



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ФАНДОЦЕНКА»

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «ФандОценка»


/Н.П. Ивашкова/

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ 209/24

земельных участков (46 ед.), расположенных в Раменском и Орехово-Зуевском районе Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковский»

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки):	16.05.2024 г.
Дата составления отчета:	16.05.2024 г.
Заказчик:	АО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ - Подмосковский»
Исполнитель:	ООО «ФандОценка»

Москва – 2024



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ФАНДОЦЕНКА»

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

Володарскому А.В.

Уважаемый Алексей Владимирович!

На основании Задания на оценку № 07/24 от 15.05.2024 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 (далее – Оценщик) произвел оценку справедливой стоимости земельных участков (46 ед.) расположенных в Раменском и Орехово-Зуевском районах Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковский».

Указанный Отчет выполнен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями), Федеральными стандартами оценки (далее – ФСО), введенными в действие Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. (общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО I - ФСО VI) и № 611 от 25.09.2014 г. (специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т. ч. ФСО № 7 «Оценка недвижимости»).

Оценка объекта оценки была проведена по состоянию на 16 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 и сделанных допущений, составляет –

201 377 200 (Двести один миллион триста семьдесят семь тысяч двести) рублей

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

С уважением,
генеральный директор



Н.П. Ивашкова

СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	3
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	6
2.1. Обоснование использования стандартов при проведении оценки объекта оценки	6
2.1. Используемая терминология	7
2.2. Вид определяемой стоимости и результат оценки.....	10
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	13
3.1. Допущения.....	13
3.2. ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	14
3.3. Заявление о соответствии.....	14
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	16
4.1. Сведения о Заказчике	16
4.2. Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора	16
4.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	17
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, И СТЕПЕНИ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	19
6.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	19
6.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	19
6.3. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	19
6.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	19
6.5. Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	19
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
7.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	23
7.2. Идентификация Объекта оценки	24
7.3. Описание местоположения объекта оценки	29
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	34
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.....	34
8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	45
8.3. Обзор загородного рынка Московской области	47
8.4. Анализ наиболее эффективного использования.....	49
8.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	51
8.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	56
8.7. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки	59
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	61
9.1. Последовательность определения стоимости	62
9.1.1. Сравнительный (рыночный) подход.....	65
9.1.2. Доходный подход.....	67
9.1.3. Затратный подход	69
9.2. Определение стоимости в рамках сравнительного подхода.....	70
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	104
10.1. Итоговая стоимость объекта оценки.....	104
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	110
1. Правовая информация	110
2. Методическая информация.....	110
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ.....	111
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ.....	115
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ.....	127

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

Объект оценки, (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)	Земельные участки (46 ед.), расположенные в Раменском и Орехово-Зуевском районах Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковский». Пообъектно описано в приложении к заданию на оценку
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей приведены в документации и информации, предоставленной Заказчиком и описаны в приложении к заданию	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей приведены в документации и информации, предоставленной Заказчиком и описаны в приложении к заданию
Существующие имущественные права на объект оценки	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «РВМ - Подмосковский» под управлением АО УК «РВМ Капитал». Субъект права - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковский», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Право общей долевой собственности. На Объект оценки зарегистрированы обременения в виде доверительного управления.
Цель оценки	Определение стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РВМ-Подмосковский», в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». На основании Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «1.3. Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 г. № 217 н.
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	Справедливая стоимость (п. 4 ФСО II – иные виды стоимости)
Предпосылки стоимости	Предпосылки стоимости ¹ : 1) предполагается сделка с объектом оценки; 2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) дата оценки 16.05.2024 г.; 4) предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; 5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.

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

Основания для установления предпосылок стоимости	Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки (для целей определения стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»)
Дата оценки	16.05.2024г.
Период (срок) проведения работ	15.05.2024-16.05.2024г.
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки	Выписка из Единого государственного реестра прав (43 шт.) Свидетельство о государственной регистрации права (3 шт.) (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).
Специальные допущения	Учитывая цель оценки и ее предполагаемое использование – обременение в виде доверительного управления не влияет на результат оценки и при проведении оценки данное обременение не учитывается.
Иные существенные допущения	Иных специальных допущений не предусмотрено.
Ограничения оценки	<p>Согласно целям и задачам оценки в настоящем Отчете определяется стоимость конкретного имущества при конкретном использовании на базе методов и процедур оценки, отражающих характер имущества и обстоятельств, при которых данное имущество наиболее вероятно можно продать на открытом рынке.</p> <p>Отчет достоверен лишь в полном объеме, любое 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 самоуправления.</p> <p>Результаты оценки достоверны лишь в указанных оценки и на указанную дату</p>

	<p>проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на величину оцененной стоимости.</p> <p>Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки.</p> <p>На земельном участке с кадастровым номером 50:23:0020379:3144 расположены незаконные строения, которые не принадлежат Заказчику. Документы на строения у заказчика отсутствуют. Оценка земельного участка производится как свободного от строений.</p> <p>Оценщиком не производится осмотр объекта оценки, вследствие чего оценка производится исходя из информации полученной от Заказчика.</p> <p>Земельный участок с кадастровым номером 50:23:0000000:160259 оценивается как зона общего пользования (дорога)</p>
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	<p>на Распространение информации, содержащийся в отчете об оценке, допускается в случаях, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации.</p> <p>и</p> <p>об</p>
Указание на форму составления отчета об оценке	<p>В форме электронного документа и/или на бумажном носителе</p>
Иная информация, предусмотренная ФСО для отражения в задании на оценку	<p>Отсутствует</p>
Форма представления итоговой стоимости	<p>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</p>
Иные специфические требования к отчету об оценке	<p>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.</p>
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	<p>Не требуется</p>

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

2.1. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Стандарты и правила оценочной деятельности (СПОД РОО 2022)

2.1. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в затратном подходе

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в доходном подходе

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

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

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

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

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

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

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

2.2. Вид определяемой стоимости и результат оценки

Исходя из цели оценки и условий, определенных Заданием на оценку № 07/24 от 15.05.2024 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 СООТВЕТСТВИИ

Оценщик делает заявление о том, что:

- факты, представленные в отчете правильны, и основываются на знаниях оценщика;
- содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений;
- оценщик не имеет настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- Оценка была проведена в соответствии с:
 - Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
 - общими стандартами оценки (ФСО I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);

- специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки,

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

Оценщик



_____ 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» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ – Подмосковский»
Место нахождения	107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 34, помещение 1/1
ОГРН	1057749282810
Дата присвоения ОГРН	29.11.2005 г.
Дата регистрации юридического лица	29.11.2005 г.

4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

Фамилия Имя Отчество	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"> • сбор информации об объекте оценки; • анализ рынка объекта оценки; • расчет стоимости объекта оценки; • формирование отчёта об оценке.
Сведения о независимости оценщика	Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не

	зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
--	--

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

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственности
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственности «ФандОценка»
Место нахождения	125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А, пом XIII ком. 83,87
Сведения о страховании при осуществлении оценочной деятельности	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.
ОГРН	1107746432903
Дата присвоения ОГРН	26.05.2010 г.
Дата регистрации юридического лица	26.05.2010 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке

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

Иные организации и специалисты не привлекались.

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

6.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 07/24 от 15.05.2024 г. к Договору № ФО/15-2015 от «15» апреля 2015 года, заключенный между Акционерным обществом «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ-Подмосковный», именуемым в дальнейшем «Заказчик» и Обществом с ограниченной ответственностью «ФандОценка», именуемым в дальнейшем «Исполнитель».

Порядковый номер отчета 209/24, дата составления 16.05.2024 года.

6.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки являются: земельные участки (46 ед.), расположенные в Раменском и Орехово-Зуевском районах Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный».

6.3. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ограничений:

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

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

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

Объект оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Земельные участки (46 ед.), расположенные в Раменском и Орехово-Зуевском районах Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»	Не применялся	201 377 200	Не применялся

6.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами

Отчет об оценке земельных участков (46 ед.), расположенных в Раменском и Орехово-Зуевском районах Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»

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

201 377 200 (Двести один миллион триста семьдесят семь тысяч двести) рублей, не облагается НДС²,

в том числе:

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб. округленно
1	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:557	27 606	2 797 900
2	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:564	27 606	2 797 900
3	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:567	27 829	2 817 100
4	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:565	27 606	2 797 900
5	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:566	27 606	2 797 900
6	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:558	27 558	2 793 600
7	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:559	26 898	2 736 100
8	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010367:6	26 763	2 724 200
9	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:560	27 605	2 797 800
10	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:561	26 605	2 710 300
11	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:562	27 606	2 797 900
12	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:563	27 605	2 797 800
13	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020459:22	29 600	2 630 600
14	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:8	94 600	7 521 600
15	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:7	129 700	9 866 300
16	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:19	16 664	1 689 600
17	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:14	23 119	2 239 100
18	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:5	77 300	6 322 400
19	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0000000:160253	96 844	7 674 900
20	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0000000:160257	824 078	48 398 100
21	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010358:122	28 975	1 991 700

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

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб. округленно
22	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010358:121	29 826	2 041 600
23	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:23	29 830	2 041 900
24	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:26	29 917	2 047 200
25	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:27	29 491	2 021 900
26	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:22	29 143	2 001 500
27	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:17	29 713	2 035 000
28	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:3351	217 694	15 201 600
29	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0000000:160259	2 182	135 000
30	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:3144	1 474	681 000
31	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:5	70 400	3 209 500
32	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:6	119 158	4 835 400
33	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:9	21 109	962 400
34	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:19	28 283	1 289 400
35	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:15	23 096	1 052 900
36	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:14	27 622	1 259 300
37	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:13	21 157	964 500
38	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0010367:10	29 835	1 402 800
39	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0010367:7	20 483	963 100
40	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0010367:9	20 189	949 300
41	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0010378:568	27 606	1 298 000
42	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – растениеводство	50:23:0000000:167584	229 240	8 543 800

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб. округленно
43	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020459:694	142 158	4 971 300
44	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020459:15	29 182	1 146 600
45	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020459:14	29 654	1 165 100
46	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:24:0060416:10	2 706 422	17 456 400
	Итого			201 377 200

Оценщик



А.И. Делов

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

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

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

Таблица 7.1-1 Опись полученных от Заказчика документов

№ п/п	Кадастровый номер	Правоустанавливающий документ	Серия, номер документа	Дата выдачи документа
1.	50:23:0010378:557	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-561	13.02.2016
2.	50:23:0010378:564	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-603	13.02.2016
3.	50:23:0010378:567	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-1343	11.03.2016
4.	50:23:0010378:565	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-602	13.02.2016
5.	50:23:0010378:566	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-574	13.02.2016
6.	50:23:0020459:15	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	КУВИ-001/2023-131190622	06.06.2023
7.	50:23:0020459:14	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	№ КУВИ-001/2023-131191120	06.06.2023
8.	50:23:0020459:694	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	№ КУВИ-001/2023-131189951	06.06.2023
9.	50:23:0010378:558	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-576	13.02.2016
10.	50:23:0010378:559	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-1368	11.03.2016
11.	50:23:0010367:6	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-1205	10.03.2016
12.	50:23:0010378:560	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-577	13.02.2016
13.	50:23:0010378:561	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-1299	11.03.2016
14.	50:23:0010378:562	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-588	13.02.2016
15.	50:23:0010378:563	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-565	13.02.2016
16.	50:23:0020459:22	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-579	13.02.2016
17.	50:23:0020379:8	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-472	13.02.2016
18.	50:23:0020379:7	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-431	13.02.2016
19.	50:23:0020379:19	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-534	13.02.2016
20.	50:23:0020379:14	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-530	13.02.2016
21.	50:23:0020379:5	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-384	13.02.2016
22.	50:23:0000000:160253	Выписка из Единого государственного реестра прав	б/н	06.08.2018г.
23.	50:23:0000000:160257	Выписка из Единого государственного реестра прав	б/н	06.08.2018г.
24.	50:23:0000000:160259	Выписка из Единого государственного реестра прав	б/н	06.08.2018г.
25.	50:23:0020394:5	Свидетельство о регистрации права	50-БА 683343	01.12.2015
26.	50:23:0020394:6	Свидетельство о регистрации права	50-БА 653172	11.12.2015
27.	50:23:0020394:9	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-484	13.02.2016
28.	50:23:0020394:19	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-421	13.02.2016
29.	50:23:0020394:15	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-396	13.02.2016
30.	50:23:0020394:14	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-408	13.02.2016
31.	50:23:0020394:13	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-409	13.02.2016
32.	50:23:0010367:10	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-461	13.02.2016
33.	50:23:0010367:7	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-489	13.02.2016
34.	50:23:0010367:9	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-495	13.02.2016
35.	50:23:0010378:568	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-573	13.02.2016
36.	50:24:0060416:10	Свидетельство о государственной регистрации права	50-АГ № 631400	31.07.2012
37.	50:23:0010358:122	Выписка из Единого государственного реестра прав	б/н	29.01.2020
38.	50:23:0010358:121	Выписка из Единого государственного реестра прав	б/н	29.01.2020
39.	50:23:0010371:23	Выписка из Единого государственного реестра прав	б/н	29.01.2020
40.	50:23:0010371:26	Выписка из Единого государственного реестра прав	б/н	29.01.2020
41.	50:23:0010371:27	Выписка из Единого государственного реестра прав	б/н	29.01.2020
42.	50:23:0010371:22	Выписка из Единого государственного реестра прав	б/н	29.01.2020
43.	50:23:0010371:17	Выписка из Единого государственного реестра прав	б/н	29.01.2020
44.	50:23:0020379:3144	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	б/н	11.01.2022
45.	50:23:0020379:3351	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	б/н	27.02.2023
46.	50:23:0000000:167584	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	б/н	16.11.2023
47.		Акты обследования земельных участков		

7.2. Идентификация Объекта оценки

Объектом оценки являются: Земельные участки (46 ед.), расположенные в Раменском и Орехово-Зуевском районах Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»

Таблица 7.2-1 Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

№ п/п	Объект права, категория земель, разрешенное использование	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь кв. м/сот.	Удаление от МКАД, км.	Наличие коммуникаций	Зарегистрированные права	Ограничения (обременения) права
1.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	50:23:0010378:557	276,06	46	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
2.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	50:23:0010378:564	276,06	46	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
3.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	50:23:0010378:567	278,29	46	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
4.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	50:23:0010378:565	276,06	46	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
5.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	50:23:0010378:566	276,06	46	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
6.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	50:23:0010378:558	275,58	46	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
7.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	50:23:0010378:559	268,98	46	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
8.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	50:23:0010367:6	267,63	46	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
9.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	50:23:0010378:560	276,05	46	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
10.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	50:23:0010378:561	266,05	46	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
11.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	50:23:0010378:562	276,06	46	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
12.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	50:23:0010378:563	276,05	46	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
13.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, с. Карпово	50:23:0020459:22	296,00	55	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
14.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, д. Бахтеево	50:23:0020379:8	946,00	51	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление

№ п/п	Объект права, категория земель, разрешенное использование	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь кв. м/сот.	Удаление от МКАД, км.	Наличие коммуникаций	Зарегистрированные права	Ограничения (обременения) права
15.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Бахтеево	50:23:0020379:7	1 297,00	51	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
16.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, д. Меткомелино	50:23:0020379:19	166,64	51	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
17.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, д. Меткомелино	50:23:0020379:14	231,19	51	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
18.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, д. Бахтеево	50:23:0020379:5	773,00	51	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
19.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	Московская область, р-н Раменский, с. Карпово	50:23:0000000:160253	968,44	51	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
20.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	Московская область, р-н Раменский, с. Карпово	50:23:0000000:160257	8 240,78	51	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
21.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	Московская область, р-н Раменский, с. Карпово	50:23:0000000:160259	21,82	55	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
22.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Фенино	50:23:0020394:5	704,00	45	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
23.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Фенино	50:23:0020394:6	1 191,58	45	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
24.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Фенино	50:23:0020394:9	211,09	45	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
25.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Фенино	50:23:0020394:19	282,83	45	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
26.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Фенино	50:23:0020394:15	230,96	45	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление

№ п/п	Объект права, категория земель, разрешенное использование	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь кв. м/сот.	Удаление от МКАД, км.	Наличие коммуникаций	Зарегистрированные права	Ограничения (обременения) права
27.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Фенино	50:23:0020394:14	276,22	45	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
28.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Фенино	50:23:0020394:13	211,57	45	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
29.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	50:23:0010367:10	298,35	43	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
30.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	50:23:0010367:7	204,83	43	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
31.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	50:23:0010367:9	201,89	43	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
32.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	50:23:0010378:568	276,06	43	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
33.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, д. Сидорово	50:23:0020459:15	291,82	56	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
34.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, д. Сидорово	50:23:0020459:14	296,54	56	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
35.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, д. Сидорово	50:23:0020459:694	142,158	56	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
36.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	Московская область, Орехово-Зуевский район, с.п. Белавинское, д. Губино	50:24:0060416:10	27 064,22	96	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
37.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала	50:23:0010358:122	28 975	57	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление

№ п/п	Объект права, категория земель, разрешенное использование	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь кв. м/сот.	Удаление от МКАД, км.	Наличие коммуникаций	Зарегистрированные права	Ограничения (обременения) права
38.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала	50:23:0010358:121	29 826	57	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
39.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала	50:23:0010371:23	29 830	57	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
40.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала	50:23:0010371:26	29 917	57	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
41.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала	50:23:0010371:27	29 491	57	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
42.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала	50:23:0010371:22	29 143	57	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
43.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала	50:23:0010371:17	29 713	57	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
44.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	Московская область, г. Раменское, Российская Федерация, Раменский городской округ	50:23:0020379:3144	1 474	53	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление

№ п/п	Объект права, категория земель, разрешенное использование	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь кв. м/сот.	Удаление от МКАД, км.	Наличие коммуникаций	Зарегистрированные права	Ограничения (обременения) права
45.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	Российская Федерация, Московская обл., Раменский р-н, с/п Новохаритоновское, д. Бахтеево	50:23:0020379:3351	217 694	51	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
46.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - растениеводство	обл. Московская, г-о Раменский, д. Меткомелино	50:23:0000000:167584	229 240	51	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление

Источник: на основании данных полученных от заказчика

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

Ограничения (обременения) права: Доверительное управление

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

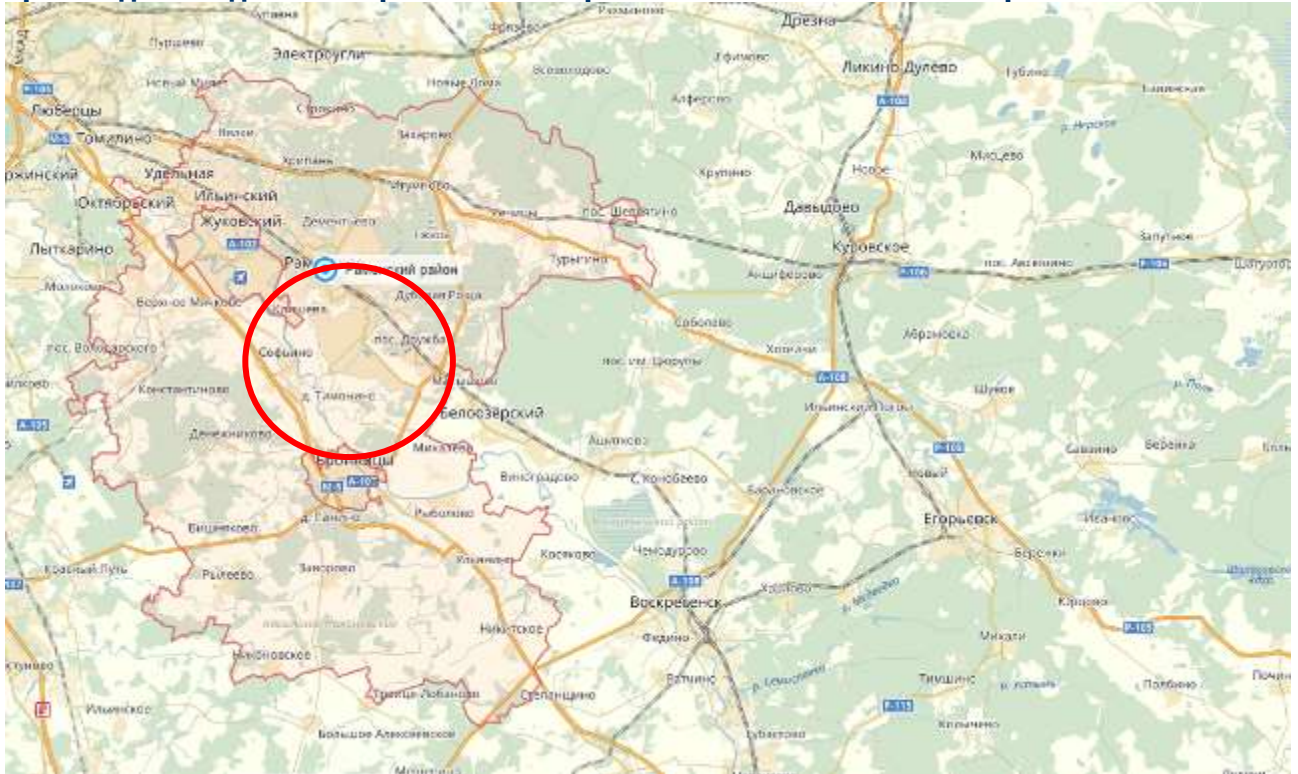
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость: не обнаружено.

7.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

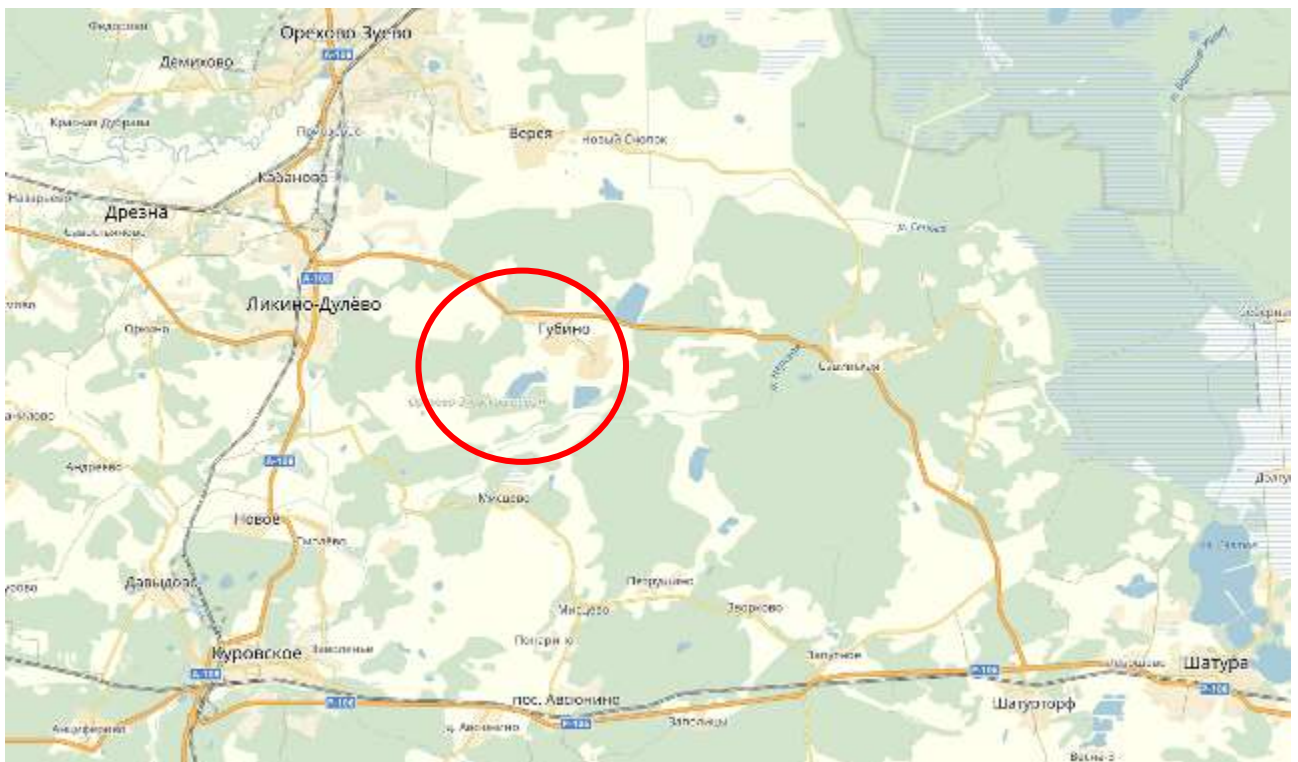
Далее приведено краткое описание данных районов.

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



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Рисунок 7.3-2. Район расположения земельного участка для сельскохозяйственного производства расположенного в Орехово-Зуевском районе



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Описание района расположения³

Раменский городской округ

Географическое положение

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

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

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

Минерально – сырьевая база

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

Население

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

Основные демографические показатели

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

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

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

Экономика

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

Промышленность

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

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

Наука

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

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

Сельское хозяйство

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

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

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

Малое и среднее предпринимательство

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

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

Транспорт

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

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

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

Дороги

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

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

Орехово-Зуевский район.

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

Промышленность

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

Сельское хозяйство

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

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

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

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

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

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

Здравоохранение

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

Образование

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

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

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

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

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

О текущей ценовой ситуации⁴

Инфляция⁵ 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 ситуации⁶

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%.

⁴ <https://euroexpert.ru/analytics>

⁵ <https://www.interfax.ru/business/940012>, <https://www.kommersant.ru/doc/6465432>

⁶ https://www.economy.gov.ru/material/file/9128f2ada6c20469290357b4440dc0b0/o_tekushchey_cenovoy_situacii_24_aprelya_2024_goda.pdf

Возобновилось удешевление авиабилетов на внутренние рейсы (-0,96%). На услуги санаториев рост 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 7-3 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)
Индекс потребительских цен	7,82	0,37	0,08	0,12	2,33	0,39	0,38
Продовольственные товары	8,39	0,46	0,13	0,10	2,68	0,17	0,29
- 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
Непродовольственные товары	6,78	0,16	0,03	0,00	1,17	0,27	0,15
- 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
Услуги (туристические, регулируемые, бытовые)	-0,08	0,51	0,06	0,28	2,12	0,46	0,44

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	3,6	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	641	465	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	96,8	102,4	104,2	105,6	107,3
Реальная заработная плата*** (%, г/г)	4,5	0,3	7,8	2,8	2,5	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 прогнозов⁷ 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 мире⁸

Таблица 7-4 Основные экономические показатели России⁹

		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

⁷ https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/

⁸ <https://statiertl.ru/downloads/Анализ%202024%20апрель.pdf>

⁹ 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
12.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.		+4,4	+6,4
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

Прогноз¹⁰ 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). Основным 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

¹⁰

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

начала года 25,0%, превысив 30-летний максимум.

Фондовые индексы стран с формирующимися рынками в январе - августе также демонстрировали позитивную динамику. На рынках Индии, Бразилии, ЮАР и Мексики наблюдался рост котировок (в среднем на 6%) благодаря восстановлению экономики и снижения 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/г, на рынке растительных масел - на 14% г/г.

В январе-августе 2023 года **стоимость природного газа** на европейском хабе ТТФ 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/г.

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 7-5 Основные показатели базового варианта прогноза социально-экономического развития Российской Федерации

	вариант	2022	2023	2024	2025	2026
		отчет	оценка	прогноз		
1. Внешние и сопряженные с ними условия						
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
2. Внутренние условия						
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 7-6 Среднесрочный прогноз социально-экономического развития Российской Федерации до 2025 года (Базовый, полный)

		2022	2023	2024	2025	2026
		отчет ¹¹	оценка	прогноз ¹²		
Экспортная цена на российскую нефть, долл. за баррель		79,6	63,4	71,3	70,1	70,0
Индекс потребительских цен						
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
Валовой внутренний продукт						
Номинальный объем	млрд руб.	153435 ¹³	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
Объем отгруженной продукции (работ, услуг)						
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
Производство сельского хозяйства						
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
Инвестиции в основной капитал						
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
Оборот розничной торговли						
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
Объем платных услуг населению						
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
Прибыль по всем видам деятельности						
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
Прибыль прибыльных организаций для целей бухгалтерского учета						
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
Амортизация						
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
Среднегодовая стоимость амортизируемого имущества						
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
Фонд заработной платы работников организаций						
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
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций	руб./мес.	65338	73412	80618	86124	91669
Темп роста	% г/г	114,1	112,4	109,8	106,8	106,4
Реальная заработная плата работников организаций	% г/г	100,3	106,2	102,5	102,6	102,3
Реальные располагаемые денежные доходы населения	% г/г	99,0	104,3	102,7	102,6	102,6
Величина прожиточного минимума в расчете на душу населения (в среднем за год)	руб./мес.	13919	14375	15453	16923	18670
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

¹¹ 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

¹² 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

¹³ ВВП в 2022 году учитывает экономическую активность, связанную с новыми территориями.

		2022	2023	2024	2025	2026
		отчет ¹¹	оценка	прогноз ¹²		
детей	руб./мес.	13501	13944	14989	16415	18110
Численность населения с денежными доходами ниже границ бедности к общей численности населения	% г/г	9,8	9,7	9,2	8,7	8,3
Экспорт товаров						
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
Нефтегазовый экспорт						
Номинальное значение	млрд долл. США	246,7	225,9	228,3	237,2	246,3
Темп роста в реальном выражении	% г/г	79,7	111,7	103,0	101,5	102,0
к ВВП	%	10,8	11,7	11,6	11,5	11,4
Нефтегазовый экспорт						
Номинальное значение	млрд долл. США	344,1	233,2	242,8	243,9	250,4
Темп роста в реальном выражении	% г/г	92,4	92,5	102,2	103,2	103,4
к ВВП	%	15,1	12,1	12,3	11,8	11,6
Экспорт услуг						
Номинальное значение	млрд долл. США	48,5	44,1	49,7	54,3	57,9
Темп роста в реальном выражении	% г/г	87,5	89,7	111,2	108,1	105,5
к ВВП	%	2,1	2,3	2,5	2,6	2,7
Импорт товаров						
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	% г/г	83,1	107,4	102,7	101,9	101,6
к ВВП	%	12,2	16,3	16,2	15,9	15,5
Торговый баланс						
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
Счет текущих операций						
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
Численность рабочей силы	млн чел.	74,9	75,2	75,6	76,1	76,3
Численность занятых в экономике	млн чел.	72,0	72,8	73,3	73,8	74,0
Общая численность безработных граждан	млн чел.	3,0	2,4	2,4	2,4	2,4
Уровень безработицы	% к рабочей силе	3,9	3,1	3,1	3,1	3,1
Производительность труда	%	97,6	101,7	101,6	101,6	101,9
Курс доллара США	рублей за доллар	67,5	85,2	90,1	91,1	92,3
Госкапвложения БС	млрд руб.	3470	4126	4301	4088	4439

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.

