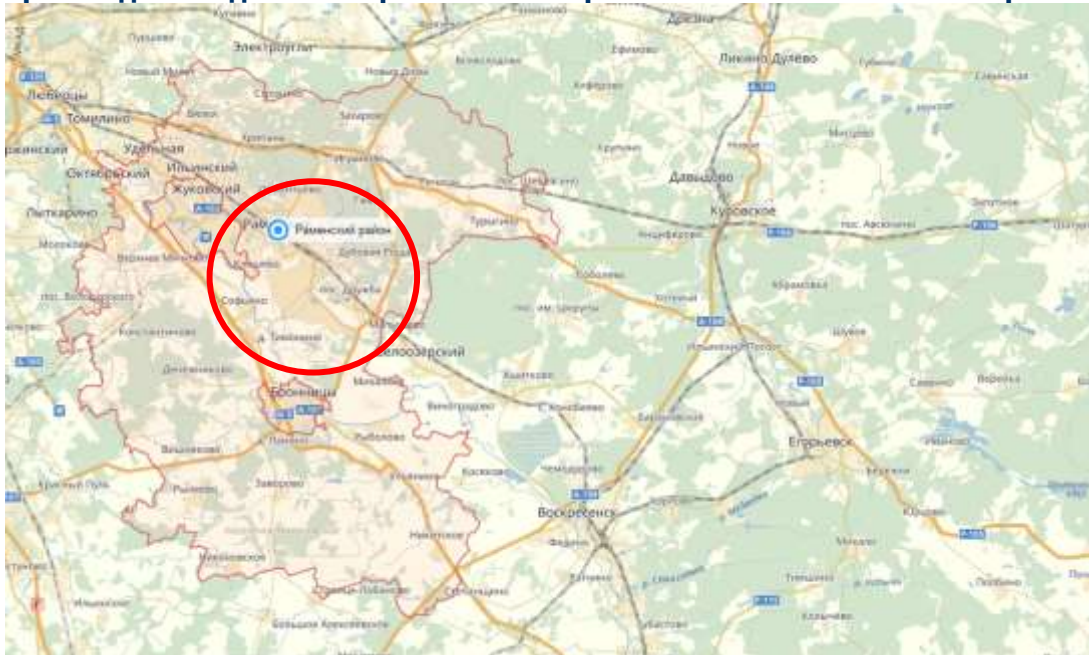
**Ограничения (обременения) права:** доверительное управление

**Лицо, в пользу которого установлено ограничение:** АО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ - Подмосковский», ИНН 7722563196, ОГРН: 1057749282810

### 7.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

#### Описание района расположения<sup>3</sup>

##### 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

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

в общей сложности около 10 миллионов кубометров белого камня. Однако ресурсы далеко не исчерпаны: по оценкам геологов, его запасы возле села Мячково и деревни Титово составляют не менее 12 миллионов кубометров.

## Население

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

Основные демографические показатели

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

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

## Экономика

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

## Промышленность

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

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

## Наука

На территории Раменского городского округа осуществляют деятельность 6 научных организаций: АО «Раменское приборостроительное конструкторское бюро» (РПКБ), ОАО «ВНИПИ 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 предоставления субсидий и грантов. В 2020 году из бюджетов всех уровней выплачено субсидий в размере более 116 миллионов рублей.

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

### **Малое и среднее предпринимательство**

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

### **Транспорт**

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

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

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

### **Дороги**

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

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



## 7.4. ПЕРЕЧЕНЬ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ

Таблица 7.4-1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

№ п/п	Объект права, категория земель, разрешенное использование	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь кв. м	Удаление от МКАД, км.	Ухудшающие характеристики земельного участка по данным заказчика	Характеристики земельного участка по данным Геопортала Подмосковья <sup>4</sup>
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, д. Бахтеево	50:23:0020379:60	29 837	57	Залесенность 100%; Закустаренность - 50%, подъезд ограничен лесом и забором соседнего СНТ	1) Мелиорируемые земли Карпово-Сидорово, КП Гжельское Площадь пересечения: 10 м <sup>2</sup> 2) Земли Государственного лесного фонда Площадь пересечения: 381 м <sup>2</sup> Процент пересечения: 1.3% 3) Зоны планируемого размещения объектов автомобильного транспорта а/д Гжель (дублер Егорьевского шоссе) Площадь пересечения: 5425 м <sup>2</sup> Процент пересечения: 18.2% 4) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 29837 м <sup>2</sup> Процент пересечения: 100%
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, д. Бахтеево	50:23:0020379:59	29 688	57	Залесенность 40%; Закустаренность - 20%	1) Мелиорируемые земли Карпово-Сидорово, КП Гжельское Площадь пересечения: 248 м <sup>2</sup> Процент пересечения: 0.8% 2) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 29689 м <sup>2</sup> Процент пересечения: 100%
3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, д. Бахтеево	50:23:0020379:58	29 305	57	Залесенность 80%; Закустаренность - 40%.подъезд ограничен лесом и забором соседнего СНТ	1) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 29305 м <sup>2</sup> Процент пересечения: 100%
4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, д. Бахтеево	50:23:0020379:64	29 582	57	Ярко выраженный рельеф (овраг), заболоченность (подтопляемость) - 5%, Залесенность 90%; Закустаренность - 40%, подъезд ограничен лесом, болотом и забором соседнего СНТ	1) Зоны планируемого размещения объектов автомобильного транспорта а/д Гжель (дублер Егорьевского шоссе) Площадь пересечения: 14431 м <sup>2</sup> Процент пересечения: 48.8% 2) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 29582 м <sup>2</sup> Процент пересечения: 100%
5	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, д. Бахтеево	50:23:0020379:65	29 204	57	Ярко выраженный рельеф (овраг), заболоченность (подтопляемость) - 15%, Залесенность 80%; Закустаренность - 70%, подъезд ограничен лесом, болотом и забором соседнего СНТ	1) Зоны планируемого размещения объектов автомобильного транспорта а/д Гжель (дублер Егорьевского шоссе) Площадь пересечения: 5208 м <sup>2</sup> Процент пересечения: 17.8% 2) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 29204 м <sup>2</sup> Процент пересечения: 100%
6	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, д. Бахтеево	50:23:0020379:63	29 900	57	Заболоченность (подтопляемость) - 100%, подъезд ограничен лесом и забором соседнего СНТ	1) Земли Государственного лесного фонда Площадь пересечения: 134 м <sup>2</sup> Процент пересечения: 0.4% 2) Зоны планируемого размещения объектов автомобильного транспорта а/д Гжель (дублер Егорьевского шоссе) Площадь пересечения: 6731 м <sup>2</sup> Процент пересечения: 22.5% 3) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 29900 м <sup>2</sup> Процент пересечения: 100%

4 <https://rgis.mosreg.ru/v3/#/>

№ п/п	Объект права, категория земель, разрешенное использование	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь кв. м	Удаление от МКАД, км.	Ухудшающие характеристики земельного участка по данным заказчика	Характеристики земельного участка по данным Геопортала Подмосковья*
7	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	Московская область, г. Раменское, Российская Федерация, Раменский городской округ	50:23:0000000:164544	28 482	53	Закустаренность - 10%,	1) Мелиорируемые земли Карпово-Сидорова, КП Гжельское Площадь пересечения: 1272 м2 Процент пересечения: 4.2% 2) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 29956 м2 Процент пересечения: 100%
8	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	Московская область, г. Раменское, Российская Федерация, Раменский городской округ	50:23:0000000:164545	28 419	53	Залесенность 60%; Закустаренность - 50%,	1) Мелиорируемые земли Карпово-Сидорова, КП Гжельское Площадь пересечения: 646 м2 Процент пересечения: 2.2% 2) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 29963 м2 Процент пересечения: 100%
9	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, д. Бахтеево	50:23:0020379:56	29 211	57	Залесенность 90%; Закустаренность - 20%,	1) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 29211 м2 Процент пересечения: 100%
10	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, д. Бахтеево	50:23:0020379:57	29 960	59	Залесенность 50%; Закустаренность - 30%	1) Мелиорируемые земли Карпово-Сидорова, КП Гжельское Площадь пересечения: 403 м2 Процент пересечения: 1.3% 2) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 29959 м2 Процент пересечения: 100%
11	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, с. Карпово	50:23:0020459:24	29 836	55	Закустаренность 50%, Заболочиваемость - 100%,	1) Мелиорируемые земли Карпово-Сидорова, КП Гжельское Площадь пересечения: 8119 м2 Процент пересечения: 27.2% 2) Земли Государственного лесного фонда Площадь пересечения: 20490 м2 Процент пересечения: 68.7% 3) Уточнение границ ГЛФ в соответствии с актом КЛХ Площадь пересечения: 29838 м2 Процент пересечения: 100% 4) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 29838 м2 Процент пересечения: 100%
12	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, с. Карпово	50:23:0020459:28	29 414	55	Закустаренность 50%, Заболоченность (подтопляемость) - 100%,	1) Мелиорируемые земли Карпово-Сидорова, КП Гжельское Площадь пересечения: 22062 м2 Процент пересечения: 75% 2) Земли Государственного лесного фонда Площадь пересечения: 9193 м2 Процент пересечения: 31,3% 3) Уточнение границ ГЛФ в соответствии с актом КЛХ Площадь пересечения: 29414 м2 Процент пересечения: 100% 4) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 29414 м2 Процент пересечения: 100%
13	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, с. Карпово	50:23:0020459:44	29 638	55	Участок вытянутый вдоль реки "Сеченка" (Код водного объекта 09010101812110000024331, длина водотока - 16 км, сопряженный с разрушенной системой мелиорации. Охранная зона реки, закустаренность 5%;	1) Мелиорируемые земли Карпово-Сидорова, КП Гжельское Площадь пересечения: 27686 м2 Процент пересечения: 93,4% 2) Зоны планируемого размещения объектов автомобильного транспорта а/д Гжель (дублер Егорьевского шоссе) Площадь пересечения: 668 м2 Процент пересечения: 2.3% 3) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 29639 м2 Процент пересечения: 100%

№ п/п	Объект права, категория земель, разрешенное использование	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь кв. м	Удаление от МКАД, км.	Ухудшающие характеристики земельного участка по данным заказчика	Характеристики земельного участка по данным Геопортала Подмосковья*
14	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, с. Карпово	50:23:0020459:45	29 727	55	Закустаренность 60%, Заболоченность (подтопляемость) - 100%,	1) Мелиорируемые земли Карпово-Сидорова, КП Гжельское Площадь пересечения: 28334 м2 Процент пересечения: 95.3% 2) Земли Государственного лесного фонда Площадь пересечения: 561 м2 Процент пересечения: 1.9% 3) Уточнение границ ГЛФ в соответствии с актом КЛХ Площадь пересечения: 29725 м2 Процент пересечения: 100% 4) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 29725 м2 Процент пересечения: 100%
15	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, с. Карпово	50:23:0020459:47	29 816	55	Участок правильной формы, вытянутый вдоль реки "Сеченка" (Код водного объекта 09010101812110000024331, длина водотока - 16 км, охранная зона), сопряженный с разрушенной системой мелиорации. Охранная зона реки, закустаренность 20%;	1) Мелиорируемые земли Карпово-Сидорова, КП Гжельское Площадь пересечения: 27740 м2 Процент пересечения: 93% 2) Земли Государственного лесного фонда Площадь пересечения: 130 м2 Процент пересечения: 0.4% 2) Зоны планируемого размещения объектов автомобильного транспорта а/д Гжель (дублер Егорьевского шоссе) Площадь пересечения: 668 м2 Процент пересечения: 2.3% 3) Зоны планируемого размещения объектов автомобильного транспорта а/д Гжель (дублер Егорьевского шоссе) Площадь пересечения: 335 м2 Процент пересечения: 1.1% 4) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 29815 м2 Процент пересечения: 100%
16	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, с. Карпово	50:23:0020459:50	29 892	55	Залесенность - 80%; Закустаренность 60%, Заболоченность (подтопляемость) - 50%,	1) Мелиорируемые земли Карпово-Сидорова, КП Гжельское Площадь пересечения: 29209 м2 Процент пересечения: 97.7% 2) Земли Государственного лесного фонда Площадь пересечения: 12433 м2 Процент пересечения: 41.6% 3) Уточнение границ ГЛФ в соответствии с актом КЛХ Площадь пересечения: 29891 м2 Процент пересечения: 100% 4) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 29891 м2 Процент пересечения: 100%
17	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, с. Карпово	50:23:0020459:39	29 671	55	Залесенность - 80%; Закустаренность 70%, Заболоченность (подтопляемость) - 50%,	1) Мелиорируемые земли Карпово-Сидорова, КП Гжельское Площадь пересечения: 29163 м2 Процент пересечения: 98.3% 2) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 29 671 м2 Процент пересечения: 100%
18	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, с. Карпово	50:23:0020459:38	29 147	55	Залесенность - 80%; Закустаренность 70%, Заболоченность (подтопляемость) - 100%,	1) Мелиорируемые земли Карпово-Сидорова, КП Гжельское Площадь пересечения: 29053 м2 Процент пересечения: 99.7% 2) Земли Государственного лесного фонда Площадь пересечения: 4935 м2 Процент пересечения: 16.9% 3) Уточнение границ ГЛФ в соответствии с актом КЛХ Площадь пересечения: 29147 м2 Процент пересечения: 100% 4) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 29147 м2 Процент пересечения: 100%



№ п/п	Объект права, категория земель, разрешенное использование	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь кв. м	Удаление от МКАД, км.	Ухудшающие характеристики земельного участка по данным заказчика	Характеристики земельного участка по данным Геопортала Подмосковья*
19	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, с. Карпово	50:23:0020459:32	29 570	55	Залесенность 85%, Закустаренность 70%, проселочные дороги; проходит мелиоративный канал, залежи ТБО (1 локация) - около 100 куб.м.	1) Мелиорируемые земли Карпово-Сидорово, КП Гжельское Площадь пересечения: 9378 м2 Процент пересечения: 31.7% 2) Земли Государственного лесного фонда Площадь пересечения: 18117 м2 Процент пересечения: 61.3% 3) Уточнение границ ГЛФ в соответствии с актом КЛХ Площадь пересечения: 29571 м2 Процент пересечения: 100% 4) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 29571 м2 Процент пересечения: 100% 5) Виноградовское лесничество Московской области Площадь пересечения: 1 м2
20	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, с. Карпово	50:23:0020459:27	29 781	55	Закустаренность 40%; Залежи ТБО (1 локация) - около 10 куб.м	1) Мелиорируемые земли Карпово-Сидорово, КП Гжельское Площадь пересечения: 29752 м2 Процент пересечения: 99.9% 2) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 29780 м2 Процент пересечения: 100% 3) Виноградовское лесничество Московской области Площадь пересечения: 1 м2
21	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства	Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское	50:23:0020452:24	29 163	52	-	1) Мелиорируемые земли Карпово-Сидорово, КП Гжельское Площадь пересечения: 1983 м2 Процент пересечения: 6.8% 2) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 29 163 м2 Процент пересечения: 100%
22	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства	Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское,	50:23:0020452:26	29 191	52	-	1) Мелиорируемые земли Карпово-Сидорово, КП Гжельское Площадь пересечения: 2199 м2 Процент пересечения: 7.6% 2) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 29190 м2 Процент пересечения: 100%
23	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала	50:23:0010348:195	26 752	60	-	1) Земли Государственного лесного фонда Площадь пересечения: 16707 м2 Процент пересечения: 62.5% 2) Уточнение границ ГЛФ в соответствии с актом КЛХ Площадь пересечения: 26753 м2 Процент пересечения: 100% 3) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 26753 м2 Процент пересечения: 100% 4) Виноградовское лесничество Московской области Площадь пересечения: 1 м2
24	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала	50:23:0010348:196	25 727	60	-	1) Земли Государственного лесного фонда Площадь пересечения: 18111 м2 Процент пересечения: 70.4% 2) Уточнение границ ГЛФ в соответствии с актом КЛХ Площадь пересечения: 25728 м2 Процент пересечения: 100% 3) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 25728 м2 Процент пересечения: 100%

№ п/п	Объект права, категория земель, разрешенное использование	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь кв. м	Удаление от МКАД, км.	Ухудшающие характеристики земельного участка по данным заказчика	Характеристики земельного участка по данным Геопортала Подмосковья*
25	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, д. Бахтеево	50:23:0020379:17	382 127	57	Участок неправильной формы с ярко выраженным рельефом. Заболоченная (подтапливаемая) территория - 90% площади (343 914 кв.м.). Залесенность - 30%, Закустаренность 60%, подъезд к участку ограничен лесом и забором. Свалки ТБО ( 3 локации, ориентировочный объем мусора- 250 м3).	1) Земли Государственного лесного фонда Площадь пересечения: 98 м2 2) Зоны планируемого размещения объектов автомобильного транспорта а/д Гжель (дублер Егорьевского шоссе) Площадь пересечения: 15234 м2 Процент пересечения:4% 3) Зоны планируемого размещения объектов автомобильного транспорта Москва - Саранск - Ульяновск – Екатеринбург Площадь пересечения:14975 м2 Процент пересечения: 3.9% 4) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 382125 м2 Процент пересечения: 100%
26	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с/п Новохаритоновское	50:23:0000000:165186	59 292	52	Участок неправильной формы. Закустаренность 25%, Залесенность 55%. На участке присутствуют, участок подвержен подтоплению.	1) Мелиорируемые земли Карпово-Сидорова, КП Гжельское Площадь пересечения: 333 610 м2 Процент пересечения:92.4% 2) Земли Государственного лесного фонда Площадь пересечения: 213 м2 Процент пересечения:0.1% 3) Уточнение границ ГЛФ в соответствии с актом КЛХ Площадь пересечения:360846 м2 Процент пересечения:100% 4) Зоны планируемого размещения объектов автомобильного транспорта а/д Гжель (дублер Егорьевского шоссе) Площадь пересечения: 39050 м2 Процент пересечения: 10.8% 5) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 360846 м2 Процент пересечения: 100%
27	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Фенино	50:23:0020294:25	22 717	45	Залесенность 100%; Закустаренность - 70%,Подъезд к участку отсутствует	1) Земли Государственного лесного фонда Площадь пересечения:22716 м2 Процент пересечения:100% 2) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 22718 м2 Процент пересечения: 100%
28	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Фенино	50:23:0020294:26	28 574	45	Залесенность 100%; Закустаренность - 70%,Подъезд к участку отсутствует	1) Земли Государственного лесного фонда Площадь пересечения: 28573 м2 Процент пересечения:100% 2) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 28573 м2 Процент пересечения: 100%
29	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Фенино	50:23:0020279:8	15 330	45	Залесенность 100%; Закустаренность - 70%,Подъезд к участку отсутствует	1) Земли Государственного лесного фонда Площадь пересечения: 14700 м2 Процент пересечения:95,9% 2) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 15330 м2 Процент пересечения: 100%
30	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское,	50:23:0020452:23	19 325	52	-	1) Мелиорируемые земли Карпово-Сидорова, КП Гжельское Площадь пересечения: 984 м2 Процент пересечения: 5.1% 2) Особо ценные с/х угодья Площадь пересечения:29 м2 Процент пересечения:0.2%

№ п/п	Объект права, категория земель, разрешенное использование	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь кв. м	Удаление от МКАД, км.	Ухудшающие характеристики земельного участка по данным заказчика	Характеристики земельного участка по данным Геопортала Подмосковья*
31	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское	50:23:0020452:28	28 202	52	-	1) Мелиорируемые земли Карпово-Сидорова, КП Гжельское Площадь пересечения: 27027 м2 Процент пересечения: 95.8% 2) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 8415 м2 Процент пересечения: 29.8% 3) Особо ценные с/х угодья Площадь пересечения: 28202 м2 Процент пересечения: 100%
32	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское	50:23:0020452:29	28 196	52	-	1) Мелиорируемые земли Карпово-Сидорова, КП Гжельское Площадь пересечения: 27832 м2 Процент пересечения: 98.7% 2) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 9156 м2 Процент пересечения: 32.5% 3) Особо ценные с/х угодья Площадь пересечения: 28195 м2 Процент пересечения: 100%
33	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское	50:23:0020452:30	29 058	52	-	1) Мелиорируемые земли Карпово-Сидорова, КП Гжельское Площадь пересечения: 28735 м2 Процент пересечения: 98.9% 2) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 6216 м2 Процент пересечения: 21.4% 3) Особо ценные с/х угодья Площадь пересечения: 29 058 м2 Процент пересечения: 100%
34	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское	50:23:0020452:31	22 279	52	-	1) Мелиорируемые земли Карпово-Сидорова, КП Гжельское Площадь пересечения: 21260 м2 Процент пересечения: 95.4% 2) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 7004 м2 Процент пересечения: 31.4% 3) Особо ценные с/х угодья Площадь пересечения: 22 279 м2 Процент пересечения: 100%
35	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское	50:23:0020452:33	29 697	52	-	1) Мелиорируемые земли Карпово-Сидорова, КП Гжельское Площадь пересечения: 29380 м2 Процент пересечения: 98.9% 2) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 8029 м2 Процент пересечения: 27% 3) Особо ценные с/х угодья Площадь пересечения: 29 697 м2 Процент пересечения: 100%
36	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское	50:23:0020452:34	28 201	52	-	1) Мелиорируемые земли Карпово-Сидорова, КП Гжельское Площадь пересечения: 27781 м2 Процент пересечения: 98.5% 2) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 9337 м2 Процент пересечения: 33.1% 3) Особо ценные с/х угодья Площадь пересечения: 28200 м2 Процент пересечения: 100%

№ п/п	Объект права, категория земель, разрешенное использование	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь кв. м	Удаление от МКАД, км.	Ухудшающие характеристики земельного участка по данным заказчика	Характеристики земельного участка по данным Геопортала Подмосковья*
37	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское	50:23:0020452:35	29 736	52	-	1) Мелиорируемые земли Карпово-Сидорово, КП Гжельское Площадь пересечения: 29333 м2 Процент пересечения: 98.6% 2) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 9754 м2 Процент пересечения: 32.8% 3) Особо ценные с/х угодья Площадь пересечения: 29736 м2 Процент пересечения: 100%
38	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, с. Карпово	50:23:0020460:16	29 719	52	-	1) Мелиорируемые земли Карпово-Сидорово, КП Гжельское Площадь пересечения: 1938 м2 Процент пересечения: 6.5% 2) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 29718 м2 Процент пересечения: 100% 3) Охранная зона ЛЭП 110 кВ «Нежино- Гжель» Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения: 5565 м2 Процент пересечения: 18.7% 4) Охранная зона ЛЭП 110 кВ "Нежино-Донино" Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения: 5163 м2 Процент пересечения: 17.4% 5) Охранная зона ЛЭП 110 кВ «Анциферово-Нежино 2» Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения: 4089 м2 Процент пересечения: 13.8% 6) Охранная зона ЛЭП 110 кВ "Анциферово-Нежино 1" Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения: 3573 м2 Процент пересечения: 12% 7) Охранная зона ВЛ 220 кВ "Цагинская 2" Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения: 3161 м2 Процент пересечения: 10.6% 8) Охранная зона ВЛ 220 кВ "Цагинская 1" Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения: 2826 м2 Процент пересечения: 9.5%
39	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, с. Карпово	50:23:0020452:32	19 506	52	-	1) Мелиорируемые земли Карпово-Сидорово, КП Гжельское Площадь пересечения: 17897 м2 Процент пересечения: 91.8% 2) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 10781 м2 Процент пересечения: 55.3% 3) Охранная зона ЛЭП 110 кВ «Нежино- Гжель» Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения: 2480 м2 Процент пересечения: 12.7% 4) Охранная зона ЛЭП 110 кВ "Нежино-Донино" Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения: 950 м2 Процент пересечения: 4.9%

№ п/п	Объект права, категория земель, разрешенное использование	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь кв. м	Удаление от МКАД, км.	Ухудшающие характеристики земельного участка по данным заказчика	Характеристики земельного участка по данным Геопортала Подмосковья*
40	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, с. Карпово	50:23:0020460:24	29 623	52	-	<p>1) Мелиорируемые земли Карпово-Сидорово, КП Гжельское Площадь пересечения: 29622 м2 Процент пересечения: 100%</p> <p>2) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 29622 м2 Процент пересечения: 100%</p> <p>3) Особо ценные с/х угодья Площадь пересечения: 29622 м2 Процент пересечения: 100%</p> <p>4) Публичный сервитут для использования земельных участков в целях эксплуатации объекта энергетики федерального значения ««Электросетевой комплекс "Подстанция 220 кВ "Нежино" № 263 с линией электропередачи 220 кВ» Зона публичного сервитута Площадь пересечения: 1215 м2 Процент пересечения: 4.1%</p> <p>5) Охранная зона воздушной линии электропередачи 220 кВ "Нежино-Федино" Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения: 7736 м2 Процент пересечения: 26.1%</p> <p>6) Охранная зона воздушной линии электропередачи 220 кВ "Шибаново-Нежино" Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения: 7736 м2 Процент пересечения: 26.1%</p> <p>7) Охранная зона воздушной линии электропередачи 220 кВ "Шатура-Нежино 1.2" Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения: 4111 м2 Процент пересечения: 13.9%</p> <p>8) Охранная зона электросетевого хозяйства «Подстанция 220 кВ «Нежино» № 263 с линиями электропередачи 220 кВ», Московская область, Раменский, Шатурский, Орехово-Зуевский районы Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения: 2894 м2 Процент пересечения: 9.8%</p>

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



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

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

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

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

Источник: на основании данных, полученных от заказчика и публичных источников

## 7.5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

### Анализ НЭИ для земельного участка как свободного

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

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

### Критерий юридической допустимости

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

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

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

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

### Критерии физической возможности и экономической оправданности

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

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

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

### Критерий максимальной продуктивности

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

## **Анализ НЭИ для земельного участка с существующими улучшениями**

Земельные участки не застроены.

### **Вывод**

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



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

Согласно ФСО №VI 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

#### О текущей ценовой ситуации<sup>5</sup>

Инфляция<sup>6</sup> в России за 2023 год составила **7,42%** после **11,94%** в 2022 году, **8,39%** в 2021 году, **4,9%** в 2020 году и **3,0%** в 2019 году. Инфляция в России в декабре 2023 года составила 0,73% после 1,11% в ноябре, 0,83% в октябре, 0,87% в сентябре, 0,28% в августе, 0,63% в июле, 0,37% в июне, 0,31% в мае, 0,38% в апреле, 0,37% в марте, 0,46% в феврале и 0,84% в январе. Инфляция в декабре 2023 года оказалась немного ниже ожиданий аналитиков – консенсус-прогноз опрошенных «Интерфаксом» экономистов на месяц равнялся 0,8%. Рост цен по итогам 2023 оказался немного ниже последних официальных прогнозов и ожиданий аналитиков. Прогноз ЦБ по инфляции на 2023 год равнялся 7,0-7,5%, при этом ЦБ ожидал инфляцию ближе к верхней границе прогноза, прогноз Минэкономразвития - 7,5%. Консенсус-прогноз экономистов, опрошенных «Интерфаксом» в конце декабря, по инфляции в 2023 году также равнялся 7,5%.

#### О текущей ценовой ситуации<sup>7</sup>

*За неделю с 16 по 22 апреля 2024 года на потребительском рынке инфляция замедлилась до 0,08%, год к году темпы роста цен составили 7,82% г/г. В секторе продовольственных товаров на отчетной неделе инфляция составила 0,13%. Ускорились удешевление плодоовощной продукции (-0,47%), на остальные продукты питания цены изменились на 0,18%. В сегменте непродовольственных товаров на отчетной неделе околонулевое изменение цен (0,03%): замедлилось удорожание бензина и дизеля. В секторе услуг темпы роста цен снизились до 0,06% на фоне возобновления удешевления авиабилетов на внутренние рейсы.*

#### Потребительская инфляция с 16 по 22 апреля

1. За неделю с 16 по 22 апреля 2024 года инфляция замедлилась до 0,08%, год к году темпы роста цен составили 7,82% г/г.
2. В сегменте продовольственных товаров инфляция составила 0,13%. Удешевление плодоовощной продукции ускорились (-0,47%): увеличились темпы снижения цен на огурцы и помидоры. На остальные продукты питания цены изменились на 0,18%. Снизились цены на яйца и мясо птицы, замедлилось удорожание масложировой продукции. На сахар на отчетной неделе цены снизились после роста с середины февраля, также подешевела мука.
3. В сегменте непродовольственных товаров околонулевое изменение цен (0,03%). На легковые автомобили цены практически не изменились (0,01%), продолжилось удешевление электро- и бытовых приборов (-0,12%). На отчетной неделе снизились темпы роста цен на бензин (0,09%) и дизель (0,07%).
4. В сегменте регулируемых, туристических и бытовых услуг рост цен замедлился до 0,06%. Возобновилось удешевление авиабилетов на внутренние рейсы (-0,96%). На услуги санаториев рост

<sup>5</sup> <https://euroexpert.ru/analytics>

<sup>6</sup> <https://www.interfax.ru/business/940012>, <https://www.kommersant.ru/doc/6465432>

<sup>7</sup> [https://www.economy.gov.ru/material/file/9128f2ada6c20469290357b4440dc0b0/o\\_tekushchey\\_cenovoy\\_situacii\\_24\\_aprelya\\_2024\\_goda.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/9128f2ada6c20469290357b4440dc0b0/o_tekushchey_cenovoy_situacii_24_aprelya_2024_goda.pdf)

цен замедлился (0,11%). На наблюдаемые бытовые услуги цены изменились на 0,34%.

### Мировые рынки

5. В период с 16 по 22 апреля на мировых рынках продовольствия цены выросли на 1,6% (-2,4% недель ранее). В годовом выражении в апреле продовольственные товары подешевели на 9,6% г/г. После снижения недель ранее увеличились цены на пшеницу в США и Франции (+3,7% и +6,1% соответственно), сахар-сырец (+0,7%), соевые бобы (+1,4%), соевое масло (+0,4%), а также говядину (+1,7%). После стабилизации недель ранее увеличились цены на кукурузу (+2,0%). Сохранился рост котировок на свинину (+2,1%). Продолжили снижаться цены на пальмовое масло (-1,0%). Стоимость белого сахара стабилизировалась.

6. На мировом рынке удобрений цены снизились на 1,3% (-1,2% недель ранее) за счет уменьшения стоимости как смешанных (-2,1%), так и азотных (-0,5%) удобрений. В годовом выражении в апреле удобрения подешевели на 11,5% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов цены увеличились на 1,0% (+2,2% недель ранее) в связи с удорожанием железной руды (+3,9%) и металлолома (+0,8%). Цены на арматуру и металлопрокат снизились на 0,6% и 0,3% соответственно. В годовом выражении в апреле цены на черные металлы продемонстрировали сокращение на 12,0% г/г.

8. На рынке цветных металлов цены увеличились на 6,4% (+1,2% недель ранее) за счет роста стоимости алюминия (+4,1%), меди (+4,2%) и никеля (+11,0%). В годовом выражении в апреле цены на цветные металлы снизились на 3,6% г/г.

**Таблица 8-1 О потребительской инфляции с 16 по 22 апреля (РОССТАТ)**

	2024 год на 22 апр						2023 год
	г/г	с начала месяца	16 - 22 апр	9 - 15 апр	на 22 апреля (с нач. года)	март (м/м)	апрель (м/м)
<b>Индекс потребительских цен</b>	<b>7,82</b>	<b>0,37</b>	<b>0,08</b>	<b>0,12</b>	<b>2,33</b>	<b>0,39</b>	<b>0,38</b>
<b>Продовольственные товары</b>	<b>8,39</b>	<b>0,46</b>	<b>0,13</b>	<b>0,10</b>	<b>2,68</b>	<b>0,17</b>	<b>0,29</b>
- без плодоовощной продукции	7,91	0,54	0,18	0,12	1,93	0,51	0,09
- плодоовощная продукция	11,16	-0,49	-0,47	-0,16	7,69	-2,09	1,61
<b>Непродовольственные товары</b>	<b>6,78</b>	<b>0,16</b>	<b>0,03</b>	<b>0,00</b>	<b>1,17</b>	<b>0,27</b>	<b>0,15</b>
- без бензина	6,55	0,11	0,02	-0,04	1,16	0,29	0,16
- бензин автомобильный	8,48	0,52	0,09	0,26	1,19	0,13	0,05
<b>Услуги (туристические, регулируемые, бытовые)</b>	<b>-0,08</b>	<b>0,51</b>	<b>0,06</b>	<b>0,28</b>	<b>2,12</b>	<b>0,46</b>	<b>0,44</b>

### Результаты опроса: март 2024 года\*

	2021 (факт)	2022 (факт)	2023 (факт/оценка)	2024	2025	2026
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	8,4	11,9	7,4	5,2	4,1	4,0
ИПЦ (% к пред. году, в среднем за год)	6,7	13,8	5,9	6,9	4,4	4,0
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	5,7	10,6	9,9	14,5	9,4	7,5
ВВП (%, г/г)	5,9	-1,2	3,8	1,8	1,5	1,5
Уровень безработицы (%, дек., без исключения сезонности)	4,3	3,6	3,0	3,0	3,1	3,2
Номинальная заработная плата (%, г/г)	11,5	14,1	14,1	9,9	7,0	6,1
Баланс консолидированного бюджета (% ВВП за соответствующий год)	0,8	-1,4	-2,3	-1,5	-1,0	-1,0
Экспорт товаров и услуг*** (млрд долл. США в год)	550	541	485	472	489	490
Импорт товаров и услуг*** (млрд долл. США в год)	380	347	379	384	397	408
Курс USD/RUB (руб. за долл., в среднем за год)	73,7	67,4	85,2	91,2	93,8	95,0
Цена на нефть марки Brent (долл. США за баррель, в среднем за год)	71	99	82	80	78	75
Показатели, рассчитанные на основе полученных ответов:						
ВВП (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	98,8	102,4	104,2	105,6	107,3
Реальная заработная плата*** (%, г/г)	4,5	0,3	7,8	2,8	2,9	2,0
Реальная заработная плата (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	100,3	108,1	111,1	113,9	116,2
Торговый баланс (млрд долл. США в год)	170	294	86	88	91	82

### Диапазоны представленных аналитиками прогнозов<sup>8</sup> на предстоящие три года:

- **Инфляция:** Прогноз аналитиков инфляции на 2024 год повысился до 5,2% (+0,3 п.п. к февральскому опросу). Аналитики ожидают, что инфляция вернется к цели вблизи 4% в 2025 году и останется на этом уровне далее.
- **Ключевая ставка:** Ожидания аналитиков по средней ключевой ставке на 2024 год повышены до 14,5% годовых (+0,6 п.п.). Прогноз на 2025 год — в среднем 9,4% годовых (+0,2 п.п.). Ожидания по среднему уровню ключевой ставки в конце прогнозного горизонта — 7,5% годовых (+0,1 п.п.). Оценка нейтральной ключевой ставки не изменилась — 7,0% годовых.
- **ВВП:** Прогноз роста в 2024 году повышен на 0,2 п.п. до 1,8%. Прогнозы на последующие годы не изменились, как и оценка долгосрочных темпов роста — +1,5% ежегодно. Согласно прогнозам аналитиков, изменение ВВП в 2026 году к 2021 году составит +7,3% (опрос в феврале: +7,0%).
- **Уровень безработицы:** прогнозы не изменились. Аналитики ожидают лишь небольшого роста безработицы до 3,2% к концу 2026 года.
- **Номинальная зарплата:** Аналитики повысили прогноз роста номинальной заработной платы до 9,9% (+0,4 п.п.) в 2024 году с дальнейшим замедлением до 7,0% в 2025 году и до 6,1% к концу горизонта. Расчеты на основе прогнозов аналитиков по номинальной заработной плате и средней инфляции предполагают, что в 2024 году реальная зарплата вырастет на 2,8% (+0,4 п.п.), в 2025 году — на 2,5%, в 2026 году — на 2,0%. Соответственно, к концу прогнозного горизонта реальная заработная плата будет на 16,2% выше, чем в 2021 году.
- **Баланс консолидированного бюджета:** без существенных изменений. Прогнозы аналитиков исходят из постепенного сокращения дефицита консолидированного бюджета — 1,5% ВВП в 2024 году, 1,0% ВВП в 2025 и 2026 годах.
- **Экспорт товаров и услуг:** Прогнозы несколько понижены на всем горизонте — до 472 млрд долл. (-10 млрд долл.) в 2024 году, 489 млрд долл. (-5 млрд долл.) в 2025 году, 490 млрд долл. (-4 млрд долл.) в 2026 году. Это на 11% ниже, чем экспорт в 2021 году.
- **Импорт товаров и услуг:** Прогнозы почти не изменились — 384 млрд долл. (-1 млрд долл.) в 2024 году, 397 млрд долл. в 2025 году (+1 млрд долл.) и 408 млрд долл. (-2 млрд долл.) в 2026 году. Это на 7% выше, чем импорт в 2021 году.
- **Курс USD/RUB:** Прогноз на 2024 год — 91,2 рублей за долл., на 2025 год — 93,8 рублей за долл., на 2026 год — 95,0 рублей за долл. (пересмотр на 0,1–0,9% с февральского опроса).

**Цена на нефть марки Brent:** практически без изменений. Согласно ожиданиям, в среднем за 2024 год нефть марки Brent будет стоить 80 долл. за баррель. Далее цена будет снижаться и составит 78 долл. за баррель в 2025 году и 75 долл. за баррель в 2026 году.

*Вывод: Анализ основных показателей ситуации в российской экономике не указывает на рецессионные явления, способные негативно повлиять на рыночную стоимость объекта оценки.*

### Положение России в мире<sup>9</sup>

**Таблица 8-2 Основные экономические показатели России<sup>10</sup>**

		21/20, +/- % г/г	22/21, +/- % г/г	Янв-дек 23/22, +/- % г/г
1	Валовой внутренний продукт	+5,6	-1,2	+3,6
2	Инвестиции в основной капитал (11,7% от ВВП)	+8,6	+6,7	+9,8
3	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)	-0,5	-1,0	+5,4
		23/22, +/- % г/г		Янв-фев 24/23, +/- % г/г
4.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,1		+7,8
5.	Промышленное производство	+3,5		+6,6
6.	Продукция сельского хозяйства	-0,3		+0,2
7.	Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах)	+8,7		+4,5
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв. м.			
	- в том числе, жилых зданий и помещений (около 83%)	+7,5		+1,7
9.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд пасс-км	+12,8		+10,8
10.	Грузооборот транспорта, млрд т-км	-0,6		+1,3
	в том числе, железнодорожного транспорта	+0,0		-7,5
	трубопроводного	-3,7		+8,1
	автомобильного	+22,1		+19,5
11.	Оборот розничной торговли, млрд рублей	+6,4		+10,7
12.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+4,4		+6,4

<sup>8</sup> [https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo\\_br/](https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/)

<sup>9</sup> <https://statist.ru/downloads/Анализ%202024%20апрель.pdf>

<sup>10</sup> По данным Росстата (зеленый – положительные показатели или динамика, красный - отрицательные показатели или динамика).

		21/20, +/- % г/г	22/21, +/- % г/г	Янв-дек 23/22, +/- % г/г
13.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+10,2		+5,4
14.	Инфляция (годовая) на конец августа 2022 года (г/г)			
	- промышленная	+4,0		+19,4
	- потребительская	+5,9		+7,6
		Янв-дек 23/22, %		Янв 2024, %
15.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:			75034 руб.
	- номинальная	+14,1		+16,6
	- реальная (учитывает инфляцию)	+7,8		+8,5
		Янв-дек 23/22, %		Февр 24/23, %
16.	Задолженность по кредитам, выданным физическим лицам	+9,7		+23,4
	- задолженность ПО ипотечным жил. Кредитам	+17,6		+30,3
	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	+0,4		+0,4
17.	Международные резервы (ЗВР), на 29.03.24г.: 589,4 млрд. долл. США	-1,7		-0,8
18.	Фонд национального благосостояния на 01.04.24г.: 12,5 трлн. руб. (6,7 % от ВВП) или 135,7 млрд. долл. США	-11,8		+5,2
19.	Государственный внешний долг, на 01.03.24г. 53,1 млрд. долл. США	0,0		-6,4
		2022		01.04.2024
20.	Ключевая ставка ЦБР с 18.12.23г., %	+8,5		+7,5
21.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи на 01.03.2024	58,95		92,14
22.	Нефть Brent на 01.04.2024 (Urals ~ Brent *0,89)	85,99		88,03

## Прогноз<sup>11</sup> социально-экономического развития Российской Федерации на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов

### Мировая экономика

В 2023 году **мировая экономика продолжает замедляться**. Несмотря на снижение цен на товарно-сырьевых рынках относительно прошлогодних максимумов и связанное с этим снижение инфляционного давления, уровень цен во многих странах остается выше целевых показателей.

Годовая инфляция в июле 2023 года в еврозоне составила 5,3% г/г, в том числе в Германии – 6,2% г/г, Италии – 5,9% г/г, Франции – 4,3% г/г. Рост потребительских цен в США в июле 2023 года составил 3,2% г/г. При этом целевой уровень инфляции в еврозоне и США составляет 2%. По прогнозу МВФ, **уровень мировой инфляции** в 2023 году составит 6,8% г/г, в том числе в развитых странах – 4,7% г/г, в развивающихся – 8,3% г/г.

В 2023 году **денежно-кредитные условия** остаются жесткими. Центральные банки крупнейших стран продолжили ужесточение денежно-кредитной политики за счет повышения процентных ставок. Так, за 2023 год ставка ФРС США была повышена на 1,0 п.п., ставка ЕЦБ – на 2,00 п.п., не исключается дальнейшее повышение ставок.

По оценке МВФ, рост **мирового ВВП** в 2023 году замедлится до 3,0% г/г (в 2022 году – 3,4% г/г). В среднесрочной перспективе ускорение темпов роста мировой экономики не ожидается (в перспективе до 2026 года прирост будет составлять 3,0-3,2% в год). Основной фактор – стагнация роста экономик **развивающихся стран** (с 4,2% до 4,0% г/г в 2024–2026 годах и ниже 4,0% г/г после 2026 года), прежде всего, в ключевых странах – торговых партнерах России. В Китае прогнозируется снижение темпов роста ВВП с 5,2% г/г в 2023 году до менее 4,0% г/г к 2026 году. В Индии – стабилизация роста экономики на уровне 6,0–6,1% г/г вплоть до 2028 года. При этом в развитых странах ожидается постепенное восстановление экономической активности - прирост ВВП в 2023 году оценивается в 1,3% г/г с последующим ускорением до 1,9% г/г в 2026 году. Тем не менее, это самый низкий уровень за последние 10 лет, исключая пандемийный 2020 год.