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.¹⁴

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

¹⁴ <https://cyberpedia.su/8x91a.html>

приведена типовая сегментация объектов недвижимости:

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

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

Жилье – жилые здания и помещения:

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

Коммерческая недвижимость:

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

Промышленная недвижимость:

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

Недвижимость социально-культурного назначения:

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

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

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

Таблица 8.2-1 Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных и складских помещений, жилищный, непромышленных зданий и помещений
Степень готовности эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли – продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие

Признак классификации	Виды рынков
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Источник: составлено Оценщиком

Согласно документам, на объект оценки, предоставленным Заказчиком, объектом оценки является право собственности на земельные участки (43 ед.) для дачного строительства и (16 ед.) для сельскохозяйственного производства, Оценщик делает вывод, что объект оценки относится к сегменту земельных участков для дачного/коттеджного строительства и сельскохозяйственного производства.

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

8.3. ОБЗОР ЗАГОРОДНОГО РЫНКА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ¹⁵

Рынок земельных участков Московской области¹⁶

В январе 2024 года средняя стоимость земельного участка на вторичном рынке Подмоскovie 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 Подмоскovie за год

Месяц	Год	Средняя стоимость земельного участка, млн руб.	Динамика к предыдущему месяцу
Январь	2023	1,55	-6,2%
Февраль	2023	1,48	-3,8%
Март	2023	1,48	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%

¹⁵<https://maxyline.ru/analitika/analiz-rynka-zemelnyh-uchastkov-moskovskoj-oblasti-na-konec-pervogo-polugodiya-2017-goda.html>

¹⁶ <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 однозначна¹⁷.

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

¹⁷ <https://www.restate.ru/material/indeksy-restate-zemlya-v-podmoskove-dorozhaet-s-konca-2023-goda-178669.html>

ИЖС имеет все перспективы пережить июль 2024 года.

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 Подмоскovie 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 НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Неспециализированное имущество достаточно широко представлено на открытом конкурентном рынке.

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

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

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

Анализ НЭИ для земельного участка как свободного

Под свободным земельным участком понимается земельный участок, который для целей анализа

наиболее эффективного использования рассматривается как свободный от улучшений, характерных для его существующего использования.

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

Критерий юридической допустимости

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

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

Таким образом, юридически допустимо использовать земельные участки:

-для сельскохозяйственного производства;

-для дачного строительства.

Критерии физической возможности и экономической оправданности

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

На данном этапе следует отказаться от вариантов, физически не реализуемых на оцениваемых земельных участках вследствие особенностей окружающей их застройки.

Рельеф участков спокойный, форма правильная. Транспортная доступность хорошая.

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

Критерий максимальной продуктивности

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

Анализ НЭИ для земельного участка с существующими улучшениями

Земельные участки не застроены.

Вывод

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

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

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

При определении справедливой стоимости исследуемых объектов Оценщиком были проанализированы открытые источники информации о ценах предложений по продажам земельных участков на дату определения справедливой стоимости.

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

№	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Площадь участка, сотка	Инженерные коммуникации	Наличие подъездных путей	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	Стоимость предложения, руб.	Источник информации	Контакт
1	Московская область, Раменский г.о., в районе деревни Головино	51	650,00	Есть возможность подключения	Имеются	3 700	2 405 000	https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploshchadyu_65000_kv_m_ploshchadyu_650_sotok_moskovskaya_ramenskiy_ga_nusovo_6923097217/	(958) 486-44-64
2	Московская обл., Раменский г.о., сельское поселение Рыболовское	56	2230	Есть возможность подключения	Имеются	2 000	4 460 000	https://www.avito.ru/bronnitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_3345_ga_snt_dnp_3146910097	(958) 615-03-07
3	Московская обл., Раменский г.о., сельское поселение Рыболовское	50	2230	Есть возможность подключения	Имеются	6 726	15 000 000	https://www.avito.ru/bronnitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_223_ga_snt_dnp_3499310124	(958) 615-03-07
4	Московская область, р-н Раменский, с/п Рыболовское	50	1143	Есть возможность подключения	Имеются	4 374	5 000 000	https://www.avito.ru/bronnitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_1143_ga_snt_dnp_3627228640	(958) 615-03-07
5	Московская обл., Раменский г.о., Михеево	56	200	Есть возможность подключения	Имеются	4 000	800 000	https://www.avito.ru/belozyorskij/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_snt_dnp_3243016115	(958) 615-03-07
6	Московская обл., Раменский р-н, д. Сидорово	57	1400	Есть возможность подключения	Имеются	5 714	8 000 000	https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploshchadyu_14000_kv_m_ploshchadyu_1400_sotok_moskovskaya_ramenskiy_sidorovo_6923121130/	(964) 704-64-00
7	Московская обл., Раменский г.о., сельское поселение Ульянинское	62	2510,00	Есть возможность подключения	Имеются	6 375	16 000 000	https://www.avito.ru/mescherino/zemelnye_uchastki/uchastok_251_ga_snt_dnp_2828562496	(967) 556-37-70
8	Московская обл., Раменский г.о., д. Сидорово	57	1000,00	Есть возможность подключения	Имеются	6 300	6 300 000	https://www.avito.ru/elektroizolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_snt_dnp_2378531616	(965) 140-30-77
9	Московская обл., Раменский р-н, с/п. Новохаритоновское	52	600,00	Есть возможность подключения	Имеются	5 000	3 000 000	https://www.avito.ru/elektroizolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_snt_dnp_1995155310	(958) 710-85-01
10	Московская обл., Раменский р-н, с/п. Рыболовское	58	1115,00	Есть возможность подключения	Имеются	2 000	2 230 000	https://www.avito.ru/bronnitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_1115_ga_snt_dnp_2923500056	(919) 784-56-15

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

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

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	2 000
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	6 726
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	4 619

Источник: расчет Оценщика

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

№	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Площадь участка, сотка	Инженерные коммуникации	Наличие подъездных путей	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	Стоимость предложения, руб.	Источник информации	Контакт
1	Московская область, Шатурский район, деревня Варюковка	135	9 700	Есть возможность подключения	Имеются	722	7 000 000	https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_970000_kv_m_ploschadyu_9700_sotok_moskovskaya_shatura_var_yukovka_6923774330/	985 168-97-49
2	Владимирская область, Киржачский р-н, д. Финеево	96	6 696	Есть возможность подключения	Имеются	672	4 500 000	https://www.avito.ru/kirzhach/zemelnye_uchastki/uchastok_6696_ga_snt_dnp_796934576	(905) 143-77-97
3	Московская область, городской округ Шатура	120	4 200	Есть возможность подключения	Имеются	619	2 600 000	https://mo.kupiproday.ru/realty/shatura_zemlya_prodam_zemli_sel_hoznaznacheniya_2289084	906 663-33-89
4	Московская область, г.о. Шатура, пос. Семёновская	136	4 936	Есть возможность подключения	Имеются	304	1 500 000	https://dom.mirkvartir.ru/312755933/	(985) 882-91-65
5	Московская обл., г.о. Шатура, д. Лузгарино	132	38 730	Есть возможность подключения	Имеются	633	24 500 000	https://www.avito.ru/shatura/zemelnye_uchastki/uchastok_3873_ga_snt_dnp_3189208805	(958) 702-63-09

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

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

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	304
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	722
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	590

Источник: расчет Оценщика

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

№	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Площадь участка, сотка	Инженерные коммуникации	Наличие подъездных путей	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	Стоимость предложения, руб.	Источник информации	Контакт
1	Московская обл., Раменский р-н, сельское поселение Ульянинское	63	2222,00	Есть возможность подключения	Имеются	6 286	13 968 000	https://olan.ru/gorodskoy-okrug-ramenskiy/sale-land-lot/agricultural/59263984-2222-0-sot-13968000-rub-selskoe-poselenie-ulyaninskoe-mescherino	(958) 710-03-95

№	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Площадь участка, сотка	Инженерные коммуникации	Наличие подъездных путей	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	Стоимость предложения, руб.	Источник информации	Контакт
2	Московская область, Раменский городской округ, Лысцево деревня	71	245	Есть возможность подключения	Имеются	24 490	6 000 000	https://ramenskoye.cian.ru/sale/surban/234873803/	916 394-64-92
3	Московская область, Раменский городской округ, Колоколово деревня	54	223	Есть возможность подключения	Имеются	32 735	7 300 000	https://www.avito.ru/beloozyorskij/zemelnye_uchastki/uchastok_223_ga_snt_dnp_2868813603	958 806-81-58
4	Московская область, Раменский г.о., с/п Никоновское	52	410	Есть возможность подключения	Имеются	29 268	12 000 000	https://www.avito.ru/bronnitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_41_ga_promnaznacheniya_3931347781	965 177-61-35
5	Московская обл., Раменский г.о., д. Аргуново	65	1100,00	Есть возможность подключения	Имеются	24 545	26 999 990	https://www.avito.ru/mescherino/zemelnye_uchastki/uchastok_11_ga_snt_dnp_2568918453	958 446-88-06
6	Московская область, Раменский г.о., с. Татаринцево	56	300,00	Есть возможность подключения	Имеются	6 667	2 000 000	https://www.avito.ru/bronnitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_izhs_2731617973	919 784-56-15
7	Московская обл., Раменский г.о., СНТ Хуторок	52	460,00	Есть возможность подключения	Имеются	10 186	4 685 445	https://www.avito.ru/elektroizolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_46_ga_snt_dnp_3922936237	(904) 951-14-00
8	Московская обл., Раменский г.о., коттеджный пос. Карпово Кантри Клаб, 40	52	460	Есть возможность подключения	Имеются	11 318	5 206 050	https://www.avito.ru/elektroizolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_46_ga_snt_dnp_3776681802	(934) 335-22-37
9	Московская обл., Раменский г.о., д. Сидорово	63	930,00	Есть возможность подключения	Имеются	25 000	23 250 000	https://www.avito.ru/voskresensk/zemelnye_uchastki/uchastok_93_ga_snt_dnp_4069992447	(981) 326-76-69
10	Московская обл., Раменский г.о., д. Сидорово	63	2100	Есть возможность подключения	Имеются	25 000	52 500 000	https://www.avito.ru/voskresensk/zemelnye_uchastki/uchastok_21_ga_snt_dnp_4070241906	(981) 326-76-69
11	Московская область, Раменский городской округ, Аргуново деревня	65	245	Есть возможность подключения	Имеются	16 327	4 000 000	https://ramenskoye.cian.ru/sale/surban/301616141/	985 542-66-12

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

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

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	6 286
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	32 735
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	19 257

Источник: расчет Оценщика

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

№	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Площадь участка, сотка	Инженерные коммуникации	Наличие подъездных путей	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	Стоимость предложения, руб.	Источник информации	Контакт
1	Московская область, р-н. Воскресенский, дп "Заповедный"	59	7,98	Есть возможность подключения	Имеются	32 000	255 360	https://zvka.ru/catalog/izhs-i-dachi/mihevskaya-dolina-3/	(495) 128-44-90

№	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Площадь участка, сотка	Инженерные коммуникации	Наличие подъездных путей	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	Стоимость предложения, руб.	Источник информации	Контакт
2	Московская обл., Раменский г.о., д. Аргуново	66	15,00	Есть возможность подключения	Имеются	24 000	360 000	https://www.avito.ru/mescherino/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_snt_dnp_3225081848	(958) 484-37-67
3	Московская область, Раменский район, п. Першино Парк	55	11,00	Есть возможность подключения	Имеются	45 000	495 000	https://svoiadacha.ru/pershino-park/	(495) 172-63-35
4	Московская обл., Раменский г.о., дп. Светлый Берег	60	10,50	Есть возможность подключения	Имеются	37 714	396 000	https://www.avito.ru/bronnitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_105_sot_snt_dnp_1853037410	(983) 661-80-89
5	Московская обл., г.о. Воскресенск, коттеджный пос. Михеевская долина	65	10,20	Есть возможность подключения	Имеются	31 906	325 440	https://www.avito.ru/beloozyorsk/ij/zemelnye_uchastki/uchastok_102_sot_snt_dnp_3524645196	932) 666 17-83
6	Московская область, Раменский район, д. д.Мешеры, ДП "Шевлягино"	56	10,14	Есть возможность подключения	Имеются	29 000	294 060	https://svoiadacha.ru/shevlyagino/	(495) 106-78-66
7	Московская область, г.о. Воскресенск, коттеджный пос. Михеевская долина-3	60	7,80	Есть возможность подключения	Имеются	36 323	283 320	https://www.avito.ru/beloozyorsk/ij/zemelnye_uchastki/uchastok_119_sot_snt_dnp_2404768626	901 443-22-28
8	Московская область, Раменский район, д. Аргуново, ДП "Аргуново"	65	9,00	Есть возможность подключения	Имеются	27 000	243 000	https://svoiadacha.ru/argunovo/	(495) 172-63-35
9	Московская область, Раменский г.о., д. Аргуново	66	10,00	Есть возможность подключения	Имеются	24 000	240 000	https://move.ru/objects/prodaetsy_a_sh_naznacheniya_ploschadyu_1000_kv_m_ploschadyu_10_sotok_moskovskaya_ramenskiy_argunovo_6923105261/	(958) 615-03-07
10	Московская область, Раменский г.о., д.п. Костинский лес	66	10,00	Есть возможность подключения	Имеются	20 000	200 000	https://move.ru/objects/prodaetsy_a_sh_naznacheniya_ploschadyu_1000_kv_m_ploschadyu_10_sotok_moskovskaya_ramenskiy_stepanovskoe_6923108874/	(958) 615-03-07
11	Московская область, Раменский район, д. Заворово	53	12,60	Есть возможность подключения	Имеются	63 413	799 000	https://www.avito.ru/elektroizolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_126_sot_snt_dnp_2351494241	(934) 555-49-78
12	Московская область, Раменский район, с. Карпово	54	9,52	Есть возможность подключения	Имеются	40 966	390 000	https://move.ru/objects/prodaetsy_a_zemlya_pod_ijs_ploschadyu_950_kv_m_ploschadyu_95_sotok_moskovskaya_ramenskiy_karpovo_6923257682/	(932) 640-94-14
13	Московская область, Раменский район, село Новохаритоново	51	18,50	Есть возможность подключения	Имеются	59 459	1 100 000	https://move.ru/objects/prodaetsy_a_sh_naznacheniya_ploschadyu_1850_kv_m_ploschadyu_185_sotok_moskovskaya_ramenskiy_novoharitonovo_6923292317/	(985) 030-59-75
14	Московская область, Раменский район, д. д.Мешеры, ДП "Шевлягино"	56	10,00	Есть возможность подключения	Имеются	43 400	434 000	https://move.ru/objects/prodaetsy_a_sh_naznacheniya_ploschadyu_1000_kv_m_ploschadyu_10_sotok_moskovskaya_ramenskiy_shevlyagino_6923159086/	(932) 511-16-90

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

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

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	20 000
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	63 413
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	36 727

Источник: расчет Оценщика

Необходимо отметить, что приведенные выше диапазоны стоимости определены по предложениям о продаже аналогичных объектов. При этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемыми объектами и подобранными объектами-аналогами (местоположение, различие в общей площади, условие торга и т.п.). Конечная стоимость оцениваемых объектов может не попасть в выделенный диапазон после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

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

В соответствии с ФСО-7 п. 22:

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

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

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

1. Предложения к продаже земельных участков на различных интернет – ресурсах: www.avito.ru, cian.ru, www.domofond.ru и др.

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

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

Ниже более подробно рассмотрим влияние этих факторов на стоимость объекта

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

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

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

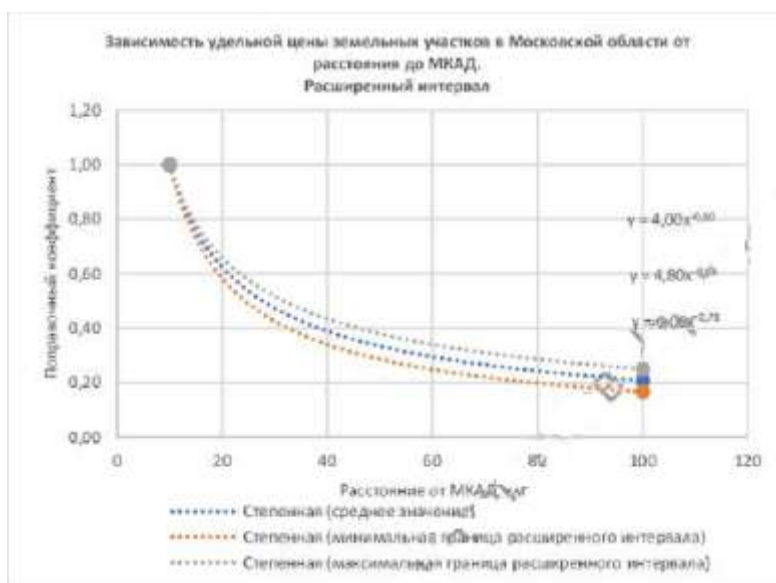
Функциональное назначение (категория земель, разрешенное использование) - один из наиболее весомых ценообразующих факторов. Процесс перевода земельного участка из одной категории в другую, а также смена разрешенного использования земельного участка – это трудоемкий, дорогостоящий и очень длительный процесс,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

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

Удаленность от МКАД

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

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



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

Площадь земельного участка.

На рынке продаж присутствует такой ценообразующий фактор, как площадь земельного участка.

При прочих равных условиях, большие по площади земельные участки могут продаваться по более низкой в пересчете на единицу площади цене, что обуславливается большим сроком экспозиции. В данном случае корректировка рассчитана на основании исследования зависимости цены участков от их площади.

Согласно данным справочника «Справочник оценщика недвижимости-2023 «Земельные участки.

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

Матрица корректировок на площадь для участков под сельскохозяйственное производство

Таблица 36

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

Зависимость цены от площади участка

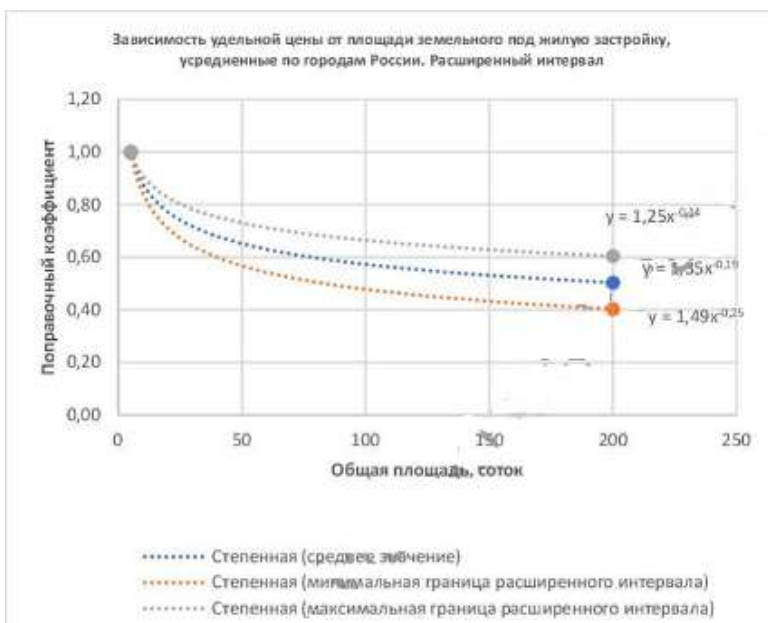


Рис. 23.

Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью 10 га

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

Зависимость цены от площади для участков под дачное строительство



Диапазон корректировок на площадь для участков под жилищное строительство

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

Индивидуальные характеристики

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

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

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

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

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

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

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	2 000
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	6 726
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	4 619

Источник: расчет Оценщика

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

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	304
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	722
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	590

Источник: расчет Оценщика

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

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	6 286
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	32 735
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	19 257

Источник: расчет Оценщика

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

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	20 000
--	--------

Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	63 413
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	36 727

Источник: расчет Оценщика

Необходимо отметить, что приведенные диапазоны стоимости определены по предложениям о продаже/аренде аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемыми объектами и подобранными объектами-аналогами (местоположение, различие в общей площади, условие торга и т. п.). Конечная стоимость оцениваемых объектов может не попасть в выделенный диапазон после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

На цену продажи наиболее существенное влияние оказывают следующие факторы:

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

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

Проведение оценки включало следующие этапы:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

9.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Для того чтобы добиться наибольшей последовательности и сопоставимости оценок справедливой стоимости и раскрытия соответствующей информации, IFRS 13 устанавливает иерархию справедливой стоимости, которая делит исходные данные для метода оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, на три уровня. Иерархия справедливой стоимости отдает наибольший приоритет 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.

9.1.1. Сравнительный (рыночный) подход

В соответствии с IFRS 13 при сравнительном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть

аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.1.2. Доходный подход

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

Методы оценки доходным подходом:

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

Методы оценки по приведенной стоимости

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

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

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

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

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

- допущения в отношении потоков денежных средств и ставок дисконтирования должны быть последовательными между собой. Например, номинальные потоки денежных средств, которые включают эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, включающей эффект инфляции. Номинальная безрисковая ставка вознаграждения включает эффект инфляции. Фактические потоки денежных средств, исключая эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, исключая эффект инфляции. Аналогичным образом потоки денежных средств за вычетом налогов должны дисконтироваться с использованием ставки дисконтирования за вычетом налогов. Потоки денежных средств до уплаты налогов должны дисконтироваться по ставке, совместимой с указанными потоками денежных средств;
- ставки дисконтирования должны учитывать основополагающие экономические факторы, связанные с валютой, в которой выражены потоки денежных средств.

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

Модели оценки опциона:

- Модель ценообразования опционов Блэка-Шоулза (англ. Black-Scholes Option Pricing Model, OPM) — это модель, которая определяет теоретическую цену на европейские опционы, подразумевающая, что если базовый актив торгуется на рынке, то цена опциона на него неявным образом уже устанавливается самим рынком. Данная модель получила широкое распространение на практике и, помимо всего прочего, может также использоваться для оценки всех производных бумаг, включая варранты, конвертируемые ценные бумаги, и даже для оценки собственного капитала финансово зависимых фирм.
- Согласно Модели Блэка-Шоулза, ключевым элементом определения стоимости опциона является ожидаемая волатильность базового актива. В зависимости от колебания актива, цена на него возрастает или понижается, что прямо пропорционально влияет на стоимость опциона. Таким образом, если известна стоимость опциона, то можно определить уровень волатильности, ожидаемой рынком¹⁸.
- 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 истечения¹⁹.

Метод дисконтированных денежных потоков

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

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

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

¹⁸ Источник: данные интернет-портала «Economicportal»: Модель Блэка-Шоулза (http://www.economicportal.ru/ponyatiya-all/black_scholes_model.html)

¹⁹ Источники: Лоренс Дж. МакМиллан. МакМиллан «Об опционах» — М.: «ИК «Аналитика», 2002 г. (<http://economy-ru.com/forex-treiding/binomialnaya-model.html>); Большая Энциклопедия Нефти Газа (<http://www.ngpedia.ru/id159752p1.html>)

на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

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

9.1.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

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

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

Выбор единицы сравнения

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

При продажах земель используются следующие единицы сравнения:

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

При анализе продаж застроенных участков используются следующие единицы сравнения:

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

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

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

Были проанализированные данные из открытых источников по продаже земельных участков раздел 8.5 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из

сегмента рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект (скрины объявлений расположены в приложении 3).

Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов

Подбор объектов-аналогов для сельскохозяйственного производства происходил по следующим критериям:

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

Подбор объектов-аналогов для дачного строительства происходил по следующим критериям:

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

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

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

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

Определение стоимости объектов оценки расположенных в Раменском районе

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

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

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

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

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

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Источник информации		https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploshchadyu_65000_kvm_ploshchadyu_650_sotok_moskovskaya_ramenskiy_ganusovo_6923097217/	https://www.avito.ru/belozyorskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_snt_dnp_3243016115	https://www.avito.ru/elektroizolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_snt_dnp_2378531616	https://www.avito.ru/elektroizolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_snt_dnp_1995155310
Контакт		(958) 486-44-64	(958) 615-03-07	(965) 140-30-77	(958) 710-85-01
Местоположение	Московская область, Раменский район	Московская область, Раменский г.о., в районе деревни Головино	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
Удаленность от МКАД	43	51	56	57	52
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сотка	<1000	650	200	1 000	600
Инженерные коммуникации	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Подъездные пути	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Стоимость предложения за 1 сотку, руб.		3 700	4 000	6 300	5 000
Стоимость предложения, руб.		2 405 000	800 000	6 300 000	3 000 000

Источник: составлено Оценщиком

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

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		3 700	4 000	6 300	5 000
Общая площадь	сот.		650,00	200,00	1 000,00	600,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав						
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		3 700	4 000	6 300	5 000
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		3 700	4 000	6 300	5 000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки						
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		3 700	4 000	6 300	5 000
Условия продажи						
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		3 700	4 000	6 300	5 000
Условия рынка						
Время продажи			Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		3 700	4 000	6 300	5 000
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-15,10%	-15,10%	-15,10%	-15,10%
Скорректированная цена	руб./сот.		3 141	3 396	5 349	4 245
Местоположение и окружение объекта						
Место нахождения		Московская область, Раменский район	Московская область, Раменский г.о., д. Кузяево	Московская обл., Раменский р-н, с. Гжель	Московская обл., Раменский р-н, с. Рыболово	Московская обл., Раменский р-н, с/п. Новохаритоновское
Направление		Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		3 141	3 396	5 349	4 245

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Удаленность от МКАД	км	43	51	56	57	52
Корректировка	%		12,30%	19,70%	21,10%	13,80%
Скорректированная цена	руб./сот.		3 527	4 065	6 478	4 831
Использование или зонирование						
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		3 527	4 065	6 478	4 831
Вид разрешенного использования		Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		3 527	4 065	6 478	4 831
Физические характеристики						
Площадь земельного участка	сот.	<1000	650,00	200,00	1 000,00	600,00
Площадь земельного участка	га	<10	6,50	2,00	10,00	6,00
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		3 527	4 065	6 478	4 831
Экономические характеристики						
Доступные инженерные коммуникации		Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		3 527	4 065	6 478	4 831
Качество подъездных путей		Имеются	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		3 527	4 065	6 478	4 831
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		12,30%	19,70%	21,10%	13,80%
$1/(1+S_n)$			0,890	0,835	0,826	0,879
Весовой коэффициент			0,2595	0,2434	0,2408	0,2563
Вклад аналога			915	989	1560	1238
Удельная стоимость за 1 сотку	руб./сот.	4 702				

Источник: составлено Оценщиком

Комментарии к расчетным таблицам:

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

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

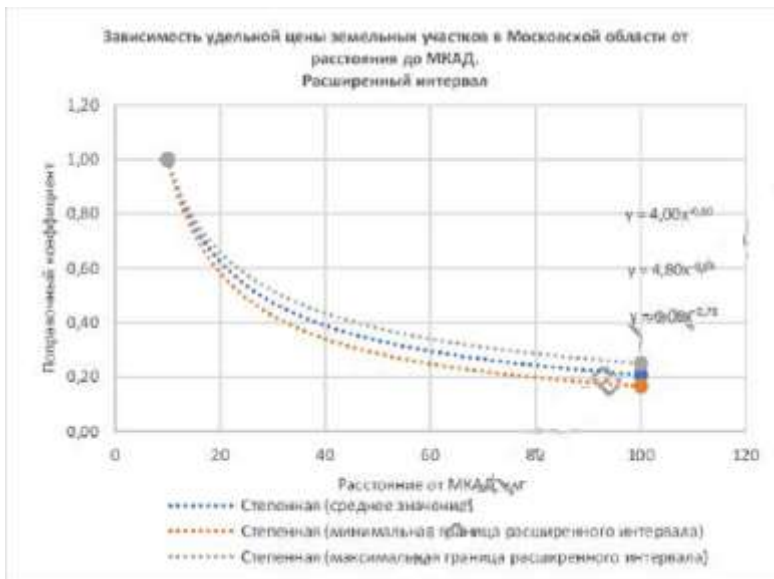
Диапазон корректировок на уторгование для земельных участков

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

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

Удаление от МКАД

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



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

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

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Удаленность от МКАД, км.	43	51	56	57	52
Модельная корректировка	0,3719	0,3312	0,3108	0,3071	0,3269
Корректировка		12,3%	19,7%	21,1%	13,8%

Корректировки на площадь для участков под сельхоз производство

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

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

Таблица 36

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

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

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь объекта сот.	<1000	650,00	200,00	1 000,00	600,00
Площадь объекта га.	<10	6,50	2,00	10,00	6,00
Диапазон площади, га.	<10 га	<10	<10	<10	<10
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Внесение весовых коэффициентов

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

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

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

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

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

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

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

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

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

№ п/п	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Удельная стоимость за 1 сотку условного участка, руб.	Корректировка на площадь	Скорректированная стоимость, руб.	Удаление от МКАД, км.	Корректировка на удаление от МКАД, %	Скорректированная стоимость, руб.	Справедливая стоимость (округленно), руб.
1	50:23:0020394:5	70 400	4 702	0%	4 702	45	-3,04%	4 559	3 209 500
2	50:23:0020394:6	119 158	4 702	-11%	4 185	45	-3,04%	4 058	4 835 400
3	50:23:0020394:9	21 109	4 702	0%	4 702	45	-3,04%	4 559	962 400
4	50:23:0020394:19	28 283	4 702	0%	4 702	45	-3,04%	4 559	1 289 400
5	50:23:0020394:15	23 096	4 702	0%	4 702	45	-3,04%	4 559	1 052 900
6	50:23:0020394:14	27 622	4 702	0%	4 702	45	-3,04%	4 559	1 259 300

№ п/п	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Удельная стоимость за 1 сотку условного участка, руб.	Корректировка на площадь	Скорректированная стоимость, руб.	Удаление от МКАД, км.	Корректировка на удаление от МКАД, %	Скорректированная стоимость, руб.	Справедливая стоимость (округленно), руб.
7	50:23:0020394:13	21 157	4 702	0%	4 702	45	-3,04%	4 559	964 500
8	50:23:0010367:10	29 835	4 702	0%	4 702	43	0,00%	4 702	1 402 800
9	50:23:0010367:7	20 483	4 702	0%	4 702	43	0,00%	4 702	963 100
10	50:23:0010367:9	20 189	4 702	0%	4 702	43	0,00%	4 702	949 300
11	50:23:0010378:568	27 606	4 702	0%	4 702	43	0,00%	4 702	1 298 000
12	50:23:0000000:167584	229 240	4 702	-11%	4 185	51	-10,95%	3 727	8 543 800
13	50:23:0020459:694	142 158	4 702	-11%	4 185	56	-16,44%	3 497	4 971 300
14	50:23:0020459:15	29 182	4 702	0%	4 702	56	-16,44%	3 929	1 146 600
15	50:23:0020459:14	29 654	4 702	0%	4 702	56	-16,44%	3 929	1 165 100
Итого									34 013 400

Источник: составлено Оценщиком

Комментарии к таблице:

Корректировка на площадь

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

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

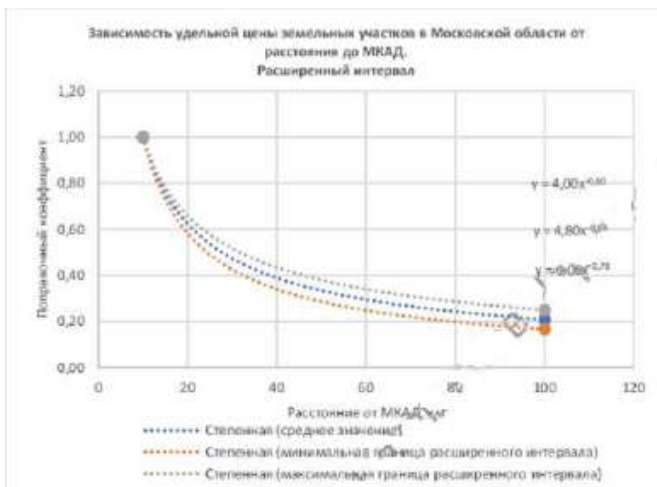
Таблица 36

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

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

Корректировка на удаление от МКАД

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



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

Определение стоимости объекта оценки расположенного в Орехово-Зуевском районе

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

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

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации		https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_970000_kv_m_ploschadyu_9700_sotok_moskovskaya_shatura_var_yukovka_6923774330/	https://www.avito.ru/kirzhach/zemelnye_uchastki/uchastok_6696_ga_snt_dnp_796934576	https://www.avito.ru/shatura/zemelnye_uchastki/uchastok_3873_ga_snt_dnp_3189208805
Контакт		985 168-97-49	(905) 143-77-97	(958) 702-63-09
Местоположение	Московская область, Орехово-Зуевский район, с.п. Белагинское, д. Губино	Московская область, Шатурский район, деревня Вариюковка	Владимирская область, Киржачский р-н, д. Финеево	Московская обл., г.о. Шатура, д. Лузгарино
Направление	Восточное	Восточное	Восточное	Восточное
Удаление от МКАД	90	135	96	132
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сотка	27 064,22	9 700	6 696	38 730
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.		722	672	633
Стоимость предложения, руб.		7 000 000	4 500 000	24 500 000

Источник: составлено Оценщиком

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

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		722	672	633
Общая площадь	сот.		9 700,00	6 696,00	38 730,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена			722	672	633
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		722	672	633
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		722	672	633
Условия продажи					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		722	672	633
Условия рынка					
Время продажи			Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная цена	руб./сот.		722	672	633
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-15,10%	-15,10%	-15,10%
Скорректированная цена	руб./сот.		613	571	537
Местоположение и окружение объекта					
Место нахождения		Московская область, Орехово-Зуевский район, с.п. Белавинское, д. Губино	Московская область, г.о. Шатура, д. Левинская	Московская область, Шатура городской округ, Варюковка деревня	Московская область, Шатура городской округ, Васюковка деревня
Направление		Восточное	Восточное	Восточное	Восточное
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		613	571	537
Удаленность от МКАД	км	90	135	96	132
Корректировка	%		32,00%	5,00%	30,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		809	600	698
Использование или зонирование					
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		809	600	698
Вид разрешенного использования		Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		809	600	698
Физические характеристики					
Площадь земельного участка	сот.	27 064,22	9 700,00	6 696,00	38 730,00
Площадь земельного участка	га	270,64	97,00	66,96	387,30
Корректировка	%		-11,00%	-15,00%	4,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		720	510	726
Экономические характеристики					
Доступные инженерные коммуникации		Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		720	510	726
Наличие подъездных путей		Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		720	510	726
Выводы					
Общая чистая коррекция	%		43,00%	20,00%	34,00%
1/(1+Sn)			0,699	0,833	0,746
Весовой коэффициент			0,307	0,366	0,327
Вклад аналога	руб.		221	187	237
Удельная стоимость за 1 сотку	руб./сот.	645			

Источник: составлено Оценщиком

Комментарии к расчетным таблицам:

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

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

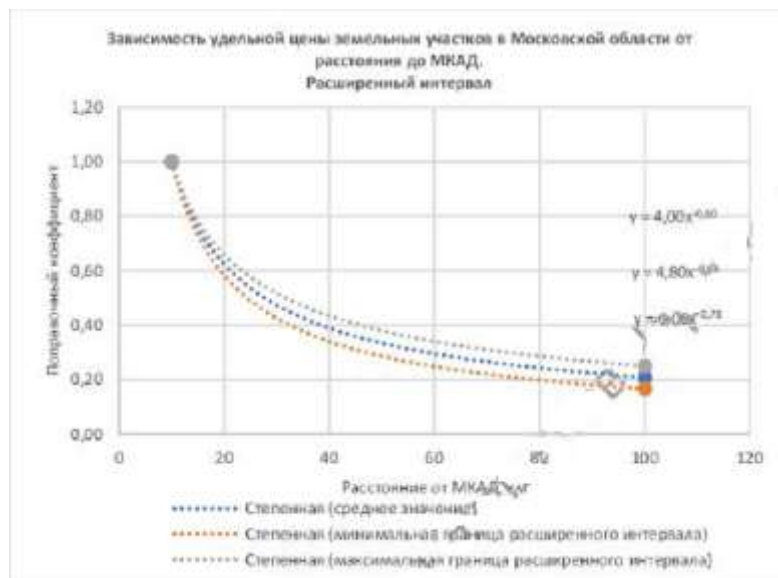
Диапазон корректировок на уторгование для земельных участков

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

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

Удаление от МКАД

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



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

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

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Удаленность от МКАД, км.	90	135	96	132
Модельная корректировка	0,225	0,171	0,215	0,173
Корректировка		32%	5%	30%

Корректировки на площадь для участков под сельхоз производство

Возможные величины корректировок на площадь для участков под сельхоз производство указаны в справочнике «Справочник оценщика недвижимости-2023 «Земельные участки».

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

Зависимость цены от площади участка

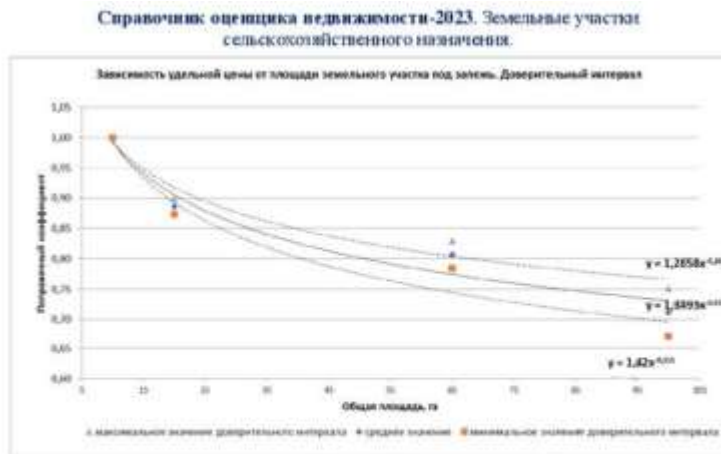


Рис. 23.

Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью 10 га

Коэффициент площади рассчитывалась по формуле $K = 1,2858 * X^{-0,113}$, где X площадь участка.

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

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта га.	270,64	97,00	66,96	387,30
Коэффициент площади	0,68283	0,76678	0,79957	0,65573
Корректировка		-11%	-15%	4%

Внесение весовых коэффициентов

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

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

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

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

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

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

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

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

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

№ п/п	Кадастровый номер	Местонахождение (адресный ориентир)	Общая площадь, сот.	Удельная стоимость за 1 сотку, руб.	Справедливая стоимость (округленно), руб.
1	50:24:0060416:10	Московская область, Орехово-Зуевский район, с.п. Белавинское, д. Губино	27 064,22	645	17 456 400
	Итого				17 456 400

Источник: составлено Оценщиком

Определение стоимости земельных участков для дачного строительства расположенных в Раменском

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

Определение стоимости объектов оценки расположенных в Раменском районе

Так как в составе объекта оценки входит 31 земельных массивов для дачного строительства, расположенных в Раменском районе, Оценщик принял для них следующий порядок расчетов:

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

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

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

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

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации		https://www.avito.ru/elektroi/zolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_46_ga_snt_dnp_3922936237	https://olan.ru/gorodskoy-okrug-ramenskiy/sale-land-lot/agricultural/59263984-2222-0-sot-13968000-rub-selskoe-poselenie-ulyaninskoe-mescherino	https://www.avito.ru/elektroi/zolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_snt_dnp_2378531616
Контакт		(904) 951-14-00	(958) 710-03-95	(965) 140-30-77
Местоположение	Московская область, Раменский район	Московская обл., Раменский г.о., СНТ Хуторок	Московская обл., Раменский р-н, сельское поселение Ульянинское	Московская обл., Раменский г.о., д. Сидорово
Направление	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное
Удаленность от МКАД	51	52	63	57
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения	Земля населенных пунктов	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Под дачное строительство	Под дачное строительство	Под дачное строительство	Сельскохозяйственное производство
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сотка	773	460	2 222	1 000
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	6 286	6 300
Стоимость предложения, руб.		4 685 445	13 968 000	6 300 000

Источник: составлено Оценщиком

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

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		10 186	6 286	6 300
Общая площадь	сот.		460	2 222	1 000
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена			10 186	6 286	6 300
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		10 186	6 286	6 300
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		10 186	6 286	6 300
Условия продажи					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		10 186	6 286	6 300
Условия рынка					
Время продажи			Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		10 186	6 286	6 300
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-13,10%	-13,10%	-13,10%
Скорректированная цена	руб./сот.		8 852	5 463	5 475
Местоположение и окружение объекта					
Место нахождения		Московская область, Раменский район	Московская обл., Раменский г.о., СНТ Хуторок	Московская обл., Раменский р-н, сельское поселение Ульяновское	Московская обл., Раменский г.о., д. Сидорово
Направление		Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		8 852	5 463	5 475
Удаленность от МКАД	км	51	52	63	57
Корректировка	%		1,00%	15,00%	8,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		8 941	6 282	5 913
Использование или зонирование					
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земля населенных пунктов	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		8 941	6 282	5 913
Вид разрешенного использования		Дачное строительство	Под дачное строительство	Под дачное строительство	Сельскохозяйственное производство
Корректировка	%		0,00%	0,00%	48,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		8 941	6 282	8 751
Физические характеристики					
Площадь земельного участка	сот.	773	460	2 222	1 000
Корректировка	%		-7,00%	15,90%	3,70%
Скорректированная цена	руб./сот.		8 315	7 281	9 075
Экономические характеристики					
Доступные инженерные коммуникации		Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		8 315	7 281	9 075
Качество подъездных путей		Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная цена	руб./сот.		8 315	7 281	9 075
Выводы					
Общая чистая коррекция	%		8,00%	30,90%	59,70%
$1/(1+Sn)$			0,926	0,764	0,626
Весовой коэффициент			0,400	0,330	0,270
Вклад аналога	Руб.		3 326	2 403	2 450
Удельная стоимость за 1 сотку	руб./сот.	8 179			

Источник: составлено Оценщиком

Комментарии к расчетным таблицам:

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

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

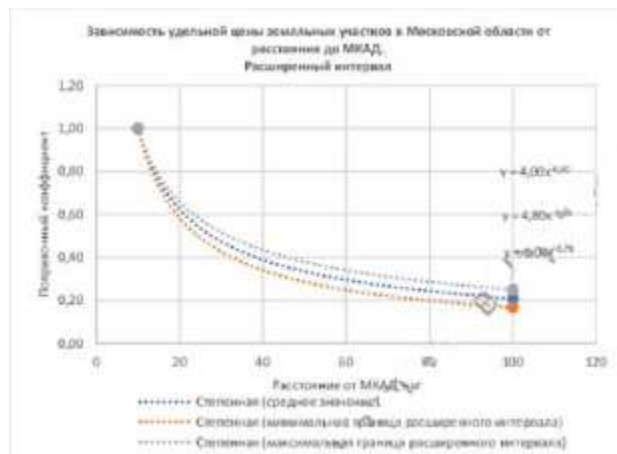
Диапазон корректировок на уторгование для земельных участков

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

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

Корректировка на удаление от МКАД

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



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

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

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Удаленность от МКАД, км.	51	52	63	57
Модельная корректировка	0,3312	0,3269	0,2869	0,3071
Корректировка		1%	15%	8%

Корректировки на вид разрешенного использования

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

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

Таблица 87

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

Таблица 9.2-16 Расчет корректировки на вид разрешенного использования

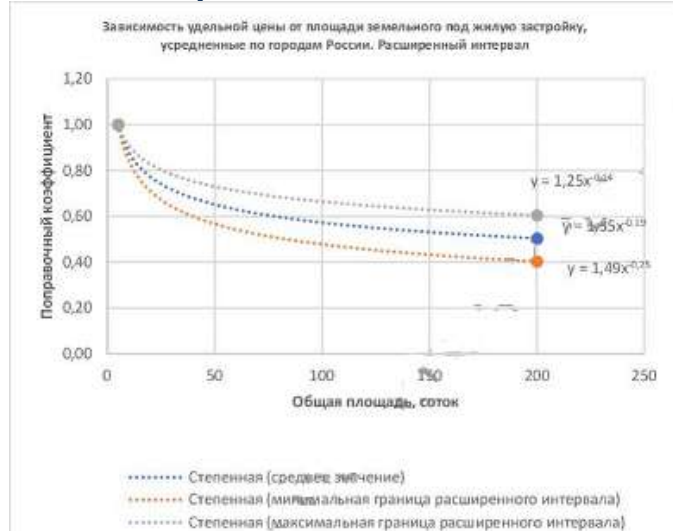
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Вид разрешенного использования	Дачное строительство	Под дачное строительство	Под дачное строительство	Сельскохозяйственное производство
Корректировка		0,00%	0,00%	48,00%

Источник: составлено Оценщиком

Корректировки на площадь для участков под дачное строительство

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

Зависимость удельной цены от площади



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

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

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь сот.	773	460	2 222	1 000
Коэффициент корректировки	0,4927	0,5298	0,4250	0,4752
Корректировка		-7,0%	15,9%	3,7%

Источник: составлено Оценщиком

Внесение весовых коэффициентов

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

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

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

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 – сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

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

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

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

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

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

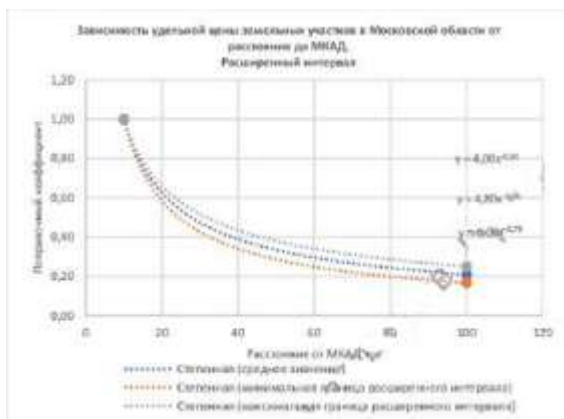
№ п/п	Кадастровый номер	Расстояние от МКАД, км	Общая площадь, сотка	Удельная стоимость за 1 сотку условного участка, руб.	Корректировка на удаленность	Скорректированная цена, руб.	Корректировка на площадь	Скорректированная цена, руб.	Корректировка на индивидуальные характеристики	Скорректированная стоимость 1 сотки, руб.	Справедливая стоимость (округленно), руб.
1.	50:23:0010378:557	46	276,06	8 179	7,27%	8 774	15,51%	10 135	0%	10 135	2 797 900
2.	50:23:0010378:564	46	276,06	8 179	7,27%	8 774	15,51%	10 135	0%	10 135	2 797 900
3.	50:23:0010378:567	46	278,29	8 179	7,27%	8 774	15,38%	10 123	0%	10 123	2 817 100
4.	50:23:0010378:565	46	276,06	8 179	7,27%	8 774	15,51%	10 135	0%	10 135	2 797 900
5.	50:23:0010378:566	46	276,06	8 179	7,27%	8 774	15,51%	10 135	0%	10 135	2 797 900
6.	50:23:0010378:558	46	275,58	8 179	7,27%	8 774	15,53%	10 137	0%	10 137	2 793 600
7.	50:23:0010378:559	46	268,98	8 179	7,27%	8 774	15,93%	10 172	0%	10 172	2 736 100
8.	50:23:0010367:6	46	267,63	8 179	7,27%	8 774	16,01%	10 179	0%	10 179	2 724 200
9.	50:23:0010378:560	46	276,05	8 179	7,27%	8 774	15,51%	10 135	0%	10 135	2 797 800
10.	50:23:0010378:561	46	266,05	8 179	7,27%	8 774	16,10%	10 187	0%	10 187	2 710 300
11.	50:23:0010378:562	46	276,06	8 179	7,27%	8 774	15,51%	10 135	0%	10 135	2 797 900
12.	50:23:0010378:563	46	276,05	8 179	7,27%	8 774	15,51%	10 135	0%	10 135	2 797 800
13.	50:23:0020459:22	55	296,00	8 179	-5,00%	7 770	14,38%	8 887	0%	8 887	2 630 600
14.	50:23:0020379:8	51	946,00	8 179	0,00%	8 179	-2,79%	7 951	0%	7 951	7 521 600
15.	50:23:0020379:7	51	1 297,00	8 179	0,00%	8 179	-6,99%	7 607	0%	7 607	9 866 300
16.	50:23:0020379:19	51	166,64	8 179	0,00%	8 179	23,96%	10 139	0%	10 139	1 689 600
17.	50:23:0020379:14	51	231,19	8 179	0,00%	8 179	18,41%	9 685	0%	9 685	2 239 100
18.	50:23:0020379:5	51	773,00	8 179	0,00%	8 179	0,00%	8 179	0%	8 179	6 322 400
19.	50:23:0000000:160253	51	968,44	8 179	0,00%	8 179	-3,11%	7 925	0%	7 925	7 674 900
20.	50:23:0000000:160257	51	8 240,78	8 179	0,00%	8 179	-28,20%	5 873	0%	5 873	48 398 100
21.	50:23:0010358:122	57	289,75	8 179	-7,28%	7 584	14,73%	8 701	-21%	6 874	1 991 700
22.	50:23:0010358:121	57	298,26	8 179	-7,28%	7 584	14,26%	8 665	-21%	6 845	2 041 600
23.	50:23:0010371:23	57	298,30	8 179	-7,28%	7 584	14,26%	8 665	-21%	6 845	2 041 900
24.	50:23:0010371:26	57	299,17	8 179	-7,28%	7 584	14,21%	8 662	-21%	6 843	2 047 200
25.	50:23:0010371:27	57	294,91	8 179	-7,28%	7 584	14,44%	8 679	-21%	6 856	2 021 900
26.	50:23:0010371:22	57	291,43	8 179	-7,28%	7 584	14,63%	8 694	-21%	6 868	2 001 500
27.	50:23:0010371:17	57	297,13	8 179	-7,28%	7 584	14,32%	8 670	-21%	6 849	2 035 000
28.	50:23:0020379:3351	52	2 176,94	8 179	-1,31%	8 072	-13,49%	6 983	0%	6 983	15 201 600
Итого											149 091 400

Источник: составлено Оценщиком

Комментарии к таблице:

Корректировка на удаление от МКАД

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

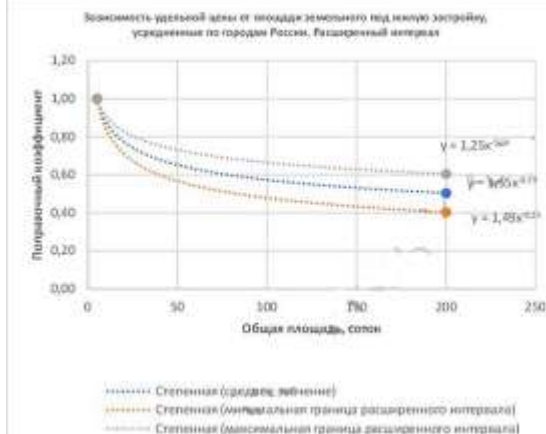


Корректировка рассчитывалась по формуле $K = (4,8 * X1^{-0,68}) / (4,8 * X2^{-0,68}) - 1$, где $X1$ удаление от МКАД условно взятого земельного участка; $X2$ Удаление от МКАД оцениваемого участка.

Корректировки на площадь

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

Зависимость удельной цены от площади



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

Корректировки на индивидуальные особенности

Согласно данным представленным заказчиком часть земельных участков имеет подтопление и мусор на участке. Возможное значение корректировки на индивидуальные особенности участков приведены в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2022. Земельные участки. Часть 2», Нижний Новгород, 2022 год. Согласно данным справочника зависимость цены от площади имеет следующее значение:

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

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

Определение стоимости земельного участка, предназначенного под дорогу

В состав объекта оценки входит земельный участок, который по информации от заказчика предназначен под зоны общего пользования (дороги) и иное использование земельного участка не предусмотрено.

Таблица 9.2-19 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета стоимости земельного участка под дорогу

Характеристики	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Источник информации		https://www.avito.ru/mescherino/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_snt_dnp_3225081848	https://www.avito.ru/eloozyorskij/zemelnye_uchastki/uchastok_102_sot_snt_dnp_3524645196	https://svoiadacha.ru/argunovo/	https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploshchadyu_1000_kv_m_ploshchadyu_10_sotok_moskovskaya_ramenskiy_stepanovskoe_6923108874/
Контакт		(958) 484-37-67	932) 666 17-83	(495) 172-63-35	(958) 615-03-07
Местоположение	Московская область, Раменский район, с Карпово	Московская обл., Раменский г.о., д. Аргуново	Московская обл., г.о. Воскресенск, коттеджный пос. Михеевская долина	Московская область, Раменский район, д. Аргуново, ДП "Аргуново"	Московская область, Раменский г.о., д.п. Костинский лес
Направление	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное
Удаленность от МКАД	55	66	65	65	66
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Под дачное строительство	Под дачное строительство	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сотка	21,82	15,00	10,20	9,00	10,00
Инженерные коммуникации	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Назначение участка	Участок под дорогу	Участок под дачное строительство	Участок под дачное строительство	Участок под дачное строительство	Участок под дачное строительство
Стоимость предложения за 1 сотку, руб.		24 000	31 906	27 000	20 000

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.2-20 Расчет стоимости 1 сотки условного коммерческого участка

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		24 000	31 906	27 000	20 000
Общая площадь	сот.		15,00	10,20	9,00	10,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав						
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		24 000	31 906	27 000	20 000
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		24 000	31 906	27 000	20 000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки						
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		24 000	31 906	27 000	20 000
Условия продажи						
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Скорректированная цена	руб./сот.		24 000	31 906	27 000	20 000
Условия рынка						
Время продажи			Актуально на дату исследования	Актуально на дату исследования	Актуально на дату исследования	Актуально на дату исследования
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		24 000	31 906	27 000	20 000
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-13,10%	-13,10%	-13,10%	-13,10%
Скорректированная цена	руб./сот.		20 856	27 726	23 463	17 380
Местоположение и окружение объекта						
Место нахождения		Московская область, Раменский район, с Карпово	Московская обл., Раменский г.о., д. Аргуново	Московская обл., г.о. Воскресенск, коттеджный пос. Михеевская долина	Московская область, Раменский район, д. Аргуново, ДП "Аргуново"	Московская область, Раменский г.о., д.п. Костинский лес
Направление		Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		20 856	27 726	23 463	17 380
Удаленность от МКАД	км	55	66	65	65	66
Корректировка	%		11,00%	10,00%	10,00%	11,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		23 150	30 499	25 809	19 292
Использование или зонирование						
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		23 150	30 499	25 809	19 292
Вид разрешенного использования		Под дачное строительство	Под дачное строительство	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		23 150	30 499	25 809	19 292
Физические характеристики						
Площадь земельного участка	сот.	21,82	15,00	10,20	9,00	10,00
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		23 150	30 499	25 809	19 292
Экономические характеристики						
Доступные инженерные коммуникации		Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		23 150	30 499	25 809	19 292
Индивидуальные особенности		Участок под дорогу	Участок под дачное строительство	Участок под дачное строительство	Участок под дачное строительство	Участок под дачное строительство
Корректировка	%		-75,00%	-75,00%	-75,00%	-75,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 788	7 625	6 452	4 823

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		86,00%	85,00%	85,00%	86,00%
1/(1+Sn)			0,54	0,54	0,54	0,54
Весовой коэффициент			0,250	0,250	0,250	0,250
Вклад аналога	руб.		1447	1906	1613	1206
Удельная стоимость 1 сотки	руб./сот.	6 172				

Источник: составлено Оценщиком

Комментарии к расчетным таблицам:

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

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

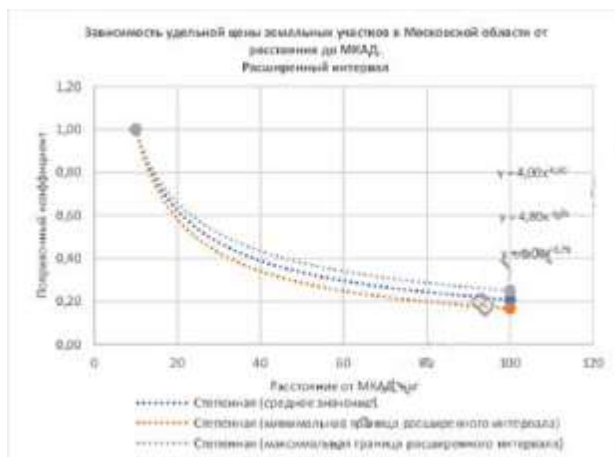
Диапазон корректировок на уторгование для земельных участков

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

Учитывая назначение участка, корректировка на торг была принята в размере максимального значения диапазона в размере (-13,1%).

Корректировка на удаление от МКАД

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



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

Отчет об оценке земельных участков (46 ед.), расположенных в Раменском и Орехово-Зуевском районах Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»

Таблица 9.2-21 Расчет корректировки на удаленность от МКАД для участка под дачное строительство в Раменском районе

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Удаленность от МКАД, км.	55	66	65	65	66
Диапазон корректировки	0,2617	0,2364	0,2384	0,2384	0,2364
Корректировка		11%	10%	10%	11%

Корректировка на площадь

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

Корректировка на предполагаемое использование земельного участка

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

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

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

Оборотоспособность земельных участков²⁰ — это такое свойство участков земли, которое выражается в способности (возможности) объектов (земельных участков) свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом (например, в результате совершения сделок по отчуждению). Соответственно, наличие установленных ограничений по отчуждению или переходу земельных участков от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства или иным способом свидетельствует об изъятии из оборота или ограничении их оборота.

Расчет корректировки на назначение земельного участка, выделенного под зоны общего пользования в дачном поселке (дороги; участки под размещение водозаборных узлов, трансформаторных подстанций, газораспределительных подстанций и проч.) принято считать согласно Методике определения стоимости соразмерной платы за сервитут (автор Федоров Е.В.)²¹, 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

²⁰ <http://legalquest.ru/zemelnoe-pravo/ogranicheniya-oborotosposobnosti-zemelnyx-uchastkov.html>

²¹ <http://www.ocenchik.ru/docs/1301-sorazmernaya-plata-za-servitu>

нормативным правовым актом, которое устанавливается в интересах собственников земельных участков, обладателей права постоянного (бессрочного) пользования, обладателей права пожизненного наследуемого владения на земельные участки, собственников иных объектов недвижимости либо в интересах государства, местного самоуправления или местного населения.