### Финансовые и сырьевые рынки

В 2023 году **рынки акций** развитых стран росли на фоне снижения инфляционного давления, а также восстановления деловой активности в крупнейших странах во II квартале 2023 года. Так, индекс S&P 500 за январь - август 2023 года вырос на 17,4%, европейский индекс STOXX 600 - на 7,8%, приближаясь к максимальным значениям III квартала 2021 года, индекс Nikkei прибавил с начала года 25,0%, превысив 30-летний максимум.

**Фондовые индексы** стран с формирующимися рынками в январе - августе также демонстрировали

<sup>11</sup>

[https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy\\_socialno\\_ekonomicheskogo\\_razvitiya/prognoz\\_socialno\\_ekonomicheskogo\\_razvitiya\\_rf\\_na\\_2024\\_god\\_i\\_na\\_planovyy\\_period\\_2025\\_i\\_2026\\_godov.html](https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2024_god_i_na_planovyy_period_2025_i_2026_godov.html)



позитивную динамику. На рынках Индии, Бразилии, ЮАР и Мексики наблюдался рост котировок (в среднем на 6%) благодаря восстановлению экономики и снижению мировых цен на продовольствие и энергоресурсы. Однако индекс Шанхайской фондовой биржи Shanghai Composite в январе-августе 2023 года вырос незначительно (на 1,0%) из-за слабой динамики промышленного производства и стагнации в сфере недвижимости, несмотря на попытки Народного Банка Китая оживить экономику снижением ключевых ставок.

Цены на **мировых товарных рынках** в 2023 году снижались после аномального роста в 2022 году.

**Индекс продовольственных цен ФАО** с начала текущего года по август снизился на 7,9%, в том числе индекс цен на молочную продукцию - на 19,4%, зерно - на 15,1%, растительные масла - на 13,0%. Основными факторами снижения цен в указанный период стали рост мирового предложения зерна и масел. Согласно прогнозу Всемирного банка, в 2023 году котировки на рынке зерна снизятся на 16% г/т, на рынке растительных масел - на 14% г/т.

В январе-августе 2023 года **стоимость природного газа** на европейском хабе TTF сократилась на 66,5% к аналогичному периоду прошлого года в связи со снижением потребления в Европе, вызванным теплой зимой и весной, а также значительной заполненностью ПХГ (около 93%, что выше показателей аналогичного периода прошлого года). Согласно прогнозу Всемирного банка, в 2023 году цены на природный газ снизятся на 60%. На период до 2026 года ожидается сохранение понижающей динамики цен благодаря росту мощностей по производству СПГ (США, Ближний Восток), росту числа СПГ- терминалов в Европе, развитию системы интерконнекторов между европейскими странами.

С начала года котировки на **нефть марки Brent** выросли на 4% на фоне сокращения добычи Саудовской Аравией и новостей о сокращении экспорта со стороны России. По оценкам, в 2023 году среднегодовые цены на нефть составят 83,5 долларов за баррель, что на 17% ниже значений 2022 года. В 2024 году на фоне высокого мирового спроса, действия санкционных ограничений, а также решений об ограничении добычи ожидается восстановление цен на нефть до 85 долларов за баррель. В перспективе до 2026 года ожидается постепенное снижение цен до 76 долларов за баррель.

#### **Платежный баланс и курс рубля**

В условиях снижения мировых цен на ключевые товары российского экспорта, а также сокращения физических объемов, стоимостной объем российского **товарного экспорта** за январь-июль 2023 года был на 32,0% ниже уровня соответствующего периода прошлого года. По оценкам, за 2023 год экспорт товаров в стоимостном выражении снизится на 22%, при этом в реальном выражении сохранится практически на уровне 2022 года (0,5%) - снижение нефтегазового экспорта будет нивелировано восстановлением ненефтегазового экспорта. В структуре ненефтегазового экспорта опережающими темпами будут расти поставки продовольственных товаров, химической продукции (включая минеральные удобрения), драгоценных камней и металлов, а также машин и оборудования.

**Импорт товаров** за январь-июль 2023 года увеличился на 18,0% относительно низкой базы прошлого года. По итогам 2023 года импорт товаров в стоимостном выражении вырастет на 13,4%, в реальном выражении рост составит 7,4% г/т.

Вклад **чистого экспорта** в годовые темпы роста ВВП в 2023 году будет сохраняться отрицательным.

По итогам 2023 года, по оценкам, **сальдо счета текущих операций** составит около 74,4 млрд долл. США или 3,9% ВВП.

По итогам первых 8 месяцев 2023 года официальный курс доллара США к рублю возрос на 36,4%, курс евро к рублю - на 38,1%, курс юаня к рублю - на 32,7%. Основное влияние оказало сокращение поступления валюты при сокращении экспорта, а также высокий спрос на валюту на фоне растущего импорта, а также изменение структуры внешнеторговых платежей.

К концу 2023 года **давление на торговый баланс и курс рубля** со стороны внешней торговли **будет постепенно ослабевать**. С июня наметился разворот конъюнктуры мировых товарно-сырьевых рынков - рост цен на нефть и ряд других экспортных товаров.

В свою очередь, увеличение притока иностранной валюты по счету текущих операций, наряду с продолжающейся диверсификацией его валютной структуры будут способствовать **укреплению курса рубля** в конце 2023 года - первой половине 2024 года. С середины 2024 года курс российской валюты к доллару США стабилизируется в диапазоне 90-92 рублей за долл. США.

#### **Инфляция**

В начале 2023 года потребительская инфляция продолжила замедляться, снизившись до 2,3% г/г в апреле с пикового значения 17,8% в апреле 2022 года. На фоне постепенного восстановления

потребительского спроса с мая 2023 года рост цен умеренно ускорился, достигнув 3,3% г/г в июне, в том числе за счет низкой базы прошлого года (замедление инфляции в мае и дефляция в июне-августе после значительного удорожания в марте-апреле).

В июле-августе дополнительное давление на инфляцию оказало ослабление рубля, которое повлияло на ускорение роста цен преимущественно непродовольственных товаров с высокой импортной составляющей (легковые автомобили, телерадиотовары, электротовары, средства связи), а также на отдельные продовольственные товары, не производимые на территории России. В результате в июле инфляция ускорилась до 4,3%, а в августе - до 5,2% г/г.

Для сдерживания инфляции Банк России принял решение трижды поднять ключевую ставку (с 7,5% до 8,5% 24 июля 2023 г., до 12% 15 августа 2023 г. и до 13% 15 сентября 2023 года).

Ослабление рубля в текущем году (более чем на 40% к концу 2022 года) приведет к продолжению переноса курса в цены. В результате темпы инфляции в 2023 году составят 7,5% (декабрь к декабрю 2022 года).

### **Экономическая активность, рынок труда и доходы населения**

**По итогам 2023 года рост экономики позволит не только компенсировать спад прошлого года, но и достигнуть прироста к уровню двухлетней давности.** По предварительной оценке, за 7 месяцев 2023 года ВВП вырос на 2,1% г/г и превысил уровень января-июля 2021 года на 0,7%. По итогам 2023 года ожидается рост ВВП на 2,8% (в 2022 году -2,1 процента).

Основными драйверами роста выступают отрасли реального сектора, прежде всего, **обрабатывающая промышленность.**

Так, рост выпуска в обрабатывающем секторе по итогам 7 месяцев 2023 года составил 6,1% г/г (в 2022 году - 0,3%). Основной положительный вклад вносят машиностроительный и металлургический комплексы, при этом рост отмечался практически по всем отраслям.

Устойчивый рост, как и в прошлом году, наблюдается в **строительстве**, за январь-июль 2023 года прирост объема строительных работ составил 8,7% г/г (по итогам 2022 года - 5,2 процента).

Рост производства продукции сохраняется и в **сельском хозяйстве** (на 1,4% г/г за январь-июль 2023 года). Тем не менее, по итогам года ожидается сокращение производства на 3,4% г/г относительно высокой базы прошлого года, обусловленного рекордным урожаем зерновых (в 2022 году производство продукции сельского хозяйства возросло на 10,2 процента).

Оборот **оптовой торговли** восстанавливается высокими темпами - к июлю они достигли 24,3% г/г, тем самым обеспечив прирост за 7 месяцев на уровне 3,5% г/г (в 2022 году был зафиксирован спад на 16,7% г/г). Отставание от уровня двухлетней давности сохраняется (-9,4% г/г к уровню января-июля 2021 года) - восстановление прогнозируется после 2023 года.

**Грузооборот транспорта** (за исключением трубопроводного) по итогам 7 месяцев 2023 года вырос на 2,4% г/г на фоне успешной перестройки транспортно-логистических связей внутри экономики (в 2022 году рост на 0,2% г/г). Увеличение грузооборота происходит, прежде всего, за счет железнодорожного и автомобильного транспорта (по итогам 7 месяцев 2023 года - на 1,6% г/г и 14,1% г/г соответственно).

Рост экономики сопровождался **высокой инвестиционной активностью.** По итогам 6 месяцев 2023 года прирост инвестиций в основной капитал составил 7,6% г/г на фоне высокой базы I полугодия 2022 года. По итогам 2023 года ожидаются высокие темпы роста инвестиций - 6,0 процента.

Ситуация на **рынке труда** характеризуется как стабильная. **Уровень безработицы** в июле 2023 года продолжил снижение и достиг нового исторического минимума - 3,0% от рабочей силы. В целом за 2023 год уровень безработицы, по оценкам, составит 3,1% от рабочей силы (в 2022 году - 3,9 процента).

В условиях рекордно низкой безработицы наблюдается рост **реальной заработной платы:** на 6,8% г/г за январь-июнь 2023 года. По итогам 2023 года ожидается рост реальной заработной платы на 6,2% г/г (за 2022 год рост на 0,3 процента).

По итогам I полугодия 2023 года реальные денежные доходы населения выросли на 3,9% г/г (в 2022 году снижение на 1,5%). По итогам 2023 года ожидается сохранение тренда на рост доходов (на уровне 4,0% в реальном выражении). **Реальные располагаемые денежные доходы** росли опережающими темпами в I полугодии 2023 года (на 4,7% г/г). В целом за 2023 год прирост показателя оценивается на уровне 4,3% (в 2022 году снижение на 1,0 процента).

Стабильная ситуация на рынке труда, рост реальных доходов и кредитной активности населения положительно сказываются на восстановлении **потребительской активности.** Суммарный оборот



розничной торговли, платных услуг населению и оборот общественного питания за 7 месяцев 2023 года увеличился на 3,1% г/г. При этом рост отмечается по всем компонентам. По итогам 2023 года прогнозируется увеличение потребительской активности на 5,4 процента.

Оборот **розничной торговли** за 7 месяцев 2023 года увеличился на 2,4% г/г при отрицательной динамике за I квартал 2023 года (-6,9% г/г). По итогам 2023 года прирост оценивается на уровне 5,8% (в 2022 году падение на 6,5%). **Объем платных услуг** населению за январь-июль 2023 года увеличился на 4,0% г/г. По итогам 2023 года ожидается рост на 4,1% (в 2022 году - рост на 5,0 процента).

## Общая характеристика прогноза социально-экономического развития

### Базовый вариант

В рамках прогноза социально-экономического развития на 2024-2026 годы Минэкономразвития России был скорректирован ряд ключевых макропараметров по сравнению со сценарными условиями функционирования экономики Российской Федерации и основными параметрами прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов, подготовленными в апреле 2023 года.

В прогнозе учтены следующие тенденции:

- более высокий уровень мировых цен на нефть, по сравнению с уровнем, прогнозируемым в начале 2023 года;
- ослабление рубля по отношению к иностранным валютам;
- сохранение низкого уровня безработицы и рост реальных доходов населения;
- ускоренный рост инвестиционной активности;
- опережающий рост выпуска в обрабатывающей промышленности, в основном за счет отраслей машиностроительного комплекса.

Как следствие, были **улучшены оценки роста ВВП** и ряда его компонентов на 2023 и 2024 годы, на 2025 и 2026 годы - прогноз был скорректирован в сторону понижения реальных темпов роста из-за эффекта более высокой базы. При этом оценки накопленного роста ВВП за 2023-2026 годы выросли до почти 10% (8,8% в сценарных условиях).

### Платежный баланс и курс рубля

В среднесрочной перспективе уровень **мировых цен стабилизируются**. Давление на конъюнктуру мировых рынков, в первую очередь, будет оказывать стагнация роста экономик развивающихся стран. Вместе с тем по мере переориентации экспортных поставок в нейтральные страны дисконт экспортной цены на российскую нефть к «Брент» на прогнозном горизонте будет сокращаться.

Рост физических объемов **российского экспорта** в 2024 г. ускорится до 2,6% г/г, а в 2025-2026 гг. стабилизируется на уровне 2,4-2,7% в год. Драйверами роста на среднесрочном горизонте будет выступать как нефтегазовый, так и ненефтегазовый экспорт.

В то же время с 2024 года темпы роста физических объемов импорта замедлятся. При этом профицит торгового баланса и счета текущих операций к 2026 г. сохранится на уровне 2023 года: 7,5% ВВП и 3,7% ВВП, соответственно.

Увеличение притока иностранной валюты по счету текущих операций, в том числе с учетом постепенного восстановления торгового баланса, наряду с продолжающейся диверсификацией валютной структуры внешнеторговых операций в 2024-2026 гг. будут способствовать **стабилизации курса рубля в диапазоне 90-92 руб./долл. США** (в среднем за год). На среднесрочном горизонте в прогноз заложено постепенное ослабление российской валюты в соответствии с инфляционным дифференциалом, что будет способствовать сохранению стабильного реального эффективного курса рубля.

### Инфляция

**По итогам 2023 г.** с учетом продолжения переноса ослабления курса рубля на потребительский рынок темпы инфляции ожидаются на уровне 7,5% г/г (на конец года). В 2024 году инфляция замедлится до 4,5%, что учитывает предложения по повышенной индексации тарифов. С 2025 года инфляция выйдет на целевой уровень 4,0%.

### Экономический рост

Основным драйвером роста выступит развитие экономики предложения, направленной на удовлетворение внутреннего спроса - как **потребительского**, так и **инвестиционного**. При этом роль экспорта в структуре роста будет повышаться по мере переориентации на новые рынки.

На период 2024-2026 годов прогнозируется рост **инвестиций в основной капитал** в среднем на уровне до 3% в год. Основными источниками роста выступают **собственные средства организаций** за счет роста прибыли, а также кредитные источники.

Другим фактором экономического роста в среднесрочной перспективе будет расширение **потребительского спроса**.

Рост **оборота розничной торговли** в 2024-2026 годах прогнозируется на уровне 3,4-3,6%, увеличение объема **платных услуг населению** в среднем составит 2,6% в год.

Поддержку потребительскому спросу на среднесрочном горизонте окажет рост **реальных располагаемых денежных доходов населения** средним темпом 2,6% в год в 2024-2026 годах. Увеличение **реальных денежных доходов населения** продолжится со средним темпом 2,8% в год. Рост доходов будет поддержан, прежде всего, за счет трудовых и предпринимательских доходов при реализации в полном объеме всех принятых мер социальной поддержки.

Ситуация на **рынке труда** продолжит оставаться стабильной благодаря реализации мер поддержки Правительства Российской Федерации, направленных на стимулирование уровня участия населения в рабочей силе, повышение гибкости рынка труда, развитие системы профессиональной переориентации кадров. Так, **численность занятого населения** к 2026 году возрастет до 74,0 млн человек (в 2023 году - 72,8 млн человек) при сохранении **безработицы** в среднесрочной перспективе на уровне 3,1 процента.

Одновременно с этим в 2024-2026 годах ожидается увеличение **номинальных заработных плат** в среднем на уровне 7,7% в год, а также рост **реальной заработной платы** на 2,5%. Росту заработной платы будет способствовать ежегодное повышение минимального размера оплаты труда (МРОТ). С 1 января 2024 года в совокупности МРОТ увеличится на 18,5% и составит 19 242 рубля.

Растущий потребительский и инвестиционный спрос будет удовлетворяться, прежде всего, за счет наращивания собственного производства.

Роль экспорта в структуре роста будет повышаться по мере переориентации на новые рынки. С учетом замедления роста импорта вклад **чистого экспорта** в годовые темпы роста ВВП в 2024-2026 годах станет положительным и составит в среднем +0,3 п.п. ежегодно.

Траектория развития в 2024-2026 годах будет в значительной степени определяться **эффективной реализацией мер экономической политики**, направленных на содействие структурной перестройке экономики:

- реализация мер структурной перестройки экономики в рамках решения **6 приоритетных задач, поставленных Президентом РФ**, а именно расширение внешнеэкономического взаимодействия с перспективными партнерами из дружественных государств и развитие необходимых для такого сотрудничества инфраструктур, в т.ч. транспортной и платежной; укрепление технологического суверенитета; обеспечение финансового суверенитета; опережающее развитие транспортной, коммунальной и социальной инфраструктур; повышение благосостояния граждан; обеспечение народосбережения, защита материнства и детства, поддержка семей, имеющих детей;
- сбалансированная **бюджетная политика**, предполагающая достаточный для поддержания внутреннего спроса и обеспечения экономики предложения уровень государственных расходов при обеспечении долгосрочной бюджетной устойчивости;
- **денежно-кредитная политика**, учитывающая, наряду с целевым ориентиром по инфляции, необходимость в финансовых ресурсах для структурной трансформации экономики.

С учетом реализации указанных мер в 2024-2026 годах прогнозируется рост ВВП на 2,2-2,3% в год в реальном выражении.

### Риски прогноза

Со стороны внешних условий ключевым риском остается **замедление мировой экономики**, что может негативно сказаться на спросе на традиционные товары российского экспорта, выразиться в снижении экспортных цен. Это создает риски для развития отраслей, ориентированных на экспорт, а также для бюджета (прежде всего, в части нефтегазовых доходов).

**Внутренние риски** связаны, прежде всего, с дефицитом кадров на рынке труда. Поэтому ключевой задачей является повышение производительности труда, а также обеспечение максимальной гибкости рынка труда, подготовка и переподготовка кадров.

Дальнейшее ужесточение **денежно-кредитной политики** и/или ее несвоевременный возврат к

смягчению может негативно сказаться на инвестиционной активности, а также на дополнительных расходах бюджета по накопленным обязательствам по субсидируемым кредитным программам.

Реализация соответствующих рисков заложена в консервативном варианте прогноза.

#### Консервативный вариант

В консервативный вариант прогноза на среднесрочную перспективу заложено более сильное, чем в базовом варианте, **замедление роста мировой экономики**, а также **усиление санкционного давления** на российскую экономику, в т.ч. за счет вторичных санкций для дружественных и нейтральных стран. В этих условиях траектория цен на нефть и другие сырьевые товары в консервативном варианте складывается ниже, чем в базовом. **Снижение цен на мировых рынках** будет сопровождаться более существенным, чем в базовом варианте, снижением физических объемов экспортных поставок, в первую очередь - по товарам нефтегазового экспорта.

Также предполагается реализация отдельных **проинфляционных факторов** (в частности, более сильное ослабление курса рубля), которые приведут к более высоким показателям инфляции в 2023-2024 годах. Следствием этого станут более низкие темпы **роста реальных денежных доходов населения** и **сжатие потребительской активности**.

Кроме того, консервативный сценарий предполагает проведение **более жесткой денежно-кредитной политики** Банком России. Это приведет к более низким темпам кредитования экономики, что отразится на **инвестиционной активности**.

В этих условиях **рост ВВП** в 2023 году прогнозируется на уровне 2,6% г/г. В 2024-2026 годах рост экономики также будет происходить более медленными темпами на уровне в среднем 1,5% в год.

**Таблица 8-3 Основные показатели базового варианта прогноза социально-экономического развития Российской Федерации**

	вариант	2022	2023	2024	2025	2026
		отчет	оценка	прогноз		
<b>1. Внешние и сопряженные с ними условия</b>						
Экспортная цена на российскую нефть, долл. США / барр.	Базовый	79,6	63,4	71,3	70,1	70,0
	Консервативный		62,9	64,3	58,7	56,5
Добыча нефти (включая газовый конденсат), млн тонн	Базовый	534,0	527,0	523,0	530,0	540,0
	Консервативный		527,0	487,0	497,0	508,0
Добыча газа (включая газ попутный), млрд куб.м	Базовый	676,0	642,0	666,7	695,4	707,5
	Консервативный		642,0	644,7	654,4	666,4
Цены на газ (среднеконтрактные, включая страны СНГ), долл. США / тыс куб. м	Базовый	702,9	354,4	268,8	263,2	256,0
	Консервативный		341,9	238,7	224,0	217,1
Цены на газ (дальнее зарубежье), долл. США / тыс куб. м	Базовый	874,2	434,6	321,7	308,3	296,0
	Консервативный		419,4	290,7	272,3	260,2
Экспорт нефти, млн тонн	Базовый	248,2	247,0	240,0	247,0	257,0
	Консервативный		247,0	236,0	245,0	250,0
Экспорт природного газа (трубопроводный), млрд куб. м	Базовый	131,3	97,0	108,0	120,0	126,0
	Консервативный		97,0	100,0	103,0	108,0
Экспорт СПГ, млн тонн	Базовый	32,9	33,3	38,0	40,0	44,0
	Консервативный		33,3	37,0	39,0	39,0
Экспорт нефтепродуктов, млн тонн	Базовый	127,4	128,0	131,3	131,3	131,3
	Консервативный		128,0	111,0	111,0	116,0
Курс евро (среднегодовой), долларов США за евро	Базовый	1,05	1,10	1,11	1,12	1,12
	Консервативный		1,10	1,11	1,12	1,12
<b>2. Внутренние условия</b>						
Инфляция (ИПЦ), прирост цен на конец периода, % к декабрю	Базовый	11,9	7,5	4,5	4,0	4,0
	Консервативный		8,0	5,4	3,6	4,0
в среднем за год, %	Базовый	13,8	5,8	7,2	4,2	4,0
	Консервативный		5,9	8,2	4,0	3,9
Курс доллара (среднегодовой), рублей за доллар США	Базовый	67,5	85,2	90,1	91,1	92,3
	Консервативный		85,7	95,7	97,8	100,3

**Таблица 8-4 Среднесрочный прогноз социально-экономического развития Российской Федерации до 2025 года (Базовый, полный)**

		2022	2023	2024	2025	2026
		отчет <sup>12</sup>	оценка	прогноз <sup>13</sup>		
Экспортная цена на российскую нефть, долл. за баррель		79,6	63,4	71,3	70,1	70,0

<sup>12</sup> Показатели будут уточнены по мере выхода официальной статистической информации по Донецкой Народной Республике (ДНР), Луганской Народной Республике (ЛНР), Запорожской и Херсонской областям в соответствии с Федеральным планом статистических работ, утвержденным распоряжением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2008 г. № 671-р

<sup>13</sup> Показатели будут уточнены по мере выхода официальной статистической информации по Донецкой Народной Республике (ДНР), Луганской Народной Республике (ЛНР), Запорожской и Херсонской областям в соответствии с Федеральным планом статистических работ, утвержденным распоряжением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2008 г. № 671-р

		2022	2023	2024	2025	2026
		отчет <sup>12</sup>	оценка	прогноз <sup>13</sup>		
<b>Индекс потребительских цен</b>						
на конец года	% к декабрю	111,9	107,5	104,5	104,0	104,0
в среднем за год	% г/г	113,8	105,8	107,2	104,2	104,0
<b>Валовой внутренний продукт</b>						
Номинальный объем	млрд руб.	153435 <sup>14</sup>	166015	179956	190637	202304
Номинальный объем (85 субъектов)	млрд руб.	153435	163982	177557	187854	199131
Темп роста	% г/г	97,9	102,8	102,3	102,3	102,2
Индекс-дефлятор ВВП	% г/г	115,8	103,9	105,9	103,5	103,7
<b>Объем отгруженной продукции (работ, услуг)</b>						
Номинальный объем	млрд руб.	102548	108952	121533	127838	134474
Индекс промышленного производства	% г/г	100,6	103,6	102,6	102,2	102,3
Индекс-дефлятор (по сопоставимому кругу предприятий)	% г/г	107,4	102,6	108,8	102,9	102,8
<b>Производство сельского хозяйства</b>						
Темп роста	% г/г	110,2	96,6	102,3	101,5	101,3
Индекс-дефлятор	% г/г	104,2	100,7	106,9	104,2	104,1
<b>Инвестиции в основной капитал</b>						
Номинальный объем	млрд руб.	27865	31594	34026	36743	39587
Темп роста	% г/г	104,6	106,0	102,3	103,0	103,0
Индекс-дефлятор	% г/г	114,6	107,0	105,3	104,8	104,6
<b>Оборот розничной торговли</b>						
Номинальный объем	млрд руб.	42577	47083	52679	56775	61192
Темп роста	% г/г	93,5	105,8	103,6	103,4	103,5
Индекс-дефлятор	% г/г	115,4	104,5	108,0	104,2	104,1
к ВВП	%	27,7	28,7	29,7	30,2	30,7
<b>Объем платных услуг населению</b>						
Номинальный объем	млрд руб.	12920	14931	16248	17468	18730
Темп роста	% г/г	105,0	104,1	102,9	102,4	102,5
Индекс-дефлятор	% г/г	108,2	111,0	105,7	104,9	104,6
к ВВП	%	8,4	9,1	9,2	9,3	9,4
<b>Прибыль по всем видам деятельности</b>						
Номинальный объем	млрд руб.	38827	41591	45304	47686	50184
Темп роста	% г/г	91,5	107,1	108,9	105,3	105,2
к ВВП	%	25,3	25,4	25,5	25,4	25,2
<b>Прибыль прибыльных организаций для целей бухгалтерского учета</b>						
Номинальный объем	млрд руб.	47612	49022	53529	56357	59308
Темп роста	% г/г	97,9	103,0	109,2	105,3	105,2
к ВВП	%	31,0	29,9	30,1	30,0	29,8
<b>Амортизация</b>						
Номинальный объем	млрд руб.	9798	10341	11465	12686	13994
Темп роста	% г/г	113,1	105,5	110,9	110,6	110,3
к ВВП	%	6,4	6,3	6,5	6,8	7,0
<b>Среднегодовая стоимость амортизируемого имущества</b>						
Номинальный объем	млрд руб.	170100	179536	199050	220240	242956
Темп роста	% г/г	111,1	105,5	110,9	110,6	110,3
к ВВП	%	110,9	109,5	112,1	117,2	122,0
<b>Фонд заработной платы работников организаций</b>						
Номинальный объем	млрд руб.	33654	38159	42364	45459	48755
Темп роста	% г/г	113,9	113,4	111,0	107,3	107,3
к ВВП	%	21,9	23,3	23,9	24,2	24,5
<b>Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций</b>	руб./мес.	<b>65338</b>	<b>73412</b>	<b>80618</b>	<b>86124</b>	<b>91669</b>
Темп роста	% г/г	114,1	112,4	109,8	106,8	106,4
<b>Реальная заработная плата работников организаций</b>	% г/г	<b>100,3</b>	<b>106,2</b>	<b>102,5</b>	<b>102,6</b>	<b>102,3</b>
<b>Реальные располагаемые денежные доходы населения</b>	% г/г	<b>99,0</b>	<b>104,3</b>	<b>102,7</b>	<b>102,6</b>	<b>102,6</b>
<b>Величина прожиточного минимума в расчете на душу населения (в среднем за год)</b>	руб./мес.	<b>13919</b>	<b>14375</b>	<b>15453</b>	<b>16923</b>	<b>18670</b>
Темп роста	% г/г	119,4	103,3	107,5	109,5	110,3
трудоспособного населения	руб./мес.	15172	15669	16844	18446	20350
пенсионеров	руб./мес.	11970	12363	13290	14554	16056
детей	руб./мес.	13501	13944	14989	16415	18110
<b>Численность населения с денежными доходами ниже граници бедности к общей численности населения</b>	% г/г	<b>9,8</b>	<b>9,7</b>	<b>9,2</b>	<b>8,7</b>	<b>8,3</b>
<b>Экспорт товаров</b>						
Номинальное значение	млрд долл. США	590,8	459,1	471,0	481,1	496,7
Темп роста в номинальном выражении	% г/г	119,5	77,7	102,6	102,1	103,2
Темп роста в реальном выражении	% г/г	86,0	100,5	102,6	102,4	102,7
к ВВП	%	26,0	23,9	23,9	23,3	23,0
<b>Ненефтегазовый экспорт</b>						
Номинальное значение	млрд долл.	246,7	225,9	228,3	237,2	246,3

<sup>14</sup> ВВП в 2022 году учитывает экономическую активность, связанную с новыми территориями.

	США	2022	2023	2024	2025	2026
		отчет <sup>12</sup>	оценка	прогноз <sup>13</sup>		
Темп роста в реальном выражении к ВВП	% г/г	79,7	111,7	103,0	101,5	102,0
<b>Нефтегазовый экспорт</b>						
Номинальное значение	млрд долл. США	344,1	233,2	242,8	243,9	250,4
Темп роста в реальном выражении к ВВП	% г/г	92,4	92,5	102,2	103,2	103,4
<b>Экспорт услуг</b>						
Номинальное значение	млрд долл. США	48,5	44,1	49,7	54,3	57,9
Темп роста в реальном выражении к ВВП	% г/г	87,5	89,7	111,2	108,1	105,5
<b>Импорт товаров</b>						
Номинальное значение	млрд долл. США	276,7	313,8	319,7	326,8	335,5
Темп роста в номинальном выражении	% г/г	91,0	113,4	101,9	102,2	102,7
Темп роста в реальном выражении к ВВП	% г/г	83,1	107,4	102,7	101,9	101,6
<b>Торговый баланс</b>						
Номинальное значение	млрд долл. США	314,1	145,3	151,3	154,3	161,2
к ВВП	%	13,8	7,6	7,7	7,5	7,5
<b>Счет текущих операций</b>						
Номинальное значение	млрд долл. США	236,1	74,4	80,7	77,8	80,8
к ВВП	%	10,4	3,9	4,1	3,8	3,7
<b>Численность рабочей силы</b>	млн чел.	<b>74,9</b>	<b>75,2</b>	<b>75,6</b>	<b>76,1</b>	<b>76,3</b>
<b>Численность занятых в экономике</b>	млн чел.	<b>72,0</b>	<b>72,8</b>	<b>73,3</b>	<b>73,8</b>	<b>74,0</b>
<b>Общая численность безработных граждан</b>	млн чел.	<b>3,0</b>	<b>2,4</b>	<b>2,4</b>	<b>2,4</b>	<b>2,4</b>
<b>Уровень безработицы</b>	% к рабочей силе	<b>3,9</b>	<b>3,1</b>	<b>3,1</b>	<b>3,1</b>	<b>3,1</b>
<b>Производительность труда</b>	%	<b>97,6</b>	<b>101,7</b>	<b>101,6</b>	<b>101,6</b>	<b>101,9</b>
<b>Курс доллара США</b>	рублей за доллар	<b>67,5</b>	<b>85,2</b>	<b>90,1</b>	<b>91,1</b>	<b>92,3</b>
<b>Госкапвложения БС</b>	млрд руб.	<b>3470</b>	<b>4126</b>	<b>4301</b>	<b>4088</b>	<b>4439</b>

### Обеспечение устойчивости развития экономики

В целях нивелирования глобальных рисков экономики и преодоления негативного влияния санкционного давления в рамках заседания Совета при Президенте Российской Федерации по стратегическому развитию и национальным проектам, состоявшегося 15 декабря 2022 года, Президентом Российской Федерации В.В. Путиным поручено Правительству Российской Федерации уделить в 2023 году особое внимание решению 6 ключевых задач, реализация которых позволит обеспечить достижение национальных целей развития, установленных до 2030 года.

По реализации каждой из ключевых задач Президента Российской Федерации с марта по июнь 2023 года Правительством Российской Федерации проведены стратегические сессии. По каждой задаче, помимо текущего состояния и оценки результатов первичной адаптации к новым условиям функционирования экономики, определены основные вызовы и риски их достижения, а также ключевые направления действий Правительства Российской Федерации в контексте определенных вызовов и рисков с акцентом на новые задачи и инструменты их реализации, а также текущие, требующие доработки:

- в рамках задачи по **расширению внешнеэкономического взаимодействия с перспективными партнерами из дружественных государств** основное внимание уделяется **развитию транспортно-логистических коридоров** под новые потребности в экспорте и импорте: увеличению грузопотоков по международным транспортным коридорам - «Север-Юг», Азово-Черноморского и Восточного направлений, **формированию новой линейки инструментов финансовой и нефинансовой поддержки экспорта.**

Основной вектор развития - **формирование новой стратегии внешнеэкономической деятельности**, углубление интеграции ЕАЭС и со странами-партнерами. Интеграция должна осуществляться не только в сфере взаимной торговли, но и в области производственной кооперации.

- в целях **укрепления технологического суверенитета Российской Федерации** необходимо обеспечить **инновационно-активный экономический рост** - через устранение регуляторных барьеров, стимулирование спроса и предложения отечественной инновационной продукции, развитие принципов «бесшовного» предоставления мер поддержки технологических компаний, в т.ч. малых.



Ряд мер Правительства направлен на **обеспечение национального контроля над набором технологий** - определение технологических приоритетов, реализация соглашений с технологическими компаниями о развитии сквозных технологий, стимулирование конкурирующих разработок, развитие новых форм интеграции научно-исследовательской и производственно-технологической деятельности.

Ключевым направлением остается и **устойчивое развитие производственных систем** - как путем реализации уже существующих и новых программ импортозамещения, так и промышленных мега-проектов, ориентированных на выпуск конкретной линейки высокотехнологичной продукции и снижение импортозависимости по конкретной номенклатуре, использования кластерной инвестиционной платформы.

- для **обеспечения финансового суверенитета Российской Федерации** необходимо **формирование долгосрочных ресурсов** на внутреннем финансовом рынке, включая развитие новых финансовых инструментов, в том числе ряда инвестиционных и страховых инструментов для граждан, а также **повышение доверия инвесторов к российскому финансовому рынку**.

Также обеспечивается **стимулирование финансирования приоритетных для трансформации экономики** видов деятельности, в том числе проектов, содействующих обеспечению технологического суверенитета и структурной адаптации экономики.

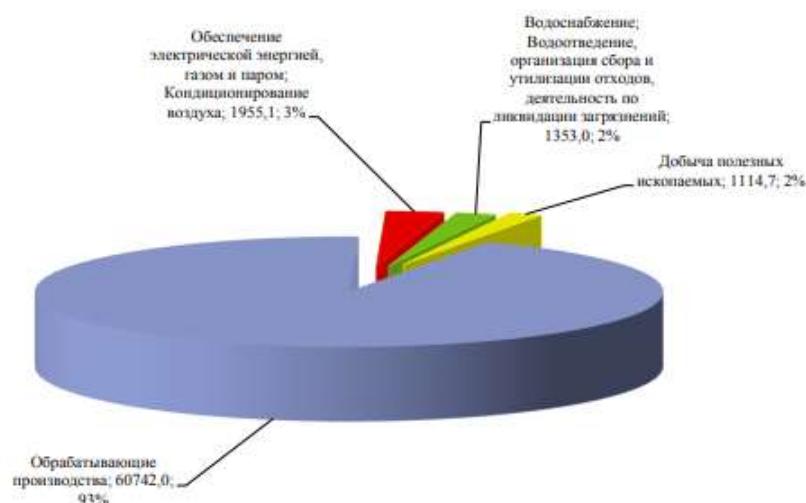
Будут продолжены **дальнейшая цифровизация финансового рынка** на основе отечественных технологий - внедрение нового инструмента «цифрового рубля», а также расширение использования цифровых финансовых активов (ЦФА) и утилитарных цифровых прав (УЦП), создание правовых условий для ЭПР на финансовом рынке, а также **развитие независимой системы расчетов с дружественными странами**.

- **опережающее развитие транспортной, коммунальной и социальной инфраструктур** будет обеспечено путем **сбалансированного пространственного развития**, в том числе совершенствования правил комплексного развития территорий с целью увеличения градостроительного потенциала, взаимоувязки планов по строительству жилья и инфраструктуры.

**В жилищной политике** акцент делается на развитии индивидуального жилищного строительства, поддержку застройщиков на территориях с недостаточной рентабельностью. Жилищная поддержка семей носит адресный характер.

### Социально-экономическое развитие Раменского городского округа<sup>15</sup>

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

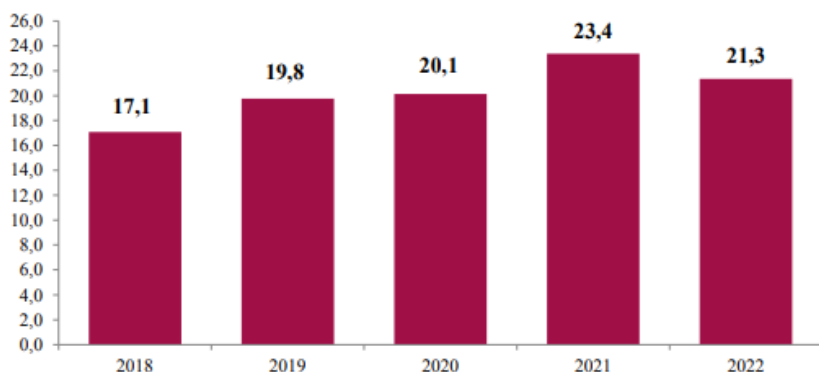


Обрабатывающие производства являются основой промышленного комплекса Раменского городского округа. Доля в объеме отгруженной промышленной продукции – 93% или 60742 млн. рублей

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

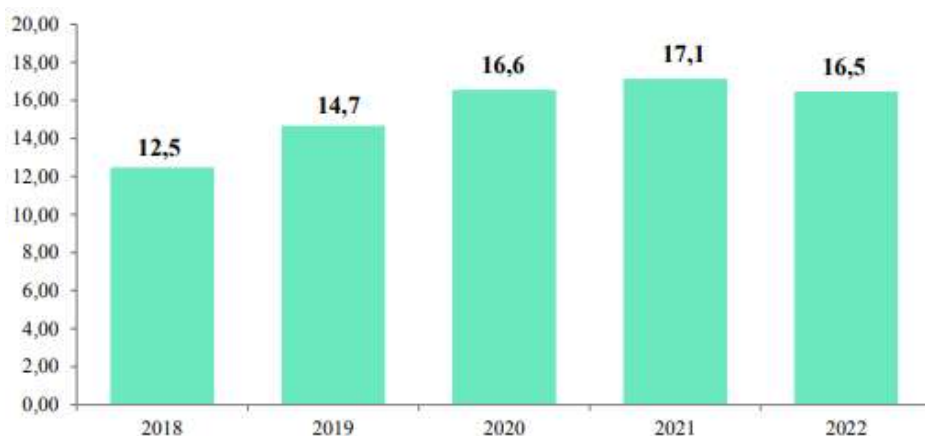
<sup>15</sup> <https://www.ramenskoye.ru/images/DocFiles/4961.pdf>





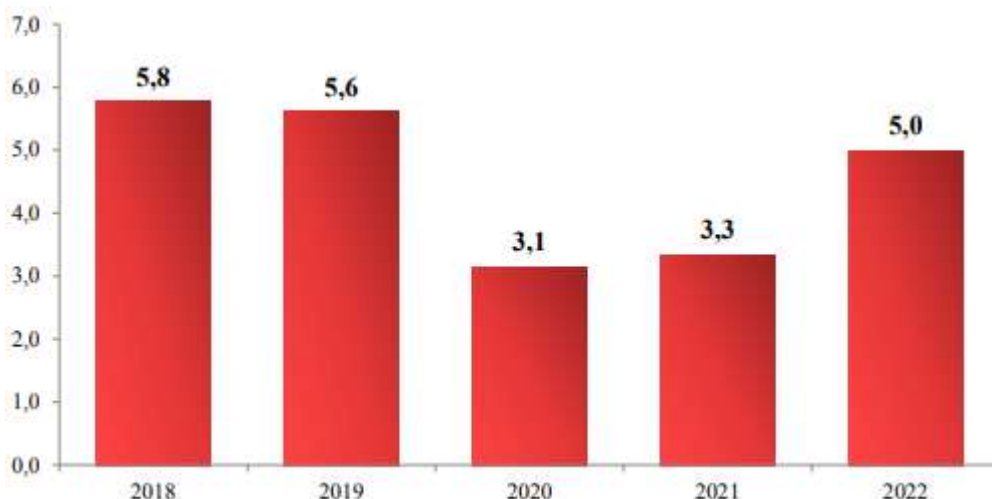
Реализация мяса скота и птицы в живом весе по сельскохозяйственным предприятиям составила 21,3 тыс. тонн, что ниже соответствующего периода прошлого года на 8,7%. Снижение связано с цикличностью производства мяса птицы.

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



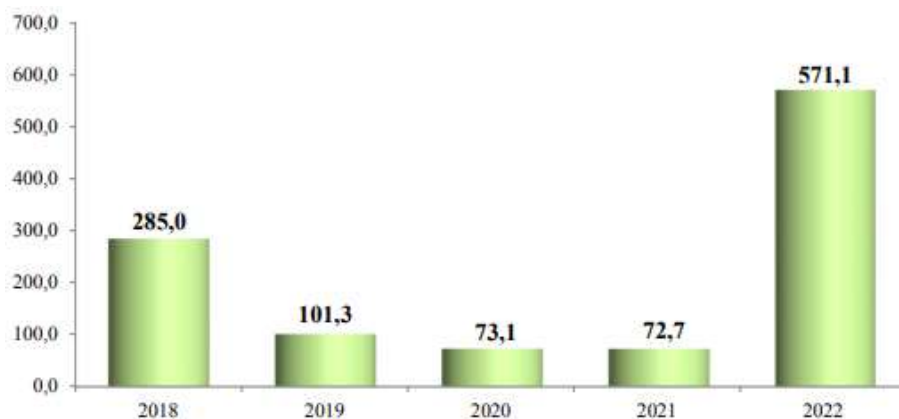
Производство коровьего молока составило 16,5 тыс. тонн, что ниже соответствующего периода прошлого года на 3,9%. Снижение связано со снижением надоя молока в расчёте на одну корову молочного стада.

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



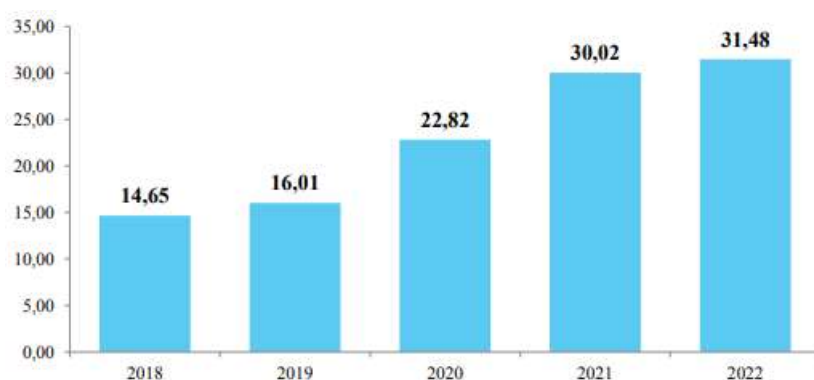
По итогам I полугодия 2022 года объем инвестиций в основной капитал составил 5 млрд. рублей (150 % к аналогичному периоду 2021 года). По источникам финансирования инвестиций в основной капитал преобладает доля собственных средств – 76% (3,8 млрд. руб.), доля привлеченных средств составила – 24% (1,2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

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



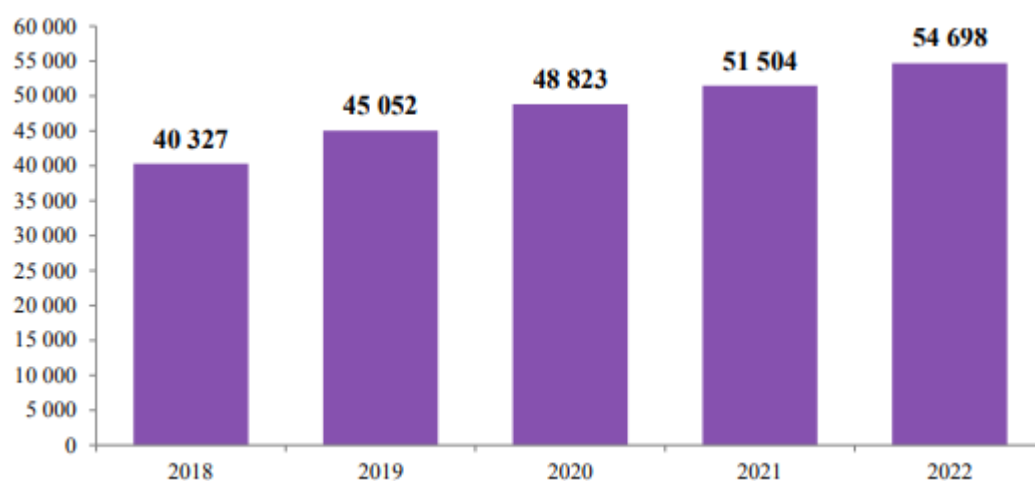
В отчетном периоде на территории Раменского городского округа в эксплуатацию введено 571,1 тыс. кв. м. индивидуальных жилых домов (785,9 % к аналогичному периоду 2021 года). Увеличение произошло за счет постановки на учет ранее построенных населением объектов недвижимости

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



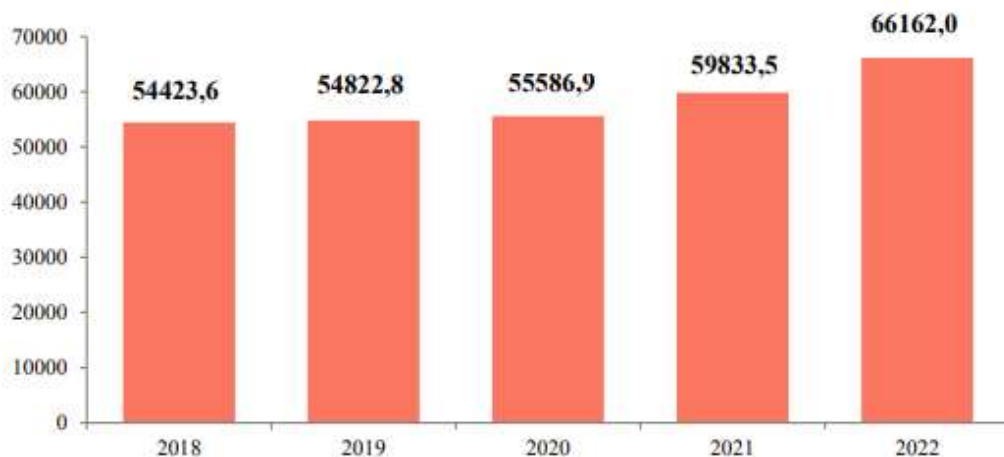
Оборот розничной торговли по крупным и средним предприятиям составил 31,48 млрд. рублей (104,9% к аналогичному периоду 2021 года).

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



Численность списочного состава занятых в экономике округа по крупным и средним предприятиям за I полугодие 2022 года составила 54 698 человек, что выше соответствующего периода прошлого года на 6,2%. По сравнению с соответствующим периодом 2021 года численность безработных граждан, состоящих на учете в службе занятости уменьшилась и составила 820 человек, уровень регистрируемой безработицы (к численности трудоспособного населения) составил 0,47%.

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



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

### **Выводы о степени влияния макроэкономических факторов на рынок коммерческой недвижимости**

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

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

## **8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ**

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

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.<sup>16</sup>

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

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

- под дачное и садово-огородное использование;
- под жилую застройку;
- промышленного и иного специального назначения промышленности, транспорта, энергетики, обороны и др.;
- сельскохозяйственного назначения;
- природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко - культурного назначения;

<sup>16</sup> <https://cyberpedia.su/8x91a.html>

- лесного фонда, водного фонда;
- участки недр;
- земли резерва, назначение которых не определено.

Жилье – жилые здания и помещения:

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

Коммерческая недвижимость:

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

Промышленная недвижимость:

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

Недвижимость социально-культурного назначения:

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

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

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

**Таблица 8.2-1 Классификация рынков недвижимости**

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

**Источник: составлено Оценщиком**

Согласно документам на объект оценки, предоставленных Заказчиком, объектом оценки является право собственности на земельные участки (26 ед.) для дачного строительства и (24 ед.) для сельскохозяйственного производства. Оценщик делает вывод, что объект оценки относится к сегменту земельных участков для дачного строительства и сельскохозяйственного производства в Московской области.

### 8.3. АНАЛИЗ ОПТОВОГО РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

#### Рынок земельных участков Московской области<sup>17</sup>

В январе 2024 года средняя стоимость земельного участка на вторичном рынке Подмосковья составила 1,78 млн руб. Это на 12,2% больше, чем в декабре и на 14,9% превосходит результат января прошлого года, подсчитали для «РБК-Недвижимости» эксперты аналитического центра компании «Инком-Недвижимость».

Руководитель аналитического центра «Инком-Недвижимость» Дмитрий Таганов замечает, что в основном рост отмечался именно в начале 2024 года, тогда как в течение 2023-го средняя стоимость участка стагнировала, колебания отмечались в пределах 1%. В январе же цены выросли на 12,2% к декабрьскому показателю. По мнению эксперта, такое подорожание за месяц произошло по техническим причинам: были сняты с экспозиции или проданы более дешевые лоты, и в экспозиции остались более дорогие.

Рост цен на земельные участки «РБК-Недвижимости» подтвердили в компании «Этажи». Одна из причин повышенного спроса на участки в последние месяцы — это изменения в льготном кредитовании, которое многие используют для строительства дома, говорит эксперт по загородной недвижимости «Этажей» Артур Герасимов.

В числе причин повышенного спроса на земельные участки зимой Герасимов назвал также опасения по поводу роста цен и желание начать строительные работы ранней весной. «К концу февраля по мере приближения строительного сезона цены на земельные участки еще больше вырастут», — прогнозирует эксперт.

#### Динамика средней стоимости земельного участка в Подмосковье за год

Месяц	Год	Средняя стоимость земельного участка, млн руб.	Динамика к предыдущему месяцу
Январь	2023	1,55	-6,2%
Февраль	2023	1,49	-3,8%
Март	2023	1,49	0%
Апрель	2023	1,52	+1,6%
Май	2023	1,51	-0,1%
Июнь	2023	1,52	+0,3%
Июль	2023	1,53	+0,8%
Август	2023	1,55	+1,2%
Сентябрь	2023	1,53	-1,2%
Октябрь	2023	1,56	+1,7%
Ноябрь	2023	1,57	+0,7%
Декабрь	2023	1,59	+1,2%
Январь	2024	1,78	+12,2%

<sup>17</sup> <https://realty.rbc.ru/news/65ba4ef59a79470c8f7511c8>

«Участки, которые перепродаются на вторичке — в большинстве от инвесторов, которые купили, но не смогли ничего построить. Цены на стройматериалы растут, и эти люди не в состоянии реализовать свой инвестиционный проект. Это наиболее частая причина продажи участков на вторичном рынке», — говорит Дмитрий Таганов.

По данным Дом.РФ, с 2020 года средняя стоимость дома с земельным участком в Московском регионе увеличилась на 61%, а цена за сотку земли — на 98%. По данным аналитиков, если в 2020 году в среднем дом с участком в Москве и области стоил 9 млн руб., то осенью 2023-го — 14,5 млн руб.

Земельные участки в Московской области начали дорожать еще в конце прошлого года. Начало 2024-го подтвердило этот тренд - хотя для небольших частных домовладений динамика не так однозначна<sup>18</sup>.

По данным витрины недвижимости Restate, земля в Московской области начала дорожать во второй половине 2023 года, после длительного периода относительной стабильности. При этом рост был неравномерным - рынок пережил два коротких периода спада, но всякий раз после этого возвращался к прежней динамике.

Начало 2024 года закрепляет тренд на рост - при том, что начало года для рынка земельных участков нельзя назвать временем пиковой активности.



По данным Restate, средняя цена земельного участка в Подмоскowie в январе составила 334 тыс. рублей за сотку. Таким образом, за год рост цен составил +43 тыс. рублей, а за квартал этот показатель вырос на 20 тыс. рублей за сотку.



Эксперты объясняют рост цен и спроса на участки вернувшимся интересом к земле как к наиболее стабильному активу рынка недвижимости. Участки с подведенными коммуникациями - а таких в Московском регионе большинство - дают возможность построить себе жилье самостоятельно.

В 2022-начале 2023 года интерес к самостоятельному строительству сократился из-за стремительного роста цен на стройматериалы, но со временем рост приостановился, а вот доступность готового жилья, напротив, начала сокращаться. 2024 год только укрепил риски для покупателей готового жилья. К тому же, судьба льготной ипотеки общего профиля весьма туманна, тогда как ипотека под ИЖС имеет все перспективы пережить июль 2024 года.

<sup>18</sup> <https://www.restate.ru/material/indeksy-restate-zemlya-v-podmoskove-dorozhaet-s-konca-2023-goda-178669.html>



При этом в базе Restate разброс цен на участки колоссальный: от 340 тыс. рублей до 60 млн рублей за сотку. Но и это не предел - самые дорогие земельные участки в Подмосковье обойдутся покупателю дороже миллиарда рублей.

Такие цены объясняются спецификой региона: в Московской области на открытом рынке продают участки земли площадью в 1000 соток и больше под массовую застройку, рекреационные заведения и промышленные объекты.

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

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

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

**Таблица 8.4-1 Предложения по продаже земельных участков расположенные в Раменском районе Московской области**

№	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Площадь участка, сотка	Инженерные коммуникации	Разрешенное использование	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	Стоимость предложения, руб.	Источник информации	Контакт
1	Московская область, Раменский г.о., в районе деревни Головино	51	650,00	Есть возможность подключения	Сельскохозяйственное производство	3 800	2 470 000	<a href="https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_65000_kvm_ploschadyu_650_sotok_moskovskaya_ramenskiy_ganusovo_6923097217/">https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_65000_kvm_ploschadyu_650_sotok_moskovskaya_ramenskiy_ganusovo_6923097217/</a>	(958) 486-44-64
2	Московская обл., Раменский г.о., сельское поселение Рыболовское	56	3345	Есть возможность подключения	Сельскохозяйственное производство	3 000	10 035 000	<a href="https://www.avito.ru/bronnitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_3345_ga_snt_dnp_3146910097">https://www.avito.ru/bronnitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_3345_ga_snt_dnp_3146910097</a>	(958) 615-03-07
3	Московская обл., Раменский г.о., сельское поселение Рыболовское	50	2230	Есть возможность подключения	Сельскохозяйственное производство	5 381	12 000 000	<a href="https://www.avito.ru/bronnitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_223_ga_snt_dnp_3499310124">https://www.avito.ru/bronnitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_223_ga_snt_dnp_3499310124</a>	(958) 615-03-07
4	Московская область, р-н Раменский, с/п Рыболовское	50	1143	Есть возможность подключения	Сельскохозяйственное производство	3 500	4 000 000	<a href="https://www.avito.ru/bronnitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_1143_ga_snt_dnp_3627228640">https://www.avito.ru/bronnitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_1143_ga_snt_dnp_3627228640</a>	(958) 615-03-07
5	Московская обл., Раменский г.о., Михеево	56	200	Есть возможность подключения	Сельскохозяйственное производство	4 000	800 000	<a href="https://www.avito.ru/beloozyorskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_snt_dnp_3243016115">https://www.avito.ru/beloozyorskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_snt_dnp_3243016115</a>	(958) 615-03-07
6	Московская область, Раменский район, деревня Сидорова	57	1400	Есть возможность подключения	Сельскохозяйственное производство	5 714	8 000 000	<a href="https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_140000_kvm_ploschadyu_1400_sotok_moskovskaya_ramenskiy_sidorovo_6923121130/">https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_140000_kvm_ploschadyu_1400_sotok_moskovskaya_ramenskiy_sidorovo_6923121130/</a>	(905) 582-97-10
7	Московская обл., Раменский г.о., сельское поселение Ульянинское	62	2510,00	Есть возможность подключения	Сельскохозяйственное производство	6 375	16 000 000	<a href="https://www.avito.ru/mescherino/zemelnye_uchastki/uchastok_251_ga_snt_dnp_2828562496">https://www.avito.ru/mescherino/zemelnye_uchastki/uchastok_251_ga_snt_dnp_2828562496</a>	(967) 556-37-70
8	Московская обл., Раменский г.о., д. Сидорова	57	1000,00	Есть возможность подключения	Сельскохозяйственное производство	6 300	6 300 000	<a href="https://www.avito.ru/elektroizolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_snt_dnp_2378531616">https://www.avito.ru/elektroizolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_snt_dnp_2378531616</a>	(965) 140-30-77
9	Московская обл., Раменский р-н, с/п. Новохаритоновское	52	600,00	Есть возможность подключения	Сельскохозяйственное производство	5 000	3 000 000	<a href="https://www.avito.ru/elektroizolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_snt_dnp_1995155310">https://www.avito.ru/elektroizolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_snt_dnp_1995155310</a>	(958) 710-85-01
10	Московская обл., Раменский р-н, с/п. Рыболовское	58	1115,00	Есть возможность подключения	Сельскохозяйственное производство	1 500	1 672 500	<a href="https://www.avito.ru/bronnitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_1115_ga_snt_dnp_2923500056">https://www.avito.ru/bronnitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_1115_ga_snt_dnp_2923500056</a>	(919) 784-56-15

№	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Площадь участка, сотка	Инженерные коммуникации	Разрешенное использование	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	Стоимость предложения, руб.	Источник информации	Контакт
11	Московская область, Раменский городской округ, Лысцево деревня	71	245	Есть возможность подключения	для дачного строительства	24 490	6 000 000	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/s-uburban/234873803/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/s-uburban/234873803/</a>	916 394-64-92
12	Московская область, Раменский городской округ, Колоколово деревня	54	223	Есть возможность подключения	для дачного строительства	30 045	6 700 000	<a href="https://www.avito.ru/beloozyors-kij/zemelnye_uchastki/uchastok_223_ga_snt_dnp_2868813603">https://www.avito.ru/beloozyors-kij/zemelnye_uchastki/uchastok_223_ga_snt_dnp_2868813603</a>	958 806-81-58
13	Московская область, Раменский г.о., с/п Никоновское	52	410	Есть возможность подключения	для дачного строительства	29 268	12 000 000	<a href="https://www.avito.ru/bronmitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_41_ga_promnaznacheniya_3931347781">https://www.avito.ru/bronmitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_41_ga_promnaznacheniya_3931347781</a>	965 177-61-35
14	Московская область, Раменский г.о., д. Аргуново	65	245,00	Есть возможность подключения	Под дачное строительство	16 327	4 000 000	<a href="https://www.avito.ru/mescherino/zemelnye_uchastki/uchastok_245_ga_snt_dnp_2442623112">https://www.avito.ru/mescherino/zemelnye_uchastki/uchastok_245_ga_snt_dnp_2442623112</a>	938 222-55-64
15	Московская область, Раменский г.о., с. Татаринцево	56	300,00	Есть возможность подключения	ИЖС	5 000	1 500 000	<a href="https://www.avito.ru/bronmitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_izhs_2731617973">https://www.avito.ru/bronmitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_izhs_2731617973</a>	919 784-56-15
16	Московская обл., Раменский г.о., СНТ Хуторок	52	460,00	Есть возможность подключения	Под дачное строительство	10 186	4 685 445	<a href="https://www.avito.ru/elektroizolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_46_ga_snt_dnp_3922936237">https://www.avito.ru/elektroizolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_46_ga_snt_dnp_3922936237</a>	(904) 951-14-00
17	Московская обл., Раменский г.о., коттеджный пос. Карпово Кантри Клуб, 40	52	460	Есть возможность подключения	Под дачное строительство	13 581	6 247 260	<a href="https://www.avito.ru/elektroizolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_46_ga_snt_dnp_3776681802">https://www.avito.ru/elektroizolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_46_ga_snt_dnp_3776681802</a>	(934) 335-22-37
18	Московская область, Раменский городской округ, Ульяновское с/пос	64	670	Есть возможность подключения	Под дачное строительство	10 000	6 700 000	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/s-uburban/290403490/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/s-uburban/290403490/</a>	968 472-56-38
19	Московская обл., Раменский г.о., коттеджный пос. Карпово Кантри Клуб	53	460	Есть возможность подключения	Под дачное строительство	12 449	5 726 655	<a href="https://www.avito.ru/elektroizolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_46_ga_snt_dnp_3776681802">https://www.avito.ru/elektroizolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_46_ga_snt_dnp_3776681802</a>	934 334-26-86

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

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

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	1 500
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	30 045
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	10 311

Источник: расчет Оценщика

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

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

В соответствии с ФСО-7 п. 22:

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

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

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

1. Предложения к продаже земельных участков на различных интернет – ресурсах: [www.avito.ru](http://www.avito.ru), [cian.ru](http://cian.ru), [www.domofond.ru](http://www.domofond.ru) и др.
2. Справочник ООО НЦПО «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга. СРД №30», Москва, 2022 год

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

1. Уторгование (разница между ценой предложения и ценой сделки);
2. Местоположение (удаленность от МКАД);
3. Площадь участка (фактор масштаба);
4. Назначение;
5. Индивидуальные характеристики

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.

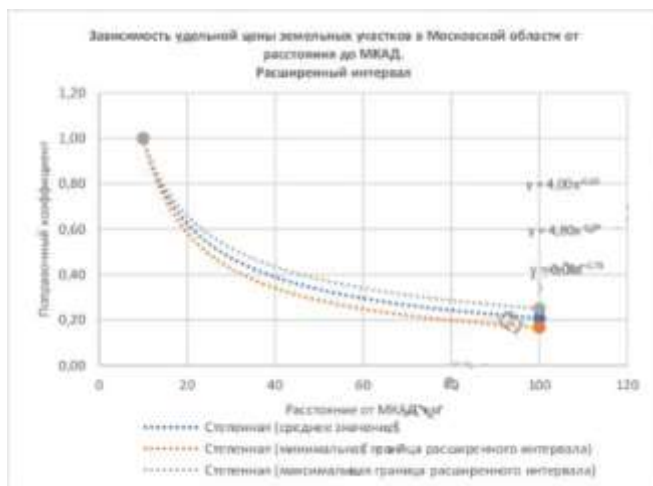
Возможное значение корректировки на торг приведены в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2022. Земельные участки. Часть 2», Нижний Новгород, 2022 год. Согласно данным справочника корректировка на торг имеет следующие значения:

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
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%

### Удаленность от МКАД

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

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

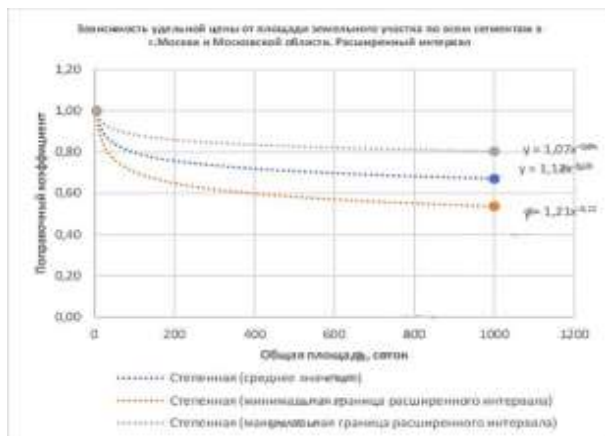


### Площадь.

На рынке продаж присутствует такой ценообразующий фактор, как площадь земельного участка. При прочих равных условиях, большие по площади земельные участки могут продаваться по более низкой в пересчете на единицу площади цене, что обуславливается большим сроком экспозиции.

Возможное значение корректировки на площадь для участков под дачное строительство приведены в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 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



Возможные величины корректировок на площадь для участков под сельскохозяйственного производства указаны в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2023. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2023 год. Согласно данным справочника корректировка на площадь для земельных участков под сельхоз производство имеет следующие значения:

### Диапазон корректировок на площадь для участков под сельскохозяйственное производство

Земельные участки, классифицируемые как залежь					
Площадь, га		аналог			
		<10	10-30	30-100	≥100
объект оценки	<10	1,00	1,13	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

### Назначение участка

Возможное значение корректировки на назначение приведены в справочнике «Справочник оценщика недвижимости 2022. Земельные участки. Часть 2», Нижний Новгород, 2022 год. Согласно данным справочника корректировка на назначение имеет следующее значение:

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	<b>1,00</b>	1,43	2,38	2,56	2,63	2,94	
	под индустриальную застройку	0,70	<b>1,00</b>	1,67	1,79	1,84	2,06	3,04
	под жилую застройку (ИЖС)	0,42	0,60	<b>1,00</b>	1,08	1,11	1,24	1,83
	под объекты рекреации	0,39	0,56	0,93	<b>1,00</b>	1,03	1,15	1,70
	под жилую застройку (ЛПХ)	0,38	0,54	0,90	0,97	<b>1,00</b>	1,12	1,65
	под жилую застройку (СНТ, дачи)	0,34	0,49	0,81	0,87	0,89	<b>1,00</b>	1,48
	с/х назначения		0,33	0,55	0,59	0,61	0,68	<b>1,00</b>



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

Предложение участков в Московской области значительно превышает спрос;

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

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

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

Оцениваемые участки имеют ряд ухудшающих характеристик, которые затрудняют или не позволяют использовать их по целевому назначению. Соответственно данные участки имеют большее значение для торга.

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

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

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

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	1 500
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	30 045
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	10 311

Источник: расчет Оценщика

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

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

1. Уторгование (разница между ценой предложения и ценой сделки);
2. Местоположение (удаленность от МКАД);
3. Площадь участка (фактор масштаба);
4. Назначение;
5. Индивидуальные характеристики

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

В соответствии с определенной целью, особенностями оцениваемого объекта и сложившейся экономической ситуацией на рынке недвижимости был определен процесс оценки. Процесс оценки включал исследования и анализ, необходимые для заключения выводов об искомой стоимости и состоял из следующих этапов: сбор данных, обработка полученной информации, заключение и представление выводов и итогов работы.

Процедура оценки включала интервью с экспертами и собственниками, исследование рынка продаж и аренды аналогичных объектов и их сравнительный анализ, анализ доходов и расходов при ведении бизнеса на сегментах рынка недвижимости, рассмотрение альтернативных вариантов использования и определение наиболее эффективного.

### Объем исследования

Для определения рыночной (справедливой) стоимости рассматриваемого объекта нами предприняты следующие шаги:

### Заключение договора, получение документов

На этом этапе был заключен договор с Заказчиком оценки, получены необходимые для проведения оценки документы и информация по оцениваемому объекту.

### Сбор общих данных и их анализ

На этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические и социальные факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах области и района расположения объекта.

### Сбор специальных данных и их анализ

Этот этап во многом аналогичен предыдущему, но на нем была собрана более детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту. Сбор данных на этих этапах осуществлялся путем изучения данных рынка недвижимости, средств массовой информации, литературы, отчетов, проектов, бесед с представителями риэлтерских структур, администрации района, анализа сделок и предложений на рынке.

### Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта

Анализ был произведен на основе собранных данных, и было сделано заключение относительно способа наилучшего использования земельных участков как свободных.

### Применение подходов и методов оценки

При оценке используются три общепринятых подхода к определению стоимости недвижимости: затратный, сравнительный и доходный.

*Затратный подход.* Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной затрат на создание объекта аналогичной полезности, то есть суммой стоимости земельного участка и стоимостью строительства (восстановительной стоимости или стоимости замещения) улучшений за минусом накопленного износа. Расчет производится в следующей последовательности:

1. определение стоимости земельного участка;
2. определение восстановительной стоимости улучшений;
3. определение величин составляющих накопленного износа: физического, функционального и внешнего износа;
4. определение стоимости улучшений путем корректировки восстановительной стоимости на величину накопленного износа;
5. добавление к стоимости земельного участка рассчитанной стоимости улучшений

*Сравнительный подход.* Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной, за которую может быть приобретен объект аналогичной полезности на рынке. Расчет производится в следующей последовательности:

1. исследование рынка, сбор информации о сделках и предложении аналогичных объектов;

2. выявление единицы сравнения;
3. выбор ограниченного числа значимых параметров сравнения;
4. внесение корректировок с учетом различий между оцениваемым и сопоставимыми объектами;
5. согласование результатов и определение искомой стоимости.

*Доходный подход.* Данный подход основывается на предположении, что стоимость объекта определяется чистой текущей стоимостью будущих денежных потоков при соответствующей ставке капитализации. Для определения искомой стоимости определяется величина и структура дохода, сроки и риск его получения. Расчет производится в следующей последовательности:

1. Прогнозирование потенциального валового дохода как суммарной арендной платы, которую можно получить при полной занятости помещений;
2. Определение потерь от недозагрузки помещений, неуплаты арендной платы, смены арендаторов, расчет прочих доходов. Определение действительного валового дохода;
3. Определение операционных расходов;
4. Определение чистого операционного дохода;
5. Выбор метода капитализации;
6. Определение ставки дисконта или общей ставки капитализации;
7. Определение чистой текущей стоимости будущих денежных потоков.

#### **Согласование результатов оценки, определение итоговой величины стоимости и подготовка отчета об установленной стоимости**

На этом этапе были сведены вместе результаты, полученные на предыдущих этапах, и выводы изложены в виде письменного отчета. Согласование проводилось с учетом особенностей оцениваемого объекта, локального рынка недвижимости, преимуществ и недостатков использованных подходов оценки и достоверности используемой информации по каждому подходу.

### **9.1. Последовательность определения стоимости**

Согласно п. 1 ФСО V, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются рыночный (сравнительный), доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых Оценщиком.

Согласно п. 2 ФСО V, Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

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

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

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

обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости.

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

- конкретный актив или обязательство, являющееся объектом оценки (в соответствии с его единицей учета);
- в отношении нефинансового актива, исходное условие оценки, являющееся приемлемым для оценки (в соответствии с его наилучшим и наиболее эффективным использованием);
- основной (или наиболее выгодный) для актива или обязательства рынок;
- метод или методы оценки, приемлемые для определения справедливой стоимости, с учетом наличия данных для разработки исходных данных, представляющих допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, а также уровня в иерархии справедливой стоимости, к которому относятся эти исходные данные.

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

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

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

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

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

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

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

#### Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

1. *Исходные данные 1 Уровня* - это котированные цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки. Котированная 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.

## **9.2. Рыночный (сравнительный) подход**

В соответствии с IFRS 13 при рыночном подходе используются цены и другая уместная информация,



генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

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

### 9.3. Доходный подход

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

Методы оценки доходным подходом:

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

Методы оценки по приведенной стоимости

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

- оценка будущих потоков денежных средств от оцениваемого актива или обязательства;
- ожидания в отношении возможных изменений суммы и времени получения потоков денежных средств, представляющих неопределенность, присущую потокам денежных средств;
- временная стоимость денег, представленная ставкой по безрисковым монетарным активам, сроки погашения или сроки действия которых совпадают с периодом, охватываемым потоками денежных средств, и которые не представляют никакой неопределенности в отношении сроков и риска дефолта для их держателя (то есть безрисковая ставка вознаграждения);
- цена, уплачиваемая за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств (то есть премия за риск);

- другие факторы, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах;
- в отношении обязательства, риск невыполнения обязательств, относящийся к данному обязательству, включая собственный кредитный риск предприятия (то есть лица, принявшего на себя обязательство).

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

- потоки денежных средств и ставки дисконтирования должны отражать допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство;
- для потоков денежных средств и ставок дисконтирования должны учитываться только те факторы, которые относятся к оцениваемому активу или обязательству;
- для того чтобы избежать двойного учета или не упустить влияние факторов риска, ставки дисконтирования должны отражать допущения, совместимые с допущениями, присущими потокам денежных средств. Например, ставка дисконтирования, отражающая неопределенность ожиданий в отношении будущего дефолта, будет приемлемой при использовании предусмотренных договором потоков денежных средств от ссуды (то есть метод корректировки ставки дисконтирования). Та же самая ставка не должна применяться при использовании ожидаемых (то есть взвешенных с учетом вероятности) потоков денежных средств (то есть метод оценки по ожидаемой приведенной стоимости), потому что ожидаемые потоки денежных средств уже отражают допущения о неопределенности в отношении будущего дефолта; вместо этого должна использоваться ставка дисконтирования, соизмеримая с риском, присущим ожидаемым потокам денежных средств;
- допущения в отношении потоков денежных средств и ставок дисконтирования должны быть последовательными между собой. Например, номинальные потоки денежных средств, которые включают эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, включающей эффект инфляции. Номинальная безрисковая ставка вознаграждения включает эффект инфляции. Фактические потоки денежных средств, исключающие эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, исключающей эффект инфляции. Аналогичным образом потоки денежных средств за вычетом налогов должны дисконтироваться с использованием ставки дисконтирования за вычетом налогов. Потоки денежных средств до уплаты налогов должны дисконтироваться по ставке, совместимой с указанными потоками денежных средств;
- ставки дисконтирования должны учитывать основополагающие экономические факторы, связанные с валютой, в которой выражены потоки денежных средств.

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

#### **Модели оценки опциона:**

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

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

ожидаемой рынком<sup>19</sup>.

- 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 истечения<sup>20</sup>.

### Метод дисконтированных денежных потоков

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

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

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

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

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

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

## 9.4. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не 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. 24 ФСО V Затратный подход представляет собой 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

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

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

<sup>19</sup> Источник: данные интернет-портала «Economicportal»: Модель Блэка-Шоулза ([http://www.economicportal.ru/ponyatiya-all/black\\_scholes\\_model.html](http://www.economicportal.ru/ponyatiya-all/black_scholes_model.html))

<sup>20</sup> Источники: Лоренс Дж. МакМиллан. МакМиллан «Об опционах»— М.: «ИК «Аналитика», 2002 г. (<http://economy-ru.com/forex-treiding/binomialnaya-model.html>); Большая Энциклопедия Нефти Газа (<http://www.ngpedia.ru/id159752p1.html>)

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. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

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

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

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

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

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

## **9.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА**

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

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;



- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их стоимостей или исключения из списка сравниваемых;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к справедливой стоимости объекта оценки.

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

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

## Выбор единицы сравнения

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

При продажах земель используются следующие единицы сравнения:

- цена за 1 га (1 акр, 1 сотка) — при продажах больших участков земли, сельхозугодий, участков под коттеджи, участков промышленного назначения;
- цена за 1 м<sup>2</sup> при продажах земли под застройку в населенных пунктах с плотной застройкой;

При анализе продаж застроенных участков используются следующие единицы сравнения:

- цена за 1 м<sup>2</sup> общей площади улучшений — при продаже объектов недвижимости, которые настолько схожи по своим характеристикам, что их просто можно сравнивать друг с другом в м<sup>2</sup>.

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

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

- данные единицы сравнения редко используется (практически не используется) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
- данные единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам-аналогам.
- данные единицы сравнения не являются удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.
- имеется взаимозависимость единиц сравнения

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

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

## Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

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

## Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов



Подбор объектов-аналогов для сельскохозяйственного производства происходил по следующим критериям

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

Подбор объектов-аналогов для дачного строительства происходил по следующим критериям

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

Было выявлено достаточное количество предложений<sup>21</sup> по продаже земельных участков сопоставимые с оцениваемым объектом. Подбор аналогов из числа предложений осуществлялся с учетом основных ценообразующих факторов: местоположение, общая площадь, категория, транспортная доступность и вид разрешенного использования земельного участка.

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

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

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

Так как в составе объекта оценки имеется 25 ед. земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Раменском районе, Оценщик принял для них следующий порядок расчетов:

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

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

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

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

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/bronnitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_223_ga_snt_dnp_3499310124">https://www.avito.ru/bronnitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_223_ga_snt_dnp_3499310124</a>	<a href="https://www.avito.ru/bronnitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_1143_ga_snt_dnp_3627228640">https://www.avito.ru/bronnitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_1143_ga_snt_dnp_3627228640</a>	<a href="https://www.avito.ru/beloozyorskij/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_snt_dnp_3243016115">https://www.avito.ru/beloozyorskij/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_snt_dnp_3243016115</a>	<a href="https://www.avito.ru/elektroizolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_snt_dnp_2378531616">https://www.avito.ru/elektroizolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_snt_dnp_2378531616</a>	<a href="https://www.avito.ru/elektroizolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_snt_dnp_1995155310">https://www.avito.ru/elektroizolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_snt_dnp_1995155310</a>
Контакт		(958) 615-03-07	(958) 615-03-07	(958) 615-03-07	(965) 140-30-77	(958) 710-85-01
Местоположение	Московская область, Раменский район	Московская обл., Раменский г.о., сельское поселение Рыболовское	Московская область, р-н Раменский, с/п Рыболовское	Московская обл., Раменский г.о., Михеево	Московская обл., Раменский г.о., д. Сидорово	Московская обл., Раменский р-н, с/п. Новохаритоновское
Направление	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное
Удаленность от МКАД	52	50	50	56	57	52

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

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Классификация участка	Залежь	Залежь	Залежь	Залежь	Залежь	Залежь
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сотка	<1 000	2230,00	1143,00	200,00	1000,00	600,00
Инженерные коммуникации	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Подъездные пути	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Стоимость предложения за 1 сотку, руб.		5 381	3 500	4 000	6 300	5 000
Стоимость предложения за участок, руб.		12 000 000	4 000 000	800 000	6 300 000	3 000 000

Источник: составлено Оценщиком

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

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 4
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		5 381	3 500	4 000	6 300	5 000
Общая площадь	сот.		2 230,00	1 143,00	200,00	1 000,00	600,00
<b>Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав</b>							
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 381	3 500	4 000	6 300	5 000
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 381	3 500	4 000	6 300	5 000
<b>Условия финансирования или предполагаемой сделки</b>							
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 381	3 500	4 000	6 300	5 000
<b>Условия продажи</b>							
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 381	3 500	4 000	6 300	5 000
<b>Условия рынка</b>							
Время продажи			май 2024	май 2024	май 2024	май 2024	май 2024
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 381	3 500	4 000	6 300	5 000
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-21,50%	-21,50%	-21,50%	-21,50%	-21,50%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 224	2 748	3 140	4 946	3 925

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 4
<b>Местоположение и окружение объекта</b>							
Место нахождения		Московская область, Раменский район	Московская обл., Раменский г.о., сельское поселение Рыболовское	Московская область, р-н Раменский, с/п Рыболовское	Московская обл., Раменский г.о., Михеево	Московская обл., Раменский г.о., д. Сидорово	Московская обл., Раменский р-н, с/п. Новохаритоновское
Направление/шоссе		Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 224	2 748	3 140	4 946	3 925
Удаленность от МКАД	км	52	50	50	56	57	52
Корректировка	%		-2,60%	-2,60%	5,20%	6,40%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 114	2 677	3 303	5 263	3 925
<b>Использование или зонирование</b>							
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 114	2 677	3 303	5 263	3 925
Вид разрешенного использования		Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 114	2 677	3 303	5 263	3 925
<b>Физические характеристики</b>							
Площадь земельного участка	сот.	<1000	2 230,00	1 143,00	200,00	1 000,00	600,00
Площадь земельного участка	га	<10	22,30	11,43	2,00	10,00	6,00
Корректировка	%		13,00%	13,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 649	3 025	3 303	5 263	3 925
<b>Экономические характеристики</b>							
Доступные инженерные коммуникации		Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 649	3 025	3 303	5 263	3 925
Качество подъездных путей		Имеются	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 649	3 025	3 303	5 263	3 925
<b>Выводы</b>							
Общая чистая коррекция	%		15,60%	15,60%	5,20%	6,40%	0,00%
1/(1+Sn)			0,865	0,865	0,951	0,940	1,000
Весовой коэффициент			0,187	0,187	0,206	0,203	0,216
Вклад аналога			869	566	680	1068	848
Удельная стоимость за 1 сотку	руб./сот.	4 031					

Источник: составлено Оценщиком

Комментарии к расчетной таблице:

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

Отчет об оценке земельных участков (50 ед.), расположенных в Раменском районе Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»

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

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
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%

Учитывая назначение и характеристики участков, корректировка на торг была принята в размере максимального значения диапазона -21,5%.

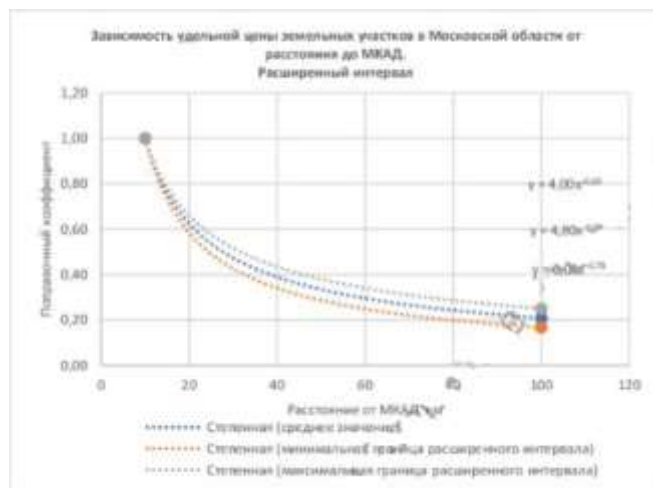
### **Местоположение.**

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

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

### **Удаление от МКАД для участков под сельскохозяйственное производство**

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  $K=4,80 \cdot X^{-0,68}$

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

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Удаленность от МКАД, км.	52	50	50	56	57	52
Модельная корректировка	0,3269	0,3357	0,3357	0,3108	0,3071	0,3269
Корректировка		-2,6%	-2,6%	5,2%	6,4%	0,0%

Источник: составлено Оценщиком

### **Корректировки на площадь для участков под сельхоз производство**

Возможные величины корректировок на площадь для участков под сельхоз производство указаны в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2023. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2023 год. Согласно данным справочника

корректировка на площадь для земельных участков под сельхоз производство имеет следующие значения:

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

Земельные участки, классифицируемые как залежь					
Площадь, га		аналог			
		<10	10-30	30-100	≥100
объект оценки	<10	1,00	1,13	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 9.5-5 Расчет корректировки на площадь для участков сельскохозяйственного назначения**

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Площадь, сот.	<1000	2 230,00	1 143,00	200,00	1 000,00	600,00
Площадь, га.	<10	22,30	11,43	2,00	10,00	6,00
Диапазон площади, га.	< 10	10-30	10-30	< 10	< 10	< 10
Корректировка		0%	0%	13%	0%	

#### *Внесение весовых коэффициентов*

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

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

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

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

$S_A$  - сумма корректировок по всем аналогам;

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

$S_1$  - сумма корректировок 1 –го аналога;

$S_2$  - сумма корректировок 2-го аналога;

$S_n$  - сумма корректировок n-го аналога.