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

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

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

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

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

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

Таблица 9.2-22 Расчет корректировки на зоны общего пользования

Факторы убытка/ Уровень убытка	Низкий	Умеренный	Средний	Повышенный	Высокий
	0,00%	25,00%	50,00%	75,00%	100,00%
Доля объекта недвижимого имущества, занятая сервитутом	Незначительная по отношению к общей площади объекта недвижимого имущества	Ниже среднего, менее половины площади объекта недвижимого имущества	Практически половина площади объекта недвижимого имущества	Выше среднего, более половины площади объекта недвижимого имущества	Значительная, практически вся (или вся) площадь объекта недвижимого имущества
Степень ограничения пользования	Незначительная, практически не составляет препятствий для использования собственником	Ниже среднего, составляет незначительные препятствия для использования собственником объекта недвижимого имущества	Среднее, собственник теряет возможность использовать объект недвижимого имущества таким же образом, как до установления сервитута, но имеет возможность использовать объект иным способом	Выше среднего, составляет значительные препятствия для использования собственником объекта недвижимого имущества	Значительная, собственник практически теряет возможность использовать объект недвижимого имущества
Интенсивность использования сервитута	Низкая, ограничения, связанные с сервитутом, возникают очень редко	Ниже среднего, ограничения, связанные с сервитутом, возникают достаточно редко	Средняя, сервитут используется со средней степенью интенсивности	Выше среднего, ограничения, связанные с сервитутом, возникают достаточно часто	Высокая, сервитут используется интенсивно, постоянно

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

Источник: рассчитано Оценщиком

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

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

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

Внесение весовых коэффициентов

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

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

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

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 – сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

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

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

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

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

Таблица 9.2-23 Итоговый расчет участка под дорогу

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Площадь, сот.	Стоимость за 1 сотку, руб.	Стоимость участка (округленно), руб.
1.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0000000:160259	21,82	6 172	135 000

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

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

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

Таблица 9.2-24 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета стоимости земельных участков под дачное строительство площадью до 15 соток

Характеристики	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Источник информации		https://www.avito.ru/lektroizolyator/zemeln_uchastki/uchastok_126_sot_snt_dnp_235_1494241	https://svoiadacha.ru/pershino-park/	https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploshchadyu_1850_kv_m_ploshchadyu_185_sotok_moskovskaya_ramenskiy_novoharitonovo_6923292317/	https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploshchadyu_1000_kv_m_ploshchadyu_10_sotok_moskovskaya_ramenskiy_shevlyagino_6923159086/
Контакт		(934) 555-49-78	(495) 172-63-35	(985) 030-59-75	(932) 511-16-90
Местоположение	обл. Московская, р-н Раменский, с/п Новохаритоновское	Московская область, Раменский район, д. Заворово	Московская область, Раменский район, п. Першино Парк	Московская область, Раменский район, село Новохаритоново	Московская область, Раменский район, д. Мешеры, ДП "Шевлягино"
Направление	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное
Удаленность от МКАД	53	53	55	51	56
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Под дачное строительство	Для дачного строительства	для дачного строительства	Для дачного строительства	для дачного строительства
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сотка	14,74	12,60	11,00	18,50	10,00
Инженерные коммуникации	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Подъездные пути	Имеются	Коммерческий участок	Коммерческий участок	Коммерческий участок	Коммерческий участок
Стоимость предложения за 1 сотку, руб.		63 413	45 000	59 459	43 400

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.2-25 Расчет стоимости 1 сотки условного коммерческого участка

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		63 413	45 000	59 459	43 400
Общая площадь	сот.		12,60	11,00	18,50	10,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав						
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		63 413	45 000	59 459	43 400
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		63 413	45 000	59 459	43 400
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки						
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		63 413	45 000	59 459	43 400
Условия продажи						

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		63 413	45 000	59 459	43 400
Условия рынка						
Время продажи			Актуально на дату исследования	Актуально на дату исследования	Актуально на дату исследования	Актуально на дату исследования
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		63 413	45 000	59 459	43 400
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-13,10%	-13,10%	-13,10%	-13,10%
Скорректированная цена	руб./сот.		55 106	39 105	51 670	37 715
Местоположение и окружение объекта						
Место нахождения		обл. Московская, р-н Раменский, с/п Новохаритоновское	Московская область, Раменский район, д. Заверово	Московская область, Раменский район, п. Першино Парк	Московская область, Раменский район, село Новохаритоново	Московская область, Раменский район, д. д.Мещеры, ДП "Шевлягино"
Направление		Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		55 106	39 105	51 670	37 715
Удаленность от МКАД	км	53	53	55	51	56
Корректировка	%		0,00%	2,00%	-2,00%	3,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		55 106	39 887	50 637	38 846
Использование или зонирование						
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		55 106	39 887	50 637	38 846
Вид разрешенного использования		Под дачное строительство	Под дачное строительство	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		55 106	39 887	50 637	38 846
Физические характеристики						
Площадь земельного участка	сот.	14,74	12,60	11,00	18,50	10,00
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		55 106	39 887	50 637	38 846
Экономические характеристики						
Доступные инженерные коммуникации		Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		55 106	39 887	50 637	38 846
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		0,00%	2,00%	2,00%	3,00%

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
$1/(1+Sn)$			1,000	0,980	0,980	0,971
Весовой коэффициент			0,2544	0,2493	0,2493	0,2470
Вклад аналога	руб.		14 019	9 944	12 624	9 595
Удельная стоимость 1 сотки	руб./сот.	46 182				

Источник: составлено оценщиком

Комментарии к расчетным таблицам:

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

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

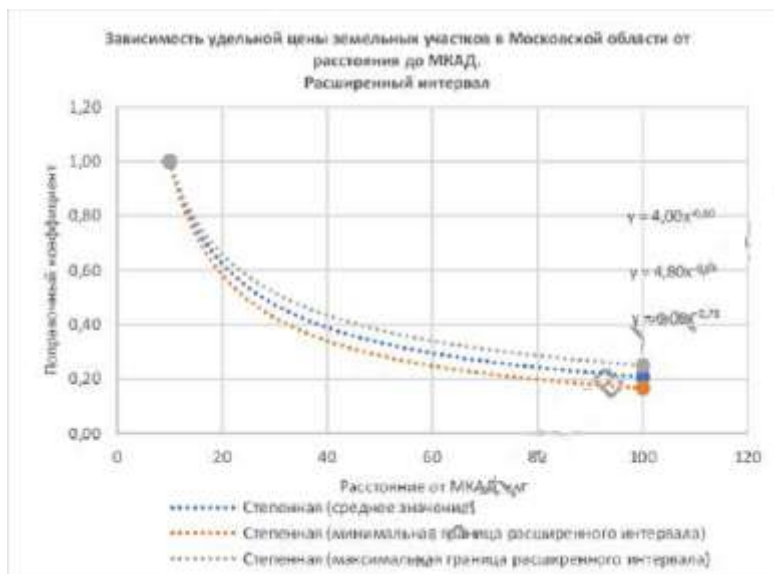
Диапазон корректировок на уторгование для земельных участков

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

Корректировка на торг была принята для жилищного строительства в размере максимального значения диапазона 13,1%.

Корректировка на удаление от МКАД

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



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

Таблица 9.2-26 Расчет корректировки на удаленность от МКАД для участка под дачное строительство в Раменском районе

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Удаленность от МКАД, км.	53	53	55	51	56
Модельная корректировка	0,2672	0,2672	0,2617	0,2730	0,2591
Корректировка		0%	2%	-2%	3%

Корректировка на площадь

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

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

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

Внесение весовых коэффициентов

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

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

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

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 – сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

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

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

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

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

Таблица 9.2-27 Итоговый расчет земельных участков под дачное строительство площадью до 15 соток

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Площадь, сот.	Стоимость за 1 сотку, руб.	Стоимость участка (округленно), руб.
1.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0020379:3144	14,74	46 182	681 000
	Итого				681 000

Таблица 9.2-28 Итоговая стоимость оцениваемых объектов

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб. округленно
1	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:557	27 606	2 797 900
2	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:564	27 606	2 797 900
3	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:567	27 829	2 817 100
4	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:565	27 606	2 797 900
5	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:566	27 606	2 797 900
6	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:558	27 558	2 793 600
7	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:559	26 898	2 736 100
8	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010367:6	26 763	2 724 200
9	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:560	27 605	2 797 800
10	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:561	26 605	2 710 300
11	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:562	27 606	2 797 900
12	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:563	27 605	2 797 800
13	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020459:22	29 600	2 630 600
14	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:8	94 600	7 521 600
15	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:7	129 700	9 866 300
16	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:19	16 664	1 689 600
17	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:14	23 119	2 239 100
18	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:5	77 300	6 322 400
19	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0000000:160253	96 844	7 674 900

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб. округленно
20	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0000000:160257	824 078	48 398 100
21	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010358:122	28 975	1 991 700
22	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010358:121	29 826	2 041 600
23	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:23	29 830	2 041 900
24	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:26	29 917	2 047 200
25	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:27	29 491	2 021 900
26	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:22	29 143	2 001 500
27	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:17	29 713	2 035 000
28	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:3351	217 694	15 201 600
29	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0000000:160259	2 182	135 000
30	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:3144	1 474	681 000
31	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:5	70 400	3 209 500
32	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:6	119 158	4 835 400
33	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:9	21 109	962 400
34	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:19	28 283	1 289 400
35	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:15	23 096	1 052 900
36	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:14	27 622	1 259 300
37	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:13	21 157	964 500
38	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0010367:10	29 835	1 402 800
39	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0010367:7	20 483	963 100
40	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0010367:9	20 189	949 300

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб. округленно
41	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0010378:568	27 606	1 298 000
42	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – растениеводство	50:23:0000000:167584	229 240	8 543 800
43	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020459:694	142 158	4 971 300
44	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020459:15	29 182	1 146 600
45	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020459:14	29 654	1 165 100
46	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:24:0060416:10	2 706 422	17 456 400
	Итого			201 377 200

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Согласно п. 3 ФСО V, при применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 ФСО V. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

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

Ввиду того, что расчет справедливой стоимости произведен с применением одного подхода к оценке (сравнительного, метод сравнения продаж), согласование не требуется.

Таблица 10-1 Результаты оценки различными подходами

Объект оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Земельные участки (46 ед.), расположенные в Раменском и Орехово-Зуевском Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»	Не применялся	201 377 200	Не применялся

10.1. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ограничений:

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

10.2. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Отчет об оценке земельных участков (46 ед.), расположенных в Раменском и Орехово-Зуевском районах Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»

201 377 200 (Двести один миллион триста семьдесят семь тысяч двести) рублей, не облагается НДС²²,

в том числе:

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб. округленно
1	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:557	27 606	2 797 900
2	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:564	27 606	2 797 900
3	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:567	27 829	2 817 100
4	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:565	27 606	2 797 900
5	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:566	27 606	2 797 900
6	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:558	27 558	2 793 600
7	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:559	26 898	2 736 100
8	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010367:6	26 763	2 724 200
9	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:560	27 605	2 797 800
10	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:561	26 605	2 710 300
11	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:562	27 606	2 797 900
12	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:563	27 605	2 797 800
13	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020459:22	29 600	2 630 600
14	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:8	94 600	7 521 600
15	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:7	129 700	9 866 300
16	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:19	16 664	1 689 600
17	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:14	23 119	2 239 100
18	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:5	77 300	6 322 400
19	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0000000:160253	96 844	7 674 900
20	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0000000:160257	824 078	48 398 100
21	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010358:122	28 975	1 991 700
22	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010358:121	29 826	2 041 600

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

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб. округленно
23	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:23	29 830	2 041 900
24	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:26	29 917	2 047 200
25	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:27	29 491	2 021 900
26	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:22	29 143	2 001 500
27	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:17	29 713	2 035 000
28	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:3351	217 694	15 201 600
29	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0000000:160259	2 182	135 000
30	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:3144	1 474	681 000
31	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:5	70 400	3 209 500
32	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:6	119 158	4 835 400
33	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:9	21 109	962 400
34	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:19	28 283	1 289 400
35	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:15	23 096	1 052 900
36	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:14	27 622	1 259 300
37	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:13	21 157	964 500
38	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0010367:10	29 835	1 402 800
39	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0010367:7	20 483	963 100
40	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0010367:9	20 189	949 300
41	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0010378:568	27 606	1 298 000
42	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – растениеводство	50:23:0000000:167584	229 240	8 543 800
43	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020459:694	142 158	4 971 300

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб. округленно
44	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020459:15	29 182	1 146 600
45	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020459:14	29 654	1 165 100
46	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:24:0060416:10	2 706 422	17 456 400
Итого				201 377 200

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.²³ на интервал итоговой стоимости объекта оценки влияет три критерия:

Таблица 10.2-1 Интервал итоговой стоимости объекта оценки

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

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

На основе имитационного моделирования влияние качества (детализации) информации можно оценить в размере 0,9 – 1,1 от диапазона стоимости, указанного в таблице выше, поскольку развитость рынка земли можно охарактеризовать как высокую, а оборачиваемость объектов подобной площади (большие по площади объекты являются менее ликвидными) как среднюю.

Итоговый интервал определяется по следующей формуле:

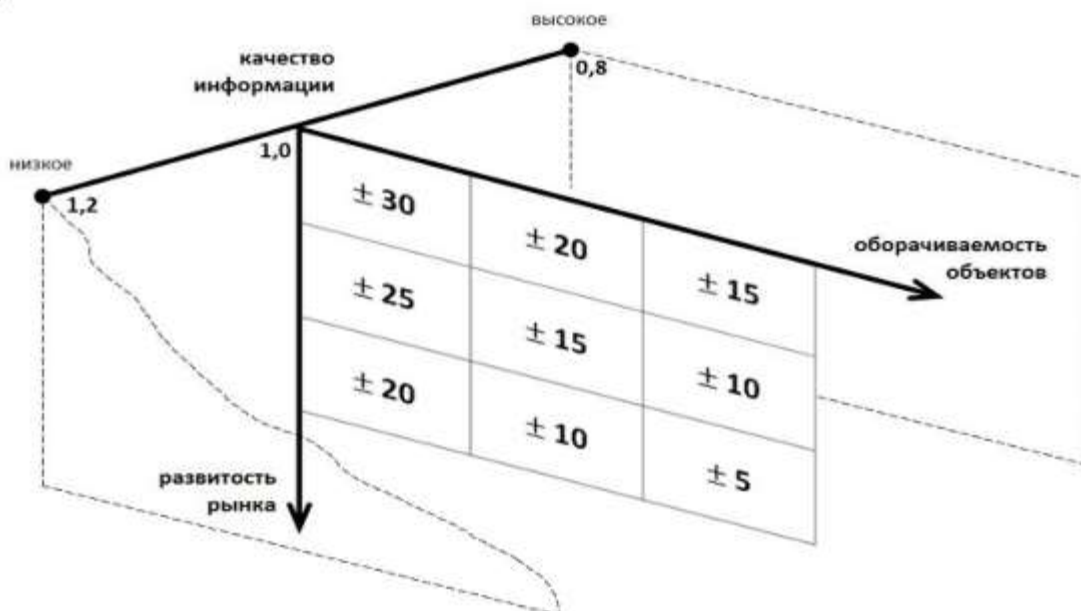
$$i = i_{1,2} * k_3, \text{ где:}$$

i – итоговый интервал стоимости;

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

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

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



В условиях пандемии имеет место значительное расширение границ диапазонов и интервалов, в которых могут лежать результаты оценки. Как минимум, можно говорить о сдвиге на одну ступень: оборачиваемость высокая → оборачиваемость средняя; средняя развитость рынка → низкая

23 https://srosovnet.ru/content/editor/Vozmozhnyye-granicy-intervalov-itogovoy-stoimosti_statya.pdf

развитость.

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

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

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

Таблица 10.2-2 Возможные границы интервала стоимости

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Нижняя граница диапазона, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб. округленно	Верхняя граница диапазона, руб.
1	50:23:0010378:557	27 606	2 294 278	2 797 900	3 301 522
2	50:23:0010378:564	27 606	2 294 278	2 797 900	3 301 522
3	50:23:0010378:567	27 829	2 310 022	2 817 100	3 324 178
4	50:23:0010378:565	27 606	2 294 278	2 797 900	3 301 522
5	50:23:0010378:566	27 606	2 294 278	2 797 900	3 301 522
6	50:23:0010378:558	27 558	2 290 752	2 793 600	3 296 448
7	50:23:0010378:559	26 898	2 243 602	2 736 100	3 228 598
8	50:23:0010367:6	26 763	2 233 844	2 724 200	3 214 556
9	50:23:0010378:560	27 605	2 294 196	2 797 800	3 301 404
10	50:23:0010378:561	26 605	2 222 446	2 710 300	3 198 154
11	50:23:0010378:562	27 606	2 294 278	2 797 900	3 301 522
12	50:23:0010378:563	27 605	2 294 196	2 797 800	3 301 404
13	50:23:0020459:22	29 600	2 157 092	2 630 600	3 104 108
14	50:23:0020379:8	94 600	6 167 712	7 521 600	8 875 488
15	50:23:0020379:7	129 700	8 090 366	9 866 300	11 642 234
16	50:23:0020379:19	16 664	1 385 472	1 689 600	1 993 728
17	50:23:0020379:14	23 119	1 836 062	2 239 100	2 642 138
18	50:23:0020379:5	77 300	5 184 368	6 322 400	7 460 432
19	50:23:0000000:160253	96 844	6 293 418	7 674 900	9 056 382
20	50:23:0000000:160257	824 078	39 686 442	48 398 100	57 109 758
21	50:23:0010358:122	28 975	1 633 194	1 991 700	2 350 206
22	50:23:0010358:121	29 826	1 674 112	2 041 600	2 409 088
23	50:23:0010371:23	29 830	1 674 358	2 041 900	2 409 442
24	50:23:0010371:26	29 917	1 678 704	2 047 200	2 415 696
25	50:23:0010371:27	29 491	1 657 958	2 021 900	2 385 842
26	50:23:0010371:22	29 143	1 641 230	2 001 500	2 361 770
27	50:23:0010371:17	29 713	1 668 700	2 035 000	2 401 300
28	50:23:0020379:3351	217 694	12 465 312	15 201 600	17 937 888
29	50:23:0000000:160259	2 182	110 700	135000	159 300
30	50:23:0020379:3144	1 474	558 420	681000	803 580
31	50:23:0020394:5	70 400	2 631 790	3 209 500	3 787 210
32	50:23:0020394:6	119 158	3 965 028	4 835 400	5 705 772
33	50:23:0020394:9	21 109	789 168	962 400	1 135 632
34	50:23:0020394:19	28 283	1 057 308	1 289 400	1 521 492
35	50:23:0020394:15	23 096	863 378	1 052 900	1 242 422
36	50:23:0020394:14	27 622	1 032 626	1 259 300	1 485 974
37	50:23:0020394:13	21 157	790 890	964 500	1 138 110
38	50:23:0010367:10	29 835	1 150 296	1 402 800	1 655 304
39	50:23:0010367:7	20 483	789 742	963 100	1 136 458
40	50:23:0010367:9	20 189	778 426	949 300	1 120 174
41	50:23:0010378:568	27 606	1 064 360	1 298 000	1 531 640
42	50:23:0000000:167584	229 240	7 005 916	8 543 800	10 081 684
43	50:23:0020459:694	142 158	4 076 466	4 971 300	5 866 134
44	50:23:0020459:15	29 182	940 212	1 146 600	1 352 988
45	50:23:0020459:14	29 654	955 382	1 165 100	1 374 818
46	50:24:0060416:10	2 706 422	14 314 248	17 456 400	20 598 552
	Итого		165 129 304	201 377 200	237 625 096

Источник: расчет Оценщика

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

1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2004 г. №136-ФЗ;
- Федеральный закон от 25 октября 2001 года №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»;
- Федеральный Закон России «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ;
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года.
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года.
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года.
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года.
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года.
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 661 от 25 сентября 2014 года.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 661 от 25 сентября 2014 года.
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" утвержденного приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н
- Стандарты и правила оценочной деятельности Союза Специалистов Оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков», Утверждены Решением Советом Союза специалистов оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков» Протокол № 2 «03» октября 2016 г.

2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р в редакции распоряжения Минимущества России от 31.07.2002 № 2314-р.
2. «Справочник оценщика недвижимости-2023 «Земельные участки. Сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2023 год, под ред. Лейфера Л.А.
3. «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Том1 и Том2», издание четвертое. Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2022.
4. Данные сети Интернет (www.avito.ru, cian.ru, www.domofond.ru)

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ

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

ОГРН 1207790240013 | ИНН 501159733
 25 107076, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@rsa.ru | Web: www.rsa.ru
 Тел.: (495) 662-74-35, (499) 261-97-53 | Факс: (499) 267-87-18

Аккредитованная организация (СРО) по оценке недвижимости (ФСО) | Член Международного союза оценщиков (IVSC)

Выписка
 из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по запросу:

о том, что Делов Андрей Игоревич является членом РОО и включен(а) в реестр «_06_» **06/03/2014 г.**, за регистрационным номером **009234**

Добровольная преквалификационная проверка осуществления лицензий действительности: **ИЗ**

Преквалификационная проверка осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: **ИЗ**

Классификационный аттестат:
 1. 20010434-1 от 20.05.2021. Оценка недвижимости, лицензия до 20.05.2024;
 2. 20035324-2 от 20.05.2022. Оценка движимого имущества, лицензия до 20.05.2025

Иные лицензионные квалификационные уровни сведений, охраняемые в реестре члена саморегулируемой организации оценщиков:
 Место работы (полное): Область с ограниченной ответственностью «ФидОчища» (ИНН 707756400)

Стаж в области оценочной деятельности: 13 лет

Общий стаж: 17 лет

Информация о структурах ответственности оценщика:
 1. Структурное подразделение области «Роза-Гранит», Договор №022251301488 от 22.12.2023 на сумму 2000000 руб., срок действия с 01.01.2024 по 31.12.2024;
 2. Акционерное общество «Альфат-Транслайн», Договор №435-121121/23 / 0329176090001024-000234 от 19.06.2023 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.02.2023 по 31.12.2024;
 3. Структурное подразделение акционерного общества «Интостран», Договор №433-12412123 / 023297760000001023-000214 от 19.06.2023 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2023 по 31.12.2024

Информация о наличии образования или профессиональной подготовки в области оценочной деятельности: Диплом №831 0202272 от 20.04.2010 Академическая академия менеджмента и статистики (высшее образование)

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: По состоянию на 14.05.2024 дисциплинарные дела по жалобам на действия члена РОО и дела о прекращении оценочной деятельности об оценочной деятельности в РФ и иностранном государстве РОО и прекращении статуса члена РОО отсутствуют. В РОО отсутствуют информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, в том числе ареста имущества (объектов) взыскания в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 14 мая 2024 г.
 Дата составления выписки: 14 мая 2024 г.

Руководитель Отдела регистрации
 М.П. В.В. Зориков

Отчет об оценке земельных участков (46 ед.), расположенных в Раменском и Орехово-Зуевском районах Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»

А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
СВИДЕТЕЛЬСТВО
 О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:
Делов Андрей Игоревич
 (фамилия, имя и отчество)
ИНН 503231292110
 (номер)

включен в реестр членов РОО:
06 ноября 2014 года, регистрационный № 009234

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент
Ю.В. Козырь

0002649 *



Жоғары білім туралы		ДИПЛОМ	
ЖБ № 0202232		ДИПЛОМ	
		о высшем образовании	
ЖБ № 0202232		ЖБ № 0202232	
Осы диплом берілді	<u>Делов</u>	Настоящий диплом выдан	<u>Делову</u>
<u>Андрей Игоревиче</u>	берілді,	<u>Андрею Игоревичу</u>	в том, что он
от <u>2008</u> жылы	<u>Алматы экономика және</u>	в <u>2008</u> году поступил	в <u>Алматинскую</u>
	<u>статистика академиясына</u>		<u>академию экономики и статистики</u>
түсіп,	<u>2010</u> жылы		<u>050908 "Бағалау"</u>
	<u>мамандығы бойынша Алматы экономика</u>	и в <u>2010</u> году полностью освоил	<u>профессиональную</u>
	<u>және статистика академиясының</u>	учебную программу высшего образования	<u>по специальности 050908 "Оценка"</u>
жоғары білім берудің мәжілісіне оқу бағдарламасын толық меңгеріп шықты.			<u>Алматинской академии</u>
Мемлекеттік аттестаттау комиссиясының <u>2010</u> жылы			<u>экономики и статистики</u>
« <u>20</u> » сәуірдегі	шешімімен орган	Решением Государственной аттестационной комиссии от	« <u>20</u> » <u>апрели</u> <u>2010</u> года ему (ей) присвоена
	<u>бағалау</u>	квалификация и (или) академическая степень БАКАЛАВР	оценки
	(математикалық)		
білісінгі және (немесе) БАКАЛАВР академиялық дәрежесі берілді.			
Мемлекеттік аттестаттау комиссиясының төрағасы		Государственная аттестационная комиссия	
<u>Резнир</u>		Секретарь	
Алматы		М.С.С.	
Алматы	каласы	Город	<u>Алматы</u>
<u>2010</u> жылғы <u>07</u> маусым		« <u>07</u> » <u>июня</u> <u>2010</u> года	
Тіркеу нөмірі <u>2579</u>		Регистрационный номер <u>2579</u>	

ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщиков
№ 922/2513014888

Настоящий полис подтверждает факт исполнения в силу договора страхования, заключенного между САО «РКСО-Гарант» (ОГРН 1027700042413, ИНН 7710145420) в указанном выше Страхователем, в соответствии с условиями страхования ответственности оценщиков, утвержденным Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Фрanchise страхования»)

Дата оформления полиса «22» декабря 2023 г. Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Ф/И/О Делов Игорь Игоревич Адрес по месту регистрации: Московская обл., г. Шаховское/г. Шаховское, ул. Советская д.13 в.11, кв.21, Дача дачников 26/16/180 Директор: № 468 81389/Иванов СТЕПАНОВИЧ УФИМС РУССКИ ПО ИС/С/ОДЖ Ж/И/ОБ/ В.Г. ИНН/ОГРН/ИПТ E-mail: info@delovinvest.ru тел. + 701-99-02
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 01.01.2024г. по 24 часа 00 минут 31.12.2024г.
2. Объект страхования:	3.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возложенным вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за принятие вклада имущество третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности. 3.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключения вальдацию оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 01.01.2024 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или приказом Страховщиком, факт возмещения 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.
4. Страховая сумма:	5 000 000 (пять миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Фрانشиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховые премии:	2 400 (две тысячи четыреста) рублей
7. Порядок оплаты страховых премий:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности № 922/2513014888 от 22.12.2023 - Правила страхования.
Представитель страхователя:	Ка.ЫМОВА ЭРНА ЖИГУБ КЫЗЫ Код 19547007

Закладку Полиса страхования подучис. С Удостоверен
Принципал страхования: Ильясов И.С. Солодков

Страхователь
И.И.И.



САО «РКСО-Гарант»
ИНН 7710145420
ОГРН 1027700042413
Юридический адрес: 125130, Москва, ул. Шаховское, д.13 в.11, кв.21

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



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

ПОЛИС

К договору страхования гражданской ответственности организации, заключенной договоры на проведение оценки № 922/2504/121360

Настоящий полис подтверждает факт заключения в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (ОГРН: 1027706062413; ИНН: 7710045526), 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.

Валюта страхования: Российские рубль

Страхователь:

Наименование организации / Общество с ограниченной ответственностью «ФиндОценка»
Юридический адрес: 125284, город Москва, п. Хорошевское, д.32А,
пом. XII кв.в. 833/Т
ОГРН: 1107746432903 от 26 мая 2010 г. ИНН: 7707726660 E-mail: info@findocenka.com, тел. + 7
(499) 701-99-02
р/с 40702810326030000048 банк «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве БИК 044525795

1. Срок действия полиса: С 00 часов 00 мину 01.01.2024г. по 24 часа 00 минут 31.12.2024г.

2. Объект страхования:

2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценок, 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 кадетскую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 01.01.2024 года.

3. Страховой случай:

3.1. Страховым случаем является установленный актуальным и законному силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценок, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности.

3.2. Превышение нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.

4. Страховая сумма:

100 000 000 (сто миллионов) рублей.

5. Франшига: Замнты ответственности согласно Договору страхования

6. Страховая премия: Страхование осуществляется без франшизы

7. Порядок оплаты страховой премии: 27 900 (двадцать семь тысяч девятьсот) рублей

8. Прилагаемые документы: Согласно Договору страхования

- Приложение 1: Заявление на страховое

- Договор страхования гражданской ответственности № 922/2504/121360 от 22.12.2023

- Правила страхования.

Представитель страховой компании: **КАДЫМОВА ГЭНА ЯГУБ КЫЗЫ**

Код 19547007

Экземпляр Полиса оформлен в соответствии с требованиями

Правил страхования, утвержденных и согласованных

Страхователем

М.П.



М.П. *Кадымова Гэна Ягуб кызы*

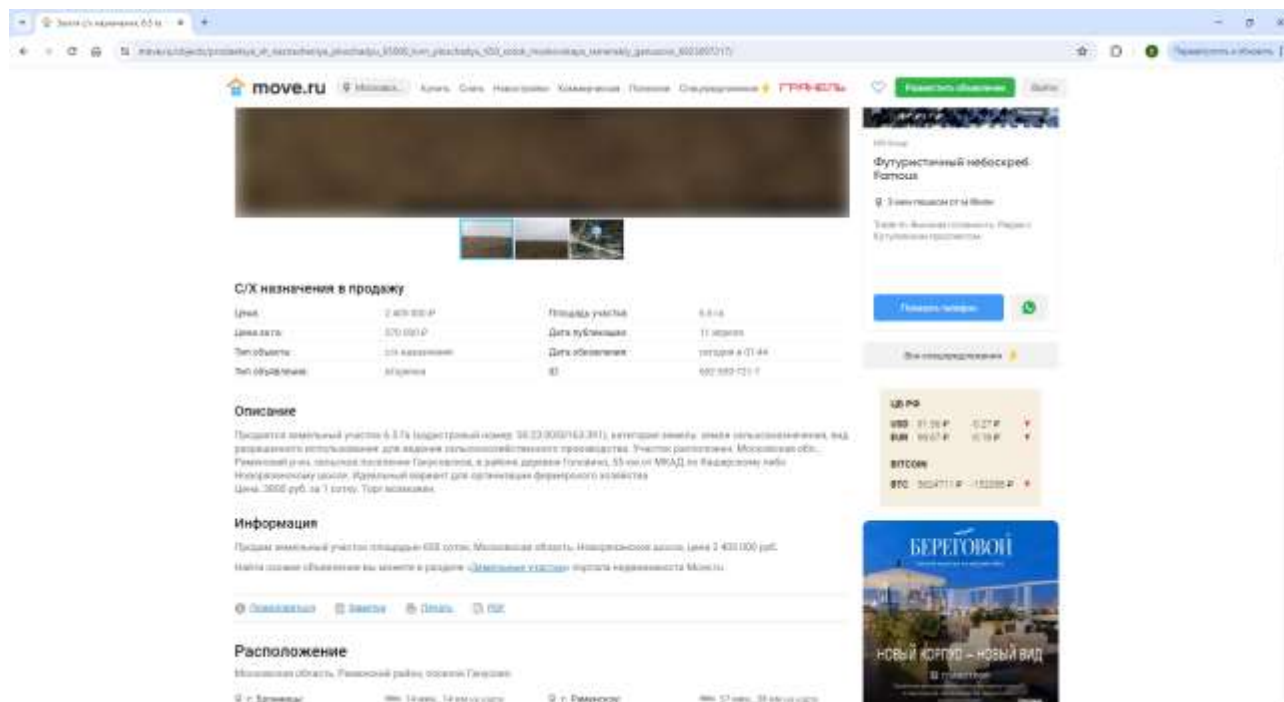
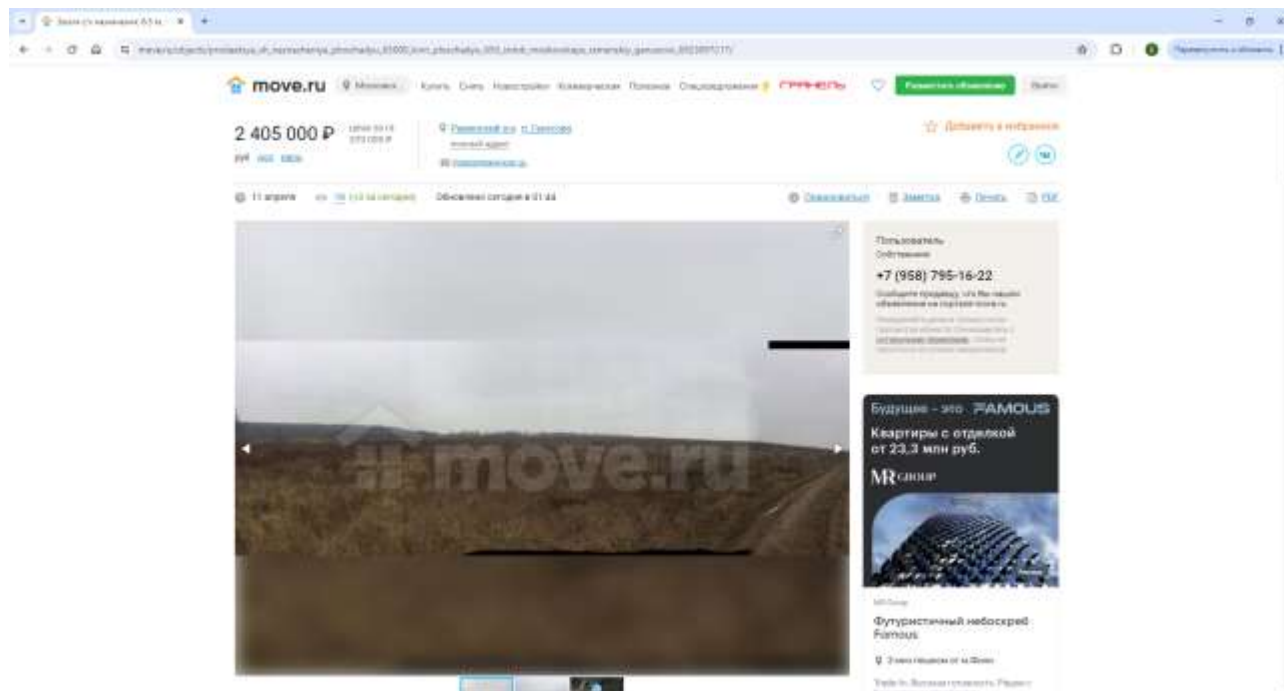
Представитель страховой компании