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

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

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

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

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

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

Так как в составе объекта оценки имеется 26 ед. земельных участков для дачного строительства, расположенных в Раменском районе, Оценщик принял для них следующий порядок расчетов:

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

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

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

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

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/elektr-oizolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_46_ga_snt_dnp_p_3922936237">https://www.avito.ru/elektr-oizolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_46_ga_snt_dnp_p_3922936237</a>	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/290403490/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/290403490/</a>	<a href="https://www.avito.ru/elektr-oizolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_snt_dnp_1995155310">https://www.avito.ru/elektr-oizolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_snt_dnp_1995155310</a>
Контакт		(904) 951-14-00	968 472-56-38	(958) 710-85-01
Местоположение	Московская область, Раменский район,	Московская обл., Раменский г.о., СНТ Хуторок	Московская область, Раменский городской округ, Ульяновское с/пос	Московская обл., Раменский р-н, с/п. Новохаритоновское
Направление/шоссе	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное
Удаленность от МКАД	55	52	64	52
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Дачное строительство	Под дачное строительство	Под дачное строительство	Под дачное строительство
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сотка	294,14	460	670	600
Инженерные коммуникации	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Подъездные пути	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Стоимость предложения за 1 сотку, руб.		10 186	10 000	5 000
Стоимость предложения за участок, руб.		4 685 445	6 700 000	3 000 000

Источник: составлено Оценщиком

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

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		10 186	10 000	5 000
Общая площадь	сот.		460,00	670,00	600,00
<b>Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав</b>					
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена			10 186	10 000	5 000
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		10 186	10 000	5 000
<b>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</b>					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		10 186	10 000	5 000
<b>Условия продажи</b>					



Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		10 186	10 000	5 000
<b>Условия рынка</b>					
Время продажи			Май 2024	Май 2024	Май 2024
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		10 186	10 000	5 000
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-13,10%	-13,10%	-13,10%
Скорректированная цена	руб./сот.		8 852	8 690	4 345
<b>Местоположение и окружение объекта</b>					
Место нахождения		Московская область, Раменский район,	Московская обл., Раменский г.о., СНТ Хуторок	Московская область, Раменский городской округ, Ульяновское с/пос	Московская обл., Раменский р-н, с/п. Новохаритоновское
Направление/шоссе		Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		8 852	8 690	4 345
Удаленность от МКАД	км	55	52	64	52
Корректировка	%		-3,80%	10,90%	-3,80%
Скорректированная цена	руб./сот.		8 516	9 637	4 180
<b>Использование или зонирование</b>					
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		8 516	9 637	4 180
Вид разрешенного использования		Дачное строительство	Под дачное строительство	Под дачное строительство	Сельскохозяйственное производство
Корректировка	%		0,00%	0,00%	48,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		8 516	9 637	6 186
<b>Физические характеристики</b>					
Площадь земельного участка	сот.	294,14	460,00	670,00	600,00
Корректировка	%		3,60%	6,80%	5,90%
Скорректированная цена	руб./сот.		8 823	10 292	6 551
<b>Экономические характеристики</b>					
Доступные инженерные коммуникации		Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		8 823	10 292	6 551
Качество подъездных путей		Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		8 823	10 292	6 551
<b>Выводы</b>					
Общая чистая коррекция	%		7,40%	17,70%	57,70%
$1/(1+S_n)$			0,931	0,850	0,634
Весовой коэффициент			0,3855	0,3520	0,2625
Вклад аналога			3401	3623	1720
Удельная стоимость за 1 сотку	руб./сот.	8 744			

Источник: составлено Оценщиком

### Комментарии к расчетной таблице:

#### Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

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

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
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%

Учитывая качество, расположение и площадь участков корректировка на торг была принята в размере максимального значения диапазона -13,1%.

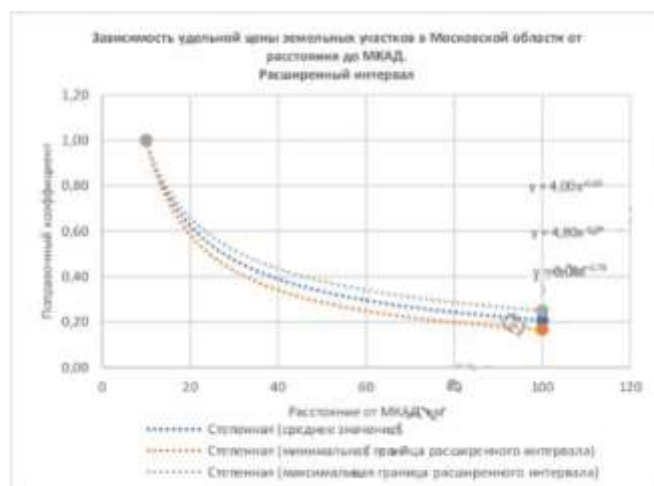
#### Местоположение.

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

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

#### Корректировка на удаление от МКАД

Возможное значение корректировки на удаление от МКАД приведены в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2023. Земельные участки. Часть 1», Нижний Новгород, 2023 год. Согласно данным справочника зависимость цены от удаления от МКАД имеет следующий вид:



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

**Таблица 9.5-8 Расчет корректировки на удаленность от МКАД для земельных массивов под дачное строительство**

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Удаленность от МКАД, км.	55	52	64	52
Модельная корректировка	0,3146	0,3269	0,2838	0,3269
Корректировка		-3,8%	10,9%	-3,8%

Источник: составлено Оценщиком

#### Назначение участка

Возможное значение корректировки на назначение приведены в справочнике «Справочник оценщика

недвижимости 2022. Земельные участки. Часть 2», Нижний Новгород, 2022 год. Согласно данным справочника корректировка на назначение имеет следующее значение:

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

Указанные участки подходят для перевода под дачное строительство. Корректировка на назначение составляет

**Таблица 9.5-9 Расчет корректировки на удаленность от МКАД для земельных массивов под дачное строительство**

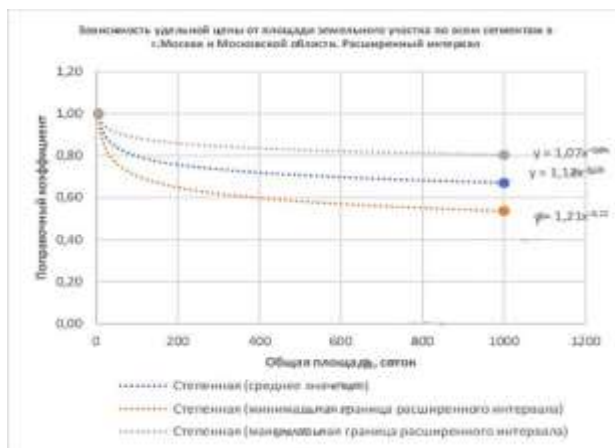
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Разрешенное использование	Дачное строительство	Под дачное строительство	Под дачное строительство	Сельскохозяйственное производство
Корректировка		0%	0%	48%

Источник: составлено Оценщиком

#### Корректировки на площадь для участков под дачное строительство

Возможное значение корректировки на площадь для участков под дачное строительство приведены в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 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



**Таблица 9.5-10 Расчет корректировки на площадь для участков под дачное строительство**

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь, сот.	294,14	460	670	600
Модельная корректировка	0,7171	0,6919	0,6714	0,6774
Корректировка		3,6%	6,8%	5,9%

Источник: составлено Оценщиком

#### Внесение весовых коэффициентов

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

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

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

$K$  – искомый весовой коэффициент;

$n$  – номер аналога

$S_A$  - сумма корректировок по всем аналогам;

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

$S_1$  - сумма корректировок 1 –го аналога;

$S_2$  - сумма корректировок 2-го аналога;

$S_n$  - сумма корректировок  $n$ -го аналога.

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

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

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

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

**Таблица 9.5-11 Расчет стоимости 1 сотки земельных участков под сельскохозяйственное производство по основным характеристикам**

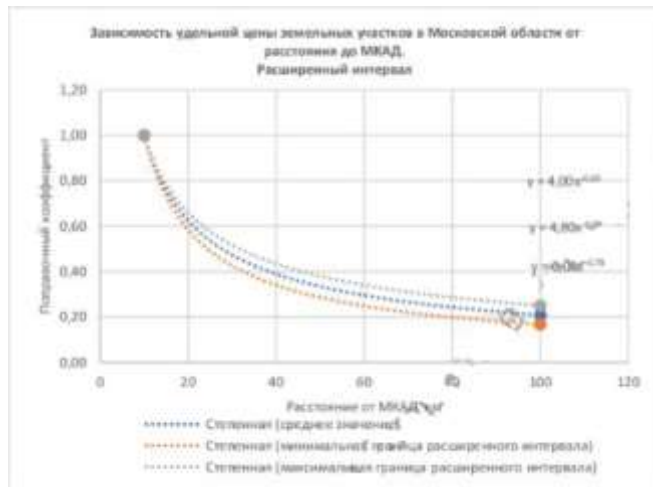
№ п/п	Кадастровый номер	Расстояние от МКАД, км	Общая площадь, кв. м.	Удельная стоимость по типовым участкам, руб..	Корректировка на удаление от МКАД	Скорректированная стоимость, руб.
1	50:23:0020452:23	52	19 325	4 031	0%	4 031
2	50:23:0020452:28	52	28 202	4 031	0%	4 031
3	50:23:0020452:29	52	28 196	4 031	0%	4 031
4	50:23:0020452:30	52	29 058	4 031	0%	4 031
5	50:23:0020452:31	52	22 279	4 031	0%	4 031
6	50:23:0020452:33	52	29 697	4 031	0%	4 031
7	50:23:0020452:34	52	28 201	4 031	0%	4 031
8	50:23:0020452:35	52	29 736	4 031	0%	4 031
9	50:23:0020460:16	52	29 719	4 031	0%	4 031
10	50:23:0020452:32	52	19 506	4 031	0%	4 031
11	50:23:0020460:24	52	29 623	4 031	0%	4 031
12	50:23:0020460:25	52	13 622	4 031	0%	4 031
13	50:23:0020460:26	52	18 608	4 031	0%	4 031
14	50:23:0020460:17	52	22 746	4 031	0%	4 031
15	50:23:0020460:23	52	28 967	4 031	0%	4 031
16	50:23:0020294:25	45	22 717	4 031	10%	4 434
17	50:23:0020294:26	45	28 574	4 031	10%	4 434
18	50:23:0020279:8	45	15 330	4 031	10%	4 434
19	50:23:0010371:29	58	29 119	4 031	-7%	3 749
20	50:23:0010358:137	58	29 508	4 031	-7%	3 749
21	50:23:0020464:2	45	58 400	4 031	10%	4 434
22	50:23:0020464:5	45	53 930	4 031	10%	4 434
23	50:23:0020464:4	45	37 457	4 031	10%	4 434
24	50:23:0020464:1	45	20 700	4 031	10%	4 434

Источник: составлено Оценщиком

**Комментарии к таблицам:**

*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:



Таким образом, корректировка на удаленность от МКАД для участков рассчитывалась по формуле:  $(4,80 * X_1^{-0,68}) / (4,80 * X_2^{-0,68}) - 1$ , где «X<sub>2</sub>» удаление от МКАД условно взятого земельного участка, «X<sub>1</sub>» удаление оцениваемого участка.

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

№ п/п	Кадастровый номер	Ухудшающие характеристики участка	Удельная стоимость 1 сотки участка	Закустаренность участка в %	Залесенность участка в, %	Объем мусора на участке, куб.м	Мульчирование кустарника, руб.	Затраты на Уборку мусора, руб	Затраты на улучшение, всего, руб.	Затраты на улучшение за сотку, руб.	Удельная стоимость сотки с учетом улучшения	Справедливая стоимость участка, (округленно) руб.
1	50:23:0020452:23	Нет	4 031	0%	0%	-	-	-	0	0	4 031	778 990
2	50:23:0020452:28	Нет	4 031	0%	0%	-	-	-	0	0	4 031	1 136 820
3	50:23:0020452:29	Нет	4 031	0%	0%	-	-	-	0	0	4 031	1 136 580
4	50:23:0020452:30	Нет	4 031	0%	0%	-	-	-	0	0	4 031	1 171 330
5	50:23:0020452:31	Нет	4 031	0%	0%	-	-	-	0	0	4 031	898 070
6	50:23:0020452:33	Нет	4 031	0%	0%	-	-	-	0	0	4 031	1 197 090
7	50:23:0020452:34	Нет	4 031	0%	0%	-	-	-	0	0	4 031	1 136 780
8	50:23:0020452:35	Нет	4 031	0%	0%	-	-	-	0	0	4 031	1 198 660
9	50:23:0020460:16	Нет	4 031	0%	0%	-	-	-	0	0	4 031	1 197 970
10	50:23:0020452:32	Нет	4 031	0%	0%	-	-	-	0	0	4 031	786 290
11	50:23:0020460:24	Нет	4 031	0%	0%	-	-	-	0	0	4 031	1 194 100
12	50:23:0020460:25	Нет	4 031	0%	0%	-	-	-	0	0	4 031	549 100
13	50:23:0020460:26	Нет	4 031	0%	0%	-	-	-	0	0	4 031	750 090
14	50:23:0020460:17	Нет	4 031	0%	0%	-	-	-	0	0	4 031	916 890
15	50:23:0020460:23	Нет	4 031	0%	0%	-	-	-	0	0	4 031	1 167 660
16	50:23:0020294:25	Залесенность 100%; Закустаренность - 70%	4 434	70%	100%	-	-	-	4 600 193	20 250	-	1
17	50:23:0020294:26	Залесенность 100%; Закустаренность - 70%	4 434	70%	100%	-	-	-	5 786 235	20 250	-	1
18	50:23:0020279:8	Залесенность 100%; Закустаренность - 70%	4 434	70%	100%	-	-	-	3 104 325	20 250	-	1
19	50:23:0010371:29	Нет	3 749	0%	0%	-	-	-	0	0	3 749	1 091 670



20	50:23:0010358:137	Нет	3 749	0%	0%	-	-	-	0	0	3 749	1 106 260
21	50:23:0020464:2	Закустаренность участка - 60% Залесенность – 40 %	4 434	60%	40%	0	-	0	10 643 400	18 225	-	1
22	50:23:0020464:5	Закустаренность участка - 100% Залесенность – 100 %	4 434	100%	100%	0	-	0	10 920 825	20 250	-	1
23	50:23:0020464:4	Нет	4 434	0%	0%	0	0	0	0	0	4 434	1 660 840
24	50:23:0020464:1	Закустаренность участка - 10%, залежи строительного мусора (1 локация) - ок 10 куб.м..	4 434	10%	0%	10	47 146	6 781	47 146	228	4 206	870 640
<b>Итого</b>												<b>19 945 835</b>

Источник: составлено Оценщиком

В соответствии с характеристиками объекта оценки, указанными в Задании на оценку № 05/24 от 02.05.2024 г. к Договору № ФО/15-2015 от «15» апреля 2015 г, и предоставленным от Заказчика письмом необходимо учесть ухудшающие характеристики участков.

#### Уборка кустарника

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

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

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

Источник: составлено и рассчитано Оценщиком

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

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

#### Вывоз мусора

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

#### Расчет стоимости услуг

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

Источник: составлено и рассчитано Оценщиком

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

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

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

**Таблица 9.5-14 Стоимость расчистки участка**

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

Копия данного предложения представлена в приложении к отчету.

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

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

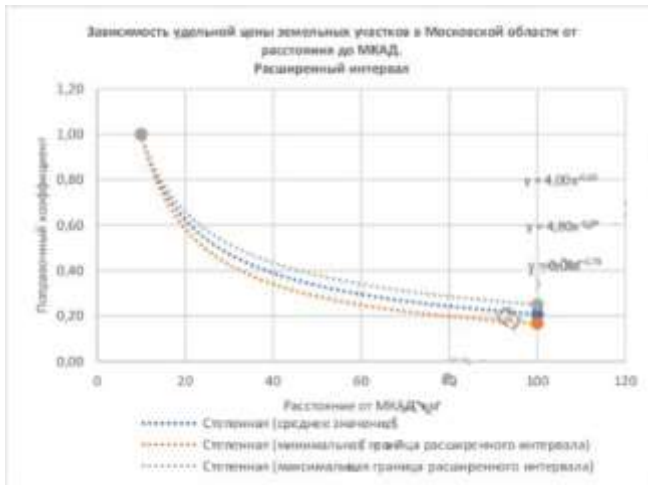
**Таблица 9.5-15 Расчет стоимости земельных участков для дачного строительства по основным ценообразующим факторам**

№ п/п	Кадастровый номер	Расстояние от МКАД, км	Общая площадь, кв. м.	Удельная стоимость по типовым участкам, руб.	Корректировка на удаленность	Скорректированная стоимость, руб.	Корректировка на площадь, %	Скорректированная стоимость, руб.	Заболоченность участка, %	Скорректированная стоимость за 1 сотку, руб.
1	50:23:0020379:60	57	29 837	8 744	-2,40%	8 534	-0,11%	8 525	0%	8 525
2	50:23:0020379:59	57	29 688	8 744	-2,40%	8 534	-0,07%	8 528	0%	8 528
3	50:23:0020379:58	57	29 305	8 744	-2,40%	8 534	0,03%	8 537	0%	8 537
4	50:23:0020379:64	57	29 582	8 744	-2,40%	8 534	-0,05%	8 530	5%	8 411
5	50:23:0020379:65	57	29 204	8 744	-2,40%	8 534	0,06%	8 539	15%	8 180
6	50:23:0020379:63	57	29 900	8 744	-2,40%	8 534	-0,13%	8 523	100%	6 137
7	50:23:0020379:56	57	29 211	8 744	-2,40%	8 534	0,06%	8 539	0%	8 539
8	50:23:0020379:57	59	29 960	8 744	-4,66%	8 337	-0,15%	8 324	0%	8 324
9	50:23:0020459:24	55	29 836	8 744	0,00%	8 744	-0,11%	8 734	100%	6 288
10	50:23:0020459:28	55	29 414	8 744	0,00%	8 744	0,00%	8 744	0%	8 744
11	50:23:0020459:44	55	29 638	8 744	0,00%	8 744	-0,06%	8 739	0%	8 739
12	50:23:0020459:45	55	29 727	8 744	0,00%	8 744	-0,08%	8 737	100%	6 291
13	50:23:0020459:47	55	29 816	8 744	0,00%	8 744	-0,11%	8 734	0%	8 734
14	50:23:0020459:50	55	29 892	8 744	0,00%	8 744	-0,13%	8 733	50%	7 510
15	50:23:0020459:39	55	29 671	8 744	0,00%	8 744	-0,07%	8 738	50%	7 515
16	50:23:0020459:38	55	29 147	8 744	0,00%	8 744	0,07%	8 750	100%	6 300
17	50:23:0020459:32	55	29 570	8 744	0,00%	8 744	-0,04%	8 741	0%	8 741
18	50:23:0020459:27	55	29 781	8 744	0,00%	8 744	-0,10%	8 735	0%	8 735
19	50:23:0020452:24	52	29 163	8 744	3,89%	9 084	0,07%	9 090	0%	9 090
20	50:23:0020452:26	52	29 191	8 744	3,89%	9 084	0,06%	9 089	0%	9 089
21	50:23:0010348:195	60	26 752	8 744	-5,75%	8 241	0,76%	8 304	0%	8 304
22	50:23:0010348:196	60	25 727	8 744	-5,75%	8 241	1,08%	8 330	0%	8 330
23	50:23:0020379:17	57	382 127	8 744	-2,40%	8 534	-18,55%	6 951	50%	5 978
24	50:23:0000000:165186	55	59 292	8 744	0,00%	8 744	-5,45%	8 267	0%	8 267
25	50:23:0000000:164544	53	28 482	8 744	2,55%	8 967	0,26%	8 990	0%	8 990
26	50:23:0000000:164545	53	28 419	8 744	2,55%	8 967	0,28%	8 992	0%	8 992

Источник: составлено Оценщиком

## 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:

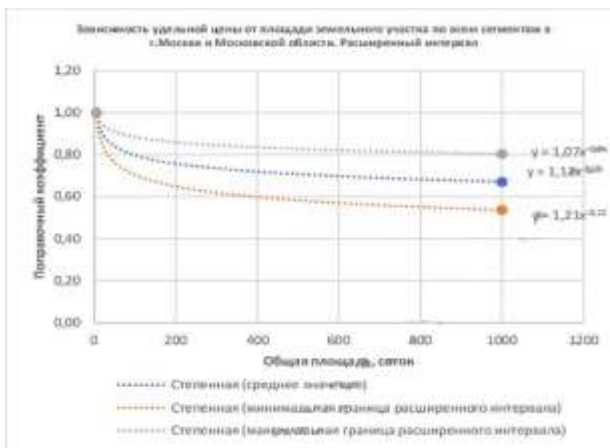


Таким образом, корректировка на удаленность от МКАД для участков рассчитывалась по формуле:  $(4,8 * X_1^{-0,68}) / (4,8 * X_2^{-0,68}) - 1$ , где «X2» удаление от МКАД условно взятого земельного участка, «X1» удаление оцениваемого участка.

## Корректировка на площадь

Возможное значение корректировки на площадь для участков под дачное строительство приведены в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 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



В связи с этим размер корректировки рассчитывается по формуле  $1,13 * X^{-0,08}$ , где X – площадь объекта в кв.м.

**В соответствии с характеристиками объекта оценки, указанными в Задании на оценку № 05/24 от 02.05.2024 г. к Договору № ФО/15-2015 от «15» апреля 2015 г, необходимо учесть ухудшающие характеристики участков.**

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

Согласно исследованиям, проведенным ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», (результаты которого приведены в «Справочник оценщика недвижимости-2022. Том 2. Земельные участки. Нижний Новгород, 2022 год), корректирующие коэффициенты на инженерно-геологические условия для земельных участков представлены в таблице ниже:

**Таблица 9.5-16** **Корректирующие коэффициенты на инженерно-геологические условия**

Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку с изъянами рельефа (заболоченность, склон и тд) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом				
№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,92	0,82	1,00

Корректировка на заболоченность была принята в размере максимального значения диапазона в размере -18%. Корректировка рассчитывалась на основании занимаемой площади подтопления.



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

№ п/п	Кадастровый номер	Описание ЗУ	Стоимость за 1 сотку, руб.	Закустаренность участка в %	Залесенность участка в, %	Объем мусора на участке, куб.м	Мульчирование кустарника, руб.	Затраты на уборку мусора, руб.	Корректировка на охранную зону воды	Затраты на улучшение, всего, руб.	Стоимость за 1 сотку с учетом затрат, руб.	Удельная стоимость за 1 сотку	Справедливая стоимость участка, (округленно) руб.
1	50:23:0020379:60	Залесенность 100%; Закустаренность - 50%, подъезд ограничен лесом и забором соседнего СНТ	8 744	50%	100%	0	-	0	0%	6 041 993	-11 725	-	1
2	50:23:0020379:59	Залесенность 40%; Закустаренность - 20%	8 744	20%	40%	0	115 783	0	0%	115 783	8 138	8 138	2 416 010
3	50:23:0020379:58	Залесенность 80%; Закустаренность - 40%, подъезд ограничен лесом и забором соседнего СНТ	8 744	40%	80%	0	-	0	0%	4 747 410	-7 663	-	1
4	50:23:0020379:64	Ярко выраженный рельеф (овраг), заболоченность (подтопляемость) - 5%, Залесенность 90%; Закустаренность - 40%, подъезд ограничен лесом, болотом и забором соседнего СНТ	8 744	40%	90%	0	-	0	0%	5 690 837	-10 826	-	1
5	50:23:0020379:65	Ярко выраженный рельеф (овраг), заболоченность (подтопляемость) - 15%, Залесенность 80%; Закустаренность - 70%, подъезд ограничен лесом, болотом и забором соседнего СНТ	8 744	70%	80%	0	-	0	0%	5 322 429	-10 045	-	1
6	50:23:0020379:63	Заболоченность (подтопляемость) - 100%,	8 744	0%	0%	0	0	0	0%	0	6 137	6 137	1 834 960
7	50:23:0020379:56	Залесенность 90%; Закустаренность - 20%,	8 744	20%	90%	0	-	0	0%	5 323 705	-9 686	-	1
8	50:23:0020379:57	Залесенность 50%; Закустаренность - 30%	8 744	30%	50%	0	-	0	0%	4 246 830	-5 851	-	1
9	50:23:0020459:24	Закустаренность 50%, Заблочиваемость - 100%,	8 744	50%	10%	0	290 901	0	0%	290 901	5 313	5 313	1 585 190
10	50:23:0020459:28	Закустаренность 50%, Заболоченность (подтопляемость) - 100%,	8 744	50%	30%	0	286 787	0	0%	286 787	7 769	7 769	2 285 170
11	50:23:0020459:44	Участок, вытянутый вдоль реки "Сеченка" (Код водного объекта 09010101812110000024331, длина водотока - 16 км, сопряженный с разрушенной системой мелиорации. Охранная зона реки, закустаренность 5%;	8 744	5%	5%	0	28 897	0	-75%	28 897	2 161	2 161	640 480
12	50:23:0020459:45	Закустаренность 60%, Заболоченность (подтопляемость) - 100%,	8 744	60%	10%	0	347 806	0	0%	347 806	5 121	5 121	1 522 320
13	50:23:0020459:47	Участок правильной формы, вытянутый вдоль реки "Сеченка" (Код водного объекта 09010101812110000024331, длина водотока - 16 км, охранная зона), сопряженный с разрушенной системой мелиорации. Охранная зона реки, закустаренность 20%;	8 744	20%	40%	0	116 282	0	-75%	116 282	2 086	2 086	621 960
14	50:23:0020459:50	Залесенность - 80%; Закустаренность 60%, Заболоченность (подтопляемость) - 50%,	8 744	60%	80%	0	-	0	0%	5 447 817	-10 715	-	1
15	50:23:0020459:39	Залесенность - 80%; Закустаренность 70%, Заболоченность (подтопляемость) - 50%,	8 744	70%	80%	0	-	0	0%	5 107 121	-9 698	-	1
16	50:23:0020459:38	Залесенность - 80%; Закустаренность 70%, Заболоченность (подтопляемость) - 100%,	8 744	70%	80%	0	-	0	0%	4 721 814	-9 900	-	1

№ п/п	Кадастровый номер	Описание ЗУ	Стоимость за 1 сотку, руб.	Закустаренность участка в %	Залесенность участка в, %	Объем мусора на участке, куб.м	Мульчирование кустарника, руб.	Затраты на уборку мусора, руб.	Корректировка на охранную зону воды	Затраты на улучшение, всего, руб.	Стоимость за 1 сотку с учетом затрат, руб.	Удельная стоимость за 1 сотку	Справедливая стоимость участка, (округленно) руб.
17	50:23:0020459:32	Залесенность 85%, Закустаренность 70%, проселочные дороги; проходит мелиоративный канал, залежи ТБО (1 локация) - около 100 куб.м.	8 744	70%	85%	100	-	75 000	0%	5 089 736	-8 471	-	1
18	50:23:0020459:27	Закустаренность 40%; Залежи ТБО (1 локация) - около 10 куб.м	8 744	40%	25%	10	232 292	7 500	0%	239 073	7 932	7 932	2 362 230
19	50:23:0020452:24	нет	8 744	-	-	-	0	0	0%	0	9 090	9 090	2 650 920
20	50:23:0020452:26	нет	8 744	-	-	-	0	0	0%	0	9 089	9 089	2 653 170
21	50:23:0010348:195	нет	8 744	-	-	-	0	0	0%	0	8 304	8 304	2 221 490
22	50:23:0010348:196	нет	8 744	-	-	-	0	0	0%	0	8 330	8 330	2 143 060
23	50:23:0020379:17	Участок неправильной формы с ярко выраженным рельефом, заболоченная (подтапливаемая) территория - 90% площади (343 914 кв.м.). Залесенность - 30%, Закустаренность 60%, подъезд к участку ограничен лесом и забором. Свалки ТБО (3 локация, ориентировочный объем мусора- 250 м3).	8 744	60%	30%	250	4 470 886	187 500	0%	4 640 417	4 764	4 764	18 204 530
24	50:23:0000000:165186	Участок неправильной формы. Закустаренность 25%, Залесенность 55%. На участке присутствует, участок подвержен подтоплению.	8 744	25%	55%	0	289 049	17 787 600	0%	18 076 649	-22 230	-	1
25	50:23:0000000:164544	нет	8 744							0	8 990	8 990	2 560 530
26	50:23:0000000:164545	Залесенность - 80%; Закустаренность 40%, подъезд ограничен лесом, забором СНТ, мелиоративный канал	8 744							5 179 363	-9 818	-	1
<b>Итого</b>													<b>43 702 032</b>

Источник: рассчитано Оценщиком

В соответствии с характеристиками объекта оценки, указанными в Задании на оценку № 05/24 от 02.05.2024 г. к Договору № ФО/15-2015 от «15» апреля 2015 г, и предоставленным от Заказчика письмом необходимо учесть ухудшающие характеристики участков.

#### Уборка кустарника

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

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

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

Источник: составлено и рассчитано Оценщиком

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

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

#### Вывоз мусора

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

#### Расчет стоимости услуг

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

Источник: составлено и рассчитано Оценщиком

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

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

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

Копия данного предложения приложена к приложению к отчету.

#### Охранные зоны

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

Расчет корректировки на наличие охранных зон произведен по Методике определения стоимости соразмерной платы за сервитут (автор Федоров Е.В.)<sup>22</sup>, согласно которой для определения доли стоимости, приходящейся на убытки вследствие установления сервитута при единовременной выплате выбрано 4 фактора, оказывающих влияние на соразмерную плату за сервитут.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Таблица 9.5-19 Расчет корректировки на ухудшающие характеристики**

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

<sup>22</sup><http://www.ocenchik.ru/docs/1301-sorzmemaya-plata-za-servitu>

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

**Источник: рассчитано Оценщиком**

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

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

## 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 (50 ед.), расположенные в Раменском районе Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный».	Не применялся, отказ обоснован	63 647 867	Не применялся, отказ обоснован

### 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, ограничениями и ухудшающими характеристиками составляет:



**63 647 867 (Шестьдесят три миллиона шестьсот сорок семь тысяч восемьсот шестьдесят семь) рублей.**

В том числе:

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м.	Рыночная (справедливая) стоимость участка (округленно), руб.
1	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:60	29 837	1
2	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:59	29 688	2 416 010
3	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:58	29 305	1
4	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:64	29 582	1
5	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:65	29 204	1
6	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:63	29 900	1 834 960
7	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:56	29 211	1
8	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:57	29 960	1
9	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020459:24	29 836	1 585 190
10	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020459:28	29 414	2 285 170
11	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020459:44	29 638	640 480
12	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020459:45	29 727	1 522 320
13	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020459:47	29 816	621 960
14	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020459:50	29 892	1

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м.	Рыночная (справедливая) стоимость участка (округленно), руб.
15	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020459:39	29 671	1
16	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020459:38	29 147	1
17	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020459:32	29 570	1
18	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020459:27	29 781	2 362 230
19	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020452:24	29 163	2 650 920
20	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020452:26	29 191	2 653 170
21	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010348:195	26 752	2 221 490
22	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010348:196	25 727	2 143 060
23	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:17	382 127	18 204 530
24	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0000000:165186	59 292	1
25	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0000000:164544	28 482	2 560 530
26	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0000000:164545	28 419	1
27	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:23	19 325	778 990
28	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:28	28 202	1 136 820
29	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:29	28 196	1 136 580

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м.	Рыночная (справедливая) стоимость участка (округленно), руб.
30	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:30	29 058	1 171 330
31	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:31	22 279	898 070
32	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:33	29 697	1 197 090
33	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:34	28 201	1 136 780
34	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:35	29 736	1 198 660
35	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020460:16	29 719	1 197 970
36	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:32	19 506	786 290
37	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020460:24	29 623	1 194 100
38	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020460:25	13 622	549 100
39	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020460:26	18 608	750 090
40	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020460:17	22 746	916 890
41	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020460:23	28 967	1 167 660
42	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020294:25	22 717	1
43	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020294:26	28 574	1
44	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020279:8	15 330	1

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м.	Рыночная (справедливая) стоимость участка (округленно), руб.
45	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0010371:29	29 119	1 091 670
46	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0010358:137	29 508	1 106 260
47	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020464:2	58 400	1
48	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020464:5	53 930	1
49	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020464:4	37 457	1 660 840
50	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020464:1	20 700	870 640
	<b>Итого</b>			<b>63 647 867</b>

Оценщик



А.И. Делов

## 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.<sup>23</sup> на интервал итоговой стоимости объекта оценки влияет три критерия:

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

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

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

Итоговый интервал определяется по следующей формуле:

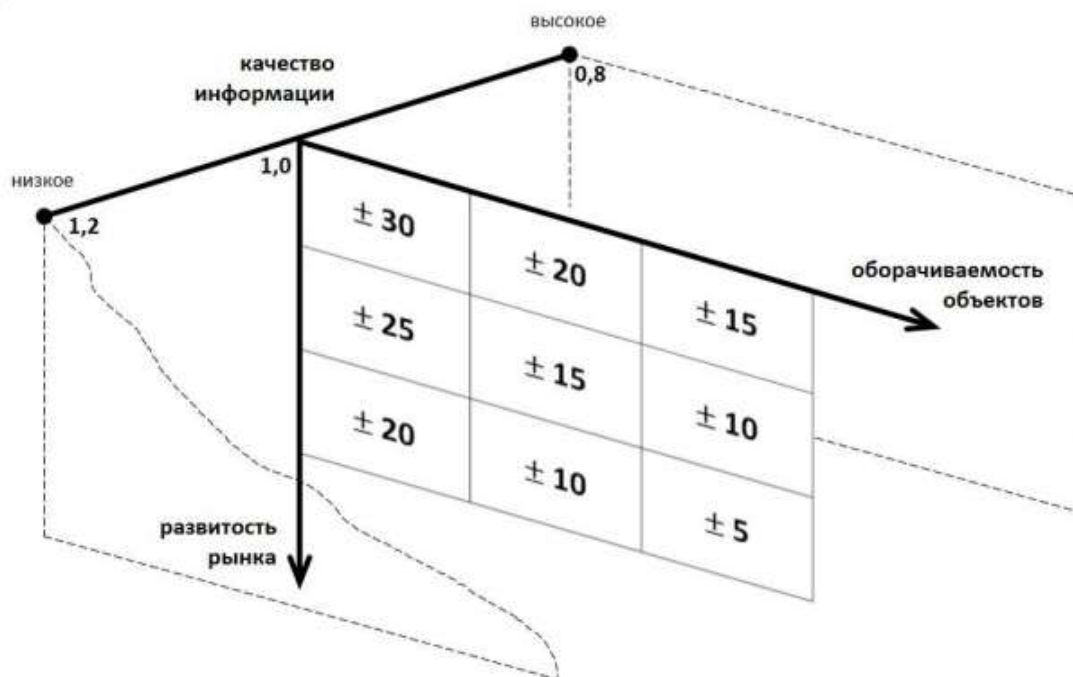
$$i = i_{1,2} * k_3, \text{ где:}$$

$i$  – итоговый интервал стоимости;

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

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

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



23 [https://srosomet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-ito-govoj-stoimosti\\_statya.pdf](https://srosomet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-ito-govoj-stoimosti_statya.pdf)

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

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

№ п/п	Объект оценки	Нижняя граница диапазона стоимости, руб.	Определенная стоимость, руб.	Верхняя граница диапазона стоимости, руб.
1	Земельные участки (50 ед.), расположенные в Раменском районе Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосквовный».	48 372 379	63 647 867	78 923 355
	<b>Итого</b>	<b>48 372 379</b>	<b>63 647 867</b>	<b>78 923 355</b>



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

## 1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации;
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2004 г. №136-ФЗ;
3. Федеральный закон от 25 октября 2001 года №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»;
4. Федеральный Закон России «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ;
5. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года.
6. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года.
7. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 299 от 14 апреля 2022 года.
8. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 299 от 14 апреля 2022 года.
9. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 661 от 25 сентября 2014 года.
10. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" утвержденного приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н
11. 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. Оценка стоимости земельных участков / Под общей редакцией В.П.Антонова – М.: ИД «Русская оценка», 2006.
3. «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2022.
4. «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 3. Земельные участки. Издание четвертое. Нижний Новгород, 2016 год
5. «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2022.
6. «Справочнике оценщика недвижимости 2023. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2023 год.
7. Справочно-информационные Internet-издания и Internet-страницы.

## ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ



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

ИНН 1207700240613 | ИНН 5701159733  
125010, г. Москва, в/л 308 | E-mail: info@rsa.ru | Web: www.rsa.ru  
Тел.: (495) 663-74-35, (495) 261-87-53 | Факс: (495) 267-87-18

**ТЕГЭВА** Аккредитованный член Ассоциаций (ТСО) | Член Национального общества оценщиков (РОО) | Член Международного общества оценщиков (ИОО)

### Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по запросу:

Делова Андрея Игоревича

о том, что Делов Андрей Игоревич

является членом РОО и включен(а) в реестр «Об.» поборв 2014 г. по регистрационному номеру 009234

Добровольная передача права осуществления оценочной деятельности Делов Игоревичу. Проставлена печать осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия. Делов Игоревич.

Копификационный текст:

1. №01043434 от 20.05.2021. Оценка недвижимости, действительна до 20.05.2024.

2. №033524-2 от 20.05.2022. Оценка ликвидного имущества, действительна до 20.05.2023.

Иные дополнительные заинтересованные лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков.

Место работы (полное): Общество с ограниченной ответственностью «Риэлтиш» (ИНН 7107226000)

Стаж в области оценочной деятельности: 12 лет  
Общий стаж: 12 лет

Информация в отношении ответственного лица:

1. Справочное наименование общества: «Риэлтиш», Делов Игорь Игоревич от 22.12.2023 на сумму 5000000 руб., срок действия с 01.01.2024 по 31.12.2024.

2. Акционерное общество «Альфа-траст», Договор №033-12112123 / 03258176/00000125-009234 от 19.06.2023 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2023 по 31.12.2024.

3. Стратегическое публичное акционерное общество «Инвесттранс», Договор №033-12112123 / 03258176/00000123-009234 от 19.06.2023 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2023 по 31.12.2024.

Информация о выписке образования или профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности: Делов Игорь Игоревич от 20.04.2010 Академическая академия экономики и статистики (высшее образование)

Сведения о результатах аттестации РОО при приеме члена саморегулируемой организации:

1. Попович, 09.01.2017 - 09.02.2017, название программы: Протокол Совет РОО №76 от 20.10.2016г., результат: Прошел;

2. Попович, 14.03.2023 - 14.03.2023, название программы: Протокол Совета РОО №29 от 13.10.2023 года, результат: Прошел;

3. Попович, 04.08.2020 - 04.08.2020, название программы: Протокол Совета РОО №134-Р от 02.10.2019 г., результат: Прошел



Информации и жалобам жалоб и квалификационных выводов). По состоянию на 05.03.2024 информационные дела по жалобам на действия органов РСО и лиц в нарушении оценочном законодательстве об оценочной деятельности в РФ и внутренних документов РСО в проинформированы. В РСО отсутствует информация о фактах взыскания средств из консолидированного фонда, а также принятии управленческих (бездействие) решений в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных законодательством Российской Федерации.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 05 марта 2024 г.  
Дата составления письма 05 марта 2024 г.



Руководитель Отдела ведения реестра  
М.П. В.В. Зорников





СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ  
117105, Москва, Натальин пр. д. 6  
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585  
mail@reso.ru, www.reso.ru



РЕСО-ГАРАНТИЯ INSURANCE COMPANY  
% Natyally pr. d. 6, Moscow, 117105  
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585  
mail@reso.ru, www.reso.ru

### ПОЛИС

#### к договору страхования гражданской ответственности организации, закрывающей договоры на проведение оценки № 922/25/04121360

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (ОГРН 1027706042113; ИНН 7710645526) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков, утвержденных Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)»  
Дата оформления полиса «22» декабря 2023 г.

<b>Страхователь:</b>	Наименование организации / Общество с ограниченной ответственностью «ФинСтанка» Юридический адрес: 125284, город Москва, ш. Хорошевское, д. 32А, пом. XII кв. 83.87 ОГРН, 1107746432903 от 26 мая 2010 г. ИНН: 7707726660 E-mail info@finstanka.com тел. +7 (499) 701-99-02 р/с 4070281032630000048 банк «Централейд» Бюро ВТБ (ПАО) в г. Москве БИК 044525795	
<b>1. Срок действия полиса:</b>	С 00 часов 00 минут 01.01.2024г. по 24 часа 00 минут 31.12.2024г.	
<b>2. Объект страхования:</b>	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникшим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за принятие арда имуществом третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключения кадровой оценки), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 01.01.2024 года.	
<b>3. Страховой случай:</b>	3.1. Страховым случаем является установившийся факт нарушения в законодательном акте арбитражного суда, или приговорный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществом третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), вытекающих следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.	
<b>4. Страховая сумма:</b>	100 000 000 (сто миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования	
<b>5. Франшиза:</b>	Страхование осуществляется без франшизы	
<b>6. Страховая премия:</b>	27 900 (двадцать семь тысяч девятьсот) рублей	
<b>7. Порядок оплаты страховой премии:</b>	Согласно Договору страхования	
<b>8. Прилагаемые документы:</b>	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности № 922/25/04121360 от 22.12.2023 - Правила страхования.	
<b>Представитель страхователя:</b>	КАДЫМОВА ЭРНА ЯГУБ КЫЗЫ	Код 19547007

Исполнитель: Прямой страховщик филиал С. Удмуртская Республика  
Принципал: страховщик филиалы и филиалы



Страховщик  
МПП  
По. Договор № 922/25/04121360 от 22.12.2023

Код 19547007

### ПОЛИС

#### к договору страхования ответственности оценщиков № 922/25/13014888

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (ОГРН 1027706042113; ИНН 7710645526) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков, утвержденных Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)»  
Дата оформления полиса «22» декабря 2023 г.

<b>Страхователь:</b>	ФНКО «ВЕДОМ (НЕРФ) ИТОГОВЫЙ» Адрес: по месту регистрации. Московская обл., г. Обнинск, с/поселение, ул. Советская д. 32 +11, кв. 24. Дата рождения 26.10.1989 Паспорт № 4608 81269/иннов. ОДЗ-ЛЕВЕНКО/УФМС РОССИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛ./061.061.017 И.И.И.И.И.И.И.И. E-mail info@vedom-otob.ru тел. +701-99-02	
<b>1. Срок действия полиса:</b>	С 00 часов 00 минут 01.01.2024г. по 24 часа 00 минут 31.12.2024г.	
<b>2. Объект страхования:</b>	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникшим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за принятие арда имуществом третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключения кадровой оценки), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 01.01.2024 года.	
<b>3. Страховой случай:</b>	3.1. Страховым случаем является установившийся факт нарушения в законодательном акте арбитражного суда, или приговорный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществом третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), вытекающих следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.	
<b>4. Страховая сумма:</b>	5 000 000 (пять миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования	
<b>5. Франшиза:</b>	Страхование осуществляется без франшизы	
<b>6. Страховая премия:</b>	3 400 (три тысячи четыреста) рублей	
<b>7. Порядок оплаты страховой премии:</b>	Согласно Договору страхования	
<b>8. Прилагаемые документы:</b>	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности № 922/25/13014888 от 22.12.2023 - Правила страхования.	
<b>Представитель страхователя:</b>	КАДЫМОВА ЭРНА ЯГУБ КЫЗЫ	Код 19547007

Исполнитель: Прямой страховщик филиалы С. Удмуртская Республика  
Принципал: страховщик филиалы и филиалы



Страхователь  
МПП

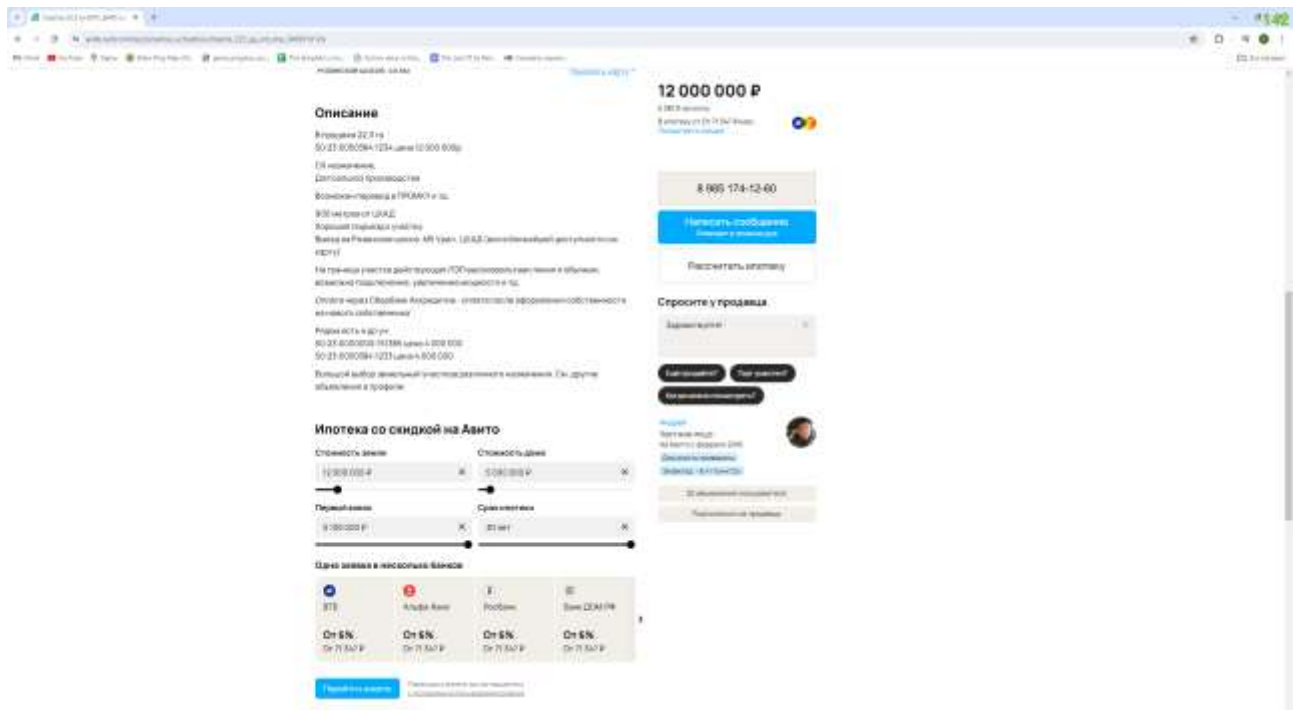
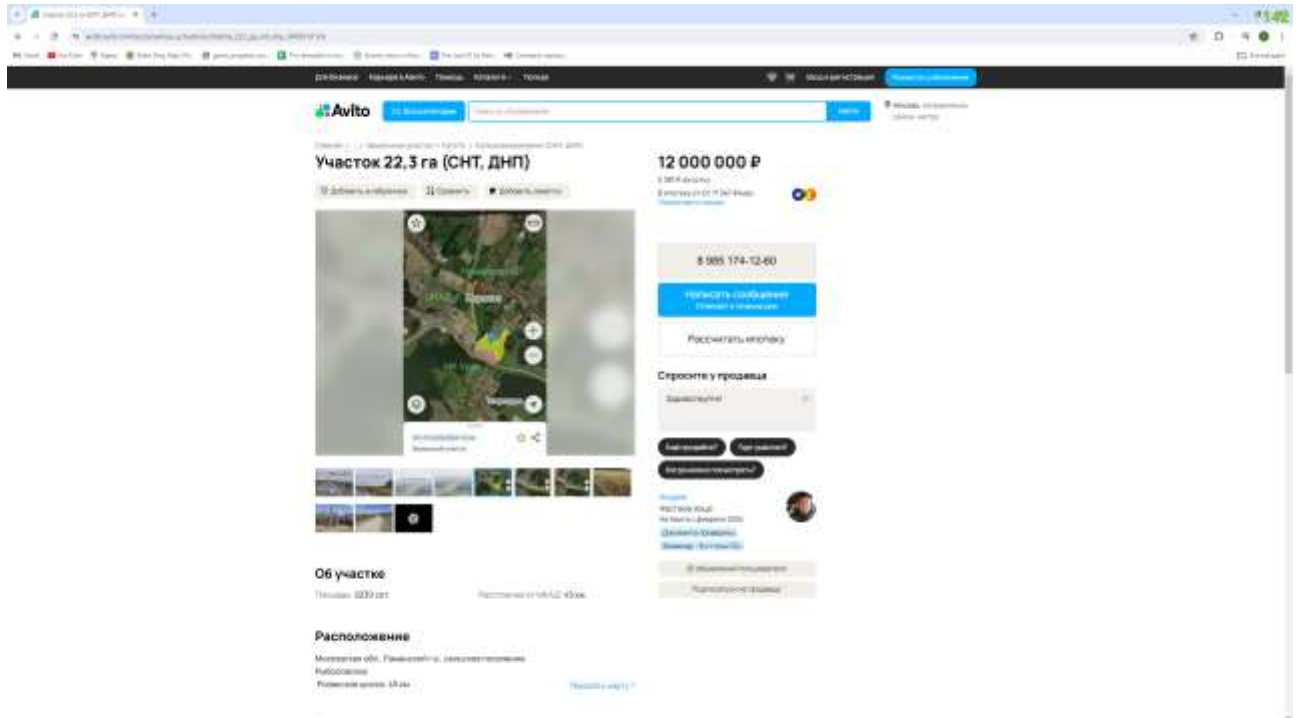
По. Договор № 922/25/13014888 от 22.12.2023

Код 19547007

## ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ

Аналоги участки под сельхоз производство Раменского района

Объект аналог №1





## Объект аналог №2

Участок 11,43 га (СНТ, ДНП)

4 000 000 Р

8 967 555-12-73

Планировка участка

Об участке

Расположение

Описание

Продажи от собственника  
В продаже 11,43 га  
18.02.2023 № 1239 - 4 000 000 Р  
См. описание, описание территории и прилегающих к участку объектов недвижимости  
Участок находится в СНТ  
Участок ДНП, земельный участок  
Участок находится в СНТ  
Участок находится в СНТ  
Участок находится в СНТ  
Участок находится в СНТ

Продажи от собственника  
В продаже 11,43 га  
18.02.2023 № 1239 - 4 000 000 Р  
См. описание, описание территории и прилегающих к участку объектов недвижимости  
Участок находится в СНТ  
Участок ДНП, земельный участок  
Участок находится в СНТ  
Участок находится в СНТ  
Участок находится в СНТ  
Участок находится в СНТ

4 000 000 Р

8 967 555-12-73

Ипотека со скидкой на Авито

Сумма займа: 4 000 000 Р

Срок ипотеки: 30 лет

Сумма ежемесячного платежа: 21 000 Р

Срок займа в нескольких банках

Сбербанк, ВТБ, Россельхозбанк, Банк ДОМ.РФ

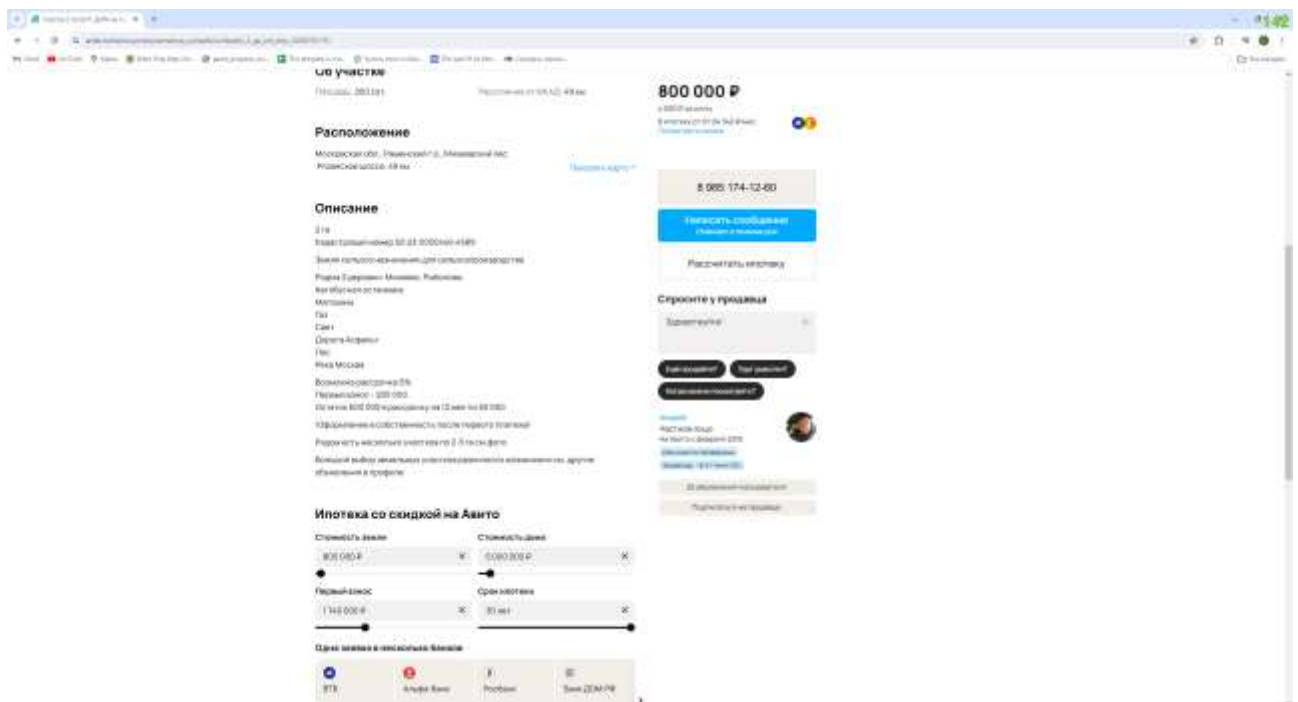
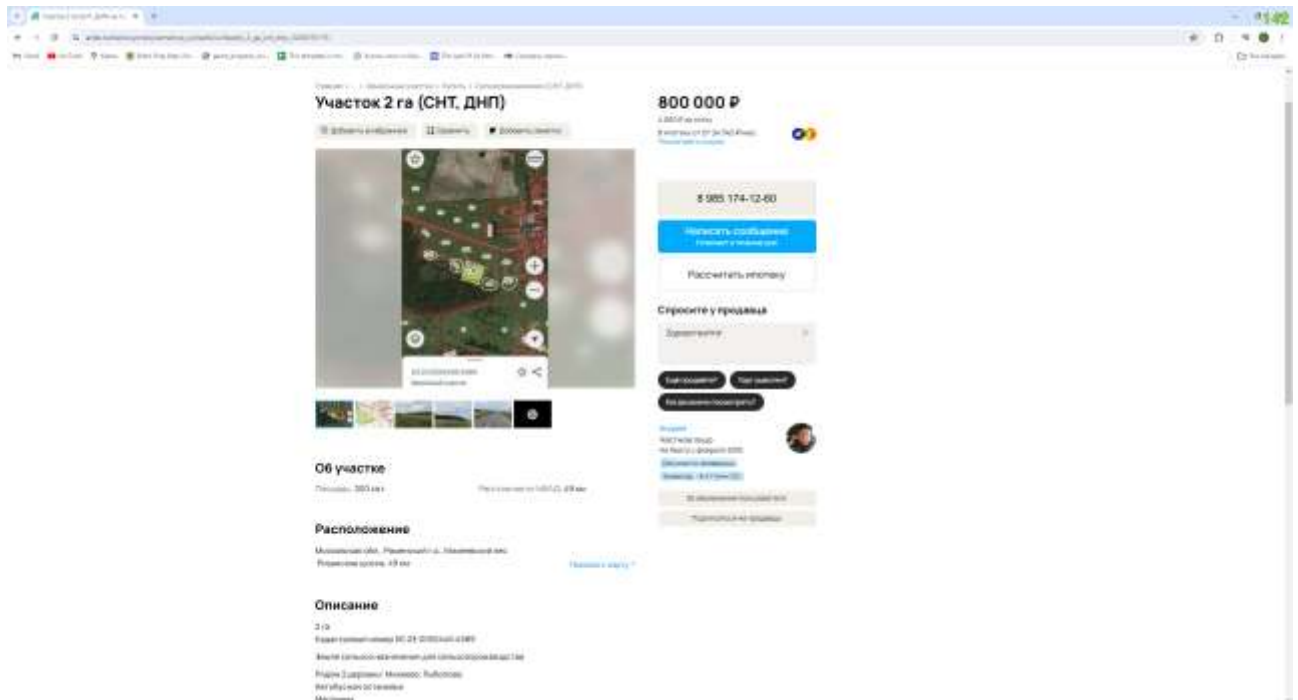
От 6% до 17,9%

От 6% до 17,9%

От 6% до 17,9%

От 6% до 17,9%

## Объект аналог №3



## Объект аналог №4

**Участок 10 га (СНТ, ДНП)**  
 6 300 000 Р  
 3 000 кв.м  
 8 909 542 07 10

Увеличить, скачать фото  
 Показать все фотографии

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Задать вопрос

Вызвать агента  
 Показать фото  
 Показать видео  
 Показать описание

**Об участке**  
 Площадь: 10000 кв.м  
 Расположение: 10 км от МКАД

**Расположение**  
 Московская обл., Раменский д. д. Сабурово, 2/1  
 Ближайшая станция: 10 км

**Описание**  
 Просторный земельный участок в Раменском районе Московской области 10 га (100 соток).  
 Так и хочется жить на природе!  
 Большая зеленая поляна с прудом.

## Объект аналог №5

**Участок 6 га (СНТ, ДНП)**  
 3 000 000 Р  
 1 000 кв.м  
 8 909 747 00 07

Увеличить, скачать фото  
 Показать все фотографии

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Задать вопрос

Вызвать агента  
 Показать фото  
 Показать видео  
 Показать описание

**Об участке**  
 Площадь: 600 сот  
 Расположение: 10 км от МКАД

**Расположение**  
 Московская обл., Раменский д. д. Сабурово, 2/1  
 Ближайшая станция: 10 км

**Описание**  
 Участок с д. площадью 600 кв. м (6 соток) в СНТ.  
 Вода (артезианская) в собственности (удельный ТБО).  
 Можно построить дом.  
 Подъездная дорога.  
 Подъездная дорога.  
 Подъездная дорога.

## Аналоги участки под дачное строительство Раменский район

## Объект аналог №1

Участок 4,6 га (СНТ, ДНП)

4 685 445 P

8 908 787-77-88

Позвоните, сообщив номер объявления

Расчитать ипотеку

Спросите у продавца

Дорожные

Водоотвод

Подземный

Медицинский

Об участке

Площадь: 46,0 сот.

Расположение

Московская обл., Раменский г.п., СНТ "Урожай"

В границах: 38 сот.

Описание

Длина участка 150 м, ширина 30 м. Участок расположен в СНТ "Урожай". Земельный участок общей площадью 46,0 га (13,4 га) для дачного строительства с правом выделения жилого дома с правом регистрации граждан Российской Федерации. Земельный участок находится в границах СНТ "Урожай".

## Объект аналог №2

Участок 10 га (СНТ, ДНП)

6 300 000 P

8 905 582-97-10

Позвоните, сообщив номер объявления

Расчитать ипотеку

Спросите у продавца

Дорожные

Водоотвод

Подземный

Медицинский

Об участке

Площадь: 100,0 сот.

Расположение

Московская обл., Раменский г.п., д. Сидоров, 31

В границах: 38 сот.

Описание

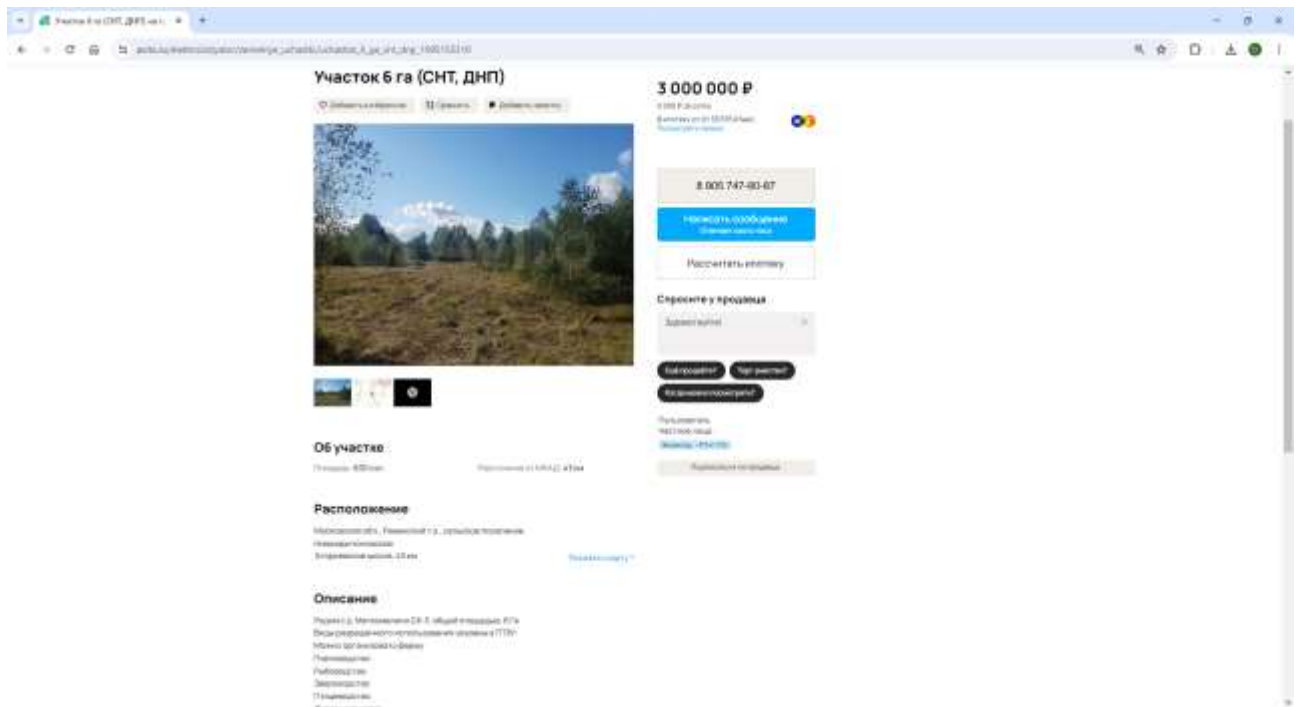
Лесной участок расположен в границах СНТ "Урожай" Московской области 50 сот. 100 га. Участок находится в границах СНТ "Урожай".

Ипотека со скидкой на Авто

Программа ипотеки

Программа ипотеки

## Объект аналог №3



**Участок 6 га (СНТ, ДНП)**

3 000 000 Р

8 000,747-90-07

Начислить проценты  
Сменить валюту

Рассчитать ипотеку

Сервисы у продавца

Дорожные карты

Видеоэкскурсия

Публикации  
Чертковые карты  
История продаж

Публикации по запросу

**Об участке**

Площадь: 600 соток

Площадь: 600 соток

**Расположение**

Московская обл., Раменский р.п., сельское поселение  
Новосельское с/пос.

Временная дорога, 25 км

**Описание**

Участок в СНТ, Московская обл. СНТ, общий земельный фонд  
Без ограничений использования земельного участка в СНТ  
Имеется договор купли-продажи

Площадь: 600 соток  
Удобство: 5  
Земельный налог: 0 руб.  
Платежи: 0 руб.



# ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

**ООО «УСАДЬБА»**  
140105, Московская область, г. Раменское, Северное шоссе, д. 10, офис 85/724  
Тел. (495) 223-35-25  
www.usadba.ru  
E-mail: info@usadba.ru

Руководителем группы по управлению активами филиала ЗАО УК «РВМ Капитал»  
А.В. Муравьев

№01/НС \_\_\_\_\_ от 30.05.2022 г. № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 2022 г.

Уважаемый Алексей Владимирович!

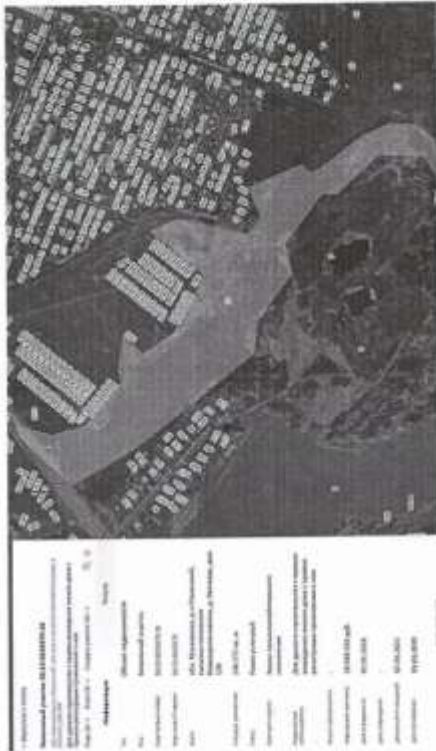
В соответствии с Вашим запросом нашей организацией выполнен укрупненный расчет стоимости работ по расчистке прилегающих Высшей организации земельных участков сельскохозяйственного назначения от Дровесно-кустарниковой растительности (ДКР) и выполнению сопутствующих работ / услуг, необходимых для использования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

При выполнении расчета мы руководствовались утвержденными в нашей организации расценками, включенными в себя стоимость доставки техники до места выполнения работ, ГСМ и расходы на материалы, а также проживание рабочих.

1. Вырубка деревьев механизированным способом диаметром от 15 см, но не более 35 см на высоте 1,3 м от уровня земли – 225 000 руб./смена. Ориентировочный объем работ в смету одной бригады (2 чел.) с применением техники ХАРСЕТ АМК0ДР-2541 – 2500 кв.м. при высокой плотности покрываемости.
  2. Вырубка деревьев механизированным способом диаметром более 35 см, но не более 95 см на высоте 1,3 м от уровня земли – 312 500 руб./смена. Ориентировочный объем работ в смету одной бригады (2 чел.) с применением техники ХАРСЕТ АМК0ДР-2551 – 3500 кв.м. при средней плотности покрываемости.
  3. Вырубка деревьев ручным способом диаметром не более 25 см на высоте 1,3 м от уровня земли – 62 500 руб./смена. Ориентировочный объем работ в смету одной бригады (5 чел.) с применением бензиновой кустореза – 1250 кв.м. при высокой плотности покрываемости.
  4. Вырубка деревьев ручным способом диаметром более 25 см на высоте 1,3 м от уровня земли – 100 000 руб./смена. Ориентировочный объем работ в смету одной бригады (5 чел.) с применением бензиновой кустореза – 2000 кв.м. при средней плотности покрываемости.
  5. Расчистка от ДКР (Дровесно-кустарниковой растительности) механизированным способом с применением техники АТНУ-400 (мультиер-репелитор) – 4000 кв.м. при низкой плотности покрываемости и больших перепадах высот.
  6. Расчистка от ДКР (Дровесно-кустарниковой растительности) ручным способом – 125 000 руб./смена. Ориентировочный объем работ в смету одной бригады (5 чел.) с применением бензиновой кустореза – 1200 кв.м.
  7. Утилизация ДКР с применением щепабракера – 31 250 руб./смена.
  8. Корчевание пней с применением техники – экскаватора КСЗ 3СХ. Ориентировочный объем работ в смету – 2500 кв.м. при низкой плотности покрываемости и небольших перепадах высот – 47 750 руб./смена.
  9. Утилизация пней (с применением Дробилок пневого измельчителя) – 225 000 руб./Гн.
  10. Выращивание поверхности грунта планировщиком – 50 000 руб./смена. Ориентировочный объем работ в смету одной бригады (2 чел.) с применением техники – Бульдозер (планировщик) KAISER – 3000 кв.м.
1. Доставка почвы в 2 прохода – 25 000 руб./смена. Ориентировочный объем работ в смету с применением техники – Трактор МТЗ 1221 с навесным оборудованием – 13 000 кв.м.

В качестве примера представим расчет стоимости работ и расчистка от ДКР земельного участка с кадастровым номером 50:02:0020379:16 общей площадью 246 572 кв.м. расположенный по адресу: МО, Раменский район ш. Новоархангельское индустриальный районный парк и кустарников, а также три выделенный земельный – орехи и перепад высот более 2 метров по территории. Подъезд к участку ограничен.

Слева граница земельного участка.



Вид работ, перечень техники и стоимость работ/услуг:

1. Подготовительные работы:
  1. Составление топографической карты работ, продаваемых на участке – при заказе работ по расчету услуга предоставляется бесплатно.
  2. Составление депривации и проектной ведомости по земельным насаждениям. – 375 000 руб./Гн. (9 346 430 руб.).
  3. Согласование топографической карты с ГКУ МО «Мособллес» и участковым лесничеством (Внуковское лесничество филиал ГКУ МО «Мособллес») - при заказе работ по расчету услуга предоставляется бесплатно.
  4. Согласование топографической карты с Администрацией Раменского городского округа и МКУ ТУ «Новоархангельское» - при заказе работ по расчету услуга предоставляется бесплатно.
  5. Согласование процедуры получения Заключения Заказчиком корпоративного бюджета в Администрации Раменского городского округа. Работы по вырубке деревьев и расчистке от ДКР выполняются только при условии получения от Заказчика разрешения на вырубку зеленых насаждений и оплаты компенсации за вырубку зеленых насаждений в соответствии с Постановлением № 44 от 25.09.2017 г. Расчет компенсации для уплаты в бюджет осуществляется по методике, утвержденной Указанием Совета депутатов Раменского городского округа от 26.08.2020 № 11/31-СД.
  6. Извещение уведомительных органов о начале производства работ на земельном участке - при заказе работ по расчету услуга предоставляется бесплатно.
  7. Оформление ордера на земельные работы - при заказе работ по расчету услуга предоставляется бесплатно.
- II. Работы по организации временной подлесной дорожки и земельному участку
  1. Согласование организации строительства временной подлесной дорожки с собственниками смежных земельных участков, через которые предполагается осуществлять погрузку и вывозку материалов. Впоследствии потребуется оформление сертификата. (При достижении договоренностей с собственниками – в частном порядке, при не достижении – через суд) – 200 000 руб.
  2. Работы по расчистке участка для строительства подлесной дорожки. Ориентировочные затраты составят 750 000 руб. (уточняется по результатам согласования трассы со смежными собственниками).
  3. Планирование грунта Бульдозером с подлесной дорожкой ПТС. Ориентировочные затраты составят 1 000 000 руб. (уточняется по результатам согласования трассы со смежными собственниками).
  4. Строительные работы – устройство подушки и укладки дорожных плит в заболоченных участках (около 700 кв.м.). Ориентировочные затраты составят 5 000 000 руб. (уточняется по результатам согласования трассы со смежными собственниками).
- III. Работы по вырубке, уничтожению лиственных остатков и мульчированию
  1. Работы по вырубке прунитером механизированным способом – ок 25 000 кв.м. (Деревья, диаметром более 35 см, но не более 95 см на высоте 1,3 м от уровня земли с применением техники ХАРСЕТ АМК0ДР 2551 – 10 (десять) смет – 3 125 000 руб.
  2. Работы по вырубке средних деревьев механизированным способом – ок. 140 000 кв.м. (Деревья,



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

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

4. Трассовка, штабеля с применением тракторного – 60 (дизельный двигатель) – 2 250 000 руб.

5. Косовые швы с применением техники – экскаватора КСВ ЭСК – 100 (сто) сена – 4 375 000 руб.

6. Уплотнение шпал и других отходов ДЭР (с применением Двухколесного вальцовочного) – 5 375 000 руб.

IV. Финальная обработка участка

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

8. Дискование почвы в 2 прохода с применением техники – Трактор МТЗ 1221 с навесным бороздочным

– 32 (тридцать две) сена – 800 000 руб.

#### ИТОГО:

- стоимость работ и услуг по расчистке участка с кадастровым номером 50-23-0020379-16 общей площадью 246 572 кв.м. (без стоимости получения порубочного билета и компенсационных платежей) – 59 596 459 руб. НДС не применимо (УСН). При этом вся вырубленная древесина передается заказчику по акту приема-передачи и является собственностью заказчика. Ориентировочный объем древесины, передаваемый заказчику с данного земельного участка – 2 200 куб.м.

\* ориентировочная стоимость компенсационных платежей в бюджет района – 182 141 059 руб. (Точный расчет компенсационных платежей возможно выполнить только после составления перечневой ведомости по земельным насаждениям.

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

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



С уважением,  
Генеральный директор

А.Н. Сироткин

Иск. № БН  
От « 5 » МАР 2022  
На № \_\_\_\_\_  
От « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2022



Генеральному директору  
ООО «ФандОценка»  
Ивашковой Н.П.

Уважаемая Наталья Павловна!

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

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

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

ЗАО УК «РВМ Капитал»,  
105064, Москва, ул. Земляной Вал, д. 9. э/п/ном/ком  
8/л/1,3-7,  
телефон +7 495 660 7030, факс: +7 495 660 7032,  
e-mail: info@rwmcapital.ru  
[www.rwminvest.ru](http://www.rwminvest.ru)

ОГРН 1057749282810  
ИНН 7722563196  
КПП 770901001

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

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

ЗАО УК «РВМ Капитал»,  
105064, Москва, ул. Земляной Вал, д. 9. эт/пом/ком  
8/1/1.3-7,  
телефон +7 495 660 7030, факс: +7 495 660 7032,  
e-mail: info@rwmcapital.ru  
[www.rwminvest.ru](http://www.rwminvest.ru)

ОГРН 1057749282810  
ИНН 7722563196  
КПП 770901001

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

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

ЗАО УК «РВМ Капитал»,  
105064, Москва, ул. Земляной Вал, д. 9. эт/пом/ком  
8/1/1.3-7,  
телефон +7 495 660 7030, факс: +7 495 660 7032,  
e-mail: info@rwmcapital.ru  
[www.rwminvest.ru](http://www.rwminvest.ru)

ОГРН 1057749282810  
ИНН 7722563196  
КПП 770901001

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

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

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

ОГРН 1057749282810  
ИНН 7722563196  
КПП 770901001

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

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

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

ОГРН 1057749282810  
ИНН 7722563196  
КПП 770901001

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



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

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

ОГРН 1057749282810  
ИНН 7722563196  
КПП 770901001

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

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

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

ОГРН 1057749282810  
ИНН 7722563196  
КПП 770901001

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

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

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

ОГРН 1057749282810  
ИНН 7722563196  
КПП 770901001

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

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

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

Заместитель Генерального директора - Финансовый директор



Володарский А.В.

Исполнитель Литвинчук Анна (доб. 418)

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

ОГРН 1057749282810  
ИНН 7722563196  
КПП 770901001

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

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

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

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

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

ОГРН 1057749282810  
ИНН 7722563196  
КПП 770901001

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

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 4
11.01.2022г.	
Кадастровый номер:	50:23:0000000:164544
Номер кадастрового квартала:	50:23:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	11.01.2022
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Московская область, г Раменское, Российская Федерация, Раменский городской округ
Площадь, м2:	28482 +/- 118
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	под личное 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:	Хижников Александр Сергеевич (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", 7722563196

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



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

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

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 3

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

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Описание местоположения земельного участка

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

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

Сведения о зарегистрированных правах

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

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

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

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

5. Договора участия в долевым строительстве:	Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11 не зарегистрировано
6. Правопритязание:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка в выражении владения отсутствующего отпущения зарегистрированного участка:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии участка индивидуальности государственной и муниципальных служб:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махорных Эльвуд

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, влечет ответственность за ущерб правам и законным интересам третьих лиц, а также ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ 1-ГО РАЗРЯДА  
Калинская М. С.  
Ф.И.О. (полное наименование)

Получено выписку выдана в БТИ на основании информации, содержащейся в Едином государственном реестре недвижимости Московской области и Едином государственном реестре недвижимости Московской области. Запись в Едином государственном реестре недвижимости от 21.06.2016 № 50:02/001/2016-557. (Исходный документ)

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

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

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

Дата: 13.02.2016 № 50:02/001/2016-557

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

1. Характеристики недвижимости:	объекта
Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:23-0010348:196
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
площадь объекта:	25 727 кв. м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Новокаменновское, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала
СОСТАВ:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владелец инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество Управляющая компания "ТрастЮнион - Фонды недвижимости" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и реестре владельцев инвестиционных паев и счетов дало владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-23/076/2011-041 от 23.05.2011
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. Вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Новокаменновское, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала, кат. № 50:23-0010348:196, земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 25727 кв. м.
дата государственной регистрации:	28.01.2016
номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-200/2
сроки, на который установлено (ограничение) права:	с 28.01.2016 до 01.12.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «КапиталИнвест» (Семельный фонд «Солид.Подмосковный» зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-04135580 от 18.10.2007г.



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

Выписка выдана: Махортык Эдуард Иванович

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию права. 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, не освобождает в форме, которые несут ущерб правам и законным интересам субъектов Российской Федерации, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ 1 РАЙОНА  
подпись: [подпись] Фролова И. С.  
подпись: [подпись] Райкина И.И.

Настоящая выписка выдана (в БРП) для предоставления третьим лицам (ФБП) в целях осуществления государственной регистрации права. Запросы на получение выписки принимаются по адресу: Московская область, г. Мытищи, ул. Рабочая, д. 105, каб. № 105. Контактный телефон: 8 (495) 305-30-30. Сайт: www.mosreg.ru

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

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

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

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

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

1. Характеристики объекта недвижимости:	Земельный участок
Кадастровый номер объекта:	50-23-0010348:195
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, под дачное строительство с правом пользования жилыми домами с правом регистрации провоза в нем
площадь объекта:	26 752 кв. м
инвентарный номер:	26 752 кв. м
этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Новоархариновское, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "ТрастЮник" - Фонд недвижимости" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депозитария владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-03/076/2011-143 от 24.05.2011
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Новоархариновское, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала, кат. № 50-23-0010348:195. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под дачное строительство с правом пользования жилыми домами, площадью зарегистрированной в н.с.л. общая площадь 26752 кв. м.
дата государственной регистрации:	25.02.2016
номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-17072
сроки, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 25.02.2016 по 01.12.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления "Экспертным паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельский фонд "Солид Подмосковский" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-04/135580 от 18.10.2007г.



ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО  
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

(полное наименование органа регистрации права)

Раздел 1

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

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

М.П.

Раздел 2

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

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

М.П.

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

Земельный участок			
<small>(объект недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3:	Всего разделов:
03.04.2017 №	50-0-1-294/4006/2017-4062		
Кадастровый номер:		50:23:0020452:33	

План (чертеж, схема) земельного участка:

Масштаб 1: \_\_\_\_\_ Условные обозначения: \_\_\_\_\_

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Шацков М. Ю.
<small>(подпись, наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(подпись, фамилия)</small>

М.П.

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

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

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

Земельный участок			
<small>(объект недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
03.04.2017 №	50-0-1-294/4006/2017-4063		
Кадастровый номер:		50:23:0020452:34	

Номер кадастрового квартала:	50:23:0020452
Дата присвоения кадастрового номера:	02.11.1993
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала
Площадь:	28201 +/- 1469 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	162719,77
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, равно учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Хлюкинов Александр Сергеевич

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Шацков М. Ю.
<small>(подпись, наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(подпись, фамилия)</small>

М.П.

Раздел 2

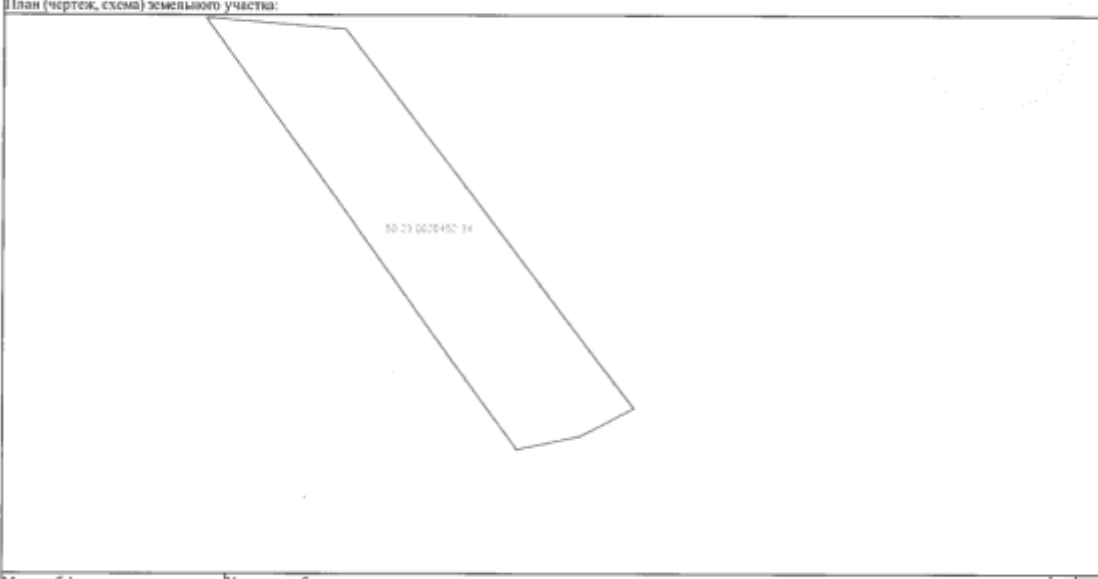
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения в зарегистрированных правах на объект недвижимости

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

М.П.

Раздел 3

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

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

М.П.

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕРРИТОРИАЛЬНО-ФИНАНСОВОГО УПРАВЛЕНИЯ  
**МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**  
(скалово наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

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

М.П.

Раздел 2

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

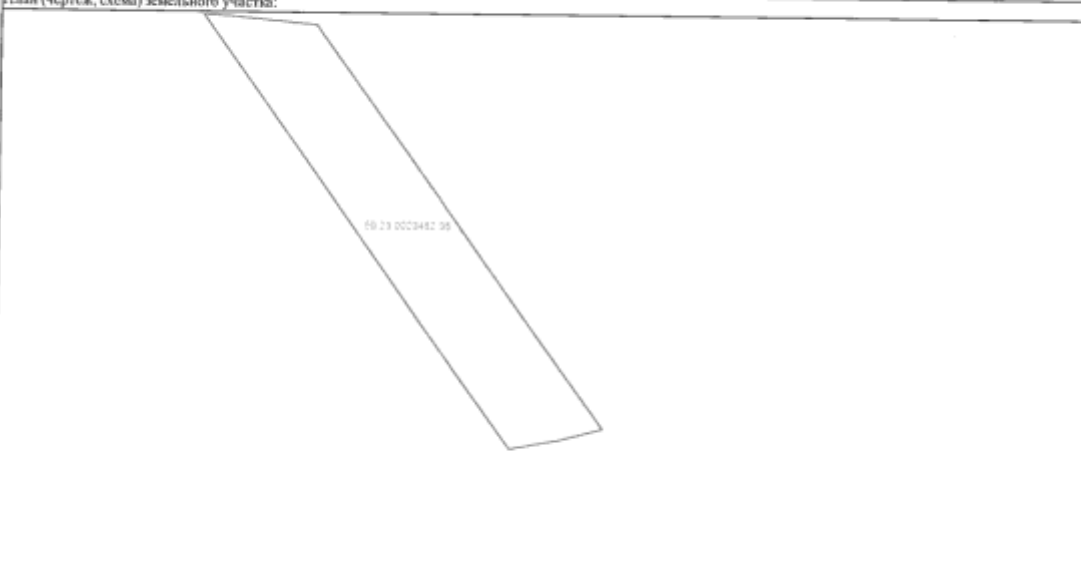
Земельный участок	
<small>(наименование объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____
03.04.2017 № 50-0-1-294/4006/2017-4065	
Кадастровый номер:	50:23:0020452:35
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Мартынов Павел Николаевич
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-50/023-50/023/001/2015-7863/3 от 14.03.2015
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	Шаповалов М. Ю.
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Раздел 3  
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u>  1  </u> Раздела <u>  3  </u>	Всего листов раздела <u>  3  </u> :	Всего разделов: <u>  </u>	Всего листов выписки: <u>  </u>
03.04.2017 № 50-0-1-294/4006/2017-4065			
Кадастровый номер:		50:23:0020452-35	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:                      Условные обозначения:                     

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	<small>(подпись)</small>	Щацков М. Ю.	<small>(подпись, фамилия)</small>
-----------------	--------------------------	--------------	-----------------------------------

М.П.

МИНИСТЕРСТВО ГОСУДАРСТВЕННОГО УПРАВЛЕНИЯ И УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
(полное наименование органа регистрации)

Раздел 1

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

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

Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u>  1  </u> Раздела <u>  3  </u>	Всего листов раздела <u>  3  </u> :	Всего разделов: <u>  </u>	Всего листов выписки: <u>  </u>
03.04.2017 № 50-0-1-294/4006/2017-4052			
Кадастровый номер:		50:23:0020452-23	

Номер кадастрового квартала:	50:23:0020452
Дата присвоения кадастрового номера:	01.11.1993
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала
Площадь:	19325 +/- 1216 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	53530.25
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 50:23:0020452-28.
Получатель выписки:	Хижняков Александр Сергеевич

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	<small>(подпись)</small>	Щацков М. Ю.	<small>(подпись, фамилия)</small>
-----------------	--------------------------	--------------	-----------------------------------

М.П.