По Лиц. № 00000000000000000000000000000000 от 22.12.2023

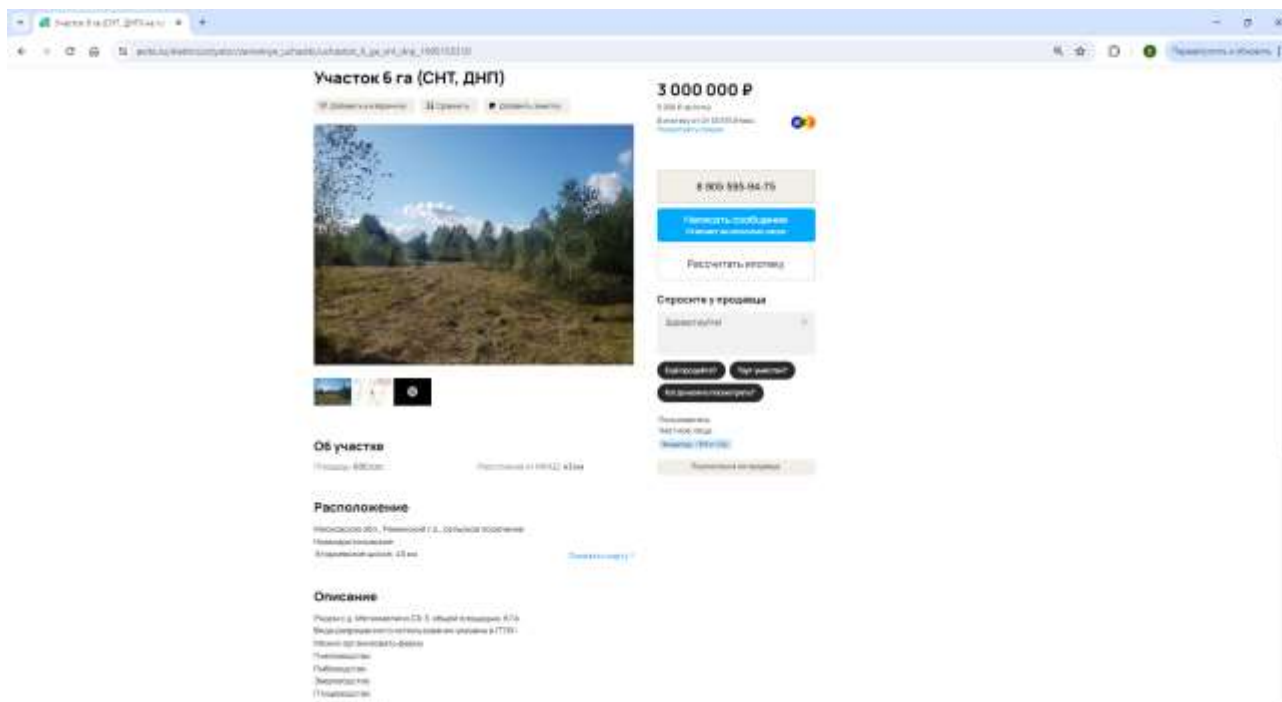
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ

Аналоги участка под сельхоз производство Раменского района

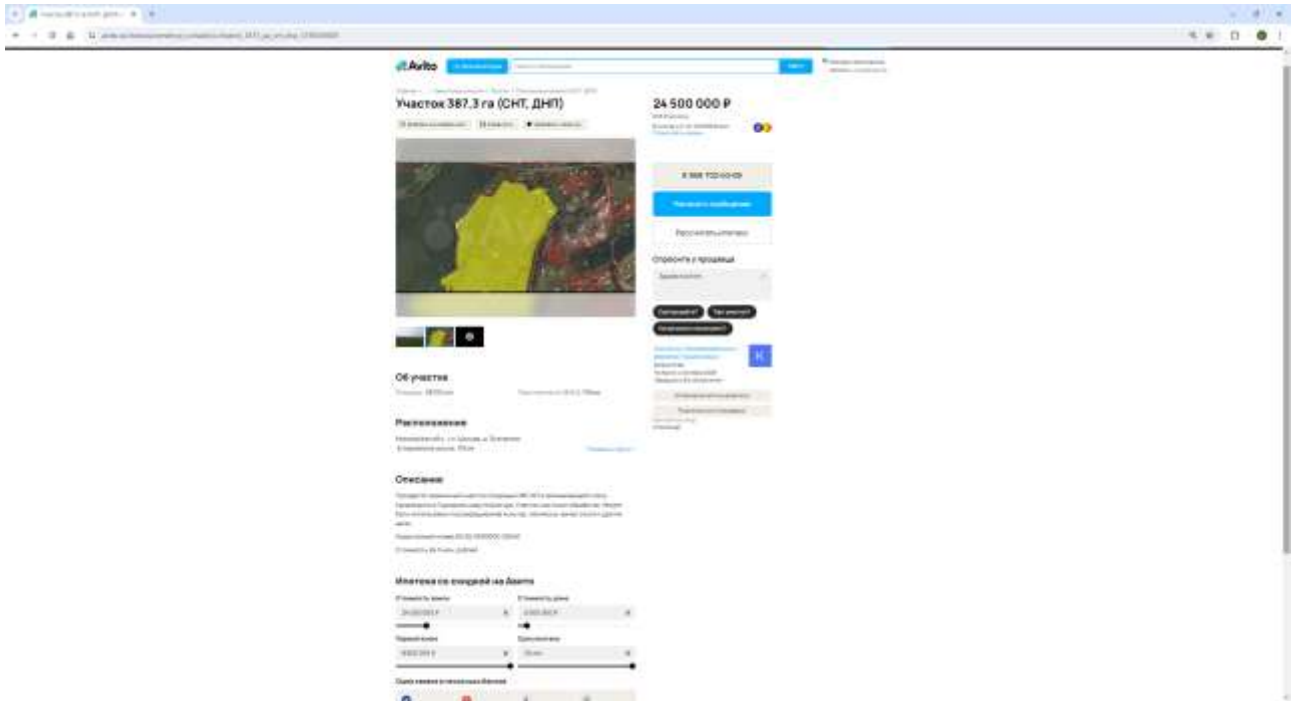
Объект аналог №1



Объект аналог № 4

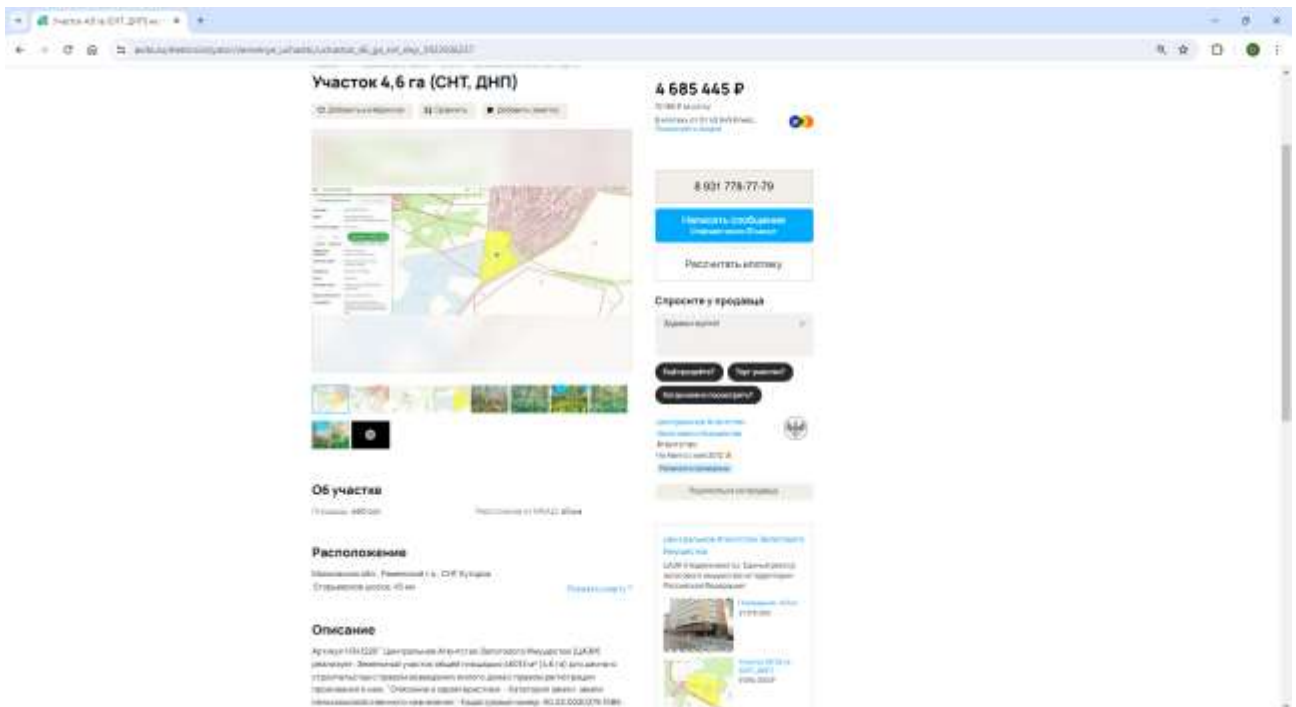


Объект аналог № 3

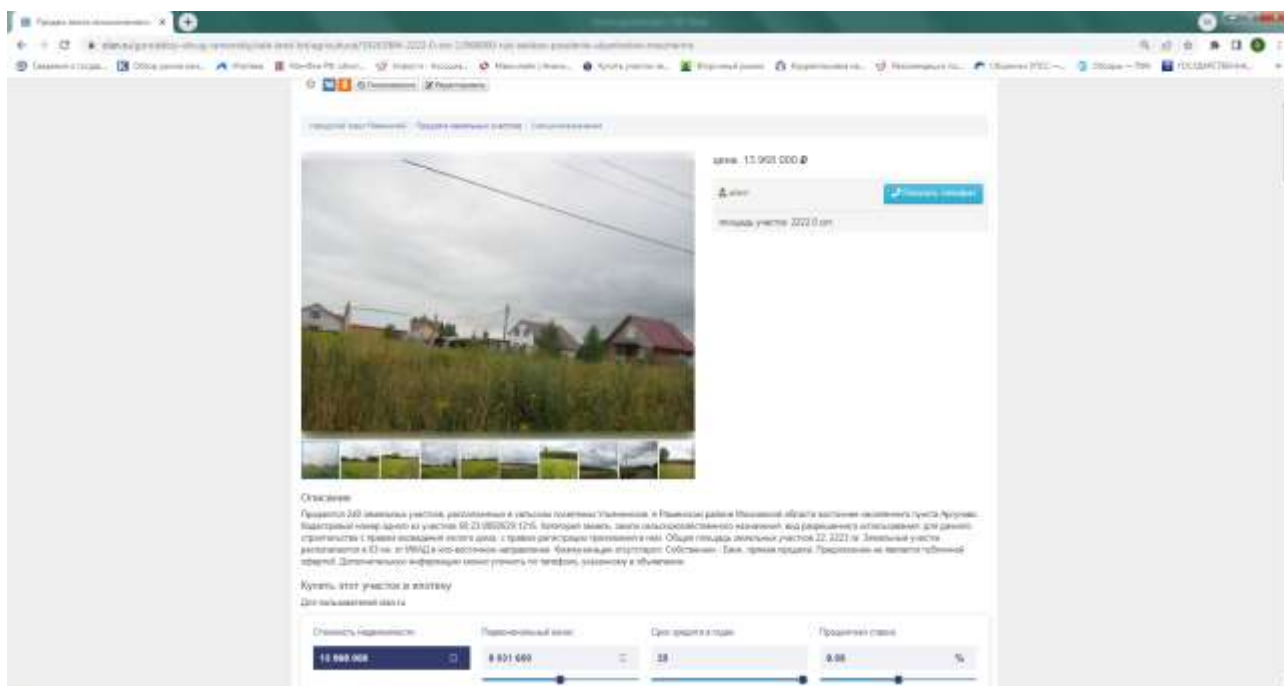


Аналоги участки под дачное строительство Раменский район

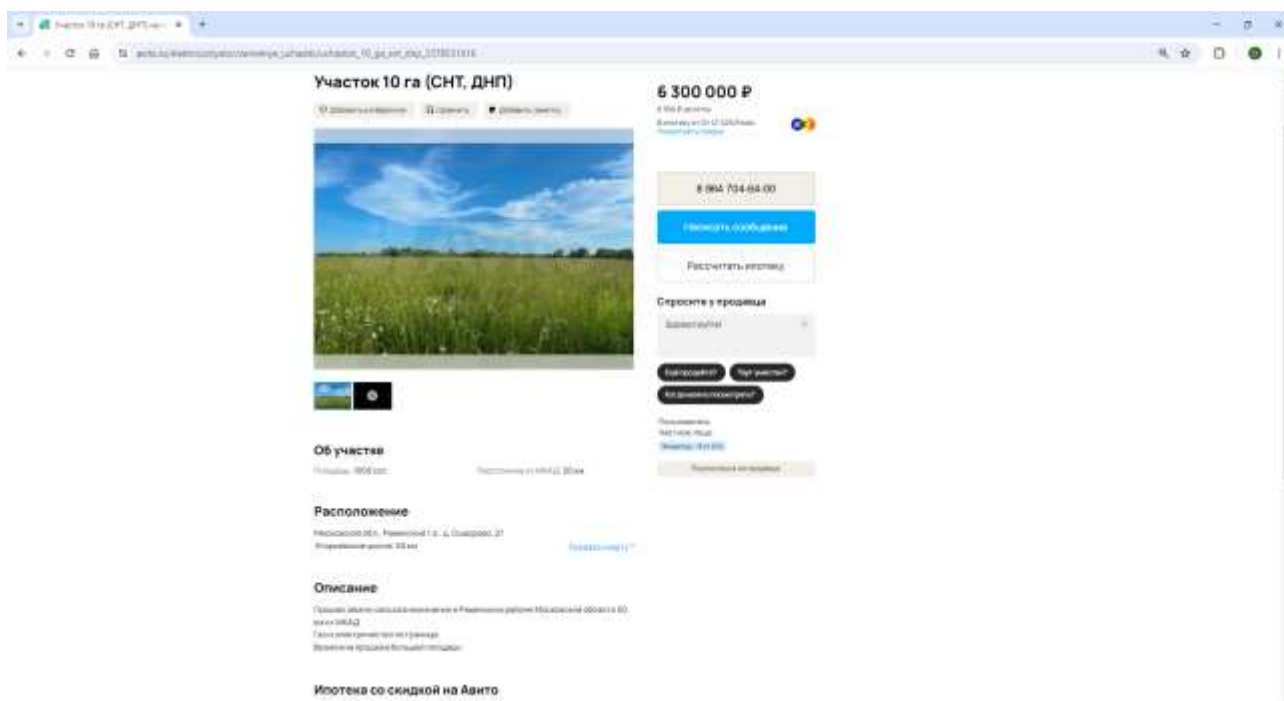
Объект аналог № 1



Объект аналог № 2



Объект аналог № 3



Аналоги для условного коммерческого участка для расчета участка под дорогу

Объект аналог № 1

Участок 15 сот. (СНТ, ДНП)
360 000 Р

8 000 484-37-67

Средства у продавца

Об участив

Расположение

Описание

Объект аналог № 2

Участок 10,2 сот. (СНТ, ДНП)
325 440 Р

8 932 933-17-63

Средства у продавца

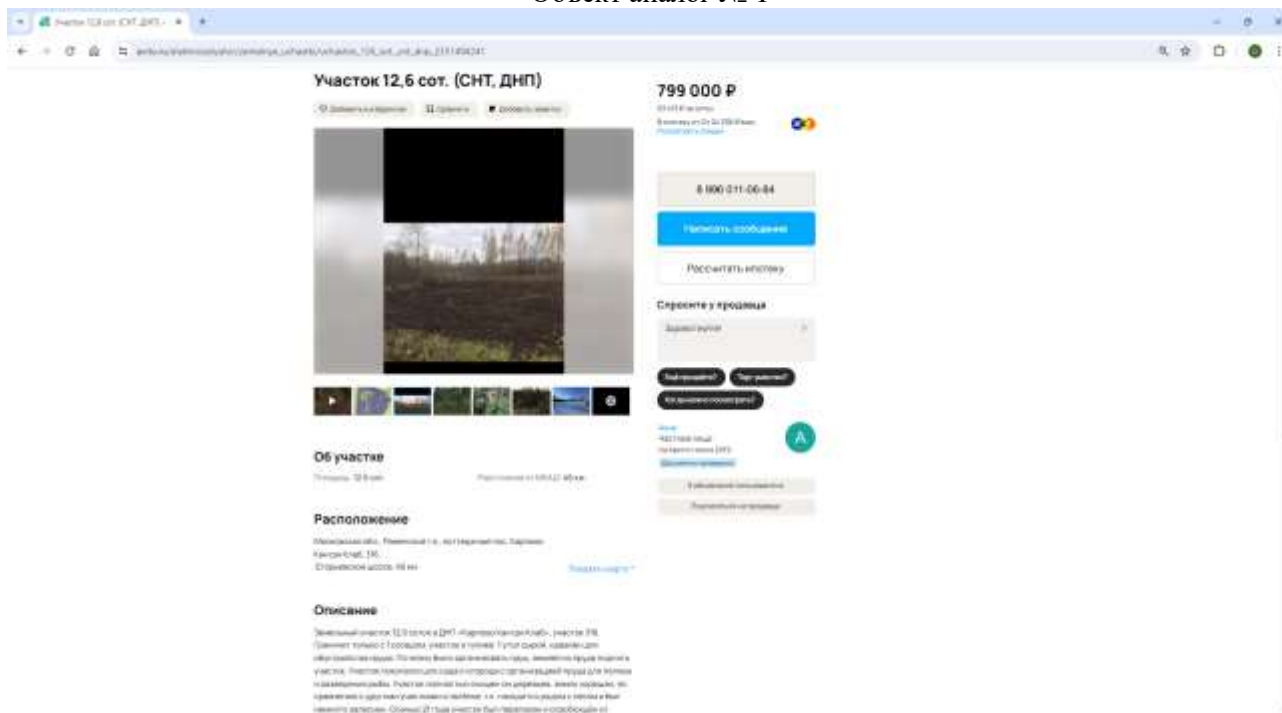
Об участив

Расположение

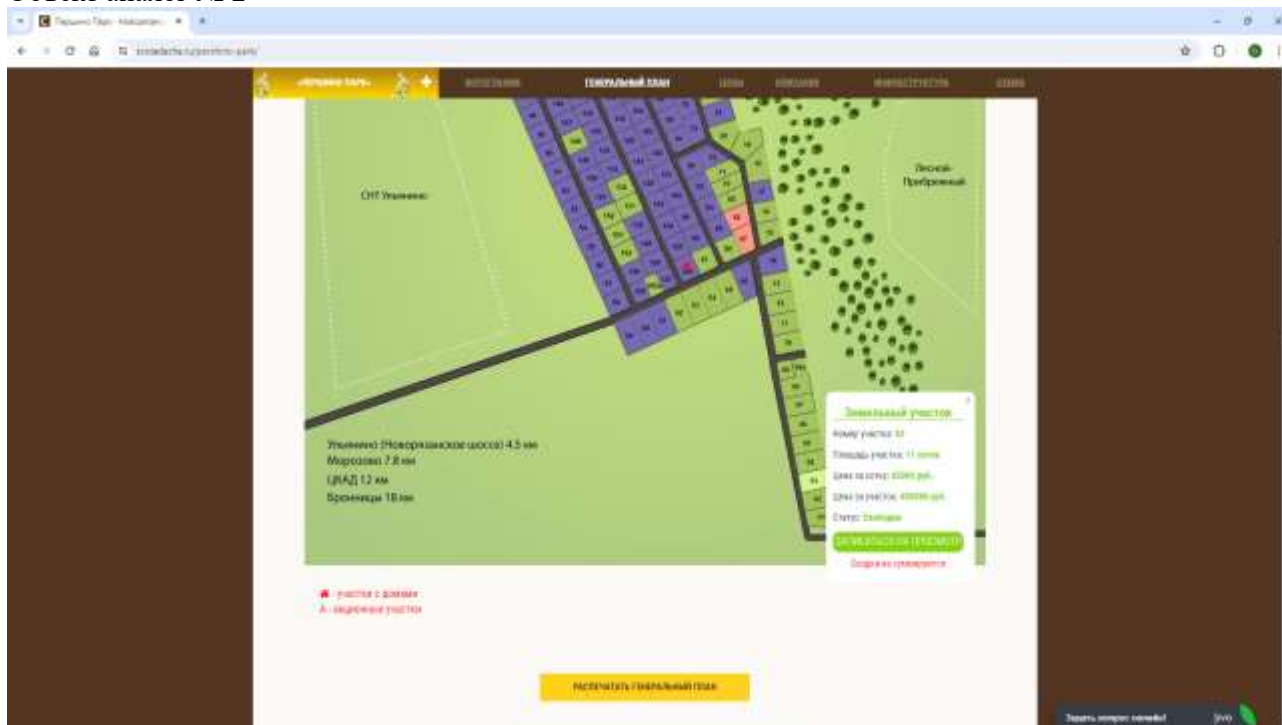
Описание

Аналоги для земельных участков под дачное строительство площадью до 15 соток

Объект аналог № 1



Объект аналог № 2



Объект аналог № 3

1 100 000 Р 1989 кв. м (27%)
38 800 Р

Муслим Владислав
 Специалист по недвижимости
 +7 (985) 030-59-75

ЖК "Русь-Кантевская"
 17 лет дом Кантевская

2-х комнатная квартира
 32 261 руб.

С/Х назначения в продажу

Цена	1 100 000 Р	Площадь участка	18,5 сотки
Цена за сотку	59 459 Р	Д/П	И/У/И/И/И/И
Тип объекта	И/И/И/И/И/И	Дата объявления	28 июля в 02:28
Тип объявления	Классика	ID	60-029-231-7

Описание

Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов назначения, разрешенное использование для дачного строительства в границах земельного участка право регистрации проведено в Росреестре, кадастровый номер: 50:23:0020319 991

Отличное месторасположение, содействие в получении ипотеки, также доступны земельные участки сруб. в данной местности прочие варианты.

В 10 минутах езды находятся торговые центры и школы, поблизости футбольный стадион и парк "Славянка".

Продаются 3 участка на этой территории (зона жилой застройки)

Данный регион активно развивается, как транспортное направление

Возможность трансформации в ИЖС

Ипотека и другие услуги от Банка партнеров и выгодной ставкой!

Парковка частного и общественного транспорта

Указанный по адресу: ЗНО/И/И/И/И/И/И

Участок приобретается СБ/И/И/И/И/И/И

Документы ГОТОВЫ к сделке!

Звоните или пишите:

Лин: 800-800-7000

Информация

Продаем земельный участок площадью 18,5 сотки, Московская область, Истринский район, цена 1 100 000 руб.

Найти похожие объявления вы можете в разделе «Земельные участки» портала недвижимости Move.ru.

СТАРТ ПРОДАЖ И ПРОСМОТРА

Новый Апартаменты

9 Москва и Профсоюзная

Для информации о проектах, ценах, условиях продаж.

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

RWM с оулај

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

А.Е. Колосарский
Колосарский
Александр
Евгеньевич
Финансовый директор
ЗАО УК «РВМ Капитал Д.У.
ЭПИР недвижимости
«РВМ-Подмосковный»

№ 1348
АКТ
обследовании земельного участка
«18» мая 2023 г.

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

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

Время обследования: 13:30

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

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

в присутствии члена комиссии:
1. Администратор объектов
Фомичева Анастасия Александровна (должность, Ф.И.О.)
2. Менеджер Управления развития и инвестиций в недвижимость
Волобуева Дмитрий Александрович (должность, Ф.И.О.)

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

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

Площадь: 20,921 кв.м.

330 24 0000 Капитал, Уп. Закрытый Пай, А. 3, Москва, 102564, телефон +7 495 660 7030, факс +7 495 660 7033, e-mail info@rwmcapital.ru
WWW.RWMCAPITAL.RU

RWM с оулај

в целях: В целях: определения фактического состояния земельного участка (наличие построек, состояние дачного участка, застроенность, захламленность и пр.), инвентаризация существующего состояния земельного участка (без учета ценности пород деревьев и их породистости), выявления и определения видов нарушений земельного законодательства РФ в части землепользования (бесплатное заимчивое использование земельного участка, нецелевое использование арсенала товаров по природному назначению земельного участка в состоянии, пригодное для использования по целевому назначению земельного участка (не санкционированное) проектирование, возведение, строительство и ввод в эксплуатацию объектов, отягчающих или влияющих на состояние земельного участка, ввоз в эксплуатацию объектов, отягчающих или влияющих на состояние земельного участка, использование земельного участка не по целевому назначению, самовольное использование земельного участка и юридическими лицами земельного участка способами, предусмотренными в горче земельного участка и уничтожения плодородного слоя почвы, самовольное заграждение фактически земель и юридическими лицами земельного участка парковочными и иными отходами, захватление земель) и разработки мероприятий по устранению выявленных нарушений.

В результате обследования установлено:

Наличие коммуникаций	отсутствуют
Наличие подводящих путей	в наличии
Наличие строений (сооружений)	отсутствуют
Обременения	есть
закустаренность, %	30%
залесенность, %	40%
лишай, мхи, лишайники	55%
болото, %	

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

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

Акт составили: Муравьев А.В.
(подпись)

Члены комиссии: Фомичева А.А.
(подпись)

Присутствующие лица: Волобуева Д.А.
(подпись)

330 24 0000 Капитал, Уп. Закрытый Пай, А. 3, Москва, 102564, телефон +7 495 660 7030, факс +7 495 660 7033, e-mail info@rwmcapital.ru
WWW.RWMCAPITAL.RU

в целях: определения фактического состояния земельного участка (земельного участка, подлежащего передаче, состояние делянки, застроенность, заустраиваемость, заборочность и др.); анализа существующего состояния земельных наделов (без оценки ценности пород, деревьев и их лесосечки); выявления и определения вклада наделов земельного участка в совокупность РФ в части землепользования (земельные участки, подлежащие передаче, не являются объектами деятельности РФ в части землепользования); выявления застроенности земельного участка в составе, пригодное для использования по целевому назначению; самовольное (не санкционированное) проектирование, размещение, строительство и ввода в эксплуатацию объектов, открыто или влияющих на состояние земельного участка; использование земельного участка не по целевому назначению, самовольное использование физическими и юридическими лицами земельного участка способами, предусмотренными к подочке земельного участка и участкам плодородного слоя почвы; самовольное загромождение делянками и юридическими лицами земельного участка доработочными и иными отходами, захоронение земель и и разработка мероприятий по устранению выявленных нарушений).

В результате обследования установлено:

Наименование коммуникаций	отсутствуют
Наличие подъездных путей	в наличии
Наличие строений (сооружений)	отсутствуют
Обременения	есть
заустраиваемость, %	15%
застроенность, %	75 %
лесосек. куб.м.	
болото, %	70%

Заключение:

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

Рекомендации:

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

Акт составил

Ударицын А.В.

член комиссии

Фоминцев А.А.

Присутствующие лица

Ворова Д.А.

УТВЕРЖДАЮ

Заместитель генерального директора - финансовый директор

ЗАО УК «РWM Капитал» Д.У.
ЭПИН - недействителен
«РWM-Подмосковный»



АКТ

обследования земельного участка

№ 1353

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

Привладелец земельного участка: Владелец инвестиционных прав Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РWM – Подмосковный», под управлением Закрытого акционерного общества Управляющей компании «РWM Капитал»

Время обследования 14:20

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

Руководитель группы по управлению активами фонда

Муряев Алексей Владимирович (должность, Ф.И.О. лица, составляющего акт)

в присутствии членов комиссии:

1. Администратор проектов

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

2. Менеджер Управления развития и инвестиций в недвижимость

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

провели натурное обследование земельного участка, расположенного по адресу:

Московская область, Раменский район, сельское поселение Новокритиковское, Категория: земля сельскохозяйственного назначения

Вид разрешенного использования: Под дачное строительство с правом собственности жилого дома с правом регистрации прописанных в нем

Площадь: 29 713 кв.м.

в целях: определения фактического состояния земельного участка (наличие построек, составная реформа, законность, законченность, законность и пр.); анализа существующего состояния земельных наделов (без оценки земель и пород деревьев и их пересчета); выявления и определения видов нарушений земельного законодательства РФ в части землепользования (самовольные застройки земельных участков, невыполнение обязанностей арендаторов по приведению земель в надлежащее состояние, нарушение для использования по целевому назначению; самовольные (не санкционированные) проектирование, размещение, строительство и ввод в эксплуатацию объектов, отнесенных к объектам, на состояние земельных участков, использование земельного участка на по целевым назначениям; самовольное использование земельных и юридических лицами земельного участка способами, позволяющими в порядке земельного участка и уничтожению плодородного слоя почвы; самовольное заграждение физических и юридических лицами земельного участка, производство работ и иные отходы, незаконные земельные и заготовки материалов) по устранению выявленных нарушений.

В результате обследования установлено:

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

Заключение:

Охранная зона ВЛ 6 кВ 277кД. На участке расположена изношенная система мелкоразли (не списанная). На участке расположены земли с/х назначения, 20% участка занимают лес и ДНП. Участок частично заболочен.

Рекомендации:

Необходимо муляжирование кустарника, вырубка деревьев, вывоз с/х остатков, а также работы по осушению участка.

Акт составил

Члены комиссии

Присутствующий лица

Муравьев А.В.

Фомичева А.А.

Волобуев Д.А.

УТВЕРЖДАЮ
Заместитель генерального
директора - финансовый
директор
ЗАО УК «РWM „Кэпитал» Д.У.
ЭПКФ «Недвижимости
в РМД - Подмосковский»



АКТ
обследования земельного участка

№ 1341

Кадастровый номер земельного участка: 50:23:0010158:121

Преобладающая земельная категория: Владения инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости в РМД - Подмосковский под управлением Закрытого энциклопедического общества «Управляющая компания «РWM Капитал»

Время обследования 12.20

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

Руководитель группы по управлению активами, ф.и.о.:

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

в присутствии члена комиссии:

1. Администратор объектов

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

2. Менеджер Управления развития и инвестиций в недвижимость

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

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

Вид разрешенного использования: Под. Данные строительство с правом выделения жилого дома с правом регистрации проживания в нем

Площадь: 23 826 кв.м.