Раздел 2

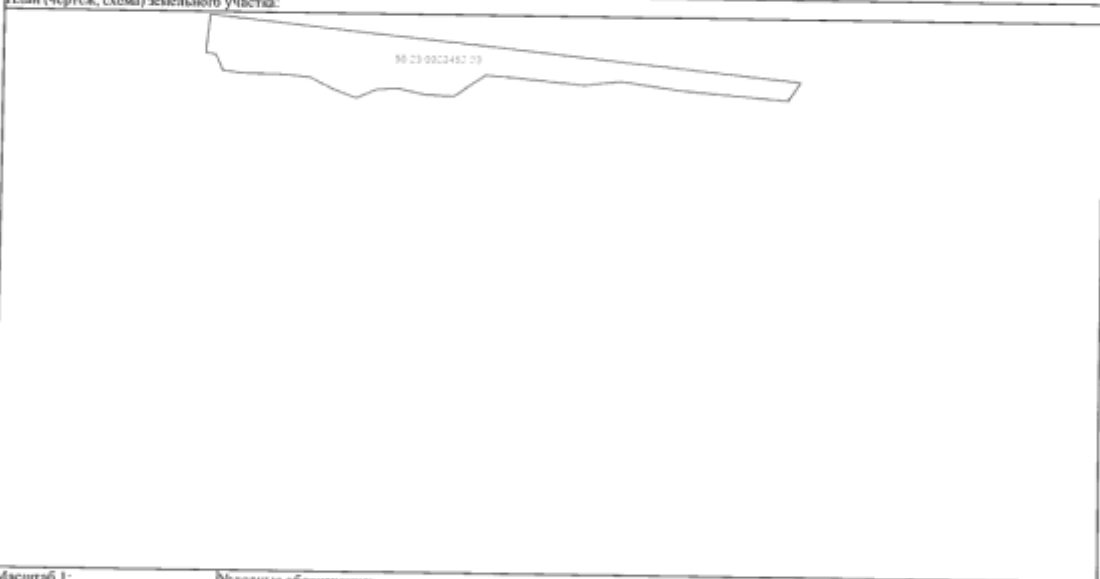
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок		<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>  </u> Раздела <u>  </u>	Всего листов раздела <u>  </u>	Всего разделов: <u>  </u>	Всего листов выписки: <u>  </u>
03.04.2017 № 50-0-1-294/4006/2017-4052			
Кадастровый номер:		50:23:0020452:23	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Мартышов Павел Николаевич		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-50/023-50/023/001/2015-7851/3 от 14.03.2015		
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются		
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР			Щапов М. Ю.

М.П.

Раздел 3

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

Земельный участок		<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>  </u> Раздела <u>  </u>	Всего листов раздела <u>  </u>	Всего разделов: <u>  </u>	Всего листов выписки: <u>  </u>
03.04.2017 № 50-0-1-294/4006/2017-4052			
Кадастровый номер:		50:23:0020452:23	
План (чертеж, схема) земельного участка:			
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР			Щапов М. Ю.

М.П.

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ КАДАСТРОВОЙ ПАЛАТЫ РОСРЕЕСТРА ПО  
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

(наименование органа регистрации права)

Раздел 1

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

<b>Земельный участок</b>	
<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
03.04.2017 № 50-0-1-294/4006/2017-4056	
Кадастровый номер:	50:23:0020452:28
Номер кадастрового квартала:	50:23:0020452
Дата присвоения кадастрового номера:	02.11.1993
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в западной части кадастрового квартала.
Площадь:	28202 +/- 1469 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	162725.54
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 50:23:0020452:23.
Получатель выписки:	Хлупиков Александр Сергеевич
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	Шацов М. Ю.
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>

М.П.

Раздел 2

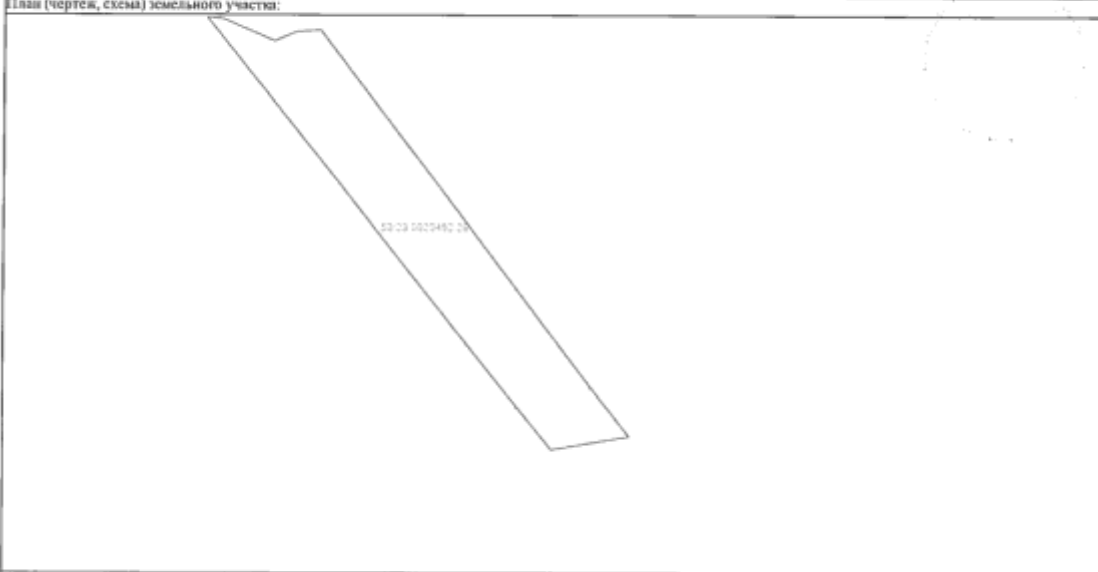
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

<b>Земельный участок</b>	
<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
03.04.2017 № 50-0-1-294/4006/2017-4056	
Кадастровый номер:	50:23:0020452:28
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Мартынов Павел Николаевич
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-50/023-50/023/001/2015-7853/3 от 14.03.2015
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	Шацов М. Ю.
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>

М.П.

Раздел 3

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

Земельный участок			
<small>Имя объекта недвижимости</small>			
Лист № _____	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____
03.04.2017 № 50-0-1-294/4006/2017-4056		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:23:0020452:28	
План (чертеж, схема) земельного участка:			
			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Шацова М. Ю.	
<small>(подпись, наименование должности)</small>		<small>(подпись)</small>	

М.П.

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

Раздел 1

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

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

Земельный участок	
<small>Имя объекта недвижимости</small>	
Лист № _____	Раздела <u>1</u>
Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____
03.04.2017 № 50-0-1-294/4006/2017-4057	
Кадастровый номер:	50:23:0020452:29
Номер кадастрового квартала:	50:23:0020452
Дата присвоения кадастрового номера:	02.11.1993
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	оба. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновое, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала
Площадь:	28196 +/- 1469 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	162690.92
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Хижняков Александр Сергеевич
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	Шацова М. Ю.
<small>(подпись, наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>

М.П.

Раздел 2

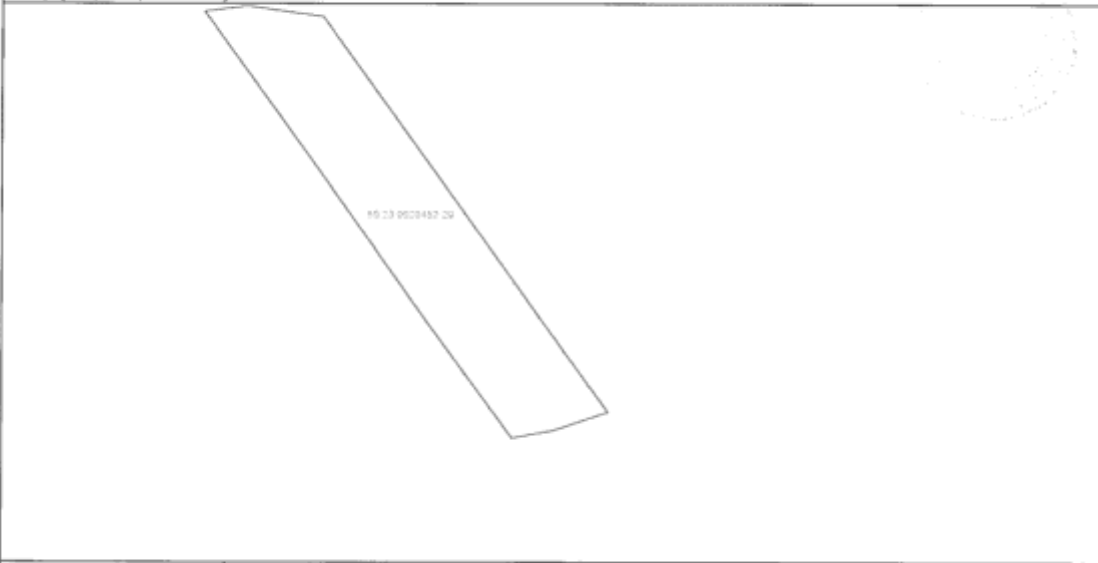
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок		<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____	Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего разделов: _____
03.04.2017 № 50-0-1-294/4006/2017-4057		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:23:0020452:29	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Мартынов Павел Николаевич		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-50/023-50/023/001/2015-7856/3 от 14.03.2015		
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются		
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР			Шацков М. Ю.
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(подпись, фамилия)</small>	

М.П.

Раздел 3

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

Земельный участок		<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____	Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего разделов: _____
03.04.2017 № 50-0-1-294/4006/2017-4057		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:23:0020452:29	
План (чертеж, схема) земельного участка:			
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР			Шацков М. Ю.
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(подпись, фамилия)</small>	

М.П.

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕРРИТОРИАЛЬНО-КАДАСТРОВЫХ СЛУЖБ  
 ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА ПО  
 МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

(полное наименование органа регистрации права)

Раздел 1

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

Земельный участок	
(по объекту недвижимости)	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____
03.04.2017 № 50-0-1-294/4006/2017-4054	
Кадастровый номер:	50:23:0020452:24
Номер кадастрового квартала:	50:23:0020452
Дата присвоения кадастрового номера:	02.11.1993
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала
Площадь:	29163 +/- 1494 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	5319039.57
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Хожиков Александр Сергеевич
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	Шацов М. Ю.
(подпись)	(подпись)

М.П.

Раздел 2

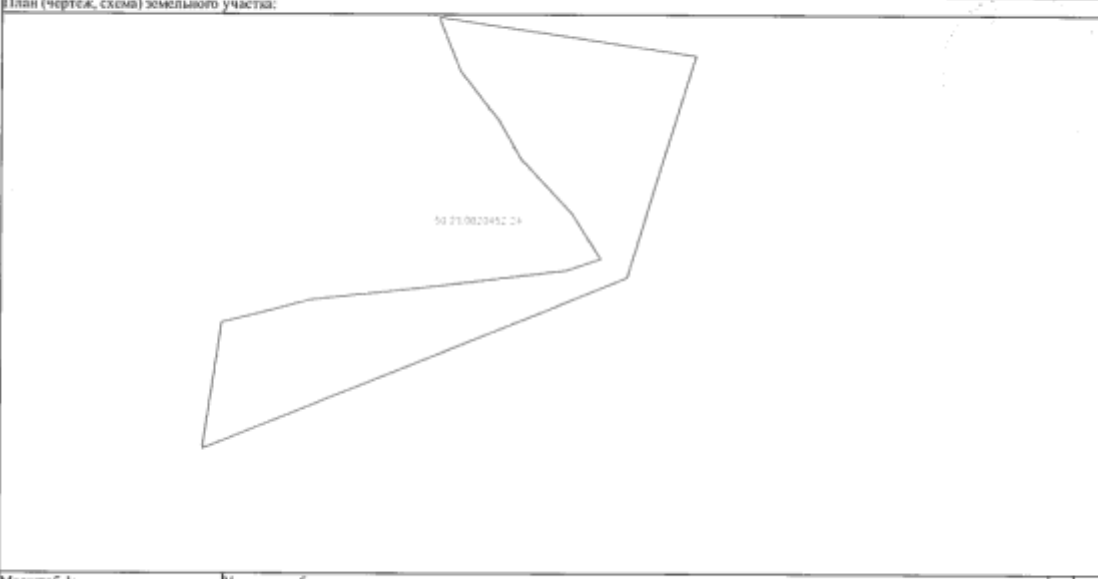
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок	
(по объекту недвижимости)	
Лист № _____ Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____
03.04.2017 № 50-0-1-294/4006/2017-4054	
Кадастровый номер:	50:23:0020452:24
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Мартынов Павел Николаевич
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-50/023-50/023/001/2015-7850/3 от 14.03.2015
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	Шацов М. Ю.
(подпись)	(подпись)

М.П.



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

Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> :	Всего разделов: _____
03.04.2017 № 50-0-1-294/4006/2017-4054		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:23:0020452:24	
План (чертеж, схема) земельного участка:			
			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Шаповал М. Ю.	
<small>(подпись, наименование должности)</small>		<small>(подпись, фамилия)</small>	

М.П.

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ УСЛУГ И ВНЕШНИХ СВЯЗЕЙ И ИНОИЗМЕНА УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО  
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
(полное наименование органа регистрации прав)

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

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

Земельный участок	
<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____	Раздела <u>1</u>
Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего разделов: _____
03.04.2017 № 50-0-1-294/4006/2017-4055	
Кадастровый номер:	50:23:0020452:26
Номер кадастрового квартала:	50:23:0020452
Дата присвоения кадастрового номера:	02.11.1993
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала
Площадь:	29191 +/- 1495 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	5324146.49
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Хюкиявя Александр Сергеевич

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Шаповал М. Ю.	
<small>(подпись, наименование должности)</small>		<small>(подпись, фамилия)</small>	

М.П.

Раздел 2

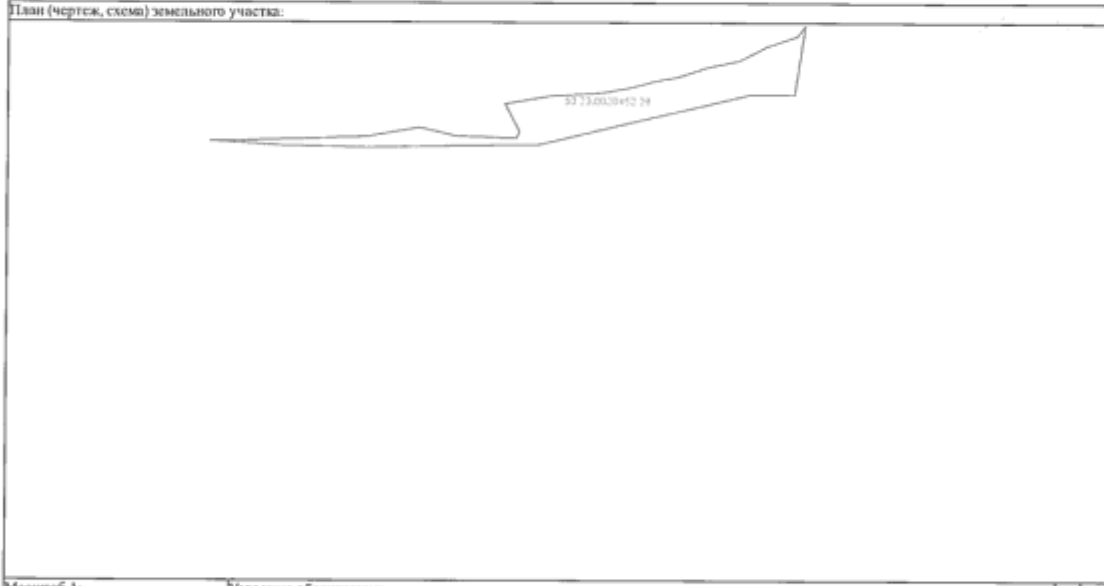
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок		<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____	Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего разделов: _____
03.04.2017 № 50-0-1-294/4006/2017-4055		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:23:0020452:26	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Мартынов Павел Николаевич		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-50/023-50/023/001/2015-7852/3 от 14.03.2015		
3. Документ(ы)-основани(я):	3.1. сведения не предоставляются		
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Шацков М. Ю.	
<small>(подпись, наименование должности)</small>		<small>(подпись, фамилия)</small>	

М.П.

Раздел 3

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

Земельный участок		<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____	Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего разделов: _____
03.04.2017 № 50-0-1-294/4006/2017-4055		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:23:0020452:26	
План (чертеж, схема) земельного участка:			
			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Шацков М. Ю.	
<small>(подпись, наименование должности)</small>		<small>(подпись, фамилия)</small>	

М.П.

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКИХ СРЕДСТВ И ФИНАНСОВ И ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР  
**МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**  
 (полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
03.04.2017 № 50-0-1-294/4006/2017-4059			
Кадастровый номер:		50:23:0020452:30	

Номер кадастрового квартала:	50:23:0020452
Дата присвоения кадастрового номера:	02.11.1993
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала
Площадь:	29058 +/- 1492 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	167664.66
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Хижняков Александр Сергеевич

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Шацков М. Ю.
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>

М.П.

Раздел 2

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

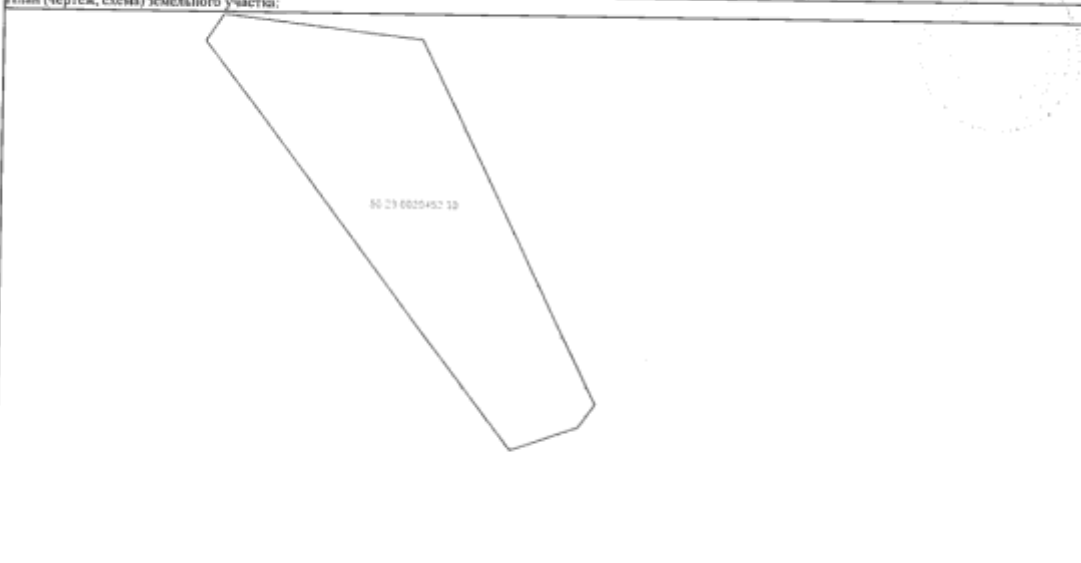
Земельный участок			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____ Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
03.04.2017 № 50-0-1-294/4006/2017-4059			
Кадастровый номер:		50:23:0020452:30	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Мартынов Павел Николаевич
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-50/023-50/023/001/2015-7857/3 от 14.03.2015
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются
4. Отречение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Шацков М. Ю.
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Раздел 3**  
**Описание местоположения земельного участка**

<b>Земельный участок</b>			
<small>(тип объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u>  3  </u> Раздела <u>  3  </u>	Всего листов раздела <u>  3  </u> : <u>      </u>	Всего разделов: <u>      </u>	Всего листов выписки: <u>      </u>
03.04.2017 № 50-0-1-294/4006/2017-4059			
Кадастровый номер:		50:23:0020452:30	
<b>План (чертеж, схема) земельного участка:</b>			
			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Шарков М. Ю.	
<small>(подпись, наименование должности)</small>		<small>(подпись, фамилия)</small>	

М.П.

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ПО НЕДВИЖИМОСТИ  
**МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**  
(оказание наименования органа регистрации прав)

**Раздел 1**

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

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

<b>Земельный участок</b>	
<small>(тип объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>  1  </u> Раздела <u>  1  </u>	Всего листов раздела <u>  1  </u> : <u>      </u>
03.04.2017 № 50-0-1-294/4006/2017-4060	
Кадастровый номер:	50:23:0020452:31
Номер кадастрового квартала:	50:23:0020452
Дата присвоения кадастрового номера:	02.11.1993
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновоское, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала
Площадь:	22279 +/- 1306 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	128549,83
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Хижоков Александр Сергеевич
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	Шарков М. Ю.
<small>(подпись, наименование должности)</small>	<small>(подпись, фамилия)</small>

М.П.

Раздел 2

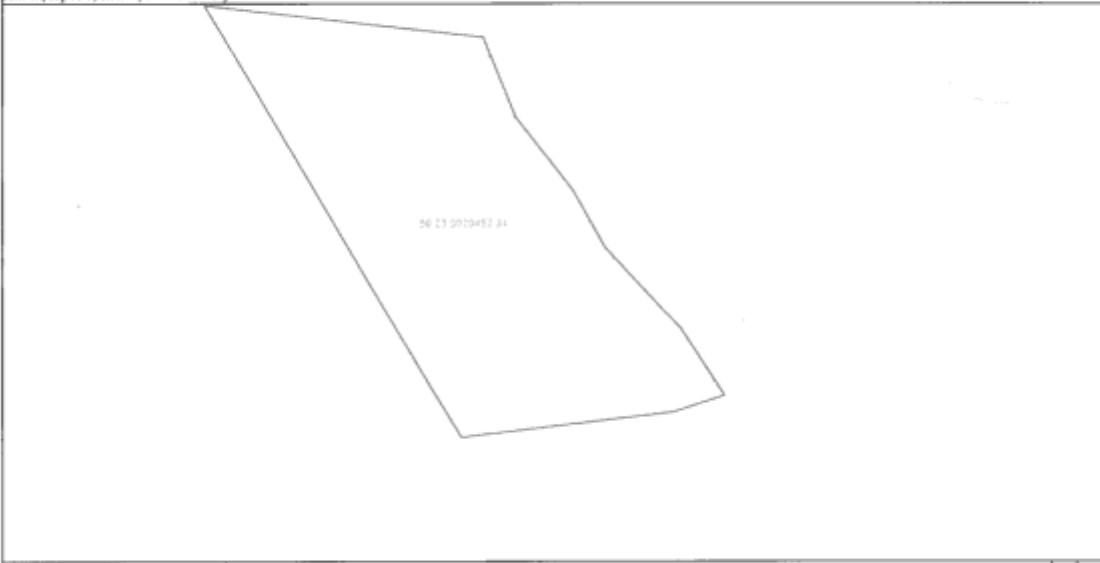
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок	
<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>    </u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u>    </u>
03.04.2017 № 50-0-1-294/4006/2017-4060	Всего разделов: <u>    </u> Всего листов выписки: <u>    </u>
Кадастровый номер:	50:23:0020452:31
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Мартынов Павел Николаевич
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-50/023-50/023/001/2015-7859/3 от 14.03.2015
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	Шаповал М. Ю.

М.П.

Раздел 3

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

Земельный участок	
<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>    </u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u>    </u>
03.04.2017 № 50-0-1-294/4006/2017-4060	Всего разделов: <u>    </u> Всего листов выписки: <u>    </u>
Кадастровый номер:	50:23:0020452:31
План (чертеж, схема) земельного участка:	
	
Масштаб 1:	Условные обозначения:
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	Шаповал М. Ю.

М.П.

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

Дата 13.02.2016 № 50/023/001/2016-492

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

1. Характеристики объекта недвижимости: Фискальный номер объекта: наименование объекта: площадь объекта: высотный номер, литер: этажность (этаж): номера за поэтажным планом: адрес (местоположение) объекта: состав:	объект недвижимости: 50/23/002/0452/32 Земельный участок Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства 19 506 кв. м Московская область, Раменский район, сельское поселение Новоаргонское, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельца инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «Тристан» - Фонды недвижимости» данные о которых устанавливаются на основании данных личных счетов владельца инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов деноминации инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Юрлица: долявая собственность, № 50-50-23/016/2012-077 от 14.02.2012
4. Ограничение (обременение) права: 4.1.1. Вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Новоаргонское, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала, ад. № 50/23/002/0452/32, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 19506 кв. м
дата государственной регистрации:	28.01.2016
номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-241/2
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 28.01.2016 по 01.12.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196
основание государственной регистрации:	Права доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Земельный фонд «Солнц Подмосквовый» зарегистрирован ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-9413580 от 18.10.2007г.

Подпись описания прав и обязанностей по договору

5. Договоры участия в долевом строительстве:	Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/1 не зарегистрировано
6. Правоустановки:	отсутствуют
7. Заключенные в судебном порядке права требования:	такие отсутствуют
8. Отмены о возмещении и иные отмены отмены зарегистрированного права:	такие отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	такие отсутствуют

Выписка выдана: Михортык Эльза

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату подачи запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21.04.2012 года №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, которые имеют приоритет, содержащихся в настоящей выписке, происходит в том же порядке, который предусмотрен законодательством Российской Федерации.

**ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА С.П. ТАЛ**

Иванова Т.А.

М.П. Управление государственной регистрации, кадастра и картографии Московской области

Подпись, заверенная печатью от ФГУП на основании постановления в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2016 № 1028-9413580 от 18.10.2007г. Уполномоченный на основании постановления Правительства Российской Федерации от 28.01.2016 № 1028-9413580 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 № 50/023/001/2016-494

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

1. Характеристики объекта недвижимости: Кадастровый номер объекта: наименование объекта: назначение объекта: площадь объекта: инвентарный номер, литер: этажность (этаж): номера на поэтажном плане: адрес (местоположение) объекта:	объекта недвижимости 50:23:0020460:25 Земельный участок Земли сельскохозяйственного назначения, для ведения сельскохозяйственного производства 13 622 кв. м инвентарный номер, литер: этажность (этаж): номера на поэтажном плане: адрес (местоположение) объекта: Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество «Управляющая компания "ТрастЮнион - Фонды недвижимости"», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депозитов владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-23/205/2010-440 от 01.12.2010
4. Ограничение (обременение) права: 4.1.1. вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала, кад. № 50:23:0020460:25, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 13622 кв. м
дата государственной регистрации:	01.02.2016
номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-321/2
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 01.02.2016 по 01.12.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Недвижимость "Земельный фонд "Солда Подмосквовный"» зарегистрированы ФССФ России № 18.10.2007г. За № 1028-94/135580 от 18.10.2007г.

Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №066/1	не зарегистрировано
5. Договоры участия в долевом строительстве:	отсутствуют
6. Правовитязания:	данные отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возмещении отношения зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения обжалованных для государственной регистрации и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махорных Эдуард

Выписка, содержащаяся в настоящем документе, является действительной (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, для взыскания или в форме, которые несут ущерб правам и законным интересам, вызвавшим ее выдачу, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ 1-ГО РАЗРЯДА  
(лицензия, подтверждающая действительность выписки)  
Сидельникова Е.А.  
Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

Сидельникова Е.А.  
Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

Выписка, выданная выпиской от ФРС для предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственного надзора, является действительной и законной, если не внесены изменения в Единый государственный реестр недвижимости и Единый государственный реестр недвижимости и Единый государственный реестр недвижимости.





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

Дата 11.03.2016 № 50/023/001/2016-1330

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

1. Характеристики объекта недвижимости:	объекта недвижимости:
Кадастровый номер объекта:	50:23:0020460:23
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для ведения сельскохозяйственного производства
площадь объекта:	28 967 кв. м.
инвентарный номер, литер, этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Новоохариновское, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество «Управляющая компания "ПриветЮнион - Фонды недвижимости"», владельцы котловых частей, принадлежащих к земельным участкам, расположенным на основании данных деловых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов Делю владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-23/205/2010-448 от 01.12.2010
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. Вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Новоохариновское, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала, кат. № 50:23:0020460:23, земельный участок, категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения», разрешенное использование: «для ведения сельскохозяйственного производства», общая площадь 28 967 кв. м
дата государственной регистрации:	25.02.2016
номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-151/2
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 25.02.2016 по 01.12.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Земельный фонд «Солид Подмосковский» зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007г.

Договор о передаче паев и обязанностей по договору

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 внесении в отменения зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об отмене государственной регистрации для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Михортык Эльзир

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

СПЕЦИАЛИСТ 1-ГО РАЙОНА  
(подпись) \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ (фамилия, имя, отчество)

Получатель выписки несет ответственность за использование в личных целях сведений, содержащихся в выписке государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в том числе в форме, которые несут ущерб правам и законным интересам заинтересованных лиц, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**  
 № 50/033/001/2016-518

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

1. Характеристики объекта недвижимости (кадастровый номер объекта, наименование объекта, кадастровый номер участка, кадастровый номер земельного участка, кадастровый номер здания (сооружения, строения, объекта незавершенного строительства), кадастровый номер объекта незавершенного строительства)	область (код субъекта) (по коду субъекта) 50/033/001/2016-518 Земельный участок Земля сельскохозяйственного назначения, для размещения объектов 50/033/001/2016-518 22-740 кв. м
2. Правообладатель (правообладатели)	Муниципальная область, Раменский район, сельское поселение Новоархангельское, земельный участок расположен в «дерево-защитной» части кадастрового участка
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1. Владельцы инвестиционных паев – Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «Рамэн-Инвест» с ограниченной ответственностью», дата государственной регистрации 11.02.2016, кадастровый номер 50/033/001/2016-518, кадастровый номер земельного участка, кадастровый номер здания (сооружения, строения, объекта незавершенного строительства) 50/033/001/2016-518
4. Обременение (обременения)	Долгосрочное Управление, Московская область, Раменский район, земельный участок, кадастровый номер 50/033/001/2016-518, кадастровый номер земельного участка, кадастровый номер здания (сооружения, строения, объекта незавершенного строительства) 50/033/001/2016-518, кадастровый номер земельного участка, кадастровый номер здания (сооружения, строения, объекта незавершенного строительства) 50/033/001/2016-518

5. Договоры участия в долевом строительстве:	государственного, управление, паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №606/11
6. Правовитязания:	не зарегистрировано
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	отсутствуют
8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

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

Специалист 1 разряда  
 Махортых Эдуард Иванович  
 (подпись, печать)  
 Фотоплика Н.С.  
 (подпись, печать)

Вручение завершено в 10:17 от 11.02.2016 г. на основании распоряжения 11.02.2016 г. сообщением, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

Договор о передаче прав в области по договору доверительного управления, заключенный специальной инвестиционной фондом от 07.04.2015 №160/1

5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрированы
6. Удостоверения:	отсутствуют
7. Заявления в суд об оспаривании или признании недействительными договоров участия в долевом строительстве:	отсутствуют
8. Отчеты о выполнении обязательств по договору:	отсутствуют
9. Отчеты о выполнении обязательств по договору:	отсутствуют

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) от 13.09.2016 № 50:02/002/0179:15

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются достоверными (действительными) на дату получения запроса о предоставлении информации. Информация, содержащаяся в настоящем документе, не является гарантией достоверности информации, содержащейся в Едином государственном реестре недвижимости. Информация, содержащаяся в настоящем документе, не является гарантией достоверности информации, содержащейся в Едином государственном реестре недвижимости. Информация, содержащаяся в настоящем документе, не является гарантией достоверности информации, содержащейся в Едином государственном реестре недвижимости.

СВЕДЕНИЯ О ПРАВАХ: СПЕЦИАЛЬНЫЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОНД НЕДВИЖИМОСТИ «ПВМ - ПОДМОСКОВНЫЙ»

С. В. Пурфила  
(подпись, фамилия)

Подлинное заверено, заверено в 13.09.2016 года в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.07.2007 № 188-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости".

1705. 105

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области  
(далее - управление) орган кадастрового учета

КВ.1

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

№ 07 мая 2019 г. № МО-19/08-1562200

1	Кадастровый номер:	50:02/002/0179:15	2	Лист № 1	3	Всего листов: 8
4	Номер кадастрового квартала:	50:02/002/0179				
5	Пределах номера:	50:02/0000000/07	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 13.09.2006		
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —					
9	Адрес (описание местоположения): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир: жилой дом. Участок находится примерно в 300 м от ориентира по направлению на запад. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новокартинское, д. Метельново, дом 32					
10	Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения					
11	Разрешенное использование: Растениеводство					
12	Площадь: 277826,46 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 110105222,66 руб.					
14	Система координат: МСК-50, зона 2					
15	Сведения о правах: Список правообладателей прилагается на листе № 2					
16	Особые отметки: —					
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте имеют статус ранее учтенные					
18	Дополнительные сведения:					
18.1	Сведения о природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: —					
18.2	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —					
19	Сведения о кадастровых выкопках: —					

Главный специалист - инспектор  
(подпись, наименование должности)

С. В. Пурфила  
(подпись, фамилия)

СПЕЦИАЛЬНЫЙ ЭКСПЕРТ

Левина Т.С.





КВ.1

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

№ 07\* мая 2019 г. № МО-19/ЗВ-1562200

1	Кадастровый номер:	2	Лист № 2	3	Всего листов: 8
15	Правобладатель Собственник данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных личных счетов владельцев инвестиционных паев За	Вид права, номер и дата регистрации	Особые отметки	Документ	Адрес для связи с правообладателем
	Общая долевая собственность, № 50-50-23/154/2007-083 от 13.12.2007	—	—	Почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с правообладателем земельного участка, отсутствует.	
15	Собственник данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных личных счетов владельцев инвестиционных паев За	Вид права, номер и дата регистрации	Особые отметки	Документ	Адрес для связи с правообладателем
	Общая долевая собственность, № 50-50-23/154/2007-083 от 13.12.2007	—	—	Почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с правообладателем земельного участка, отсутствует.	

С. В. Парфенов  
(инженер, фотометр)

СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ  
Бочкова Т.С.



КВ.1

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

№ 07\* мая 2019 г. № МО-19/ЗВ-1562200

1	Кадастровый номер:	2	Лист № 2	3	Всего листов: 8
4	План (чертеж, схема) земельного участка MapXtreme 2008 © GDK Development © 2007 Poly Design MapInfo Corporation.				
5	Масштаб 1:8000				

С. В. Парфенов  
(инженер, фотометр)

СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ  
Бочкова Т.С.



КВ.3

**КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ**

№07 мая 2019 г. № МО-19/3В-1562200

1	Кадастровый номер:	50:23:0020379:15	2	Лист №4	3	Всего листов: 8
4 Сведения о частях земельного участка и обременениях						
Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика части			
1	1	16197	<p>Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации. Ограничение использования объектов недвижимости в границах зоны:</p> <p>10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:</p> <p>а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;</p> <p>б) горные, взрывные, мелкоразмерные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;</p> <p>в) посадка и вырубка деревьев и кустарников;</p> <p>г) дноуглубительные, землечерпильные и песчано-растурильные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопровов, копка и заготовка льда (в охранных зонах подводящих кабельных линий электропередачи);</p> <p>д) проезд судов, у которых расстояние по вертикали от верха крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки прохода проводов переходов воздушных линий электропередачи через водосмы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня пользы воды при паводках;</p> <p>е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);</p> <p>ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);</p> <p>з) иная сельскохозяйственная культура в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);</p> <p>и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи);</p> <p>11. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 10 настоящей Правки, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается:</p> <p>а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);</p> <p>б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;</p> <p>в) устраивать причалы для стоев, судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отдаваемыми якорями, цепями, якорными и траверсами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи).</p> <p>(Постановление Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 г. "О порядке установления охранных зон объектов</p>			
Главный специалист - эксперт (полное наименование должности)		<b>ЭКСПЕРТ</b>			С. В. Парфенов (подпись, фамилия)	
Бочаров Т.С.						

КВ.3

**КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ**

№07 мая 2019 г. № МО-19/3В-1562200

1	Кадастровый номер:	50:23:0020379:15	2	Лист №5	3	Всего листов: 8
4 Сведения о частях земельного участка и обременениях						
Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика части			
1			<p>электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" п.п. 10, 11), Охранная зона ВЛ 110 кВ "Бронницы-Гавель", зона с особыми условиями использования территорий. 50.23.2.12. Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160</p>			
2	—	весь	<p>Доверительное управление Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал»</p>			
Главный специалист - эксперт (полное наименование должности)		<b>ЭКСПЕРТ</b>			С. В. Парфенов (подпись, фамилия)	
Бочаров Т.С.						

КВ.4

"07" мая 2019 г. № МО-19/ЗВ-1562200

## КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

1	Кадастровый номер:	50:23:0020379:15	2	Лист № 6	3	Всего листов: 8
4	План (чертеж, схема) части земельного участка Учтовый номер части: 50:23:0020379:15/1 MapClient: 2008 © SOK Developer License, © 2008 Pitney Bowes MapInfo Corporation					
5	Масштаб 1:4500					
Главный специалист - инженер (подпись) <u>БЕЛОВА Т.С.</u>			С. В. Парфенов (подпись, фамилия)			

КВ.5

"07" мая 2019 г. № МО-19/ЗВ-1562200

## КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

1	Кадастровый номер:	50:23:0020379:15	2	Лист № 7	3	Всего листов: 8	
4	Описание местоположения границ земельного участка						
Номер п/п	Номер точки	Номер точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение (м)	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Особые отметки
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	180° 0'	23.35	---	---	---
2	2	3	56° 42'	426.72	---	---	---
3	3	4	35° 56'	183.58	---	---	---
4	4	5	57° 58'	20.91	---	---	---
5	5	6	328° 14'	3.21	---	---	---
6	6	7	59° 48'	26.51	---	50:23:0020332:38	Адрес отсутствует
7	7	8	38° 59'	456.53	---	---	---
8	8	9	324° 13'	47.82	---	---	---
9	9	10	251° 15'	359.24	---	---	---
10	9	-	" "	-	---	50:23:0020332:244	Адрес отсутствует
11	10	11	254° 57'	280.07	---	---	---
12	11	12	215° 31'	160.94	---	---	---
13	11	-	" "	-	---	50:23:0020332:243	Адрес отсутствует
14	12	13	210° 5'	209.86	---	---	---
15	13	14	173° 12'	86.98	---	---	---
16	14	15	165° 49'	137.81	---	---	---
17	15	1	177° 23'	59.77	---	---	---
Главный специалист - инженер (подпись) <u>БЕЛОВА Т.С.</u>			С. В. Парфенов (подпись, фамилия)				

## КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

\*07\* мая 2019 г. № МС-19/08-1562200

1		2		3		4		5	
Кадастровый номер:		50:23:0020379:15		Лист №		3		Всего листов: 8	
4 Описание поворотных точек границы земельного участка									
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Особые отметки (точность определения)					
	X	Y							
1	447945.42	2249898.68	—	0.30					
2	447922.07	2249898.68	—	0.30					
3	448156.38	2250255.31	—	0.30					
4	448305.04	2250363.03	—	0.30					
5	448316.13	2250380.76	—	0.30					
6	448318.86	2250379.07	—	0.30					
7	448332.19	2250401.98	—	0.30					
8	448687.09	2250689.15	—	0.30					
9	448725.88	2250661.19	—	0.30					
10	448610.43	2250321.01	—	0.30					
11	448537.73	2250050.54	—	0.30					
12	448406.72	2249957.06	—	0.30					
13	448225.11	2249851.89	—	0.30					
14	448138.74	2249862.19	—	0.30					
15	448005.13	2249895.95	—	0.30					
16	448208.27	2249877.21	—	0.30					
17	448159.54	2249859.71	—	0.30					
18	448075.99	2249878.04	—	0.30					
19	448193.08	2249920.10	—	0.30					
20	448371.23	2249984.24	—	0.30					
21	448486.47	2250025.84	—	0.30					
22	448526.05	2250037.93	—	0.30					
23	448367.88	2249934.56	—	0.30					
24	448323.84	2249918.47	—	0.30					

Главный специалист - инженер  
(подпись)С. В. Перфилов  
(подпись, фамилия)

СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

Бричук Т.С.

## ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

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

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

Дата 11.03.2016 № 50:023/001/2016-1369

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

1. Характеристики объекта недвижимости: Кадастровый номер объекта:	50:23:0010371:29
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства
площадь объекта:	29 119 кв. м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Новоритовское, кадастровый участок расположен в восточной части кадастрового квартала
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцами 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 дельта владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая доля в собственности, № 50-50-23/016/2012-078 от 14.02.2012
4. Организация (обременение) паев:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Новоритовское, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала, кадастр № 50:23:0010371:29, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 29119 кв. м
4.1.1. Вид:	25.02.2016
дата государственной регистрации:	50-50:023-50:999/001/2016-1018/2
номер государственной регистрации:	с 25.02.2016 до 01.12.2027
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Правительство управления Закрытого акционерного общества «Управляющая компания "ТрастЮнион - Фонды недвижимости"», Земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала, кадастр № 50:23:0010371:29, Московская область, Раменский район, сельское поселение Новоритовское, кадастр № 50:23:0010371:29, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 29119 кв. м
основание государственной регистрации:	18.10.2007; Договор о передаче паев и обязанностей по договору



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ

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

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

Дата: 11.03.2016 №: 50-023/001/2016-1390

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

1. Характеристики объекта недвижимости:	объекта недвижимости:
Кадастровый номер объекта:	50:23-0010358:137
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства
площадь объекта:	29 508 кв. м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номер (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в западной части кадастрового квартала
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество Управляющая компания «ТрастЮнион - Фонды недвижимости» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер государственной регистрации права:	3.1. Община долевая собственность, № 50-50-23/016/2012-080 от 14.02.2012
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. Вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в западной части кадастрового квартала, № 50:23-0010358:137, земельный участок, категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного использования: ДНП сельскохозяйственного производства, общая площадь 29 508 кв. м
дата государственной регистрации:	25.02.2016
номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-106/2
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 25.02.2016 до 01.12.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Земельный фонд «Солид Подмосквовый» зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94/135580 от 18.10.2007.

1

5. Договор участия в долевом строительстве:	доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11
6. Правовые акты:	не зарегистрировано
7. Запросы в судебном порядке:	отсутствуют
8. Отметка о возбуждении в отношении зарегистрированного лица:	лишние отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махортых Эдуард Иванович

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органами, осуществляющими государственную регистрацию. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 30 июля 1997 г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, осуществляется лицами в форме, которые несут ущерб праву и законным интересам, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ Г.РА.Э.В.Д. Эдуард Иванович

Информация о государственной регистрации права

Информация о государственной регистрации права

Информация о государственной регистрации права

Правила доверительного управления (ФСО) по номерам доверительного управления, открытым паевым инвестиционным фондом недвижимости зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94/135580 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 № 50/013/001/2016-497  
 На основании запроса от 11.02.2016 г., поступившего на рассмотрение 11.02.2016 г.  
 сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с  
 ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости: Кадастровый номер объекта: Земельный участок: Земельный участок (или условный) 50:23-002/02/79-8 Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства 15 330 кв. м	2.1. Владелец инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество Управляющая компания «ТрастЮнион - Фонды недвижимости» данные о которых устанавливаются на основании данных выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним владельца инвестиционных паев и счетов депо владельца инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права: 3.1. Общая долевая собственность, № 50-50/23/016/2012-046 от 14.02.2012	
4. Ограничение (обременение) права: 4.1.1. Вид: Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Гужельское, земельный участок расположен в западной части земельного участка кадастровый номер 50:23-002/02/79-8, Земельный участок категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 15330 кв. м	
дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение (обременение) права: лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: исполнитель государственной регистрации:	01.02.2016 50-50/023-50/999/001/2016-316/2 01.02.2016 до 01.12.2027 Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Кэпитал», ИНН: 7722563196 Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Земельный фонд "Солид Подмосковский" зарегистрирован ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94133580 от 18.10.2007г. Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным

5. Договоры участия в долевом строительстве: 6. Правомогутствия: 7. Заявления в судебном порядке права требования: 8. Отметки о взыскании и отношении зарегистрированного права: 9. Отметки о наличии решения об изъятии объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	государственного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11 не зарегистрировано отсутствуют данные отсутствуют данные отсутствуют данные отсутствуют
--	---

Выписка выдана: Михайлтык Эдуард Иванович

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, для целей, которые влекут за собой передачу прав и законным интересам третьих лиц, является нарушением законодательства Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ 1 КАТЕГОРИИ  
 Специалист государственной регистрации прав  
 Михайлтык Эдуард Иванович  
 Подпись: \_\_\_\_\_  
 Печать: \_\_\_\_\_

Настоящая выписка выдана на основании запроса, поступившего на рассмотрение 11.02.2016 г. от 11.02.2016 г. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

5. Договоры участия в долевом строительстве:	Фондом от 07.04.2015 №06/11 не зарегистрировано
6. Правопритязание:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке иски о признании права требования:	заявленные отсутствуют
8. Ответы о возмещении от стоимости зарегистрированного права:	и данные отсутствуют
9. Ответы о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махорных Эльмира

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются достоверными и соответствуют действительности. В случае получения информации о нарушении прав третьих лиц, возникшей в период действия выписки, выдана в соответствии с требованиями Федерального закона от 07.02.2002 № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, в форме, которая наносит ущерб правам и законным интересам третьих лиц, осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации.



СПЕЦИАЛИСТ 1-ГО РАЙОНА  
 (подпись государственного кадастрового инженера)  
 Кузнецова М.С.  
 Подпись, печать

Достоверность сведений об объекте государственной регистрации недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости, содержащихся в настоящей выписке, подтверждается наличием в Едином государственном реестре недвижимости сведений об объекте государственной регистрации недвижимости, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

**ФГИС ЕРН**

Федеральное государственное учреждение "Федеральный центр регистрации недвижимости"

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Сведения о кадастровом объекте недвижимости

Лист 1

На основании запроса от 04.10.2018 г., состоявшего из запросов от 04.10.2018 г., о выписке, что объект недвижимости Единого государственного реестра недвижимости

<b>Кадастровый объект:</b>	
Лист № _____ Район № 1	Всего листов выписки _____
04.10.2018 № 04201819700524	Всего листов выписки _____
Кадастровый номер:	50/25/002/07/25
Номер кадастрового номера:	50/25/002/079
Дата создания кадастрового номера:	17.06.2015
Риски кадастровый государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	участок расположен ориентиром, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится в границах в 100 м от ориентира по адресу: Московская обл. Раменский район, с/пос. Ташинское, д.Финки, дом 28
Площадь:	426 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	1086,5
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50/25/002/079/6
Кадастровые номера образующих объекты недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав территории как государственного имущества:	
Государственный реестр:	ФГИС ЕРН
ИНТЕРНЕТ-АДРЕС:	ИНТЕРНЕТ-АДРЕС

М.П.

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о территориальной области недвижимости


Земельный участок			
оно (объект недвижимости)			
Лист № _____	Раздел № _____	Всего листов раздела № _____	Всего листов выписки _____
04.10.2018 № 092018/0780324			
Кадастровый номер _____		№:25:002079:25	
Категория земель:	Земли населенных пунктов назначения для сельскохозяйственного производства		
Вид разрешенного использования:	для сельскохозяйственного производства		
Сведения о кадастровом номере:	Полное Подземель. Подземель-зем. №25-11-310		
Сведения о виде, видах объектов и об иных признаках объектов, расположенных в границах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок является или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой территории (территория, объект), деятельности, деятельности:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственной кадастровой оценки:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждено право наřízení территории:	данные отсутствуют		
Государственный реестратор:		МГТС ЕПН	
полное наименование должности	подпись		инициалы, фамилия
	М.П.		

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о территориальной области недвижимости

Земельный участок			
оно (объект недвижимости)			
Лист № _____	Раздел № _____	Всего листов раздела № _____	Всего листов выписки _____
04.10.2018 № 092018/0780324			
Кадастровый номер _____		№:25:002079:25	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта о вводе в эксплуатацию договора, государственного соглашения в соответствии с земельным законодательством от исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, находящихся в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства нового дома постоянного использования или нового дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании раздела объектов 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 соответствии с границами земельного участка:	данные отсутствуют		
Специальный вид обременения:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "архивный". Дата вступления в силу действия ареста - 2020-06-18		
Соблюдение правил:	Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.		
Подписать выписку:	Роман Сергей Владимирович		
Государственный реестратор:		МГТС ЕПН	
полное наименование должности	подпись		инициалы, фамилия
	М.П.		

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

<b>Земельный участок:</b>			
<small>с/о/б/н/о/и/о/п/о/т/о/н/о</small>			
Лист № <u>Листов 2</u>	Всего листов реестра <u>Д1</u>	Всего разделов <u>      </u>	Всего листов выписок <u>      </u>
04.10.2018 № 092018/07803524		04.10.2018 № 092018/07803524	
Кадастровый номер:		50:25:0020700:24	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:	
Государственный реестратор		ИГЭС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		М.П.	
		инициалы, фамилия	

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

<b>Земельный участок:</b>							
<small>с/о/б/н/о/и/о/п/о/т/о/н/о</small>							
Лист № <u>Листов 2.1</u>		Всего листов реестра <u>Д1</u>		Всего разделов <u>      </u>		Всего листов выписок <u>      </u>	
04.10.2018 № 092018/07803524				04.10.2018 № 092018/07803524			
Кадастровый номер:				50:25:0020700:24			
Описание местоположения границ земельного участка							
Порядк. номер	Порядк. точки		Дирекционный угол	Горизонтальная проекция, м	Описание местоположения на местности	Кадастровый номер смежных участков	Ссылка на адреса правообладателей смежных земельных участков
	начальной	конечной					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	5	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный реестратор				ИГЭС ЕГРН		инициалы, фамилия	
полное наименование должности				подпись			
				М.П.			

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

Земельный участок				
(наименование)				
Лист № _____	Раздел № 22	Всего листов раздела 22 _____	Всего разделов _____	Всего листов выписки _____
04.10.2018 № 09/2018/0780324				
Кадастровый номер:		50:25:002070:24		
Сведения о характеристиках границ земельного участка				
Система координат МСК-50, вид 2				
Вид № _____				
Порядк. номер	Координаты		Описание измерений по местным	Средняя квадратическая погрешность определения координат точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	447662.48	2244394.5	данные отсутствуют	0.1
2	447667.23	2244410.38	данные отсутствуют	0.1
3	447666.94	2244412.52	данные отсутствуют	0.1
4	447618.08	2244398.03	данные отсутствуют	0.1
5	447667.23	2244388.68	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор	ФГИС ЕПРН
(подпись)	(подпись)
М.П.	М.П.

## ФГИС ЕПРН

Федеральное государственное учреждение «Росреестр»

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о кадастровом объекте недвижимости

На основании запроса от 04.10.2018 г., поступившего из распоряжения 04.10.2018 г., описи, что описано в Едином государственном реестре недвижимости

Земельный участок	
(наименование)	
Лист № _____	Раздел № 1
04.10.2018 № 09/2018/0780376	Всего листов раздела 1 _____
Кадастровый номер:	
50:25:002070:24	
Номер кадастрового номера:	50:25:002070
Дата создания кадастрового номера:	17.06.2015
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	уникальное строение на ориентире, расположенного на границе участка. Ориентир жилой дом. Участок находится в границах 1000 м от ориентира по автомобильной дороге. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Тальское, д.Финки, дом 28
Площадь:	819 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	2088.48
Кадастровые номера, расположенные в границах земельного участка объекта недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:25:002070:04
Кадастровые номера образующих объекты недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав государственного земельного кадастра:	

Государственный регистратор	ФГИС ЕПРН
(подпись)	(подпись)
М.П.	М.П.



Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сделаны в правоустанавливающей области недвижимости


Земельный участок			
реквизиты			
Лист № _____	Раздел 1 _____	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов _____
04.10.2018 № 092018/0780376			
Кадастровый номер _____		№:23:00207926	
Категория земель:	Земли населенных пунктов назначения		
Вид разрешенного использования:	для сельскохозяйственного производства		
Сделаны в кадастровом номере:	Пашня Пашенер. Пашен-зем. №5-11-310		
Сделаны в том, кадаstral объект в том числе расположен в границах территории населенного пункта:	данные отсутствуют		
Сделаны в том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сделаны в том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют		
Сделаны в том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой территории (территория, объект), охотничьего угодья, дачной территории:	данные отсутствуют		
Сделаны в результате проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сделаны в результате размещения земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждено право наřízení территории:	данные отсутствуют		
Государственный реестратор		МГТС ЕПН	
полное наименование должности	подпись		инициалы, фамилия
	М.П.		

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сделаны в правоустанавливающей области недвижимости

Земельный участок			
реквизиты			
Лист № _____	Раздел 1 _____	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов _____
04.10.2018 № 092018/0780376			
Кадастровый номер _____		№:23:00207926	
Условный номер земельного участка	данные отсутствуют		
Сделаны в границах акта о предоставлении договора, государственного предоставления в собственность с земельным законодательством (на основании акта государственной власти или решения местного самоуправления) находится в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства нового дома постоянного использования или нового дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сделаны в том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании раздела объектов земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сделаны в том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сделаны в отношении земельного участка о предоставлении права земельного участка:	данные отсутствуют		
Специальный вид объекта недвижимости:	Сделаны об объекте недвижимости имеет статус "архивный". Дата вступления в силу действия архивного характера - 2020-06-18		
Соблюдение правил:	Для данного земельного участка обеспечен доступ к объектам земельного участка (земельный участок) и кадастровым номерам (кадастровые номера) 50:23:0030000:1076. Сделаны необходимые для заполнения раздела 2 отсутствуют. Сделаны необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сделаны необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сделаны необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.		
Подписать выписку:	Рябин Сергей Владимирович		
Государственный реестратор		МГТС ЕПН	
полное наименование должности	подпись		инициалы, фамилия
	М.П.		

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

<b>Земельный участок:</b>			
<small>код объекта недвижимости</small>			
Лист № <u>Листов 2</u>	Валовая стоимость участка <u>Д1</u>	Валовая рыночная стоимость	Валовая кадастровая стоимость
04.10.2018 № 092018/07800376			
Кадастровый номер:		50:25/0207926	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: действительное		Условные обозначения:	
Государственный регистрационный номер/наименование документа		подпись	МФДС ЕПРН
		М.П.	

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

<b>Земельный участок:</b>							
<small>код объекта недвижимости</small>							
Лист № <u>Листов 2.1</u>		Валовая стоимость участка <u>Д1</u>		Валовая рыночная стоимость		Валовая кадастровая стоимость	
04.10.2018 № 092018/07800376							
Кадастровый номер:		50:25/0207926					
Описание местоположения границ земельного участка							
Порядковый номер	Порядок точек		Дирекционный угол	Горизонтальная проекция, м	Описание местоположения на местности	Кадастровый номер смежных участков	Ссылка на адреса правообладателей смежных земельных участков
	начальной	конечной					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	5	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистрационный номер/наименование документа				подпись		МФДС ЕПРН	
				М.П.			

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

<b>Земельный участок:</b>				
Лист № _____ Рисунок ДД _____				
№ 50:10/010/07/003/06		Всего листов рисунка ДД: _____		Всего рисунков: _____
Кадастровый номер:		№ 50:08/007/06		
Сведения о характеристиках объектов недвижимости земельного участка				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты		Описание записей по местоположению	Средняя квадратическая погрешность определения координат записей по местоположению земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	447992.10	2244326.7	данные отсутствуют	0.1
2	447972.00	2244344.9	данные отсутствуют	0.1
3	447973.57	2244318.33	данные отсутствуют	0.1
4	447924.9	2244321.61	данные отсутствуют	0.1
5	447948.33	2244316.58	данные отсутствуют	0.1
Государственный реестр недвижимости		М.П.		ФГИС ЕИРН

21.07.2016

Кадастровая выписка

Финанс федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области

Генеральное управление кадастрового учета

КВ.1

## КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"11" июля 2016г. № МО-16/ЗВ-1967704

1	Кадастровый номер:	50:23:0020464:2	2	Лист № 1	3	Всего листов: 10
4	Номер кадастрового квартала:	50:23:0020464				
5	Предшлющие номера:	50:23:0000000:5	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 23.03.2005		
7	—					
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —					
9	Адрес (описание местоположения): установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир : с Речины. Участок находится примерно в 800 метрах от ориентира по направлению на северо-восток. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Гажельское, с. Речины					
10	Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения					
11	Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства					
12	Площадь: 58400 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 35040 руб.					
14	Система координат: МСК-50, зона 2					
Сведения о правах:						
15	Правообладатель	Вид права, номер и дата регистрации	Особые отметки	Документ	Адрес для связи с правообладателем	
	Собственник данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев За	Общая долевая собственность, № 50-50-23/154/2007-089 от 13.12.2007	—	—	Почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с правообладателем земельного участка, отсутствует	
16	Собственник данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев За	Общая долевая собственность, № 50-50-23/154/2007-089 от 13.12.2007	—	—	Почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с правообладателем земельного участка, отсутствует	
	Особые отметки: —					
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные					

https://rosreestr.zakupsk/FCC/LOGUR/ckPort/App/ufcdandpgu/response/check?u/ufcdandbportal/spring/portlet/handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownload.html/Controler/ufcdandbportal... 1/25

21.07.2016

Кадастровая выписка

18	Дополнительные сведения:	
	18.1	Сведения о природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: ____
	18.2	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: ____
19	Сведения о кадастровых инженерах: ____	

\_\_\_\_\_  
Начальник отдела  
(подпись, должность)

\_\_\_\_\_  
М.П.  
(подпись)

\_\_\_\_\_  
О.С. Козлова  
(подпись, фамилия)

[https://rosreestr.zakupki.gov.ru/PA\\_FCC/CLPGURCckPortApp/w/odand/ggu/response/check?w/odand/brportal/spring/portlet/handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownload.html/Controller&w/odand/brportal...](https://rosreestr.zakupki.gov.ru/PA_FCC/CLPGURCckPortApp/w/odand/ggu/response/check?w/odand/brportal/spring/portlet/handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownload.html/Controller&w/odand/brportal...) 2/25

21.07.2016

Кадастровая выписка

КВ.2

## КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

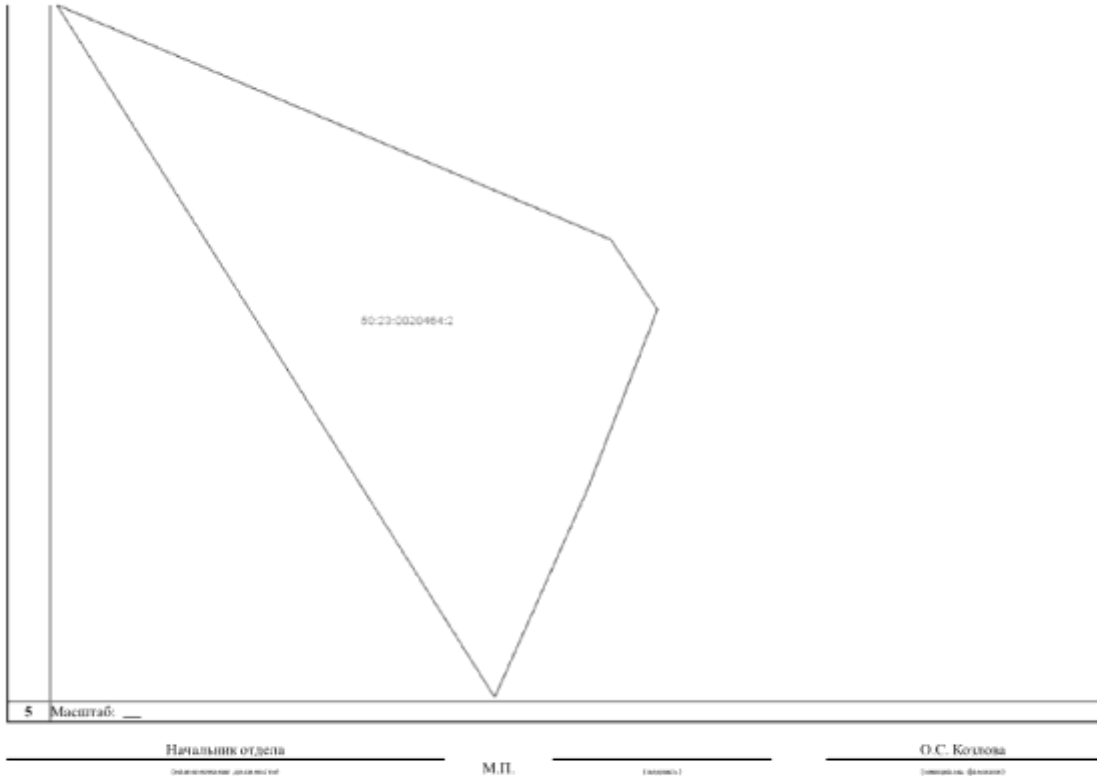
"11" июля 2016г. № МО-16/ВВ-1967704

1	Кадастровый номер: 50:23:0020464:2	2	Лист № 2	3	Всего листов: 10
4	План (чертеж, схема) земельного участка:				

[https://rosreestr.zakupki.gov.ru/PA\\_FCC/CLPGURCckPortApp/w/odand/ggu/response/check?w/odand/brportal/spring/portlet/handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownload.html/Controller&w/odand/brportal...](https://rosreestr.zakupki.gov.ru/PA_FCC/CLPGURCckPortApp/w/odand/ggu/response/check?w/odand/brportal/spring/portlet/handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownload.html/Controller&w/odand/brportal...) 3/25

21.07.2016

Кадастровая выписка


<https://rosreestr.zakupki.FKCLPGURCckPortApprUtdandpgu/response/check?u/toland&trportal&spring.portlet.handler.BeanName=ParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownload.html/Control&u/toland&trportal...> 4/25

21.07.2016

Кадастровая выписка

КВ.3

## КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

21 июля 2016г., №МО-16/3В-1967794

1		2		3	
Кадастровый номер:		50:23:0020464:2		Лист № 3	
Кадастровый номер:		50:23:0020464:2		Всего листов: 10	
Сведения о частях земельного участка и обременениях:					
№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м <sup>2</sup> )	Характеристика части		
1	2	3	4		
1	1	392	<p>Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации. Ограничение использования объектов недвижимости в границах зоны: 10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительства, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) бурные, взрывные, пьезоартизные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) дноуглубительные, землечерпильные и погружно-разрушительные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство волоконов, явки и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); з) проезд судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки прохода проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня пьезов 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) земельные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); и) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); н) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи); 11. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действующих, предусмотренных пунктом 10 настоящих Правил, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается: а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); б) складировать или размещать материалы любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проезд с отдельными якорями, цепями, лотами, волокушами и тросами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); Постановление Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 г. "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" п.п. 10, 11). Охранная зона ЛЭП 110 кВ «Нежино-Гажель», зона с особыми условиями использования территорий, 50:23:24, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009</p>		

<https://rosreestr.zakupki.FKCLPGURCckPortApprUtdandpgu/response/check?u/toland&trportal&spring.portlet.handler.BeanName=ParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownload.html/Control&u/toland&trportal...> 6/25



21.07.2016				Кадастровый выписка
2	2	739	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации. Ограничение использования объектов недвижимости в границах зоны: 10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, взрывные, мелкотракторные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадки и вырубка деревьев и кустарников; г) дноуглубительные, землестерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водозоев, илва и шатоваки льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи). 11. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 10 настоящих Правил, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается: а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отбитами якорями, цепями, лотами, волокушами и тросами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи). (Постановление Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 г. "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" п.п. 10, 11), Охранная зона ЛЭП 110 кВ "Гажель-Долдино", зона с особыми условиями использования территорий, 50.23.2.22, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009	
4			Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации. Ограничение использования объектов недвижимости в границах зоны: 10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, взрывные, мелкотракторные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадки и вырубка деревьев и кустарников; г) дноуглубительные, землестерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водозоев, илва и шатоваки льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий	

https://e-reestr.zvwsprk\_FCCLPGRUCkPortAppruVodandpgru/response/check?ruVodandstmporltSpringportletHandle,BeanName=ParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownload.html/Control&ruVodandstmporlt... 705

21.07.2016				Кадастровый выписка
3	3	17151	электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи). 11. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 10 настоящих Правил, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается: а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отбитами якорями, цепями, лотами, волокушами и тросами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи). (Постановление Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 г. "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" п.п. 10, 11), Охранная зона ВЛ 35 кВ "Речница 2", зона с особыми условиями использования территорий, 50.23.2.15, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009	
4	4	17151	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации. Ограничение использования объектов недвижимости в границах зоны: 10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, взрывные, мелкотракторные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадки и вырубка деревьев и кустарников; г) дноуглубительные, землестерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водозоев, илва и шатоваки льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи). 11. В	

https://e-reestr.zvwsprk\_FCCLPGRUCkPortAppruVodandpgru/response/check?ruVodandstmporltSpringportletHandle,BeanName=ParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownload.html/Control&ruVodandstmporlt... 825

21.07.2016

Кадастровая выписка

			охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 10 настоящих Правил, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается: а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охраняемых зонах воздушных линий электропередачи); б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; в) устраивать причалы для стоянки судов, бара и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тросами (в охраняемых зонах подводных кабельных линий электропередачи). (Постановление Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 г. "О порядке установления охраняемых зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" п.п. 10, 11), Охранная зона ВЛ 35 кВ "Речны 1", зона с особыми условиями использования территорий, 50.23.2.14, Постановление "О порядке установления охраняемых зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009
5	—	весь	Доверительное управление, Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Клинтав"

Начальник отдела

(подпись, должность)

М.П.

(подпись)

О.С. Козлова

(подпись, должность)
[https://rosreestr.zu.wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/u/odandpgu/response/check?ru/odand/bmpportal/spring.portal.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownload.html/Controler&u/odand/bmpportal...](https://rosreestr.zu.wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/u/odandpgu/response/check?ru/odand/bmpportal/spring.portal.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownload.html/Controler&u/odand/bmpportal...) 9/25

21.07.2016

Кадастровая выписка

КВ.4

## КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

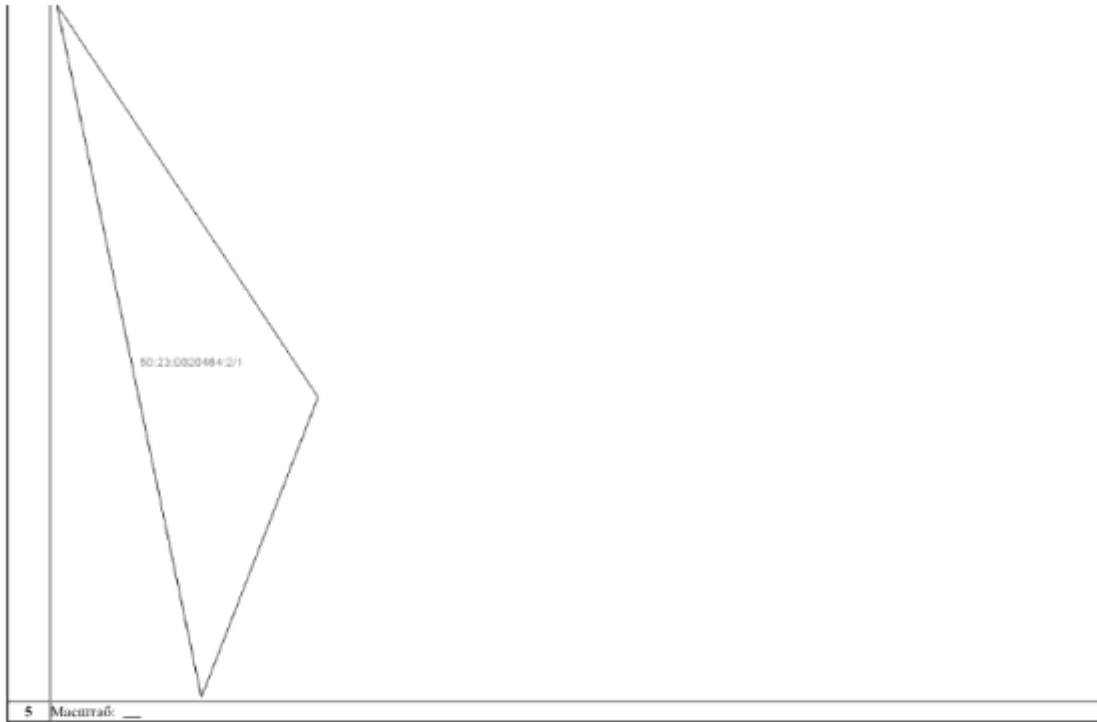
"11" июля 2016г. № МО-16/ИБ-1967704

1	Кадастровый номер: 50:23:0020464:2	2	Лист № 4	3	Всего листов: 10
4	План (чертеж, схема) части земельного участка: Учетный номер части: 50:23:0020464:2/1				

[https://rosreestr.zu.wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/u/odandpgu/response/check?ru/odand/bmpportal/spring.portal.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownload.html/Controler&u/odand/bmpportal...](https://rosreestr.zu.wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/u/odandpgu/response/check?ru/odand/bmpportal/spring.portal.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownload.html/Controler&u/odand/bmpportal...) 10/25

21.07.2016

Кадастровая выписка



5 Масштаб: \_\_

Начальник отдела

С.И.Иванов

М.П.

(подпись)

О.С. Козлова

(подпись)
[https://rosreestr.zakupki.gov.ru/PA\\_FCC/CLPGURCoPortApp/w/odand/ggu/response/check?w/odand/bmp/odand/spring/portlet/handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownload.html/Controller&w/odand/bmp/ports...](https://rosreestr.zakupki.gov.ru/PA_FCC/CLPGURCoPortApp/w/odand/ggu/response/check?w/odand/bmp/odand/spring/portlet/handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownload.html/Controller&w/odand/bmp/ports...) 1125

21.07.2016

Кадастровая выписка

КВ.4

## КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

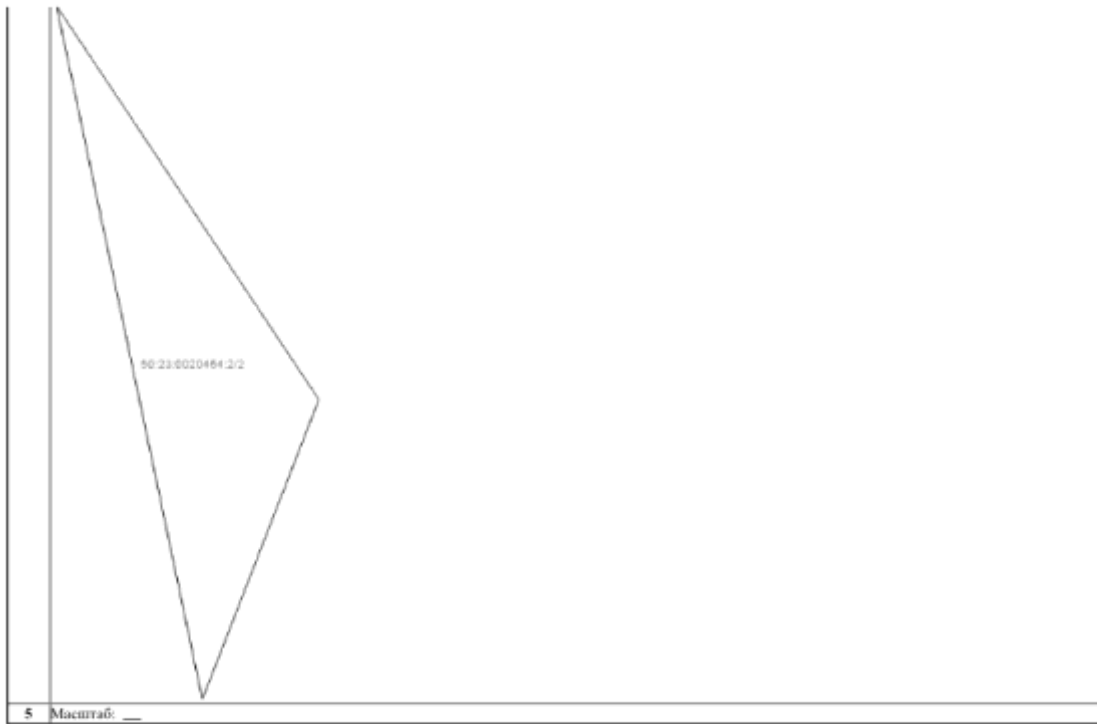
"31" июля 2016г. №МО-16/ВВ-1967704

1	Кадастровый номер: 50:23:0020464:2	2	Лист № 5	3	Всего листов: 10
4	План (чертеж, схема) части земельного участка:		Учетный номер части: 50:23:0020464:2/2		

[https://rosreestr.zakupki.gov.ru/PA\\_FCC/CLPGURCoPortApp/w/odand/ggu/response/check?w/odand/bmp/odand/spring/portlet/handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownload.html/Controller&w/odand/bmp/ports...](https://rosreestr.zakupki.gov.ru/PA_FCC/CLPGURCoPortApp/w/odand/ggu/response/check?w/odand/bmp/odand/spring/portlet/handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownload.html/Controller&w/odand/bmp/ports...) 1325

21.07.2016

Кадастровая выписка



Начальник отдела

Собственн. документ

М.П.

Собственн.

О.С. Козлова

Собственн. документ
[https://rosreestr.zakupki.gov.ru/PA\\_FCC/CLPGURCDkPortApp/w/odand/ggu/response/check?w/odand/brports/spring/portlet/handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownload.html/Controller&w/odand/brports...](https://rosreestr.zakupki.gov.ru/PA_FCC/CLPGURCDkPortApp/w/odand/ggu/response/check?w/odand/brports/spring/portlet/handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownload.html/Controller&w/odand/brports...) 14/25

21.07.2016

Кадастровая выписка

КВ.4

## КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

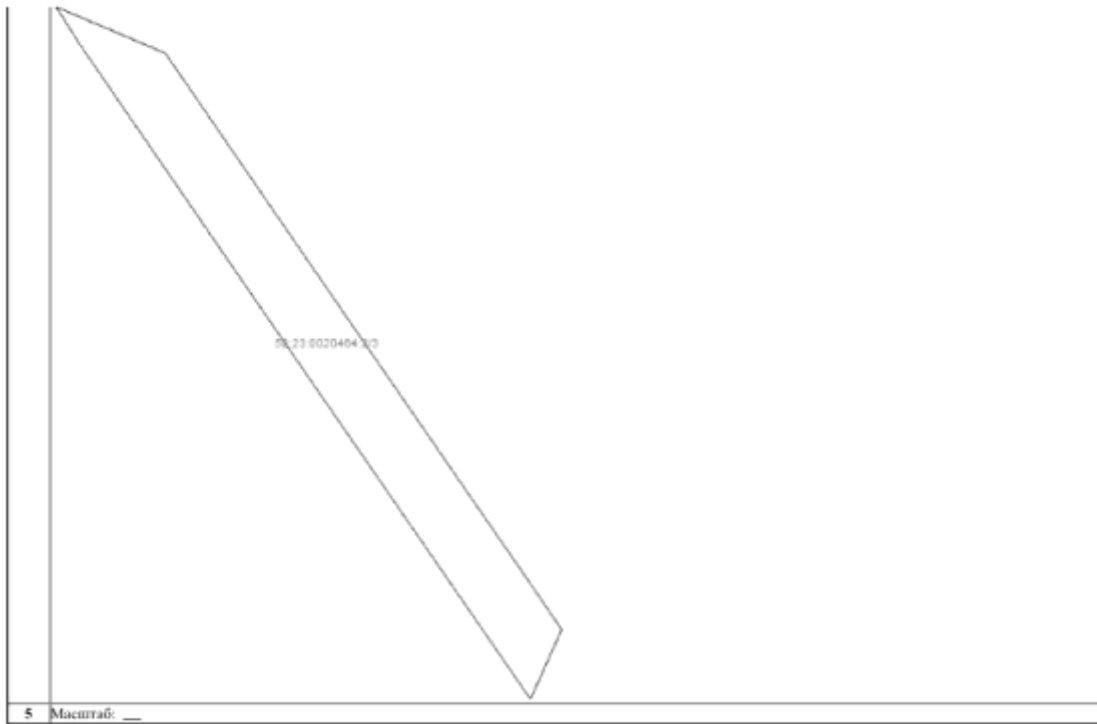
"11" июля 2016г. №МО-16/ВВ-1967704

1	Кадастровый номер: 50:23:0020464:2	2	Лист № 6	3	Всего листов: 10
4	План (чертеж, схема) части земельного участка:		Учетный номер части: 50:23:0020464:2/3		

[https://rosreestr.zakupki.gov.ru/PA\\_FCC/CLPGURCDkPortApp/w/odand/ggu/response/check?w/odand/brports/spring/portlet/handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownload.html/Controller&w/odand/brports...](https://rosreestr.zakupki.gov.ru/PA_FCC/CLPGURCDkPortApp/w/odand/ggu/response/check?w/odand/brports/spring/portlet/handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownload.html/Controller&w/odand/brports...) 16/25

21.07.2016

Кадастровый выписка



Начальник отдела

С.А.Иванов

М.П.

С.А.Иванов

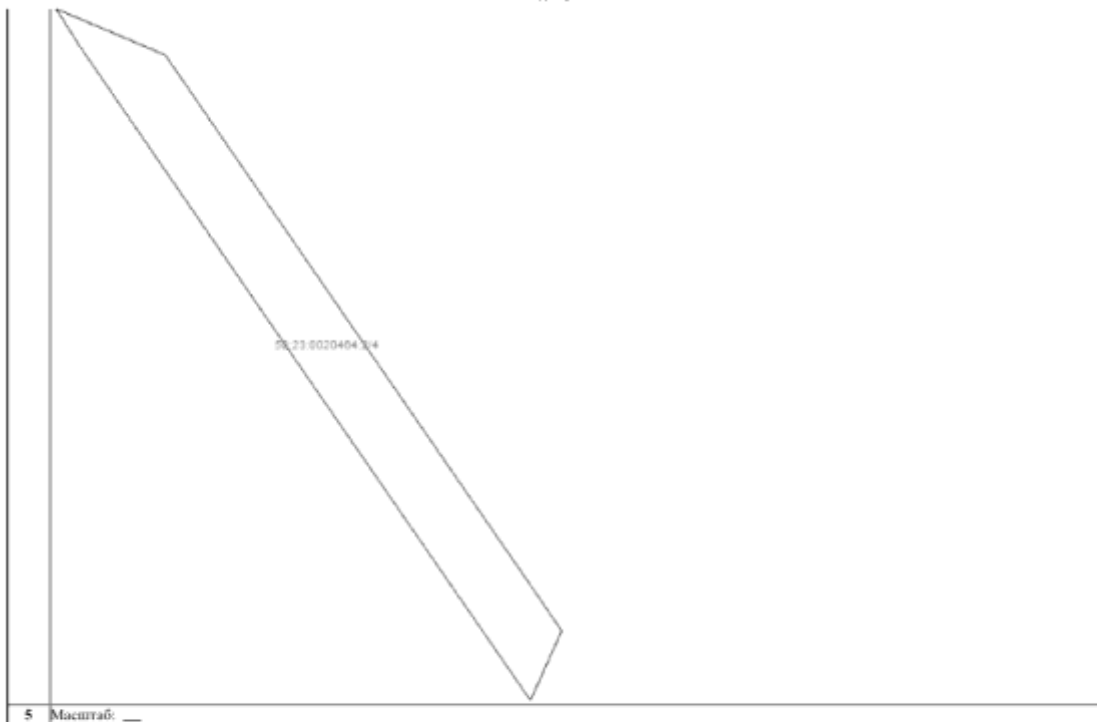
О.С. Корцова

С.А.Иванов

[https://rosreestr.zakupki.gov.ru/PA\\_FCC/CLPGURCDkPortApp/w/odandpgu/response/check?w/odandbimport&spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownload.html&w/odandbimport...](https://rosreestr.zakupki.gov.ru/PA_FCC/CLPGURCDkPortApp/w/odandpgu/response/check?w/odandbimport&spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownload.html&w/odandbimport...) 17/25

21.07.2016

Кадастровый выписка



Начальник отдела

С.А.Иванов

М.П.

С.А.Иванов

О.С. Корцова

С.А.Иванов

[https://rosreestr.zakupki.gov.ru/PA\\_FCC/CLPGURCDkPortApp/w/odandpgu/response/check?w/odandbimport&spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownload.html&w/odandbimport...](https://rosreestr.zakupki.gov.ru/PA_FCC/CLPGURCDkPortApp/w/odandpgu/response/check?w/odandbimport&spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownload.html&w/odandbimport...) 20/25



## КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

721-м/мкв 2016г., № МО-16/ЗВ-1967704

1		Кадастровый номер: 50:23:0020464:2				2		3	
Описание местоположения границ земельного участка:									
Номер п/п	Номер точки	Номер точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение (м)	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков		Особые отметки	
1	2	3	4	5	6	7		8	
1	1	6	147° 38'	25.91	—	—		—	
2	1	6	147° 38'	25.91	—	—		—	
3	1	2	147° 38'	500.93	—	—		—	
4	1	1	—	—	—	50:23:0020464:5, 50:23:0000000:1274		Адрес отсутствует	
5	2	3	24° 5'	139.19	—	—		—	
6	2	2	—	—	—	50:23:0020464:1		Адрес отсутствует	
7	3	4	21° 16'	117.95	—	50:23:0000000:1029		Адрес отсутствует	
8	4	14	326° 17'	37.45	—	—		—	
9	4	5	326° 17'	51.39	—	—		—	
10	4	5	326° 17'	51.39	—	—		—	
11	4	4	—	—	—	50:23:0020464:5		Адрес отсутствует	
12	5	16	288° 26'	0.06	—	—		—	
13	5	1	292° 55'	368.25	—	—		—	
14	6	7	145° 28'	205.36	—	—		—	
15	6	7	145° 28'	205.36	—	—		—	
16	7	8	145° 23'	205.74	—	—		—	
17	7	8	145° 23'	205.74	—	—		—	
18	8	9	145° 22'	52.32	—	—		—	
19	8	9	145° 22'	52.32	—	—		—	
20	9	10	24° 5'	44.52	—	—		—	
21	9	10	24° 5'	44.52	—	—		—	
22	10	11	325° 40'	28.36	—	—		—	
23	10	11	325° 40'	28.36	—	—		—	
24	11	12	325° 23'	207.07	—	—		—	
25	11	12	325° 23'	207.07	—	—		—	
26	12	13	325° 28'	172.35	—	—		—	
27	12	13	325° 28'	172.35	—	—		—	
28	13	1	292° 55'	69.23	—	—		—	
29	13	1	292° 55'	69.23	—	—		—	
30	14	15	168° 11'	56.18	—	—		—	

[https://rosreestr.zakupki.gov.ru/PA\\_FCC/LPGURC/ckPortApp/ru/odandpgu/response/check?ru/odand/brports/spring.portal.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownload.html/Controler&ru/odand/brports...](https://rosreestr.zakupki.gov.ru/PA_FCC/LPGURC/ckPortApp/ru/odandpgu/response/check?ru/odand/brports/spring.portal.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownload.html/Controler&ru/odand/brports...) 22/25

Начальник отдела

(подпись)

М.П.

(подпись)

О.С. Козлова

(подпись)

[https://rosreestr.zakupki.gov.ru/PA\\_FCC/LPGURC/ckPortApp/ru/odandpgu/response/check?ru/odand/brports/spring.portal.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownload.html/Controler&ru/odand/brports...](https://rosreestr.zakupki.gov.ru/PA_FCC/LPGURC/ckPortApp/ru/odandpgu/response/check?ru/odand/brports/spring.portal.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownload.html/Controler&ru/odand/brports...) 23/25

21.07.2016

Кадастровая выписка

КВ.5

## КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"21" июля 2016г., №МО-16/3В-1967704

1	Кадастровый номер: <b>50:23:0020464:2</b>		2	Лист № <b>9</b>	3	Всего листов: <b>10</b>		
Описание местоположения границ земельного участка:								
4	Номер п/п	Номер точки	Номер точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение (м)	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Особые отметки
	1	2	3	4	5	6	7	8
	31	15	4	21° 16'	25.58	—	—	—
	32	16	17	168° 6'	77.04	—	—	—
33	17	4	21° 17'	35.02	—	—	—	

Начальник отдела

(подпись)

М.П.