RWM сервис

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

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

АКТ
обследования земельного участка
№ 1352 от 18 мая 2023 г.

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

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

Время обследования: 14:00

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

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

в присутствии членов комиссии:
1. Администратор проекта
Фоминцева Анастасия Михайловна
(должность, Ф.И.О.)

2. Машаев Угваев Умарович
(должность, Ф.И.О.)

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

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

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

Площадь: 20 143 кв.м.

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

RWM сервис

в целях: в целях определения фактического состояния земельного участка (наличие лесостой, состояние деревьев, захламленность, заустарелость, заболоченность и пр.); Анализа существующего состояния земельного надела/участка (без учета стоимости подол, дровяных и др. предметов); Выявления и определения видов нарушений земельного законодательства, но в части земельного законодательства (использование земельного участка, невыполнение обязанностей арендатора/арендатора, проведение в границах земельного участка в состоянии, пригодное для использования по целевому назначению, самозащита (не санкционированной), проектирование, размещение, строительство и ввод в эксплуатацию объектов, строительство или вхождение на состояние земельного участка, использование земельного участка не по целевому назначению, самозащита использования земельных и природных ресурсов земельного участка способами, противоречащими к порче земельного участка и уничтожению природного стои почвы, самовольное заграждение, выжигание и другие действия, лицами земельного участка производственным и иным отходами, захламление земель и и другие мероприятия по устранению выявленных нарушений).

В результате обследования установлено:

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

Заключение:
Окрашенная зона ВЛ-6 кВ-550м2. На участке расположена изолированная система мелколигни (не спланирована). На участке расположены залежи сухостоя, 20% участка занимают лес и ДНР. Участок частично заболочен.

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

Акт составил:
Муровьев А.В.
(подпись)

Члены комиссии:
Фоминцева А.А.
(подпись)

Присутствующие лица:
Воробьев Д.А.
(подпись)

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

УТВЕРЖДАЮ
Заместитель генерального
директора - финансовый
директор
ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У.
Э.П.И.с. «Фирменности»
«РВМ-Т» (исключенный)


А. В. Володарский
Э.П.И.с. «подпись и печать»



АКТ обследования земельного участка

№ 1344

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

Преобладающая земельная категория: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный» под управлением Закрытого акционерного общества Управляющей компании «РВМ Капитал»

Время обследования 12:50

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

Руководитель Группы по управлению активами фонда

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

в присутствии членов комиссии:
1.Администратор проекта

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

2.Менеджер Управления развитием и инвестимей в недвижимость

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

провели натурное обследование земельного участка, расположенного по адресу:
Московская область, Раменский район, сельское поселение Новоархиповское,
категория: земля сельскохозяйственного назначения

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

Площадь: 29 830 кв.м.

в целях: в целях определения фактического состояния земельного участка (наличие построек, состояние дороги, забор, заливочность, захламленность, заболоченность и др.); Анализ существующего состояния земельных наделов (без оценки цены земли, деревьев и др. ресурсов); Фиксация и определение видов нарушений земельного законодательства РФ в части землепользования (самовольное занятие земельного участка, самовольное строительство приусадебного и/или гаражного приусадебного земельного участка в составе, пригодное для использования по целевому назначению, самовольное (не санкционированное) проектирование, размещение, строительство и ввод в эксплуатацию объектов, отнесенных к объектам, возводимым на территории, строительство и использование земельного участка на по целевому назначению, самовольное использование физических лиц и юридических лиц земельных участков способами, противозаконным к дочле земельного участка и уничтожении плодородного слоя почвы, самовольное задержание, беззастенчивое и/или беззастенчивое земельные участки, производство шумов и иных отходов, захламление земель и/или разрабтки территории по исторически выделенных границам,

В результате обследования установлено:

Наличие коммуникаций	отсутствуют
Наличие подлесных путей	отсутствуют
Наличие строений (сооружений)	отсутствуют
Обременения	есть
заустаренность,%	15%
залесенность,%	10%
лесов, куб.м.	
Оболото,%	25%

Заключение:

На участке расположена износочная система мелководия (не спланиван). На участке расположены земляные сооружения, 25% участка занимают лес и ДНР. Участок частично заболочен.

Рекомендации:

Необходима: мульчирование кустарника, вырубка деревьев, вывоз сучков , а также работы по осушению участка.

Акт составил

Мухомов А.В.

(подпись)

Члены комиссии

Фоминцев А.А.

(подпись)

Присутствующие лица

Волкова Д.А.

(подпись)

в целях: определения фактического состояния земельного участка (наличие построек, состояние рельефа, залесенность, захламленность, заболоченность и др.); анализа существующего состояния зеленых насаждений (без оценки ценности пород, деревьев и их перспективы); выявления и классификации видов нарушающей земельное законодательство РФ в части землепользования (самовольное занятие земельного участка; неисполнение обязанностей арендатора по приведению земельного участка в состояние, пригодное для использования по целевому назначению; самовольное (не санкционированное) проектирование, возведение, строительство и ввод в эксплуатацию объектов, отнимающих или снижающих экологическую ценность земельного участка; использование земельного участка не по целевому назначению; самовольное использование объектов и юридических лиц земельного участка способами, лишающими к порче земельного участка и уничтожению плодородного слоя почвы; самовольное заграждение, фактически и юридически лицами земельного участка принадлежащими и иными отходами; захватление земель; и разработка мероприятий по устранению выявленных нарушений.

В результате обследования установлено:

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

Заключение:

Охранная зона ВЛ-6 №Б-2250М2. На участке расположена изношенная система мелководия (не спланированная). На участке расположены залежи сухостоя. 25% участка занимают лес и Дир. Участок частично заболочен.

Рекомендации:

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

Акт составил

(подпись)

Морозов А.В.

Члены комиссии

(подпись)

Фоминцева А.А.

Присутствующие лица

(подпись)

Воробыев Д.А.

УТВЕРЖДАЮ

Заместитель генерального
директора - финансовый
директор
ЗАО УК «РВМ-Зеленый Д.У.
ЭГПФ недвижимости
«РВМ-ПД (Подмосковный)»



АКТ
обследования земельного участка

№ 1346

Кадастровый номер земельного участка: 50:23:0010371:35

Привладелец земельного участка: Владелец инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный» под управлением Закрытого акционерного общества Управляющей компании «РВМ-Налица»

Время обследования 13:10

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

Руководитель группы по управлению активами фандов

Мурзавец Алексей Владимирович

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

в присутствии членов комиссии:

1. Администратор проектов

Фоминцева Анастасия Анастольевна

(должность, Ф.И.О.)

2. Менеджер Управления развития и инвестиций в недвижимость

Воробыев Дмитрий Александрович

(должность, Ф.И.О.)

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

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

Площадь: 23 917 кв.м.

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

Выписка выдана: **Максимова Эдуард Иванович**

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органами, осуществляющими государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июня 1997 года №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", неправомерно сведения, содержащиеся в настоящей выписке, подлежат изъятию. Органы, которые выдают заверенные копии и являются участниками государственной регистрации прав, несут ответственность за предоставление актуальной информации. Государственный фонд недвижимости Московской области

СПЕЦИАЛИСТ 1 КВАРТАЛЯ
 Сидорова Юлия Александровна (подпись)
 Сидорова Юлия Александровна (подпись)



Подлинник выписки выдан: 09.03.2016 г. для предоставления информации в целях получения информации о наличии государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в Едином государственном реестре недвижимости Московской области. Контактные данные: Московская область, г. Раменское, ул. Мухоморова, д. 20, стр. 1. Контактный телефон: (495) 555-0000. Контактный факс: (495) 555-0001. Контактный e-mail: info@mfnd.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 № 50/023/001/2016-1380

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

1. Характеристики объекта недвижимости: Кадастровый номер объекта: наименование объекта: выделение объекта: площадь объекта: инвентарный номер литер: этажность (этаж): номера на поэтажном плане: адрес (местоположение) объекта: состав:	объекта недвижимости: (или условный) Земельный участок Земли сельскохозяйственного назначения, для личного строительства с правом проживания в нем 29 542 кв. м литер: Этажность (этаж): номера на поэтажном плане: Москва, область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «ТрастЮнион - Фонды недвижимости» левый и правый участники на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депозитов владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер государственной регистрации права:	3.1. Общая площадь собственности, № 50-50-23/042/2011-415 от 20.05.2011
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. Вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала, кат. № 50/23/001/0378/187. Земельный участок, категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения», разрешенное использование: для личного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь: 29 542 кв. м.
дата регистрации:	25.02.2016
номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-104/2
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 25.02.2016 до 01.12.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «РВМ-Клинт», ИНН: 7722-63196
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Специальный фонд «Совет Подмосквовный» зарегистрирован ФСФР России от 18.10.2007г. за № 1028-94/35580 от 18.10.2007г.

	Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевой инвестиционной фондом от 07.04.2015 №006/11
5. Договоры участия в долевом строительстве:	отсутствуют
6. Превышения:	отсутствуют
7. Заявления в судебном порядке:	даные отсутствуют
8. Отметки о возбуждении в отношении зарегистрированного права:	даные отсутствуют
9. Отметки о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	даные отсутствуют

Выписка выдана: Махортык Эдуард

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

СПЕЦИАЛИСТ ГО РАБРЕДА
Специалист государственной регистрации прав

Специалист государственной регистрации прав
Специалист государственной регистрации прав

Подпись специалиста выдана от 18.10.2007 г. для государственной регистрации прав в Едином государственном реестре недвижимости. Подпись специалиста выдана от 18.10.2007 г. для государственной регистрации прав в Едином государственном реестре недвижимости. Подпись специалиста выдана от 18.10.2007 г. для государственной регистрации прав в Едином государственном реестре недвижимости.

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

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

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

Дата: 13.02.2016 № 50/023/001/2016/6-561

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

1. Характеристики недвижимости:	объекта недвижимости
Кадастровый (или условный) номер объекта:	50-23/010378-557
назначение объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
площадь объекта:	27 606 кв. м
этажность (этаж):	
номер на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельца инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество "Уралполис", компания "Уралполис" - Фонды недвижимости. Данные о паевых участниках устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов паев владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер государственной регистрации прав:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-23/076/2011-046 от 23.05.2011
4. Обременение (обременения):	
4.1.1. Инд. права:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала, кадастр № 50-23/010378-557. Земельный участок, категория земель, вид разрешенного использования, назначение, разрешение на использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 27606 кв. м
номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-283/2
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 "Уралполис" компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722-563196
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом паевая инвестиционная компания "Солда Подмосковный" зарегистрирована ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-04135580 от 18.10.2007г.

	Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления недвижимым имуществом (павлом инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/1)	
5.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6.	Правовитязания:	отсутствуют
7.	Завязанные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8.	Отметка о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9.	Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махортых Эдуард.

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются фактическими (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21.06.2015 № 154-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, осуществляется для целей, которые влекут ущерб правам и законным интересам граждан, государственных органов и органов местного самоуправления Российской Федерации, а также интересов и законных интересов организаций, осуществляющих деятельность в Российской Федерации на законных основаниях.

СПЕЦИАЛИСТ Л.ГО. РАВЯДА

Служба государственной регистрации недвижимости Московской области

г. Москва, ул. Земляной вал, д. 25

Получено заявителем в 17:01 18.10.2017 г. Подпись государственного специалиста государственной регистрации недвижимости Московской области: [подпись] / [подпись]

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

Дата: 13.07.2016 №: 50/023/001/2016-603

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

1.	Характеристики недвижимости:	объект
	Кадастровый номер объекта:	50/23/0010378/504
	Земельный участок	
	Земельный участок	
	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	
	Площадь объекта:	27 606 кв. м
	Инвентарный номер, лист:	
	Отметка (этаж):	
	Номера на поэтажном плане:	
	адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала
	Состав:	
2.	Правообладатели (правообладатели):	2.1. Владелец инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество «Угрюмовский холдинг ТрастЮлон» - Фонд недвижимости» д/данные которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и отчетов дело владельцев инвестиционных паев.
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации прав:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-23/076/2011-054 от 23.05.2011
4.	Ограничение (обременение) прав:	4.1.1. Юрид.
	Дополнительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала, кат.№ 50/23/0010378/504, Земельный участок, категория земель, земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 27606 кв. м	
	дата государственной регистрации:	28.01.2016
	номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-2872
	дата государственной регистрации:	с 28.01.2016 по 01.12.2027
	Фонд, на который установлено ограничение (обременение) прав:	Закрытое акционерное общество «Угрюмовский холдинг» «РВМ Капитал», ИНН: 7722-563196
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) прав:	Правительством Московской области созданным инвестиционным фондом недвижимости «Земельный фонд «Слова Подмосковья» зарегистрирован ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-04135580 от 18.10.2007г.

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

Выписка выдана: Махортык Эдуард Иванович

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (состоятельными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, в любых документах, формах, которые несут ущерб правам и законным интересам граждан, организаций, органов государственной, муниципальной власти и законодательством Российской Федерации, предусматривающую законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ 1 РАЙОНА
Иванов И.С.

Служба государственной регистрации прав

Иванов И.С.

Служба государственной регистрации прав

Получены выписки выданы от 07.10.2016 для использования в соответствии с условиями, установленными в законе, от даты выдачи выписки. В случае, если выписка выдана в форме электронного документа, то выписка выдана в форме электронного документа. В случае, если выписка выдана в форме бумажного документа, то выписка выдана в форме бумажного документа. В случае, если выписка выдана в форме электронного документа, то выписка выдана в форме электронного документа. В случае, если выписка выдана в форме бумажного документа, то выписка выдана в форме бумажного документа.

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

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

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

Дата 11.03.2016 № 50/023/001/2016-1343

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

1. Характеристики объекта недвижимости:	объекта недвижимости
Кадастровый номер объекта:	(или условный) 50:03:0010378:567
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земля сельскохозяйственного назначения, для личного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
площадь объекта:	27 829 кв. м
этажность (этаж):	
площадь на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок, расположенный в юго-восточной части кадастрового квартала
состояние:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «ТрестЮнион - Фонды недвижимости» далее с которых устанавливаются на основании данных линейных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов паев владельцев инвестиционных паев и счетов паев владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-23/076/2011-059 от 24.05.2011
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. Иной:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположенный в юго-восточной части кадастрового квартала, кат.№ 50:03:0010378:567. Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для личного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 27829 кв. м
дата государственной регистрации:	25.02.2016
номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-182/2
срок, на который установлено (обременение) права:	с 25.02.2016 по 01.12.2027
вид, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7723-563196
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солнечный Подмосковный" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 10238-94135580 от

5. Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №606/11 не зарегистрирован	Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №606/11
6. Правовые ограничения в отношении земельного участка в дележном строительстве:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об оспаривании собственности для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка адресат: Махортык Эдуард Иванович

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 23 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, в иных формах, которые влекут ущерб правам и законным интересам субъектов Российской Федерации, предусмотрена законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ 1 РАЙОНА

Исполнитель: [подпись]

Исполнитель: [подпись]

Исполнитель: [подпись]

Исполнитель: [подпись]

Исполнитель: [подпись]

Исполнитель: [подпись]

Исполнитель: [подпись]

Исполнитель: [подпись]

Исполнитель: [подпись]

Исполнитель: [подпись]

Исполнитель: [подпись]

Исполнитель: [подпись]

Исполнитель: [подпись]

Исполнитель: [подпись]

Исполнитель: [подпись]

Исполнитель: [подпись]

Исполнитель: [подпись]

Исполнитель: [подпись]

Исполнитель: [подпись]

Исполнитель: [подпись]

Исполнитель: [подпись]

Исполнитель: [подпись]

Исполнитель: [подпись]

Исполнитель: [подпись]

Исполнитель: [подпись]

Исполнитель: [подпись]

Исполнитель: [подпись]

Исполнитель: [подпись]

Исполнитель: [подпись]

Исполнитель: [подпись]

Исполнитель: [подпись]

Исполнитель: [подпись]

Исполнитель: [подпись]

Исполнитель: [подпись]

Исполнитель: [подпись]

Исполнитель: [подпись]

Исполнитель: [подпись]

Исполнитель: [подпись]

Исполнитель: [подпись]

Исполнитель: [подпись]

Исполнитель: [подпись]

Исполнитель: [подпись]

Исполнитель: [подпись]

Исполнитель: [подпись]

Исполнитель: [подпись]

Исполнитель: [подпись]

Исполнитель: [подпись]

Исполнитель: [подпись]

Исполнитель: [подпись]

Исполнитель: [подпись]

Исполнитель: [подпись]

Исполнитель: [подпись]

Исполнитель: [подпись]

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

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

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СЛЕДЯК С НИМ

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

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

1. Характеристики объекта недвижимости:	объекта
Кадастровый номер объекта:	50/23/0010378/559
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земельный участок индивидуального назначения, для личного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
площадь объекта:	26 898 кв. м
идентификационный номер литер:	
этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «ТрестЮнион - Фонды недвижимости» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов анализе данных 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, № 50-50-23/076/2011-137 от 24.05.2011
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала, кат.№ 50/23/0010378/559, Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для личного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 26898 кв. м
дата государственной регистрации:	25.02.2016
номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-163/2
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 25.02.2016 по 01.12.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7723-563196
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Инициативы» «Специальный фонд «Солда Подмосковный» зарегистрирован ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94155580 от 18.10.2007г.

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

Выписка выдана: Махортык Эдуард

Выписка, содержащаяся в настоящем документе, является актуальной (действительной) на дату получения запроса органом, осуществляющим регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 13.07.2015 №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, не освобождает от ответственности ущерб правам и законным интересам граждан Российской Федерации, пренебрегающую законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ ГО РАЙОНА

Махортык Эдуард

подпись

Подпись: выписка выдана по ДТН для государственного использования в рамках государственной кадастровой оценки. Данная выписка не является документом, подтверждающим наличие или отсутствие права собственности на объект недвижимости. Для получения информации о наличии или отсутствии права собственности на объект недвижимости необходимо обратиться к Единому государственному реестру недвижимости (ЕГРН) по адресу: Московская область, г. Раменское, ул. Мухоморова, д. 10, к. 10, этаж 10, кабинет 1001.

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

Дата: 13.02.2016 № 50/023/001/2016-588

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

1. Характеристики недвижимости:	объекты недвижимости
Кадастровый номер объекта:	(или условный) 50-23/001/0378-562
Земельный участок:	Земельный участок
Выделенные объекты:	Земли сельскохозяйственного назначения, для личного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания и неи
площадь объекта:	27 606 кв. м
инвентарный номер, литер, этикетка (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Г. Жельское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владелец инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "ТрестСолон - Фонд недвижимости" (далее - УК), в котором участвуют на основании данных аналогов счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов паев владельцев инвестиционных паев. Дело владельца инвестиционных паев № 50-50-23/076/2011-161 от 25.05.2011
3. Вид, номер государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-23/076/2011-161 от 25.05.2011
4. Ограничение (обременение) права:	4.1.1. Инд. Довверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Г. Жельское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала, када № 50-23/001/0378-562. Земельный участок, категория земель, вид сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для личного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания и неи, общая площадь 27 606 кв. м
дата государственной регистрации:	28.01.2016
номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-275/2
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 28.01.2016 по 01.12.2027
вид, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722-563196
основание государственной регистрации:	Принят доверительное управление Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солон Подмосковный" зарегистрирован ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94155380 от 18.10.2007г.

5. Договоры участия в долевом строительстве:	Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления основным инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11
6. Правовые акты:	отсутствуют
7. Заключения в судебном порядке:	данные отсутствуют
8. Отметка о признании в отменности зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махортых Эдуард

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органами, осуществляющими государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июня 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, осуществляется в форме, которая позволяет ускорить правам и законным интересам заинтересованных лиц, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ Л.ГО.РАЗЯДА
подпись государственного регистратора

Карасева М.С.
Фамилия, инициалы

Выписка выдана в соответствии с требованиями Федерального закона от 21 июня 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" и Федерального закона от 27.07.2007 №201-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)".

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

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

Дата: 13.02.2016. №: 50/023/001/2016-565

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

1. Характеристики недвижимости:	объекта недвижимости:
Кадастровый номер объекта:	(или условный) 50-23-0010378-563
Назначение объекта:	Земельный участок
Назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
Площадь объекта:	27 605 кв. м
Инвентарный номер, литер:	
Этажность (этаж):	
Номер на поэтажном плане:	
Адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала
Состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1 Владелец инвестиционных прав - Закрытое акционерное общество "Угрюмовская компания" (Угрюмовский филиал инвестиционной компании "Солда Подмосквовный" на основании данных о которых указывается на основании данных в Едином государственном реестре недвижимости инвестиционных прав в реестре недвижимости инвестиционных прав и в Едином государственном реестре недвижимости инвестиционных прав и в Едином государственном реестре недвижимости инвестиционных прав.
3. Вид, номер государственной регистрации права:	3.1. Общая доля в собственности, № 50-50-23/076/2011-160 от 25.05.2011
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1. Вид:	Доверительное управление. Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала, кадастровый номер 50-23-0010378-563. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 27 605 кв. м.
дата государственной регистрации:	28.01.2016
номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-285/2
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 28.01.2016 по 01.12.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество "Угрюмовская компания" (РВМ Капитал", ИНН: 7722563196
основание государственной регистрации:	Принят доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом под названием "Земельный фонд "Солда Подмосквовный" зарегистрированный ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-04125589 от 18.10.2007г.

18.10.2007;	18.10.2007;
Договор о передаче права и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11	Договор о передаче права и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрированы
6. Превендизации:	отсутствуют
7. Звьяненные в судебном порядке права требования:	иные отсутствуют
8. Отсутки о возращении и отклонении зарегистрированного права:	и иные отсутствуют
9. Отметки о наличии решения обременения для государственной и муниципальных нужд:	обременения отсутствуют

Выписка выдана: Мухометов Эдуард

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21.06.1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, осуществляется для целей, которые являются ущербом правам и законным интересам физических и юридических лиц, в отчет ответственности, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ ГО РАЕРИДА
 (подпись)
 (подпись)

Настоящая выписка выдана по № 191, на основании запроса, полученного от ООО "Специалист ГО РАЕРИДА" от 18.10.2016 г. в соответствии с требованиями Федерального закона от 21.06.1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

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

Дата 13.03.2016 № 50/0023/001/2016-579
 На основании запроса от 11.02.2016 г., поступившего на рассмотрение 11.02.2016 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:	объекта недвижимости
Кадастровый номер объекта:	50/23/002/0459/22
наименование объекта:	Земельный участок
наименование объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, под домом с правом регистрации проживания и вед.
площадь объекта:	29 600 кв. м
эпикриза (этаж):	
площадь на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Новоархангельское, земельный участок расположен в юго-западной части кадастрового квартала, кадастровый номер 50/23/002/04/59/22, земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под личное строительство и правом владения жилым домом с правом регистрации проживания в нем, общая площадь: 29600 кв. м.
сособственники (правообладатели):	2.1. Владелец инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "ТрестЮнион - Фонды недвижимости" (далее - УК) в которых участвуют на основании данных инвентарных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцы инвестиционных паев и счетов в деле владельцев инвестиционных паев. № 50-50-23/225/2010-103 от 13.12.2010
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность от 13.12.2010
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1. Вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Новоархангельское, земельный участок расположен в юго-западной части кадастрового квартала, кадастровый номер 50/23/002/04/59/22, земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под личное строительство и правом владения жилым домом с правом регистрации проживания в нем, общая площадь: 29600 кв. м.
дата государственной регистрации:	27.01.2016
номер государственной регистрации:	50-50/0023-50/999/001/2016-99/2
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 27.01.2016 по 01.12.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания «РВМ-Подмосковный» ИНН: 7722562196
основание государственной регистрации:	Приглашение доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом деятельности "Земельный фонд "Сила Подмосковья" зарегистрированы ФССФ России 18.10.2007г. № 1028-04135580 от

номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-331
сроки, на которые установленно ограничение (обременение) права:	с 27.01.2016 до 01.12.2016
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество "РВМ Капитал", ИНН: 7723463196
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солд Подмоскownый" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-04135580 от 18.10.2007г. Договор о передаче права и обязанности по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11
5. Договора участия в долевом строительстве:	не зарегистрированы
6. Проволочные акты:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о наличии в государственном реестре ограничений регистрации права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махорных Зуяра

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органами, осуществляющими государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 24 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, субъектами и в форме, которые влекут ущерб правам и законным интересам физических лиц, является нарушением законодательных актов Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ ГО РАЗ РАД
Специалист государственного кадастрового реестра недвижимости
Кирюшкин М. С.
Подпись: _____
М.П. _____

Подпись заявителя (или лица, уполномоченного в соответствии с законодательством Российской Федерации) и печать государственного кадастрового реестра недвижимости (ГКРН) являются обязательными для предоставления государственной услуги. В случае отсутствия подписи и печати государственного кадастрового реестра недвижимости (ГКРН) документ не будет считаться действительным.

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

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

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

Дата: 13.02.2016 №: 50/023/001/2016-472

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

1. Характеристики объекта недвижимости:	объекта
Кадастровый номер объекта:	(или условный) 50:23-0020379-8
наименование объекта:	Земельный участок для личного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проложения в нем
различные объекты:	земли сельскохозяйственного назначения
площадь объекта:	94 600 кв. м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	участок находится примерно в 1000 м по направлению на юго-восток от ориентира д.Балеево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира Московская область, Раменский район, сельское поселение Новошахтовское
б/с/ст/в:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владелец инвестиционных паев - Собственник данного объекта недвижимости и далее о нем, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лиц, счетов владельцев инвестиционных паев. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Земельный фонд "Солд Подмоскownый" (Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-04135580) под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания о которых устанавливается на основании данных лиц, счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов, действующий в соответствии с законодательством Российской Федерации.
3. Вид, номер государственной регистрации паев:	3.1. Общая доля в собственности, № 50-50-23/154/2007/027 от 11.12.2007
4. Отрывочные (обременения) права:	
4.1.1. Вид:	Доверительное управление, участок находится примерно в 1000 м по направлению на юго-восток от ориентира д.Балеево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира Московская область, Раменский район, сельское поселение Новошахтовское, кад.№ 50:23-0020379-8. Земельный участок для личного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проложения в нем, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 94600 кв. м
дата государственной регистрации:	27.01.2016

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

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

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

1. Характеристики недвижимости	объекта
Кадастровый номер объекта:	50:23:0020379:7
наименование объекта:	Земельный участок для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации прожития в нем
назначение объекта:	земли сельскохозяйственного назначения
площадь объекта:	129 700 кв. м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
площадь по поэтажному плану:	
адрес (местоположение) объекта:	участок находится примерно в 900 м по направлению на юго-восток от ориентира: д.Бахтево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Раменский район, сельское поселение Гужельское
состав:	2.1. Владельца инвестиционных паев - Собственников дачного объекта недвижимости и дачные орудия, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевого счета владельца инвестиционных паев. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосковский" (Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-64/35580) под управлением Закрытого акционерного общества "Уралвискоза" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевого счета владельца инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов паевого владельца инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной прав:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-23/154/2007-028 от 11.12.2007
4. Ограничение (обременение) прав:	4.1.1. Вид: Доверительное управление, участок находится примерно в 900 м по направлению на юго-восток от ориентира: д.Бахтево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Раменский район, сельское поселение Гужельское, п/д № 50:23:4020379:7. Земельный участок для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации прожития в нем, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, общая площадь 129700 кв. м
	дата государственной регистрации: 27.01.2016
	номер государственной: 50-50/023-50/999/001/2016-2671

регистрация:	с 27.01.2016 до 01.12.2027
срок, на который предоставлено ограничение (обременение) прав:	Закрытое акционерное общество "Уралвискоза" компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) прав:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосковский" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-64/35580 от 18.10.2007г.
осложнение государственной регистрации:	Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правовые акты:	отсутствуют
7. Заключенные в судебном порядке сделки и требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возвращении в дачные отсутствующих объектов зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об отмене государственной регистрации для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махортов Эдуард
 Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июня 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" сведения о наличии или отсутствии ограничений, установленных в настоящее время, сообщаются заявителю в форме, которая наносит ущерб праву и законным интересам граждан, юридических лиц, а также ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.
 СДЕЛКА ЛИСТЪ ГО РАВЕ ЯДА
 (подпись, дата, место составления документа)

Катякста М. С.
 (подпись, дата)

Подпись, дата, место составления документа (подпись, дата, место составления документа)
 (подпись, дата, место составления документа)

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ
№ 50/023.000/2016-530
Дата 13.02.2016

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

1. Характеристики объекта недвижимости: Кадастровый номер объекта: наименование объекта: назначение объекта: площадь объекта: идентификационный номер, литер: этажность (этаж): номер на поэтажном плане: адрес (местоположение) объекта: состав:	50:23:0020379:14 Земельный участок для личного строительства с правом проживания в нем 23 119 кв. м 23 участок находится площадью в 1400 м по направлению на юг от ориентира: жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Раменский район, сельское поселение Новоархангельское, д.Буховское, д.130
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владелец инвестиционных паев - Собственник жилого объекта недвижимости и данные о нем, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лиц, выдающих инвестиционных паев. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Земельный фонд "Солда Подмоскловский" (Правила доверительного управления зарегистрированы ФССФ России 18.10.2007г. за № 1028-04/135580 под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая данные о которых устанавливаются на основании данных лиц, выдающих инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер государственной права:	3.1. Община долевая собственность, № 50-50-23/154/2007-034 от 11.12.2007
4. Ограничение (обременение) права:	4.1.1 вид: Доверительное управление, участок находится площадью в 1400 м по направлению на юг от ориентира: жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Раменский район, сельское поселение Новоархангельское, д.Буховское, д.130, код № 50:23:0020379:14. Земельный участок для личного строительства с правом проживания жилого дома с правом регистрации проживания в нем, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общия площадь 23,119 кв. м
5. Вид, номер государственной права:	5.1. Дата государственной регистрации: 28.01.2016

номер государственной регистрации:	50-50-023-50/999/001/2016-249/1
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 28.01.2016 по 01.12.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7723-63196
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солда Подмоскловский" зарегистрированы ФССФ России 18.10.2007г. за № 1028-04/135580 от 18.10.2007г. Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрированы
6. Правовые акты:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметки о возмещении или отсутствии исполнения зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об отмене или признании недействительным для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махертых Эльвур

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", использовавшие сведения, содержащиеся в настоящем документе, действуют в форме, которая позволит удостоверить права и законные интересы физических лиц и не имеет юридической силы, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ ГО РАЗДЕЛА
Иванов Иван Иванович (подпись)



Подлинник выданной выписки (или ее копия) является документом, подтверждающим наличие или отсутствие государственной регистрации права собственности на объект недвижимости, а также сведений об ограничениях (обременениях) права, установленных в Едином государственном реестре недвижимости. Подлинник выданной выписки (или ее копия) является документом, подтверждающим наличие или отсутствие государственной регистрации права собственности на объект недвижимости, а также сведений об ограничениях (обременениях) права, установленных в Едином государственном реестре недвижимости.

регистрации: срок, на который установлено ограничение (обременение) права;	с 27.01.2016 по 01.12.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права;	Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «ВМ Капитал», ИНН: 7722563196
основание государственной регистрации;	Правила поперечного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Земельный фонд «Солда Подмосковный» зарегистрированы ФСФР России от 18.10.2007г. за № 1028-04135580 от 18.10.2007г. Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №16611
5. Договоры участия в долевом строительстве;	не зарегистрировано
6. Привопритязания;	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования;	данные отсутствуют
8. Отметка о возращении в отношении зарегистрированного права;	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махортых Эдуард

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

СПИШКА ИССТА ЛЛО РАДРВА
Одесская обл.
Киевская обл.
Киевская обл.

Получено, заверено нотариусом от 17.05.2016 г. на основании заявления от 17.05.2016 г. от участника общества «Управляющая компания «ВМ Капитал» (ИНН: 7722563196) о предоставлении государственной услуги «Выписка из Единого государственного реестра недвижимости» № 1/028-04135580 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 № 50/023/001/2016-384
На основании запроса от 11.02.2016 г., поступившего на рассмотрение 11.02.2016 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики недвижимости:	объекты недвижимости
Кадастровый номер объекта;	(или условный) 50:23:0020379-5
наименование объекта;	Земельный участок для жилищного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
назначение объекта;	земля сельскохозяйственного назначения
площадь объекта;	77 300 кв. м
инвентарный номер, литер;	
этажность (этаж);	
номер на поэтажном плане;	
адрес (местоположение) объекта;	участок находится примерно в 800 м по направлению по лог от ориентира: д.Багеево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира :Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохарьтонское
состав;	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Собственник жилого объекта недвижимости и данные о них, предусмотренной Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных сведений владельцев паевого инвестиционного фонда «Земельный фонд «Солда Подмосковный» (Правила поперечного управления зарегистрированы ФСФР России от 18.10.2007г. за № 1028-04135580 под управлением Закрытого акционерного общества «Управляющая компания «ВМ Капитал» устанавливаются на основании данных сведений владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер государственной прав;	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-23/154/2007-029 от 11.12.2007
4. Отграничение прав (обременение)	4.1.1. Вид: Доверительное управление, участок находится примерно в 800 м по направлению по лог от ориентира: д.Багеево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира :Московская область, Раменский район сельское поселение Новохарьтонское код № 50:23:0020379-5, Земельный участок для жилищного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 77300 кв. м
дата государственной регистрации;	27.01.2016
номер государственной регистрации;	50-50/023-50/99/001/2016-34/1



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

(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

договорное, взаимное свидетельство: 11.12.2007

Дата выдачи: 01.12.2015

01.12.2015

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

• Протокол доверительного Управления Закрытым паевым инвестиционным фондом
недвижимости "Земельный фонд "Солны Подмосковный" зарегистрирован в ФСФР России
18.10.2007г; за № 1028-04135580

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

Вид права: Общая доляная собственность

Классификационный номер: 50:23:00:0394:5

Объект права: Земельный участок для ведения сельского хозяйства, на огороде дачном, земель
сельскохозяйственного назначения, общая площадь 7046 кв.м., адрес (местонахождение)
объекта, участок находится по адресу в 400 м по направлению на юг от ориентира: д.Феринно,
расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Раменский
район, сельское поселение Гамельское

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

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

Государственный регистратор



Носкин Е. Е.

50-БА 683343



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

(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

полное, полное свидетельство: 11.12.2007

Дата выдачи: 11.12.2015

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

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

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

Вид права: Общая долевая собственность.

Квотировый(субквотный) номер: 50-23-0020394-6

Объект права: Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория
земли: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 119158 кв.м., адрес
(местонахождение) объекта: участок находится примерно в 1300 м по направлению на юго-
запад от ориентира:железной лом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира:
Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, д.Фенино, д.28

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11"
декабря 2007 года сделана запись регистрации № 50-50-23/154/2007-039

Государственный регистратор

(подпись) И.Л.С.
50-50-23/154-2007-039



Степанова Н. Л.

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**

№ 50/02/1001/2016-484

Дата 13.02.2016

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

1. Характеристики недвижимости:	объект	
Квотировый номер объекта:	(или условный) номер объекта:	50-23-0020394-9
наименование объекта:	Земельный участок	
назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства	
площадь объекта:	21 109 кв. м	
идентифицирующий номер, литер: этажность (этаж):		
площадка на поэтажном плане: адрес (местонахождение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала	
состав:		
2. Правообладатель (Правообладатели):	2.1. Владелец инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосковский" данные о котором устанавливаются на основании данных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.	
3. Вид, номер государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50- 23/076/2011-065 от 24.05.2011	
4. Ограничение (обременение) права:		
4.1.1. Вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала, кат.№: 50-23-0020394-9, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 21 109 кв. м	
дата государственной регистрации:	28.01.2016	
номер государственной регистрации:	50-50/023-50/990/001/2016-2672	
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 28.01.2016 по 01.12.2027	
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество 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 18.10.2007, Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным	

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

Дата 13.02.2016 № 50/023/001/2016-421

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

1. Характеристики недвижимости:	объекты недвижимости:	50-23/0020394/19
Кадастровый номер объекта:	Земельный участок	
наименование объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства	
назначение объекта:	Земельный участок	
площадь объекта:	28 283 кв. м	
инвентарный номер, литер:		
этажность (этаж):		
номер на поэтажном плане:		
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в северо-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 годовых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.	
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая доля в собственности, № 50-50-23/016/2012-047 от 14.02.2012	
4. Ограничение (обременение) права:		
4.1.1. Вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала, кад. № 50-23/0020394/19, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 28283 кв. м	
дата государственной регистрации:	21.01.2016	
номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2015-6043/2	
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 21.01.2016 до полного исполнения сторонами своих обязательств	
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196	
основание государственной регистрации:	Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11 от 07.04.2015	
5. Договоры участия в долевой собственности:	не зарегистрировано	
6. Правопритязание:	отсутствует	

5. Договоры участия в долевой собственности:	не зарегистрировано
6. Правопритязание:	отсутствует
7. Заявленные в судебном порядке иски:	данские отсутствуют
8. Истечения о возмещении взысканий:	данские отсутствуют
9. Отсутствуют ли решения об изъятии объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данские отсутствуют

Выписка выдана: Московская, Зуррад
 Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются достоверными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 19.07.1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, не освобождает от ответственности лиц, которые имеют право и законным интересам, предусмотренным законодательством Российской Федерации, в отношении объектов недвижимости.

СПЕЦИАЛИСТ ГОСРЕЕСТРА
 [подпись] [подпись]
 [подпись] [подпись]



Настоящая выписка выдана в соответствии с требованиями к форме государственной выписки, принятой постановлением Правительства Российской Федерации от 21.01.2016 № 203-ФЗ "Об утверждении формы выписки, содержащей информацию о государственной регистрации недвижимости, форме и порядке ее предоставления государственным и муниципальным органам".

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

Дата 13.02.2016 № 50/023/001/2016-408

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

1. Характеристики объектов недвижимости:	объекты недвижимости
Кадастровый номер объекта:	50:23-0020394:14
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения. Для сельскохозяйственного производства
площадь объекта:	27 622 кв. м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество Управляющая компания «ТрастЮнион» - Фонды недвижимости» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-23/017/2012-184 от 13.02.2012
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. Вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала, кад. № 50:23-0020394:14, Земельный участок, категория земель - земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 27622 кв. м
дата государственной регистрации:	21.01.2016
номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2015-404/72
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 21.01.2016 до полного исполнения сторонами своих обязательств
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Клипстат», ИНН: 7722563196
основание государственной регистрации:	Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №066/11 от 07.04.2015
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правомогутствия:	отсутствуют

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

Выписка выдана: Махортык Эдуард

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 13 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, сформированной в форме, которые несут ущерб правам и законным интересам правообладателя, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

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

Печатные материалы выданы в 17:21 на основании приказа № 100/100 от 11.02.2016 г. в соответствии с требованиями пункта 10 статьи 16 Федерального закона от 13 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" исползование сведений, содержащихся в настоящей выписке, сформированной в форме, которые несут ущерб правам и законным интересам правообладателя, 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

Дата: 13.02.2016. № 50/023/001/2016-396

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

1. Характеристики объекта недвижимости: Кадастровый номер объекта: наименование объекта: назначение объекта: площадь объекта: инвентарный номер, литер: этажность (этаж): номера на поэтажном плане: адрес (местоположение) объекта: состав:	объекта недвижимости) (или условный) 50/023-002/0394/15 Земельный участок Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства 23 096 кв. м Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "Тристан" - Фонды недвижимости" лицами о которых устанавливаются на основании данных реестра владельцы инвестиционных паев и счетов лепо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая доляная собственность, № 50-50-23/017/2012-183 от 13.02.2012
4. Ограничение (обременение) права: 4.1.1. вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала, кад. № 50-23-002/0394/15, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 23096 кв. м 21.01.2016
дата государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2015-6046/2
номер государственной регистрации:	с 21.01.2016 до полного исполнения сторонами своих обязанностей
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевыми инвестиционными фондами от 07.04.2015 №66/11 от 07.04.2015
основание государственной регистрации:	не зарегистрировано
5. Договоры участия в долевом строительстве:	отсутствуют
6. Правопритязание:	

1

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

Выписка выдана: Михайлых Эдуард

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

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

Получить выписку выдают по ЕПН (в паспорте) либо по предъявлению нотариально заверенной копии паспорта, а также по предъявлению оригинала паспорта, а также по предъявлению удостоверения личности, выданного в установленном порядке, а также по предъявлению удостоверения личности, выданного в установленном порядке, а также по предъявлению удостоверения личности, выданного в установленном порядке.

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

Дата 13.02.2016 № 50/023/001/2016-409
На основании запроса от 11.02.2016 г., поступившего на рассмотрение 11.02.2016 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости: Кадастровый номер объекта: наименование объекта: назначение объекта: площадь объекта: инвентарный номер, литер, этажность (этаж): номера на поэтажном плане: адрес (местоположение) объекта: состав:	объекта (или условный): 50:23:0020394:13 Земельный участок. Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного предпринимательства. 21 157 кв. м
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владелец инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество «Управляющая компания "ТрастЮникс - Фиделитас"», данные о которых указаны на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов деро владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер государственной регистрации права:	3.1. Общая полевая собственность, № 50-50-23/017/2012-185 от 13.02.2012
4. Ограничение (обременение) права: 4.1.1. Реңд:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Гужельское, земельный участок расположенный в центральной части кадастрового квартала, кад. № 50:23:0020394:13. Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь: 21157 кв. м 19.01.2016 50-50/023-50/999/001/2015-6048/2 с 19.01.2016 до полного исполнения сторонами своих обязательств Закрытое акционерное общество «Управляющая компания "РВМ Капитал"», ИНН: 7722563196 Договор о передаче права и обязанностей по договору доверительного управления лицевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11 от 07.04.2015
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано

1

7. Заявления в суд об оспаривании порядка взыскания:	лишь отсутствуют
8. Отметки о возмещении стоимости государственного регистрационного пошлины:	лишь отсутствуют
9. Отметки о наличии решения об оспаривании государственной регистрации государственной регистрации в государственной регистрации:	лишь отсутствуют

Выписка выдана: Малютых Эльвира

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 21.04.1997 г. №122-ФЗ «О государственной регистрации права на недвижимое имущество» (далее - Закон) использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, в форме, которые влекут за собой утрату прав и законным интересам Российской Федерации, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СВЕДИТЕЛЬСТВО ГО РА З Р В Д А
Выдано в соответствии с Законом Российской Федерации от 21.04.1997 г. №122-ФЗ
Малютых Эльвира
(подпись, печать)

Малютых Эльвира
(подпись, печать)

Выписка выдана в соответствии с Законом Российской Федерации от 21.04.1997 г. №122-ФЗ «О государственной регистрации права на недвижимое имущество» (далее - Закон) и постановлением Правительства Российской Федерации от 21.04.1997 г. №122-ФЗ «О государственной регистрации права на недвижимое имущество» (далее - Постановление).

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

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

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

Дата 13.02.2016 № 50/023/001/2016-461

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

1. Характеристики недвижимых объектов:	объект
Кадастровый номер объекта:	50-23-0810367-10
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земля сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства
площадь объекта:	29 835 кв. м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
площадь по поэтажному плану:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество Управляющая компания "ТриТюнинг - Фонды недвижимости" данные о которых устанавливаются на основании данных линейных 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, № 50-50-23/017/2012-149 от 08.02.2012
4. Ограничение (обременение) права:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала, кат.№ 50-23-0010367-10, Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общия площадь 29835 кв. м
4.1.1. Вид:	дата государственной регистрации: 27.01.2016
номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-59/2
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 27.01.2016 по 01.12.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196
основание государственной регистрации:	Принята доверительного управления Закрытым акционерным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солит (Общественный) зарегистрирована ФСФР России от 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007г.

6. Проверка данных:	отсутствует
7. Заявления в судебном порядке о признании права требования:	данные отсутствуют
8. Отчеты о возвращении имущества зарегистрированного лица:	данные отсутствуют
9. Отчеты о наличии решения об аресте имущества и/или обременении и/или о приостановлении вступления в силу:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махорных Зуевых
 Выписка, содержащаяся в настоящем документе, является актуальной (действительной) в дату получения запроса о предоставлении информации. В случае изменения информации, содержащейся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, информация, содержащаяся в настоящем документе, может отличаться от информации, содержащейся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, которая является приоритетной. Ответственность за достоверность информации, содержащейся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, несет Федеральное государственное учреждение "Фонд информации".

СПЕЦИАЛИСТ ГОУ ВРЗ РАМН
 Курякина М.С.
 Подпись: _____
 Печать: _____

Подпись выдателя выписки и ЕГРП на государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также на Едином государственном реестре недвижимости, осуществляется в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.2017 № 172-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон от 21.06.2011 № 102-ФЗ "Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности государственным или муниципальным органам, и внесении изменений в Федеральный закон от 29.07.2017 № 172-ФЗ "Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности государственным или муниципальным органам, и внесении изменений в Федеральный закон от 29.07.2017 № 172-ФЗ".

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

Дата: 13.02.2016
 №: 50/023/001/2016-489
 На основании запроса от 11.02.2016 г., поступившего из распоряжение 11.02.2016 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики недвижимости:	объекта недвижимости	50/023/001/0367-7
Кадастровый номер объекта:	Земельный участок	
планирование объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства	
назначение объекта:	20-483 кв. м.	
площадь объекта:		
инвентарный номер, литер:		
этажность (этаж):		
номер на поэтажном плане:		
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Г. Желтое, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала	
состав:		
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Бывшими инвестиционными паевыми фондами Московской области - Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "Трест Юнион - Фонд Недвижимости", данные о которых устанавливаются на основании данных личных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов реестра владельцев инвестиционных паев.	
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-23/017/2012-130 от 08.02.2012	
4. Ограничение (обременение) права:		
4.1.1. Вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Г. Желтое, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала, код № 50/023/001/0367-7. Земельный участок, категория земель, земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь: 20-483 кв. м	
4.1.1.1. Вид:	28.01.2016	
4.1.1.1.1. Вид:	50-50/023-50/999/001/2016-2742	
4.1.1.1.2. Вид:	с 28.01.2016 по 01.12.2027	
4.1.1.1.3. Вид:	Условно ограниченные обременения права.	
4.1.1.1.4. Вид:	Закрите акционерное общество "Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196	
4.1.1.1.5. Вид:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Недвижимость - Земельная зона "Славя" Подмосковный регион" от 08.02.2012 № 18.10.2007, п. № 1023-94135580 - 07	
4.1.1.1.6. Вид:	Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным	

5. Договоры участия в долевом строительстве зарегистрированы:	Фондом от 07.04.2015 №06/11
6. Претензии:	отсутствуют
7. Заявления в судебном порядке данные отсутствуют:	отсутствуют
8. Отметка о возбуждении в отношении зарегистрированного лица искового судопроизводства:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об аресте имущества для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махорных Эдуард

Выписка, содержащаяся в настоящем документе, является актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июня 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами, не предусмотренными законодательством Российской Федерации, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СЕРГИЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ РАДЗЕВ
 Главный государственный инспектор по регистрации прав
 (подпись)
 Хоружавин М. С.
 (подпись)

Получение выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним осуществляется государственными органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в соответствии с требованиями Федерального закона от 13.07.2007 № 201-ФЗ "О государственном кадастре 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 ВА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

№ 50/02/2016/2016-495

Дата 13.02.2016.

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

1. Характеристики объекта недвижимости:	объекта недвижимости
Кадастровый номер объекта:	50:23:0010367-9
назначенные объекты:	Земельный участок
назначенная область:	Земли сельскохозяйственного назначения
площадь объекта:	20 189 кв. м
инвентарный номер, литер:	
эпикюста (ЛТЖК):	
номер на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение "Гужельское", земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала
состав:	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество "Управление активами "ТрасЮнион - Фонды недвижимости" данные о которых устанавливаются на основании данных полевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Целеобладатель (правообладатель):	
3. Вид, номер государственной регистрации права:	3.1. Юридич. сделка, собственность, № 50-50/2017/2012-151 от 08.02.2012
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. Вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Гужельское, земельный участок, расположен в южной части кадастрового квартала, кадастровый номер 50:23:0010367-9, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь: 20189 кв. м
дата государственной регистрации:	28.01.2016
номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-2762
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 28.01.2016 по 31.12.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество "Управление активами «РВМ Клинтон», ИНН: 7722-03196
основание государственной регистрации:	Принят доверительного управления. Закрытое паевое инвестиционное фондом недвижимости "Земельный фонд "Солда Подмосковья" зарегистрирован ФСО РФ от 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007г. Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным

5. Даты окончания в котором должны быть зарегистрированы:	срок от 07.04.2015 №04/11
6. Требования:	отсутствуют
7. Заключены ли в судебном порядке:	данные отсутствуют
8. Отсутствует ли подражание в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отсутствует ли решение об артектива объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Микрорайон Эуэвко

Выписка, содержащаяся в настоящем документе, является актуальной (действительной) в дату получения в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, со ссылкой на Федеральный закон от 13.07.2015 № 197-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" в форме, которые являются частью права и законным инструментом, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

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

Муниципальное государственное учреждение "Управление кадастра, регистрации и картографии"

Всечасная линия по вопросам регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: 8 (495) 399-0000
Фонд поддержки инициатив граждан: 8 (495) 399-0000
Фонд поддержки инициатив граждан: 8 (495) 399-0000

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 № 50/002.3/001/2016-573

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

1. Характеристики недвижимых объектов:	объекты
Кадастровый номер объекта:	(или условный) 50:23:0010378:568
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения. Для сельскохозяйственного производства
площадь объекта:	27 606 кв. м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номер на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1 Владелец инвестиционных прав - Закрытое акционерное общество «Управляющая компания "Тристан" - Фонд недвижимости" лицами в которых устанавливаются на основании данных Единых счетов владельцев инвестиционных прав в реестре владельцев инвестиционных прав в счете дело владельцев инвестиционных прав.
3. Вид, номер государственной регистрации права:	3.1. Область, доля собственности, № 50-50-23/017/2012-148 от 08.02.2012
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. Вид:	Договорное управление. Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала, зад. № 50:23:0010378:568. Земельный участок, категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения», разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 27 606 кв. м
дата регистрации:	28.01.2016
номер государственной регистрации:	50-50/0023-50/999/001/2016-273/2
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 28.01.2016 по 01.12.2027
лица, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «РВМ Кадастр», ИНН: 7723563196
государственная регистрация:	Прямая ликвидация управляемых Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солд Раменский" зарегистрирован ФНС РФ России - 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007г.
	Договор о передаче прав и обязанностей по договору доконченного отчуждения паевым инвесторам

5. Договора участия в долевом строительстве:	догодом от 04.04.2015 №006/11 не зарегистрировано
6. Правомогания:	отсутствуют
7. Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Ответы о возмещении в исполнении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Ответы о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махорных Эдуард

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органами, осуществляющими государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 29.12.2007 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящем выписке, влечет за собой ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ ЦОД РАЧЕВЯ

(подпись) (инициалы) (фамилия) (подпись) (инициалы) (фамилия)

Подпись и печать выданы на 13.02.2016 года по запросу от 11.02.2016 года. Удостоверены в соответствии с требованиями Федерального закона от 27.07.2007 № 201-ФЗ «Об архивном деле в Российской Федерации» и постановлением Правительства Российской Федерации от 27.07.2007 № 201-ФЗ «Об архивном деле в Российской Федерации».

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единственный государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

подлежащее, взамен свидетельства : серия 50-АГ № 274377, дата выдачи 05.06.2012 года
"31" июня 2012 года

Дата выдачи: "31" июня 2012 года

Документы-основания: Договор купли-продажи земельного участка от 28.03.2012 №17

Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных паев "Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Земельный фонд "Солма Подмосквитин"

Вид права: Община долевой собственности

Объект права: Земельный участок, категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, общин паевых, 2706/22 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Орехово-Зуевский район, с/поселение дер Губино Землянского ед, уч. 22

Кadaстровый (или условный) номер: 50:24:0050416:10

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" июня 2012 года сделана запись регистрации № 50:50:24:003/2012-437

Бирманова О.С. (подпись)
Регистратор

50-АГ/Н 631400

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии)

Раздел 1

Выявлено в Едином государственном реестре недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
Лист № _____	Раздел № 1	Всего листов раздела 1	Всего листов: _____
06.08.2018		Всего разделов: _____	Всего листов: _____
Кадастровый номер:		50:23:0010000:160253	
Номер кадастрового квартала:	50:23:0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	05.06.2018		
Раиса присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Россия/Область Федерации, Московская область, р-н Раменский, с Карпово		
Площадь:	96844 +/- 109 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб:	15611252.80		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	под данное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Объект ипотеки:	Против земельного участка не зарегистрированы ипотеки (заемных участков) с кадастровыми номерами (регистрационными номерами) 50:23:0000000:153788.		
Получатель выписки:	Земельное кадастровое описание: Управляющая компания "РВМ Котелки", Д.У.Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "РВМ-Подмосковный"		
ИДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Голова Н. М.		

Раздел 2

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

Земельный участок

Лист № _____ Раздела 2 _____ Всего листов раздела 2: _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____

06.05.2018

Кадастровый номер: 50:23:0000000:160253

1. Правообладатель (правообладатели):	Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Кашица», 1.1.Д.У.Зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости «ЕГРН - Подмосковный», ИНН: 772253196, ОГРН: 105744282810
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50:23:1000000.160253-50:023-2/018-1 от 03.08.2018
3. Документ(ы) основания:	3.1. Решение о разделе земельного участка от 04.04.2018
Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление, Участок находится примерно в 700 м по прямой от центра земель от ориентира: жилой дом, расположенного на земельном участке, адрес ориентира: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новопаулитинское, село Карпово, д.п. 2, кв. № 30/33/302948/13, Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: под размещение объектов с правом ведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, обща площадь 3033985 кв. м
дата государственной регистрации:	03.08.2018
номер государственной регистрации:	50:23:0000000:160253-50:023-2/018-2
сроки, на которых устанавливаются ограничения прав и обременения объекта:	с 27.01.2014 по 01.12.2027
вид, и вид(ы) которого установлено ограничение прав и обременения объекта:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Кашица», ИНН: 772253196, ОГРН: 105744282810
основание государственной регистрации:	Права доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Земельный фонд "Сити Подмосковный"» зарегистрирован ФНС РФ России от 18.10.2007, за № 1028-94135589 от 18.10.2007. Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №00/11
5. Сведения о наличии реальных обременений объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ _____ Глазов Н. М.

М.П.

Раздел 3

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

Земельный участок

Лист № _____ Раздела 2 _____ Всего листов раздела 2: _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____

06.05.2018

Кадастровый номер: 50:23:0000000:160253

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1: _____ Численно обозначить: _____

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ _____ Глазов Н. М.

М.П.

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
выс. объект недвижимости			
Лист №	Раздел Д	Всего листов раздела Д	Всего разделов
06.08.2018			
Кадастровый номер:		50:23:0000000:160257	
Номер кадастрового квартала:	50:23:0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	03.08.2018		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, р-н Раменский, с. Карпово		
Площадь:	820078 кв. м 338 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	132841373.60		
Кадастровый номер расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:23:0000000-149734		
Категория земель:	земли сельскохозяйственного назначения		
Вид разрешенного использования:	под личное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельного участка (земельного участка) с кадастровым номером (кадастровый номер) 50:23:0000000:133788		
Получатель выписки:	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания «РВМ Капитал», Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ-Подмосковный"		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Галкина Н. М.	



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

Земельный участок			
выс. объект недвижимости			
Лист №	Раздел Д	Всего листов раздела Д	Всего разделов
06.08.2018			
Кадастровый номер:		50:23:0000000:160257	
1. Правообладатель (правообладатели):	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания «РВМ Капитал», Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ-Подмосковный", ИНН: 7722563196, ОГРН: 1057749282810		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50:23:0000000:160257-50:023:2018-1 от 03.08.2018		
3. Документ(ы) основания:	3.1. Решение о разделе земельного участка от 04.04.2018		
4. Описание прав и ограничений (обременение) объекта:			
4.1.1. Вид:	Доверительное управление. Участок площадью примерно в 700 м по направлению на северо-запад от ориентира: жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новодарницкое, село Карпово, дом 2, вкл. № 50:23:0000000:13, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под личное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 3033985 кв. м		
дата государственной регистрации:	03.08.2018		
номер государственной регистрации:	50:23:0000000:160257-50:023:2018-2		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 27.01.2016 по 01.12.2027		
4.1.2. Вид:	Доверительное управление. Участок находится площадью в 700 м по направлению на северо-запад от ориентира: жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новодарницкое, село Карпово, дом 2, вкл. № 50:23:0000000:13, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под личное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 3033985 кв. м		
дата государственной регистрации:	03.08.2018		
номер государственной регистрации:	50:23:0000000:160257-50:023:2018-1		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 27.01.2016 по 01.12.2027		
4.2. Вид:	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196, ОГРН: 1057749282810		

основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солда Подмосквовный" зарегистрированы: ФСОФ России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007; Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>подпись, должность, адрес</small>	Галкина Н. М. <small>подпись, должность</small>

М.П.

Земельный участок	
<small>код объекта недвижимости</small>	
Лист № <u> </u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> ;
06.08.2018	Всего разделов: <u> </u>
Кадастровый номер:	50:23:000000:160257
вид:	Доверительное управление. Участок находится примерно в 700 м по направлению на северо-запад от ориентира: жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новоартемовское, с/пгт Карпово, дом 2, код № 50.23.0020460.13. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов/земель населенных пунктов/земель населенных пунктов; вид разрешенного использования: для размещения строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации провозимая в нем. общая площадь 10131093 кв. м.
дата государственной регистрации:	03.08.2018
номер государственной регистрации:	50.23.000000.160257-50/023/2018-4
4.1.3 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 27.01.2016 по 03.12.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременения объекта:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Кашица», ИНН: 7722563196, ОГРН: 1057749282810
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солда Подмосквовный" зарегистрированы: ФСОФ России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007; Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11
5. Сведения о наличии сведений об ипотеке объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>подпись, должность, адрес</small>	Галкина Н. М. <small>подпись, должность</small>


М.П.

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

Лист 3

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
(на объект недвижимости)				
Лист №	Раздела Д	Всего листов раздела Д	Всего разделов	Всего листов выписки
06.08.2018				
Кадастровый номер:		50:23:0000000:160257		

Имя (наименование) земельного участка:	
	
Масштаб:	Графическое обозначение:
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Галкина И. М.
М.П.	

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

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

(полное наименование органа регистрации права)

Лист 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок				
(на объект недвижимости)				
Лист №	Раздела Д	Всего листов раздела Д	Всего разделов	Всего листов выписки
06.08.2018				
Кадастровый номер:		50:23:0000000:160259		

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

Листов 3

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

Земельный участок	
<small>лист объекта недвижимости</small>	
Лист № _____ Раздела Д	Всего листов раздела Д: _____
Всего разделов: _____	
Всего листов земельного участка: _____	
06.08.2018	
Кадастровый номер: 50:23:0000000:160259	
1. Приобретатель (приобретатели)	1.1. Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал», Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ-Подмосковный», ИНН: 7722563196, ОГРН: 1057749282810
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50:23:0000000:160259-50:023/2018-1 от 03.08.2018
3. Документ-основание:	3.1. Решение о разделе земельного участка от 04.04.2018
Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление. Участок находится примерно в 700 м по направлению от спуск-леса от ориентира: жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Московская, р-н Раменский, с/пос. поселение Новодорожниковское, с/пос. Кашино, дом 2, кв. № 50:23:0000000:13, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общ. кадастр. № 50:23:083 кв. и.
дата государственной регистрации:	03.08.2018
4.1.1. номер государственной регистрации:	50:23:0000000:160259-50:023/2018-2
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 27.01.2014 по 01.12.2027
дата, в пользу которой установлено ограничение прав и обременение объекта:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196, ОГРН: 1057749282810
основание государственной регистрации:	Правом доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Земельный фонд «Солнц. Подмосковный» зарегистрированы ФСОФР России 18.10.2007, за № 1028-041335810 от 18.10.2007; Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №05/11
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав обременяемого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	
<small>подпись, печать, дата</small>	
М.П.	
Галкина Н. М.	

Листов 3

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

Земельный участок	
<small>лист объекта недвижимости</small>	
Лист № _____ Раздела Д	Всего листов раздела Д: _____
Всего разделов: _____	
Всего листов земельного участка: _____	
06.08.2018	
Кадастровый номер: 50:23:0000000:160259	
План (карта, схема) земельного участка:	
<small>лист объекта недвижимости</small>	
М.П.	
Масштаб 1: _____	
Основное обозначение: _____	
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	
<small>подпись, печать, дата</small>	
М.П.	
Галкина Н. М.	

Раздел 2

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

Земельный участок		№ кадастрового участка	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
29.01.2020			
Кадастровый номер:		50:23:0010371:17	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Публичный инвестиционный фонд - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РВМ - Подмосковский» далее в тексте регистрируются по основным данным вписываемых в Единый государственный реестр недвижимости паев и частей паевых инвестиционных паев.	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 50:23:0010371:17-50/023/2020-7 от 29.01.2020	
3. Документы-основания:	3.1.	Договор купли-продажи земельных участков от 26.12.2019 №01РВМ-19	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Новокосаринское, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала, кад. № 50:23:0010371:17, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации прописки в нем, общая площадь: 29713 кв. м		
дата государственной регистрации:	29.01.2020		
номер государственной регистрации:	50:23:0010371:17-50/023/2020-8		
4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 29.01.2020 по 01.12.2027		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Подмосковский», ИНН: 7722563196		
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Земельный фонд «Солда Подмосковский» зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-9415580 от 18.10.2007; Договор купли-продажи земельных участков от 26.12.2019 №01РВМ-19		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	Абсолютно отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав в Едином государственном реестре недвижимости:	Абсолютно отсутствуют		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Тимохина Т. В.	