(подпись)

О.С. Козлова

(подпись)
<https://rosreestr.zakupki.gov.ru/ECCLPGURCckPortAppru/foandpgu/response/check?ru/foand/brports/spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownload.html/Controller&ru/foand/brports...> 24/25

21.07.2016

Кадастровая выписка

КВ.6

## КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"21" июля 2016г., №МО-16/3В-1967704

1	Кадастровый номер: <b>50:23:0020464:2</b>		2	Лист № <b>10</b>	3	Всего листов: <b>10</b>	
Описание поворотных точек границ земельного участка:							
4	Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Особые отметки (точность определения)		
		X	Y				
	1	2	3	4	5		
	1	451607.87	2250191.34	—	—	0.10	
	2	451184.73	2250459.45	—	—	0.10	
	3	451311.80	2250516.25	—	—	0.10	
	4	451421.71	2250559.04	—	—	0.10	
	5	451464.45	2250530.51	—	—	0.10	
	6	451585.98	2250205.21	—	—	—	
	7	451416.81	2250321.64	—	—	—	
	8	451247.50	2250438.53	—	—	—	
	9	451204.45	2250468.26	—	—	—	
	10	451245.09	2250486.43	—	—	—	
	11	451268.51	2250470.43	—	—	—	
	12	451438.93	2250352.81	—	—	—	
	13	451580.91	2250255.10	—	—	—	
	14	451452.86	2250538.25	—	—	—	
15	451397.87	2250549.76	—	—	—		
16	451464.47	2250530.45	—	—	—		
17	451389.08	2250546.33	—	—	—		

Начальник отдела

(подпись)

М.П.

(подпись)

О.С. Козлова

(подпись)
<https://rosreestr.zakupki.gov.ru/ECCLPGURCckPortAppru/foandpgu/response/check?ru/foand/brports/spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownload.html/Controller&ru/foand/brports...> 25/25

21.07.2016

Кадастровая выписка

## Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области

Формат: инвестиционные права кадастровый участок

КВ.1

## КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"21" июля 2016г. № МО-16/ЗВ-1967952

1	Кадастровый номер:	50-23-0020464-5	2	Лист №	1	3	Всего листов:	10
4	Номер кадастрового квартала:	50-23-0020464						
5	Предыдущие номера:	50-23-0000000-67	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	13.09.2006			
7	—							
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —							
9	Адрес (описание местоположения): установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир: административное здание. Участок находится примерно в 1200 м от ориентира по направлению на северо-восток. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Газельское, с. Ренцы, ул. Союзная, строение 2							
10	Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения							
11	Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства							
12	Площадь: 53930 +/- 2032 кв. м							
13	Кадастровая стоимость: 32358 руб.							
14	Система координат: МСК-50, зона 2							
Сведения о правах:								
	Правообладатель	Вид права, номер и дата регистрации	Особые отметки	Документ	Адрес для связи с правообладателем			
15	Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев За	Общая долевая собственность, № 50-50-23/154/2007-090 от 13.12.2007	—	—	Почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с правообладателем земельного участка, отсутствует			
	Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев За	Общая долевая собственность, № 50-50-23/154/2007-090 от 13.12.2007	—	—	Почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с правообладателем земельного участка, отсутствует			
16	Особые отметки: —							
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные							

[https://rosreestr.zakupki.gov.ru/PA\\_FCC/CLPGURC/ckPortApp/w/ckand/gpu/response/check?w/ckand/bmpportal/spring/portlet/handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownload.html/Controller&w/ckand/bmpportal...](https://rosreestr.zakupki.gov.ru/PA_FCC/CLPGURC/ckPortApp/w/ckand/gpu/response/check?w/ckand/bmpportal/spring/portlet/handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownload.html/Controller&w/ckand/bmpportal...) 1/25

21.07.2016

Кадастровая выписка

Дополнительные сведения:	
18.1	Сведения о природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: —
18.2	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —
19	Сведения о кадастровых инженерах: —

Начальник отдела

(подпись)

М.П.

(подпись)

О.С. Козлова

(подпись)

[https://rosreestr.zakupki.gov.ru/PA\\_FCC/CLPGURC/ckPortApp/w/ckand/gpu/response/check?w/ckand/bmpportal/spring/portlet/handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownload.html/Controller&w/ckand/bmpportal...](https://rosreestr.zakupki.gov.ru/PA_FCC/CLPGURC/ckPortApp/w/ckand/gpu/response/check?w/ckand/bmpportal/spring/portlet/handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownload.html/Controller&w/ckand/bmpportal...) 2/25

## КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

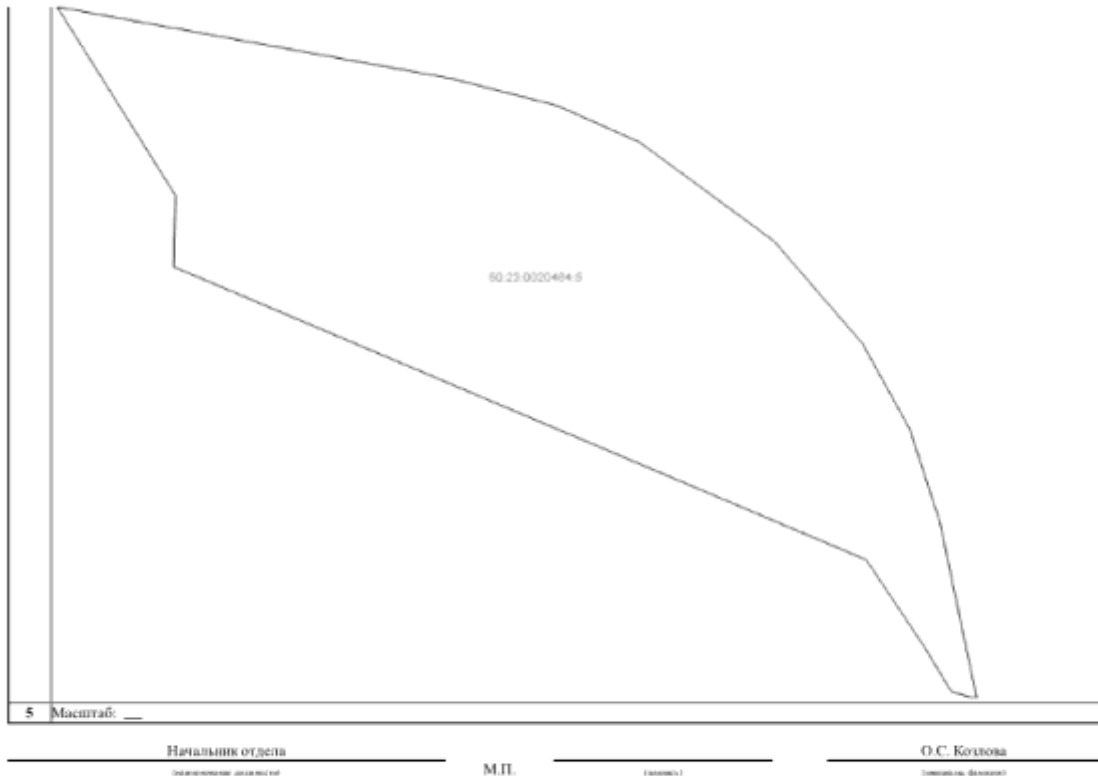
"11" июля 2016г. № МО-16/ВВ-1967952

1	Кадастровый номер: 50:23:0020464:5	2	Лист № 2	3	Всего листов: 10
4	План (чертеж, схема) земельного участка:				

[https://rosreestr.zakupki.gov.ru/PA\\_FCC/CLPGURCckPortApp/w/odand/ggu/response/check?w/odand/bmpportal/spring/portlet/handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownload.html/Controller&w/odand/bmpportal...](https://rosreestr.zakupki.gov.ru/PA_FCC/CLPGURCckPortApp/w/odand/ggu/response/check?w/odand/bmpportal/spring/portlet/handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownload.html/Controller&w/odand/bmpportal...) 3/25

21.07.2016

Кадастровая выписка



5 Масштаб: \_\_

Начальник отдела

(подпись)

М.П.

(подпись)

О.С. Козлова

(подпись)
[https://rosreestr.zakupki.gov.ru/PA\\_FCC/CLPGURCckPortApp/w/odand/ggu/response/check?w/odand/bmpportal/spring/portlet/handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownload.html/Controller&w/odand/bmpportal...](https://rosreestr.zakupki.gov.ru/PA_FCC/CLPGURCckPortApp/w/odand/ggu/response/check?w/odand/bmpportal/spring/portlet/handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownload.html/Controller&w/odand/bmpportal...) 4/25

## КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

21 июля 2016г., № МО-16/3В-1967952

1	Кадастровый номер:	2	Лист №	3	Всего листов:
	50:23:0020464:5		1		10
Сведения о частях земельного участка и обременениях:					
Номер днп	Учетный номер части	Площадь (м <sup>2</sup> )	Характеристика части		
1	2	3	4		
1	1	4824	<p>Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации. Ограничение использования объектов недвижимости в границах зоны: 10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройству водозоев, илоса и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки прохода проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); ж) земные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи). 11. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 10 настоящих Правил, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается: а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); б) складировать или размещать материалы любых, в том числе горючо-смазочных, материалов; в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отсидными якорями, цепями, логами, волокушами и тросами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи). (Постановление Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 с "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" п.п. 10, 11), Охрannая зона ЛЭП 110 кВ «Нежно-Гажель», зона с особыми условиями использования территорий, 50.23.2.24, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009</p>		

[https://e-reestr.zvwsprk\\_fccclpgurgokPortAppruTotandpgu/response/check?ruTotandstmporltSpringportetHandle,BeanName=ParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownload.html/Controler&ruTotandstmporlt...](https://e-reestr.zvwsprk_fccclpgurgokPortAppruTotandpgu/response/check?ruTotandstmporltSpringportetHandle,BeanName=ParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownload.html/Controler&ruTotandstmporlt...) 625

			<p>Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации. Ограничение использования объектов недвижимости в границах зоны: 10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройству водозоев, илоса и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки прохода проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); ж) земные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи). 11. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 10 настоящих Правил, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается: а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); б) складировать или размещать материалы любых, в том числе горючо-смазочных, материалов; в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отсидными якорями, цепями, логами, волокушами и тросами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи). (Постановление Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 с "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" п.п. 10, 11), Охрannая зона ЛЭП 110 кВ "Гажель-Делново", зона с особыми условиями использования территорий, 50.23.2.22, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009</p>		
2	2	5556			
4			<p>Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации. Ограничение использования объектов недвижимости в границах зоны: 10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройству водозоев, илоса и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки прохода проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); ж) земные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи). 11. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 10 настоящих Правил, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается: а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); б) складировать или размещать материалы любых, в том числе горючо-смазочных, материалов; в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отсидными якорями, цепями, логами, волокушами и тросами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи). (Постановление Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 с "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" п.п. 10, 11), Охрannая зона ЛЭП 110 кВ "Гажель-Делново", зона с особыми условиями использования территорий, 50.23.2.22, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009</p>		

[https://e-reestr.zvwsprk\\_fccclpgurgokPortAppruTotandpgu/response/check?ruTotandstmporltSpringportetHandle,BeanName=ParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownload.html/Controler&ruTotandstmporlt...](https://e-reestr.zvwsprk_fccclpgurgokPortAppruTotandpgu/response/check?ruTotandstmporltSpringportetHandle,BeanName=ParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownload.html/Controler&ruTotandstmporlt...) 725



21.07.2016

Кадастровый выписка

3	3	3343	<p>электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи). 11. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 10 настоящих Правил, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается: а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отбуксировкой, цепями, лотами, волокушами и травами (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи). (Постановление Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 г. "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" п.п. 10, 11), Охранная зона ВЛ 35 кВ "Речница 2", зона с особыми условиями использования территорий, 50.23.2.15, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009</p>
4	4	3343	<p>Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Ограничение использования объектов недвижимости в границах зоны. 10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) торные, аграрные, мелиоративные работы, в том числе связанные с применением заплывшим земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство воловоев, ямы и заготовки льда (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки прохода проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи). 11. В</p>

https://rosreestr.zakupki.gov.ru/PA\_FCC/CLPGURC/ckPortApp/uc/land/pgu/response/check?u/uc/land/brportal/spring.portal.handler.BeanName=ParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownload.html/Controler&u/uc/land/brportal... 9/25

21.07.2016

Кадастровый выписка

5	—	весь	<p>охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 10 настоящих Правил, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается: а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отбуксировкой, цепями, лотами, волокушами и травами (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи). (Постановление Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 г. "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" п.п. 10, 11), Охранная зона ВЛ 35 кВ "Речница 1", зона с особыми условиями использования территорий, 50.23.2.14, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009</p>
---	---	------	--

Начальник отдела

(подпись)

М.П.

(подпись)

О.С. Козлова

(подпись)

https://rosreestr.zakupki.gov.ru/PA\_FCC/CLPGURC/ckPortApp/uc/land/pgu/response/check?u/uc/land/brportal/spring.portal.handler.BeanName=ParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownload.html/Controler&u/uc/land/brportal... 9/25

21.07.2016

Кадастровая выписка

КВ.4

## КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

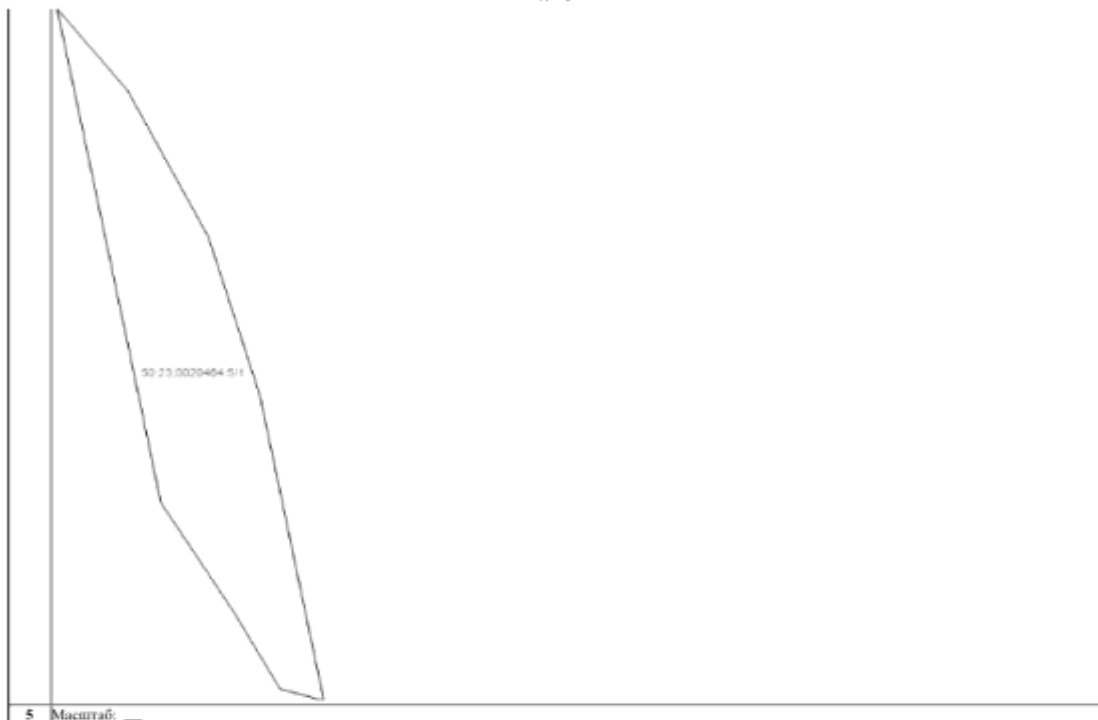
"11" июля 2016г. № МО-16/ЗВ-1967952

1	Кадастровый номер: <b>50:23:0020464:5</b>	2	Лист № <b>4</b>	3	Всего листов: <b>10</b>
4	План (чертеж, схема) части земельного участка: Учетный номер части: <b>50:23:0020464:5/1</b>				

[https://rosreestr.zakupki.gov.ru/PA\\_FCC/CLPGURCckPortApp/wtcland/gpu/response/check?wtcland/bmpports/spring/portlet/handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownload.html/Controller&wtcland/bmpports...](https://rosreestr.zakupki.gov.ru/PA_FCC/CLPGURCckPortApp/wtcland/gpu/response/check?wtcland/bmpports/spring/portlet/handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownload.html/Controller&wtcland/bmpports...) 1025

21.07.2016

Кадастровая выписка



5 Масштаб: \_\_

Начальник отдела

(подпись)

М.П.

(подпись)

О.С. Козлова

(подпись)
[https://rosreestr.zakupki.gov.ru/PA\\_FCC/CLPGURCckPortApp/wtcland/gpu/response/check?wtcland/bmpports/spring/portlet/handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownload.html/Controller&wtcland/bmpports...](https://rosreestr.zakupki.gov.ru/PA_FCC/CLPGURCckPortApp/wtcland/gpu/response/check?wtcland/bmpports/spring/portlet/handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownload.html/Controller&wtcland/bmpports...) 1125

21.07.2016

Кадастровая выписка

КВ.4

## КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

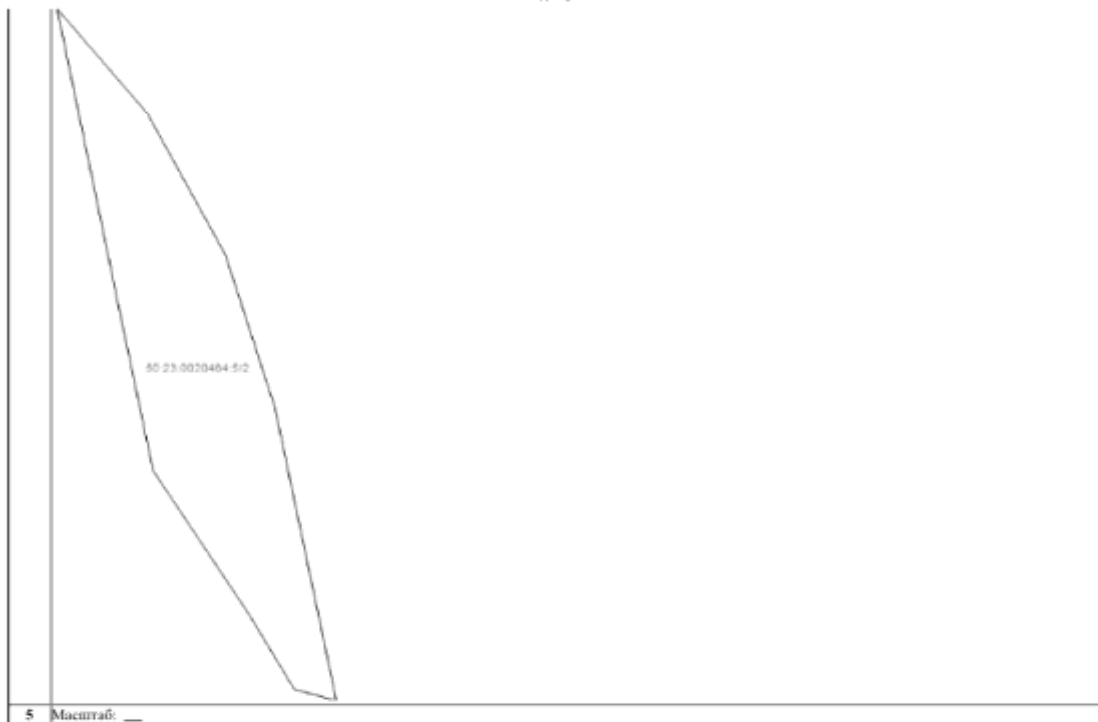
"11" июля 2016г. № МО-16/ЗВ-1967952

1	Кадастровый номер: <b>50:23:0020464:5</b>	2	Лист № <b>5</b>	3	Всего листов: <b>10</b>
4	План (чертеж, схема) части земельного участка: Учетный номер части: <b>50:23:0020464:5/2</b>				

[https://rosreestr.zakupki.gov.ru/PA\\_FCC/CLPGURCoKPortApp/w/land/gpu/response/check?w/land/brports/spring/portlet/handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownload.html/Controller&w/land/brports...](https://rosreestr.zakupki.gov.ru/PA_FCC/CLPGURCoKPortApp/w/land/gpu/response/check?w/land/brports/spring/portlet/handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownload.html/Controller&w/land/brports...) 13/25

21.07.2016

Кадастровая выписка



5 Масштаб: \_\_

Начальник отдела

(подпись)

М.П.

(подпись)

О.С. Козлова

(подпись)
[https://rosreestr.zakupki.gov.ru/PA\\_FCC/CLPGURCoKPortApp/w/land/gpu/response/check?w/land/brports/spring/portlet/handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownload.html/Controller&w/land/brports...](https://rosreestr.zakupki.gov.ru/PA_FCC/CLPGURCoKPortApp/w/land/gpu/response/check?w/land/brports/spring/portlet/handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownload.html/Controller&w/land/brports...) 14/25

21.07.2016

Кадастровая выписка

КВ.4

## КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

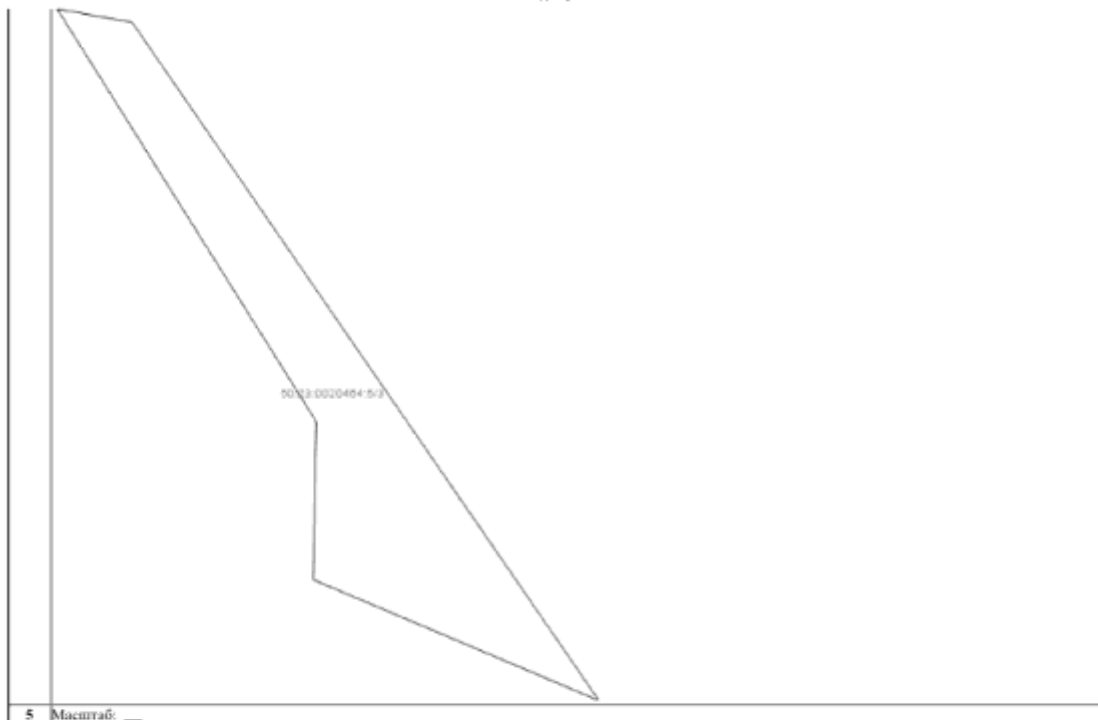
"11" июля 2016г. № МО-16/ЗВ-1967952

1	Кадастровый номер: <b>50:23:0020464:5</b>	2	Лист № <b>6</b>	3	Всего листов: <b>10</b>
4	План (чертеж, схема) части земельного участка: Учетный номер части: <b>50:23:0020464:5/3</b>				

[https://rosreestr.zakupki.gov.ru/PA\\_FCC/CLPGURCckPortApp/wtcland/gpu/response/check?wtcland/bmpports/spring/portlet/handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownload.html/Controller&wtcland/bmpports...](https://rosreestr.zakupki.gov.ru/PA_FCC/CLPGURCckPortApp/wtcland/gpu/response/check?wtcland/bmpports/spring/portlet/handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownload.html/Controller&wtcland/bmpports...) 16/25

21.07.2016

Кадастровая выписка



5 Масштаб: \_\_

Начальник отдела

(подпись)

М.П.

(подпись)

О.С. Корцова

(подпись)
[https://rosreestr.zakupki.gov.ru/PA\\_FCC/CLPGURCckPortApp/wtcland/gpu/response/check?wtcland/bmpports/spring/portlet/handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownload.html/Controller&wtcland/bmpports...](https://rosreestr.zakupki.gov.ru/PA_FCC/CLPGURCckPortApp/wtcland/gpu/response/check?wtcland/bmpports/spring/portlet/handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownload.html/Controller&wtcland/bmpports...) 17/25

21.07.2016

Кадастровая выписка

КВ.4

## КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

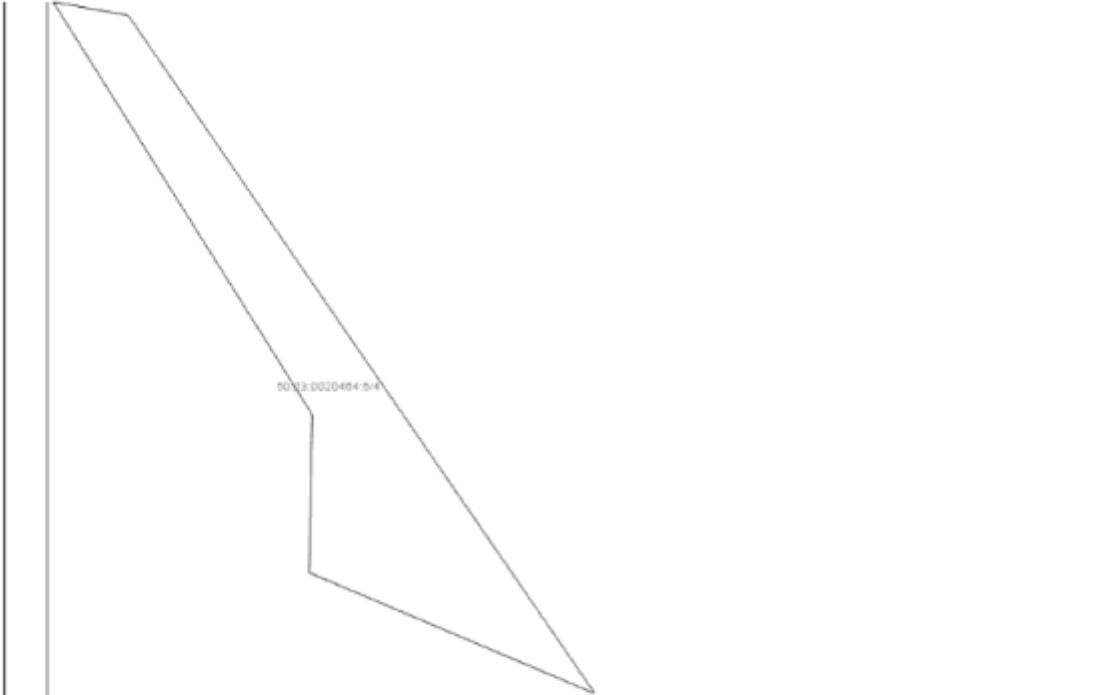
"11" июля 2016г. № МО-16/ЗВ-1967952

1	Кадастровый номер: <b>50:23:0020464:5</b>	2	Лист № <b>7</b>	3	Всего листов: <b>10</b>
4	План (чертеж, схема) части земельного участка: Учетный номер части: <b>50:23:0020464:5/4</b>				

[https://rosreestr.zakupki.gov.ru/PA\\_FCC/CLPGURCckPortApp/w/land/gpu/response/check?w/land/bmp/portal/spring/portal/handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownload.html/Controller&w/land/bmp/portal...](https://rosreestr.zakupki.gov.ru/PA_FCC/CLPGURCckPortApp/w/land/gpu/response/check?w/land/bmp/portal/spring/portal/handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownload.html/Controller&w/land/bmp/portal...) 19/25

21.07.2016

Кадастровая выписка



5 Масштаб: \_\_

Начальник отдела  
С.А. Козлова

М.П.

О.С. Козлова

[https://rosreestr.zakupki.gov.ru/PA\\_FCC/CLPGURCckPortApp/w/land/gpu/response/check?w/land/bmp/portal/spring/portal/handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownload.html/Controller&w/land/bmp/portal...](https://rosreestr.zakupki.gov.ru/PA_FCC/CLPGURCckPortApp/w/land/gpu/response/check?w/land/bmp/portal/spring/portal/handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownload.html/Controller&w/land/bmp/portal...) 20/25



## КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

71" от 2016г., № МО-16/ВВ-1967952

1		Кадастровый номер: 50:23:0020464-5				2		Лист № 8		3		Всего листов: 10	
Описание местоположения границ земельного участка:													
Номер п/п	Номер точки	Номер точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение (м)	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков		Особые отметки					
1	2	3	4	5	6	7		8					
1	1	2	147° 52'	108.76	—	—		—					
2	1	2	147° 52'	108.76	—	—		—					
3	1	2	147° 52'	108.76	—	—		—					
4	2	3	181° 17'	35.11	—	—		—					
5	2	3	181° 17'	35.11	—	—		—					
6	2	3	181° 17'	35.11	—	—		—					
7	3	15	112° 55'	69.23	—	—		—					
8	3	15	112° 55'	69.23	—	—		—					
9	3	4	112° 55'	368.26	—	—		—					
10	3	3	—	—	—	50:23:0000000:1274, 50:23:0020464:2		Адрес отсутствует					
11	4	5	146° 17'	51.38	—	—		—					
12	4	5	146° 17'	51.38	—	—		—					
13	5	6	148° 56'	25.39	—	—		—					
14	5	6	148° 56'	25.39	—	—		—					
15	5	6	148° 56'	25.39	—	50:23:0000000:1029		Адрес отсутствует					
16	5	5	—	—	—	50:23:0020464:2		Адрес отсутствует					
17	6	21	104° 53'	12.92	—	—		—					
18	6	21	104° 53'	12.92	—	—		—					
19	6	7	104° 56'	12.93	—	50:23:0000000:1029		Адрес отсутствует					
20	7	8	348° 9'	88.57	—	50:23:0020458:1		Адрес отсутствует					
21	8	9	342° 1'	47.40	—	—		—					
22	8	9	342° 1'	47.40	—	—		—					
23	8	9	342° 1'	47.40	—	50:23:0020458:1		Адрес отсутствует					
24	9	10	331° 5'	47.75	—	—		—					
25	9	10	331° 5'	47.75	—	—		—					
26	9	10	331° 5'	47.75	—	50:23:0020458:1		Адрес отсутствует					
27	10	18	319° 11'	30.63	—	—		—					
28	10	22	319° 11'	40.84	—	—		—					
29	10	11	319° 11'	66.31	—	50:23:0020458:1		Адрес отсутствует					
30	11	12	306° 20'	81.74	—	50:23:0020458:1		Адрес отсутствует					

[https://rosreestr.zakupki.gov.ru/PA\\_FCC/CLPGUR/CK/PortApp/ru/land/gpu/response/check?ru/land/brports/spring.portal.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownload.html/Controller&ru/land/brports...](https://rosreestr.zakupki.gov.ru/PA_FCC/CLPGUR/CK/PortApp/ru/land/gpu/response/check?ru/land/brports/spring.portal.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownload.html/Controller&ru/land/brports...) 22/25

Начальник отдела

(подпись)

М.П.

(подпись)

О.С. Козлова

(подпись)

[https://rosreestr.zakupki.gov.ru/PA\\_FCC/CLPGUR/CK/PortApp/ru/land/gpu/response/check?ru/land/brports/spring.portal.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownload.html/Controller&ru/land/brports...](https://rosreestr.zakupki.gov.ru/PA_FCC/CLPGUR/CK/PortApp/ru/land/gpu/response/check?ru/land/brports/spring.portal.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownload.html/Controller&ru/land/brports...) 23/25

21.07.2016

Кадастровая выписка

КВ.5

## КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

71" лист 2016г., № МО-16/3В-1967952

1		Кадастровый номер: 50:23:0020464-5				2		Лист № 9		3		Всего листов: 10	
Описание местоположения границ земельного участка:													
Номер п/п	Номер точки	Номер точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение (м)	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков				Особые отметки			
1	2	3	4	5	6	7				8			
31	12	13	293° 56'	44.11	—	50:23:0020458:1				Адрес отсутствует			
32	13	14	284° 22'	53.13	—	50:23:0020458:1				Адрес отсутствует			
33	14	1	280° 18'	196.62	—	50:23:0020458:1				Адрес отсутствует			
34	15	16	325° 28'	35.47	—	—				—			
35	15	16	325° 28'	35.47	—	—				—			
36	16	17	325° 27'	148	—	—				—			
37	16	17	325° 27'	148	—	—				—			
38	17	1	280° 16'	17.04	—	—				—			
39	17	1	280° 16'	17.04	—	—				—			
40	18	19	168° 5'	90.95	—	—				—			
41	19	20	168° 11'	52.62	—	—				—			
42	20	5	146° 17'	37.47	—	—				—			
43	21	8	348° 8'	88.56	—	—				—			
44	21	8	348° 8'	88.56	—	—				—			
45	22	23	168° 18'	99.54	—	—				—			
46	23	24	168° 6'	40.01	—	—				—			
47	24	4	113° 12'	0.08	—	—				—			

Начальник отдела

(подпись)

М.П.

(подпись)

О.С. Корзина

(подпись)

<https://rosreestr.zakupki.FCCCLPGURCckPortAppru/odand/gpu/response/check?ru/odand/bmpports/spring/portlet/handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownload.html/Controller&ru/odand/bmpports...> 24/25

21.07.2016

Кадастровая выписка

КВ.6

## КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

71" лист 2016г., № МО-16/3В-1967952

1		Кадастровый номер: 50:23:0020464-5				2		Лист № 10		3		Всего листов: 10	
Описание поворотных точек границ земельного участка:													
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности			Особые отметки (точность определения)							
	X	Y											
1	2	3	4				5						
1	451735.06	2250134.27	—				0.30						
2	451642.97	2250192.13	—				0.30						
3	451607.87	2250191.34	—				0.10						
4	451464.45	2250530.52	—				0.30						
5	451421.71	2250559.04	—				0.10						
6	451399.96	2250572.14	—				0.30						
7	451396.63	2250584.63	—				0.30						
8	451483.31	2250566.43	—				0.30						
9	451528.39	2250551.79	—				0.30						
10	451570.19	2250528.70	—				0.30						
11	451620.38	2250485.36	—				0.30						
12	451668.81	2250419.51	—				0.30						
13	451686.71	2250379.19	—				0.30						
14	451699.89	2250327.72	—				0.30						
15	451580.91	2250255.10	—				—						
16	451610.13	2250234.99	—				—						
17	451732.02	2250151.04	—				—						
18	451593.37	2250508.68	—				—						
19	451504.38	2250527.46	—				—						
20	451452.88	2250538.24	—				—						
21	451396.64	2250584.63	—				—						
22	451601.10	2250502.01	—				—						
23	451503.63	2250522.20	—				0.10						
24	451464.48	2250530.45	—				—						

Начальник отдела

(подпись)

М.П.

(подпись)

О.С. Корзина

(подпись)

<https://rosreestr.zakupki.FCCCLPGURCckPortAppru/odand/gpu/response/check?ru/odand/bmpports/spring/portlet/handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownload.html/Controller&ru/odand/bmpports...> 25/25

регистрации:	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 27.01.2016 по 01.12.2027
	установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество «Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом неактивности "Земельный фонд "Солед Подмосквовый" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007г. Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06911
5. Договоры участия в долевом строительстве:		отсутствуют
6. Правдоуказания:		данные отсутствуют
7. Записи в Едином государственном реестре недвижимости:		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: Мазоргах Эдуард  
 Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 24 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, равносильно использованию сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

Специальность: Ю.Ю. РАЗРЯДА  
 Подпись: М.Г.



Подпись и печать выданы в 17:00 по паспорту специалиста государственной регистрации права, имени, фамилии, должности и должности государственного служащего в Едином государственном реестре недвижимости, в соответствии с требованиями статьи 11.1 Федерального закона от 24 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" и статьи 11.1 Федерального закона от 24 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**  
 № 50/023/001/2016-445  
 Дата 13.02.2016

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

1. Характеристики объекта недвижимости:	объекта недвижимости	
Кадастровый номер объекта:	50:23:0020464-4	
Земельный участок для сельскохозяйственного производства:		
наименование объекта:		
назначение объекта:		
площадь объекта:	37 437 кв. м	
инвентарный номер, литер:		
этажность (этаж):		
номер на поэтажном плане:		
адрес (местоположение) объекта:		
состав:		2.1. Владельцы инвестиционных паев - Собственники паевого фонда неактивности и паевым "О" передоверительный реестр прав на недвижимое государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" устанавливаются на основании данных лиц, владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда неактивности "Земельный фонд "Солед Подмосквовый" (Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания" которых устанавливаются на основании данных лиц, владельцев инвестиционных паев в реестре счетов владельцев инвестиционных паев и счетов паевладельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер государственной регистрации права:	и дата регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-23/154/2007-087 от 13.12.2007
4. Ограничение (обременение) права:		
4.1.1. Вид:		Доверительное управление. Участок находится площадью в 1000 м кв наравлено на северо-восток от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, с. Речины, ул.Славская, уч.Славский, када. № 50:23:0020464-4, Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, общ. площадь 37437 кв.м
дата государственной регистрации:		27.01.2016
номер государственной регистрации:		50-50/23-50/999/001/2016-392

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. № 50/023/001/2016-524  
 На основании запроса от 11.02.2016 г., поступившего на рассмотрение 11.02.2016 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики недвижимости:	объекта
Кадастровый номер объекта:	(или условный) 50:23/002/04/64:1
наименование объекта:	Земельный участок для ведения сельскохозяйводства
назначение объекта:	земли сельскохозяйственного назначения
площадь объекта:	20 700 кв. м
инвентарный номер, литер:	
номер на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	участок находится примерно в 900 м по направлению на северо-восток от ориентира с.Речины, расположенного на территории Участка, адрес ориентира: Московская область, Раменский район, сельское поселение сельское с.Речины
состав:	2.1. Владелец инвестиционных паев - Собственник объекта недвижимости и данные о нем, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных листов, составленных на инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Земельный фонд "Союза Подмосквовный" (Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94/135580) под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая данные о которых устанавливаются на основании данных листов, составленных на основании данных листов, составленных на основании данных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов действующих владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер государственной регистрации права:	и дата регистрации 23.134/2007-088 от 13.12.2007 № 50-50/023/001/2016-524
4. Ограничение (обременение) права:	Доверительное управление, участок находится примерно в 900 м по направлению на северо-восток от ориентира с.Речины, расположенного на территории Участка, адрес ориентира: Московская область, Раменский район, сельское поселение сельское с.Речины, код № 50:23/002/04/64:1. Земельный участок для ведения сельскохозяйства, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, общая площадь 20700 кв.м
4.1.1. Вид:	доверительное управление, участок находится примерно в 900 м по направлению на северо-восток от ориентира с.Речины, расположенного на территории Участка, адрес ориентира: Московская область, Раменский район, сельское поселение сельское с.Речины, код № 50:23/002/04/64:1. Земельный участок для ведения сельскохозяйства, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, общая площадь 20700 кв.м
дата государственной регистрации:	28.01.2016
номер государственной регистрации:	50-50/023/001/2016-271/2
срок, на который:	с 28.01.2016 по 01.12.2027

Установлено ограничение (обременение) права:	Закртое паевое общество "Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722-563196
Установлено ограничение (обременение) права:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Союза Подмосквовный" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94/135580 от 18.10.2007г.
Договоры участия и долином строительство:	Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №066/11 не зарегистрировано
6. Правовые ограничения:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметки о зарегистрированных в Едином государственном реестре правах:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махорных Эльза  
 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 27.07.2007 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", использование сведений, содержащихся в настоящем документе, осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации и не несет ответственности, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ ГО РАР/ЭД  
 Махорных Эльза М.С.  
 (подпись)



Выписка выдана в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 27.07.2007 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 27.07.2007 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 27.07.2007 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области  
подпись и печать государственного служащего

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
20.06.2022г.			
Кадастровый номер:		50:23:0000000:165186	
Номер кадастрового квартала:	50:23:0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	20.06.2022		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Московская область, г. Раменское, Российская Федерация, Раменский городской округ		
Площадь, м <sup>2</sup> :	59292 +/- 170		
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 дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Хозяинов Александр Сергеевич (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", 7722563196		

Государственный реестр недвижимости		Т.И.С.ХВК.	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.06.2022г.			
Кадастровый номер:		50:23:0000000:165186	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "ТрастЮнион - Фонды недвижимости"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:23:0000000:165186-50/145/2022-1 20.06.2022 14:38:43
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	20.06.2022 14:38:43	
	номер государственной регистрации:	50:23:0000000:165186-50/145/2022-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 27.01.2016 с 27.01.2016 до 01.12.2027	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", Д.У.Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ-Подмосковный", ИНН: 7722563196, ОГРН: 1057749282810	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосковный" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580, выдан 18.10.2007 Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 06/11, выдан 07.04.2015	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.06.2022г.			
Кадастровый номер:	50:23:0000000:165186		
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	



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

Раздел 3 Лист 4

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
20.06.2022г.			
Кадастровый номер:	50:23:0000000:165186		
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:6000	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись М.П.	инициалы, фамилия	