Раздел 3

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

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

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

Лист 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____
29.01.2020	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	50:23:0010371:22
Номер кадастрового квартала:	50:23:0010371
Дата присвоения кадастрового номера:	02.11.1993
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новократовское, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала
Площадь:	29143 +/- 1494 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	1353841,87
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	под данное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации провозовки в нем
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ - Подмосковский"
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>Тимошина Т. В.</small>	Тимошина Т. В. <small>подпись</small>



Лист 2

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

Земельный участок	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____
29.01.2020	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	50:23:0010371:22
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владелец инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ - Подмосковский" данные о котором устанавливаются на основании данных выписки с учета владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и с учетом учета владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 50:23:0010371:22-50/023/2020-6 от 29.01.2020
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи земельных участков от 26.12.2019 №В/РВМ-19
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4. 4.1.1.	4.1.1.1. Вид: Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Новократовское, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала, кад № 50:23:0010371:22, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под данное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации провозовки в нем, общая площадь 29143 кв. м
дата государственной регистрации:	29.01.2020
номер государственной регистрации:	50:23:0010371:22-50/023/2020-7
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 29.01.2020 по 01.12.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Подмосковский", ИНН: 7722563196
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Стокх Пдмосковский" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007; за № 1028-44135380 от 18.10.2007; Договор купли-продажи земельных участков от 26.12.2019 №В/РВМ-19
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>Тимошина Т. В.</small>	Тимошина Т. В. <small>подпись</small>



Раздел 3

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

Земельный участок				
<small>Объект недвижимости</small>				
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
29.01.2020				
Кадастровый номер:		50:23:0010371:22		
План (чертеж, схема) земельного участка:				
				
Масштаб 1:		Условные обозначения:		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ				
		Тимошкин Т. В.		

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

Раздел 3

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок	
<small>Объект недвижимости</small>	
Лист №	Раздела 1
29.01.2020	
Кадастровый номер:	50:23:0010358:121
Номер кадастрового квартала:	50:23:0010358
Дата присвоения кадастрового номера:	02.11.1993
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новокосинское, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала
Площадь:	29826 +/- 1511 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	14026571.28
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации ареста/зачина в нем
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "виртуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:21:0010358:521, 50:23:0010358:519, 50:23:0010358:431, 50:23:0010358:433, 50:23:0010358:470, 50:23:0010358:423, 50:23:0010358:503, 50:23:0010358:505, 50:23:0010358:437, 50:23:0010358:464, 50:23:0010358:466, 50:23:0010358:444, 50:23:0010358:478, 50:23:0010358:432, 50:23:0010358:508, 50:23:0010358:431, 50:23:0010358:502, 50:23:0010358:522, 50:23:0010358:428, 50:23:0010358:461, 50:23:0010358:486, 50:23:0010358:482, 50:23:0010358:498, 50:23:0000000:159528, 50:23:0010358:444, 50:23:0010358:442, 50:23:0010358:497, 50:23:0010358:506, 50:23:0010358:499, 50:23:0010358:433, 50:23:0010358:450, 50:23:0010358:469, 50:23:0010358:474, 50:23:0010358:429, 50:23:0010358:438, 50:23:0010358:430, 50:23:0010358:436, 50:23:0010358:471, 50:23:0010358:441, 50:23:0010358:440, 50:23:0010358:472, 50:23:0010358:507, 50:23:0010358:511, 50:23:0010358:512, 50:23:0010358:515, 50:23:0010358:516, 50:23:0010358:510, 50:23:0010358:452, 50:23:0010358:456, 50:23:0010358:514, 50:23:0010358:463, 50:23:0000000:159529, 50:23:0010358:467, 50:23:0010358:449, 50:23:0010358:468, 50:23:0010358:455, 50:23:0010358:473, 50:23:0010358:513, 50:23:0010358:465, 50:23:0010358:503, 50:23:0010358:479, 50:23:0010358:480, 50:23:0010358:485, 50:23:0010358:489, 50:23:0010358:483, 50:23:0010358:484, 50:23:0010358:462, 50:23:0010358:493, 50:23:0010358:492, 50:23:0010358:494, 50:23:0010358:491, 50:23:0010358:496, 50:23:0010358:517, 50:23:0010358:520, 50:23:0010358:518, 50:23:0010358:434, 50:23:0010358:458, 50:23:0010358:459, 50:23:0000000:159530, 50:23:0010358:476, 50:23:0010358:424, 50:23:0010358:430, 50:23:0010358:427, 50:23:0010358:508, 50:23:0010358:426, 50:23:0010358:454, 50:23:0010358:460, 50:23:0010358:481, 50:23:0010358:477, 50:23:0010358:488, 50:23:0010358:495, 50:23:0010358:447

Получатель выписки:	50:23:0010358-447, 50:23:0010358-443, 50:23:0010358-445, 50:23:0010358-490, 50:23:0010358-446, 50:23:0010358-509, 50:23:0010358-475, 50:23:0010358-437, 50:23:0010358-435, 50:23:0010358-504
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ - Подмосковский"
	Тимохина Т. В.



Рисунок 2

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

Земельный участок	
Лист № 29.01.2020, Раздел 2, Всего листов раздела 2, Всего разделов, Дата выписки выписки	
Кадастровый номер: 50:23:0010358:121	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владелец инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ - Подмосковский" данные о котором устанавливаются на основании данных Единого государственного реестра недвижимости и Единого государственного реестра недвижимости
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 50:23:0010358:121-30/025/2020-7 от 29.01.2020
3. Документы-основание:	3.1. Договор купли-продажи земельных участков от 26.12.2019 №07РВМ-19
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4. Вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Новоларинтинское, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала, кадастровый номер 50:23:0010358:121, Земельный участок, категория земель, земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под дачное строительство с правом заведомо жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 29926 кв. м
4.1.1. дата государственной регистрации:	29.01.2020
4.1.1. номер государственной регистрации:	50:23:0010358:121-30/023/2020-8
4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 29.01.2020 по 01.12.2027
4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Подмосковский", ИНН: 7722565190
4.1.1. основание государственной регистрации:	Принята доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Сосна Подмосковский" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007г. Договор купли-продажи земельных участков от 26.12.2019 №07РВМ-19
а. Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	
б. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Тимохина Т. В.



Раздел 3

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

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

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

Раздел 4

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:				
Земельный участок				
<small>(на объект недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов	Всего листов выписки
29.01.2020				
Кадастровый номер:		50:23:0010371:27		
Номер кадастрового квартала:	50:23:0010371			
Дата присвоения кадастрового номера:	02.11.1993			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют			
Адрес:	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новоархангельское, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала			
Площадь:	29491 кв. м			
Кадастровая стоимость, руб.:	13697469,48			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют			
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения			
Виды разрешенного использования:	под данное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем			
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, данные уточненные"			
Особые отметки:	данные отсутствуют			
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ - Подмосковский"			
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Гаврилова Т. В.		

Раздел 2

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

Земельный участок	
(объект недвижимости)	
Лист № _____ Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____
29.01.2020	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	50:23:0010371:27
1. Проволадатель (правообладатель):	1.1. Владелец инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ - Подмосковный" данные о котором устанавливаются на основании данных сведений учета владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов для владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 50:23:0010371:27-50:023/2020-8 от 29.01.2020
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи земельных участков от 26.12.2019 №В/РВМ-19
Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Никосаргитинское, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала, код № 50:23:0010371:27, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации провананна в нем, общая площадь 29891 кв. м
дата государственной регистрации:	29.03.2020
номер государственной регистрации:	50:23:0010371:27-50:023/2020-7
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 25.01.2020 по 01.12.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Подмосковный", ИНН: 772563196
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солнц Подмоскoвный" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007 г. за № ИДК-94133580 от 18.10.2007 г. Договор купли-продажи земельных участков от 26.12.2019 №В/РВМ-19
4. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	даты от 29.01.2020
5. Сведения об осуществлении государственной регистрации права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	даты от 29.01.2020
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	
Тимохина Т. В.	

Раздел 3

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

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

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок	
(наименование объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела 1 _____	Всего листов раздела 1: _____
29.01.2020	
Кадастровый номер:	50:23:0010371:23
Номер кадастрового квартала:	50:23:0010371
Дата присвоения кадастрового номера:	02.11.1993
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новоархаровское, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала
Площадь:	29830 кв. м 1511 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	15854943.30
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования:	для размещения объектов недвижимости в виде объектов жилищного строительства с правом регистрации прописки в нем
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ - Подмосковский"
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Тимохина Т. В.



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

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



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

Рядок 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок	
<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____	Рядок № _____
29.01.2020	
Кадастровый номер:	50:23:0010371:26
Номер кадастрового квартала:	50:23:0010371
Дата присвоения кадастрового номера:	02.11.1995
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новокаргопольское, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала
Площадь:	29917 +/- 151 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	15895201.27
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	под данное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
Статус земли на объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ - Подмосковский"
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(подпись, наименование должности)</small>	Тимохина Т. В. <small>(подпись, фамилия)</small>



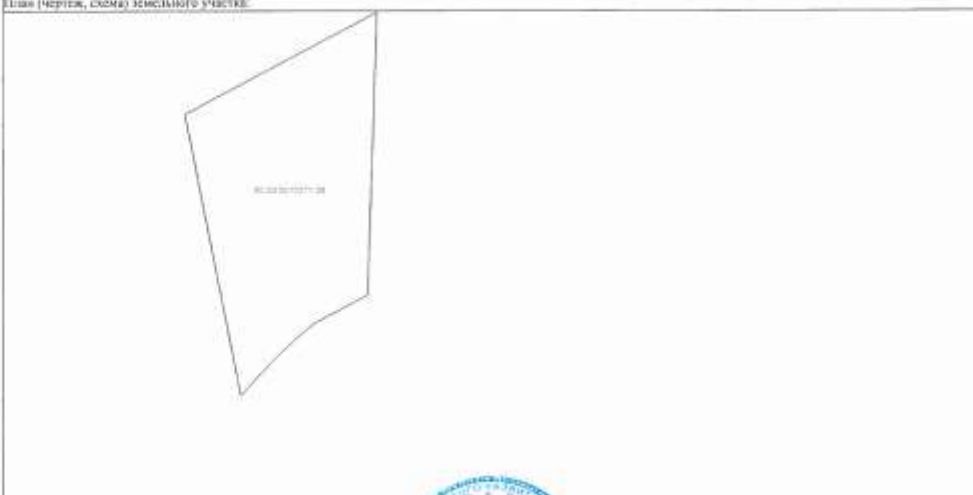
Рядок 2

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

Земельный участок	
<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____	Рядок № _____
29.01.2020	
Кадастровый номер:	50:23:0010371:26
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Выпавшая инвестиционная часть - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ - Подмосковский" (данные о которых устанавливаются на основании данных выписки из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровых номерах земельных участков и кадастровых номерах земельных участков инвестиционных паев и счетов депо инвестиционных паев)
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 50:23:0010371:26-50:023/2020-7 от 29.01.2020
3. Документы-основание:	3.1. Договор купли-продажи земельных участков от 26.12.2019 №В/РВМ-19
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Новокаргопольское, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала, вид № 50:23:0010371:26, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под данное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 29917 кв. м
4.1.1. дата государственной регистрации:	29.01.2020
номер государственной регистрации:	50:23:0010371:26-50:023/2020-8
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 29.01.2020 по 01.12.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Подмосковский", ИНН: 7722563196
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Селва Подмосковский" зарегистрированы ФСФР России (8.10.2007; за № 1028-04155580 от 18.10.2007); Договор купли-продажи земельных участков от 26.12.2019 №В/РВМ-19
5. Сведения о наличии решения об ипотеке объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без возмездного в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(подпись, наименование должности)</small>	Тимохина Т. В. <small>(подпись, фамилия)</small>



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

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



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(уполномоченный орган регистрации прав)

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок	
<small>(наименование земельного участка)</small>	
Лист № _____	Раздела _____
29.01.2020	
Кадастровый номер:	
50:23:0010358:122	
Номер кадастрового квартала:	50:23:0010358
Дата присвоения кадастрового номера:	02.11.1995
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новоархангельское, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала
Площадь:	28975 +/- 1489 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	13676770.50
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	под данное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации прописки в нем
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее уточненные"
Особые отметки:	По средствам данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:23:0010358:521, 50:23:0010358:519, 50:23:0010358:451, 50:23:0010358:453, 50:23:0010358:470, 50:23:0010358:425, 50:23:0010358:501, 50:23:0010358:505, 50:23:0010358:457, 50:23:0010358:464, 50:23:0010358:466, 50:23:0010358:468, 50:23:0010358:478, 50:23:0010358:432, 50:23:0010358:500, 50:23:0010358:431, 50:23:0010358:502, 50:23:0010358:422, 50:23:0010358:428, 50:23:0010358:467, 50:23:0010358:486, 50:23:0010358:482, 50:23:0010358:498, 50:23:0000000.159528, 50:23:0010358:444, 50:23:0010358:442, 50:23:0010358:497, 50:23:0010358:506, 50:23:0010358:499, 50:23:0010358:433, 50:23:0010358:450, 50:23:0010358:469, 50:23:0010358:474, 50:23:0010358:429, 50:23:0010358:438, 50:23:0010358:430, 50:23:0010358:474, 50:23:0010358:471, 50:23:0010358:441, 50:23:0010358:440, 50:23:0010358:472, 50:23:0010358:507, 50:23:0010358:511, 50:23:0010358:512, 50:23:0010358:515, 50:23:0010358:516, 50:23:0010358:510, 50:23:0010358:452, 50:23:0010358:456, 50:23:0010358:514, 50:23:0010358:463, 50:23:0000000.159529, 50:23:0010358:467, 50:23:0010358:449, 50:23:0010358:468, 50:23:0010358:455, 50:23:0010358:473, 50:23:0010358:513, 50:23:0010358:465, 50:23:0010358:503, 50:23:0010358:479, 50:23:0010358:480, 50:23:0010358:485, 50:23:0010358:489, 50:23:0010358:483, 50:23:0010358:484, 50:23:0010358:496, 50:23:0010358:493, 50:23:0010358:492, 50:23:0010358:494, 50:23:0010358:491, 50:23:0010358:496, 50:23:0010358:517, 50:23:0010358:520, 50:23:0010358:518, 50:23:0010358:434, 50:23:0010358:458, 50:23:0010358:459, 50:23:0000000.159530, 50:23:0010358:476, 50:23:0010358:424, 50:23:0010358:439, 50:23:0010358:427, 50:23:0010358:508, 50:23:0010358:426, 50:23:0010358:454, 50:23:0010358:460, 50:23:0010358:481, 50:23:0010358:477, 50:23:0010358:488, 50:23:0010358:495, 50:23:0010358:447

50:23:0010358-487, 50:23:0010358-443, 50:23:0010358-445, 50:23:0010358-490, 50:23:0010358-446, 50:23:0010358-509, 50:23:0010358-475, 50:23:0010358-437, 50:23:0010358-435, 50:23:0010358-504,	
Получатель выписки: Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ - Подмосковский"	
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>Подпись ответственного специалиста</small>	Тимошина Т. В. <small>Подпись</small>



Раздел 2

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

Земельный участок	
Лист № 29.01.2020	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 2
Кadaстровый номер: 50:23:0010358:122	
1. Правообладатель (правообладатели)	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ - Подмосковский" данные о которых устанавливаются на основании данных Единого государственного реестра недвижимости в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1. Общая долевая собственность, № 50:23:0010358:122-50:023/2020-7 от 29.01.2020
3. Документы-основания	3.1. Договор купли-продажи земельных участков от 26.12.2019 №06РВМ-19
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4. Вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Новодарьиновское, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала, кад. № 50:23:0010358:122, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под девичье строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 28975 кв. м
4.1.1. дата государственной регистрации:	29.01.2020
4.1.2. номер государственной регистрации:	50:23:0010358:122-50:023/2020-8
4.1.3. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 29.01.2020 по 01.12.2027
4.1.4. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Подмосковский", ИНН: 7722563196
4.1.5. основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Слота Подмосковский" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-04135580 от 18.10.2007. Договор купли-продажи земельных участков от 26.12.2019 №06РВМ-19
5. Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	отсутствуют
6. Сведения об установлении государственной регистрации прав без необходимости в силу закона вклада третьих лиц, органов	отсутствуют
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>Подпись ответственного специалиста</small>	Тимошина Т. В. <small>Подпись</small>



Отчет об оценке земельных участков (46 ед.), расположенных в Раменском и Орехово-Зуевском районах Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковский»

Раздел 3

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1	Раздела 3	Всего листов раздела 3	Всего листов выписки
29.01.2020			
Кадастровый номер:		50:23:0010358:123	
План (чертеж, схема) земельного участка:			
			
Масштаб 1:		Условные обозначения	
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Тамарана Т. В.	
подпись		подпись	
			
М.П.			

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
подполковник юстиции Елена Игоревна Грин

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 листов выписки: 4
11.01.2022г.			
Кадастровый номер:		50:23:0020379:3144	
Номер кадастрового квартала:		50:23:0020379	
Дата присвоения кадастрового номера:		11.01.2022	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Московская область, г. Раменское, Российская Федерация, Раменский городской округ	
Площадь, м2:		1474 +/- 27	
Кадастровая стоимость, руб.:		не определена	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли сельскохозяйственного назначения	
Виды разрешенного использования:		под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Хижянов Александр Сергеевич (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "РВМ Капитал", 7722563196	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
11.01.2022г.			
Кадастровый номер:		50:23:0020379:3144	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ-Подмосковный"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:23:0020379:3144-50/145/2022-1 11.01.2022 12:00:55
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	11.01.2022 12:00:55	
	номер государственной регистрации:	50:23:0020379:3144-50/145/2022-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 27.01.2016 по 01.12.2027 с 27.01.2016 по 01.12.2027	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196, ОГРН: 1057749282810	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солда Подмосковный" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580, выдан 18.10.2007	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

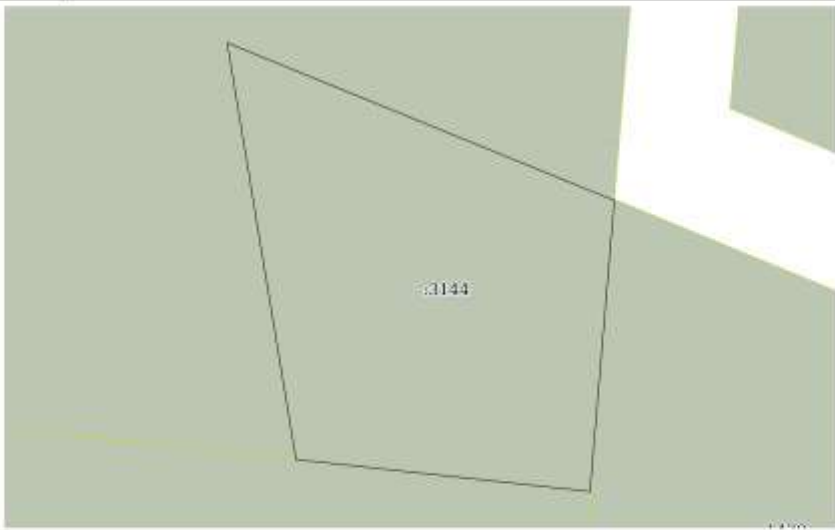
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
11.01.2022г.			
Кадастровый номер:		50:23:0020379:3144	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о выражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременении объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
11.01.2022г.			
Кадастровый номер:		50:23:0020379-2144	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:500	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
27.02.2022г.			
Кадастровый номер		50:23:0020379-3351	
Номер кадастрового квартала		50:23:0020379	
Дата присвоения кадастрового номера		21.02.2021	
Ранее присвоенный государственный учетный номер		данные отсутствуют	
Местоположение		Российская Федерация, Московская область, р-н Раменский, с/п Ножайкиноское, д. Бабьево	
Площадь, м2		217694 +/- 127	
Кадастровая стоимость, руб.		не определена	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости		данные отсутствуют	
Категория земель		Земли сельскохозяйственного назначения	
Виды разрешенного использования		Для личного строительства с правом владения жилым домом с правом регистрации прописки в нем	
Статус записи об объекте недвижимости		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки		данные отсутствуют	
Получатель выписки		Хинович Александр Сергеевич (представитель правообладателя) Правообладатель: от имени заявителя Открытое паевое инвестиционное общество УК "РВМ Каширка" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ-Подмосковный", 7722563196	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

SHOT ON MI 9
AI TRIPLE CAMERA

Отчет об оценке земельных участков (46 ед.), расположенных в Раменском и Орехово-Зуевском районах Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»

Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2 - 2	Всего разделов 3	Всего листов выписки 4
27.02.2023г.			
Кадастровый номер:	50-03/0020179-1351		

1	Правообладатель (правообладатели)	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ-Подмосковный"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая доля в собственности 50:03/0020179-1351-50/045/2023-1 21.02.2023 17:13:45
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		21.02.2023 17:13:45
	номер государственной регистрации:		50-03/0020179-1351-50/045/2023-1
	срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 27.01.2016 с 27.01.2016 до 01.12.2027
	лицо, в пользу которого установлена ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Закрытое паевое общество "Управляющая компания "РВМ-Клиент", Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ-Подмосковный", ИНН: 772362196, ОГРН: 1067749282810
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Домашний фонд "Солнц Подмоскoвный" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007с за № 1028-94/33580, выдан 18.10.2007
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:		Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом № 06/11, выдан 07.04.2015
	сведения об установленном залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обязательной доверительной закладной или закладной закладной:		данные отсутствуют

подпись заинтересованного лица/лиц	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

SHOT ON MI 9
AI TRIPLE CAMERA

Лист 3

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

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2 - 2	Всего разделов 3	Всего листов выписки 4
27.02.2023г.			
Кадастровый номер:	50-03/0020179-1351		

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

подпись заинтересованного лица/лиц	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

SHOT ON MI 9
AI TRIPLE CAMERA

Отчет об оценке земельных участков (46 ед.), расположенных в Раменском и Орехово-Зуевском районах Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»

Лист 2			
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1,3	Всего разделов 8	Всего листов выписки: 12
06.06.2023г. № КУВН/001/2023-13180622			
Кадастровый номер:		50:23:0020450:15	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного объекта:	Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 50:08-6.1859 от 11.08.2022, в отношении использования земельного участка в пределах зоны: В границах зон зонирования, подтопления затопления: 1) строительство объектов капитального строительства, не обеспеченных сооружениями в (или) методами инженерной защиты территорий и объектов от негативного воздействия вод; 2) использование сточных вод в целях повышения почвенного плодородия; 3) размещение кладов, сенокосильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов; 4) осуществление иных мероприятий по борьбе с вредными организмами, вредными животными; Зона подтопления реки Дорня в Раменском городском округе Московской области, тип: Плановая зона с особыми условиями использования территории, дата решения: 17.05.2022, номер решения: 51, наименование ОГВ-ОМСУ: Московско-Окское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов, источник официального опубликования: Не требует публикации		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоне:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, заказника:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного кадастрового надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством земельного участка государственному органу власти или органу местного самоуправления, входящего в государственную или муниципальную собственность земельного участка для строительства оговоренного дома социального использования или назначения дома жилищного использования:	данные отсутствуют		

	ДИРЕКЦИЯ ПОДСЕКАИ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДСЕКАИ	
ПОДПИСЬ ИЛИ ЭЛЕКТРОННОЕ ПОДПИСАНИЕ	Инициалы, фамилия	

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

	ДИРЕКЦИЯ ПОДСЕКАИ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДСЕКАИ	
ПОДПИСЬ ИЛИ ЭЛЕКТРОННОЕ ПОДПИСАНИЕ	Инициалы, фамилия	

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

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

 документ подписан электронной подписью		
Сертификат: 80407745634610457467467 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.08.2022 по 04.08.2025		
полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

 документ подписан электронной подписью		
Сертификат: 80407745634610457467467 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.08.2022 по 04.08.2025		
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 6


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


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

Раздел 3 Лист 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

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

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

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

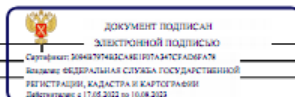
Земельный участок вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 2		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 12	
06.06.2023г. № КУВН-001/2023-131190622							
Кадастровый номер:				50:23:0020459:15			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер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



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

Лист 9


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



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


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

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

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

Лист 11

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

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

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

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

 документ подписан Электронной подписью Сертификат: ИИНФТМ/СА/ИНФТА/СА/ИМАРА/И Москва: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 04.08.2023		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
ПОДПИСЬ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		

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

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

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

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

 документ подписан Электронной подписью Сертификат: ИИНФТМ/СА/ИНФТА/СА/ИМАРА/И Москва: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 04.08.2023		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
ПОДПИСЬ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		

Лист 2

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

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Подпись: ИОНАТРИЦА СИЛОВА ТАТЬЯНА АЛЕКСАНДРОВНА	Инициалы, фамилия	
Подпись: ИОНАТРИЦА СИЛОВА ТАТЬЯНА АЛЕКСАНДРОВНА	Инициалы, фамилия	
Подпись: ИОНАТРИЦА СИЛОВА ТАТЬЯНА АЛЕКСАНДРОВНА	Инициалы, фамилия	

Лист 3

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

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Подпись: ИОНАТРИЦА СИЛОВА ТАТЬЯНА АЛЕКСАНДРОВНА	Инициалы, фамилия	
Подпись: ИОНАТРИЦА СИЛОВА ТАТЬЯНА АЛЕКСАНДРОВНА	Инициалы, фамилия	
Подпись: ИОНАТРИЦА СИЛОВА ТАТЬЯНА АЛЕКСАНДРОВНА	Инициалы, фамилия	

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

Земельный участок вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6
06.06.2023г. № КУВИ-001/2023-131191120		
Кадастровый номер: 50:23:0020459-14		
1	Правообладатель (правообладатели):	3.1 Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ - Подмосковный"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	3.1.1 данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1 Общая долевая собственность, 50:23:0020459-14-50/145/2022-4 28.12.2022 13:07:48
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1 данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	28.12.2022 13:07:48
	номер государственной регистрации:	50:23:0020459-14-50/145/2022-5
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 28.12.2022 по 31.12.2027
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления, выдан 18.10.2007
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Договор купли-продажи недвижимого имущества, № РВМ/В, выдан 19.12.2022
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если таковой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют



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

Земельный участок вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6
06.06.2023г. № КУВИ-001/2023-131191120		
Кадастровый номер: 50:23:0020459-14		
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обязательной документарной закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют



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


Лист 6


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

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

Раздел 3 Лист 7

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

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

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

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

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

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 804070165436104762546876 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.06.2022 по 10.08.2025	инициалы, фамилия	

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

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

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 804070165436104762546876 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.06.2022 по 10.08.2025	инициалы, фамилия	

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

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

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сергей Николаевич КОЗЛОВ Ведущий специалист государственной регистрации, кадастра и картографии Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023		
ПОДПИСЬ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка публично-правовой информации "Земельная" по Московской области


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости


Сведения о характеристиках объекта недвижимости

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

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

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сергей Николаевич КОЗЛОВ Ведущий специалист государственной регистрации, кадастра и картографии Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023		
ПОДПИСЬ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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

Лист 3			
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
06.06.2023, № КУВМ-001/2023-13186951			
Кадастровый номер:		50:23:0020450/004	
	в расщеп права, ограничении права и обременении недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничение права на земельный участок, предусмотренное статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, срок действия: с 11.05.2022; реквизиты документа-основания: постановление "О поручке установлении соразных зон объектов жилищного хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 150 выдан: Правительство Российской Федерации; в государственном кадастре недвижимости от 24.07.2007 № 21-03 выдан: Правительство РФ, вид ограничения (обременения): ограничение права на земельный участок, предусмотренное статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 11.05.2022; реквизиты документа-основания: постановление "О поручке установлении соразных зон объектов жилищного хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 150 выдан: Правительство Российской Федерации; в государственном кадастре недвижимости от 24.07.2007 № 21-03 выдан: Правительство РФ, вид ограничения (обременения): ограничение права на земельный участок, предусмотренное статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 11.05.2022; реквизиты документа-основания: распоряжение об установлении публичного сервитута в интересах публичного акционерного общества "Посети Московский регион" на землях и частях земельных участков, расположенных на территории Раменского городского округа, Орехово-Зуевского городского округа и городского округа Воскресенск Московской области, в том числе размещения существующего объекта жилищного хозяйства ЛЭП 110 кВ "Орехово-Старт" от 25.11.2021 № 1489-2/89 выдан: Министерство жилищно-коммунального хозяйства Московской области, вид ограничения (обременения): ограничение права на земельный участок, предусмотренное статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 13.10.2021; реквизиты документа-основания: приказы об утверждении границ зон заповедника, подготавливаемого заповедником "Измайловский парк" на территории городских округов Протвино, Кашира, Коломенский, Истринский, Лосино-Петровский, Павлово-Посад, Пушкинский и Раменский Московской области от 17.05.2022 № 51 выдан: Москомиссия-Освоение безымянное водное управление Федерального агентства водных ресурсов, вид ограничения (обременения): ограничение права на земельный участок, предусмотренное статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 01.04.2023; реквизиты документа-основания: распоряжение об установлении публичного сервитута в интересах публичного акционерного общества "Посети Московский регион" на землях и частях земельных участков, расположенных на территории Раменского городского		
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат электронной подписи Идентификационный номер государственной регистрации, кадастра и картографии 50230020450/004/002			
ПОДПИСЬ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЛОВОСТИ		ИНВЕСТИЦИЯ, ФИНАНСИРОВАНИЕ	

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
06.06.2023г. № КУВМ-001/2023-131186951			
Кадастровый номер:		50:23:0020450/004	
Получатель выписки:		порука, гаражного сарая Вязьрянск, Орехово-Зуевского городского округа Московской области, в целях размещения суазиатского объекта электроэнергетики мощностью 1200 110 кВт в/названо-Вязьрянск от 10.10.2022 № 189Р-2101 выдан: Министерством жилищно-коммунального хозяйства Московской области.	
Получатель выписки:		Хисоков Александр Сергеевич	

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Стороной ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ Регистрации, кадастра и картографии Действителен с 13.08.2002 по 13.08.2027		выдана: Физическая
ПОДПИСЬ НЕИДЕНТИФИЦИРОВАННОГО ПОЛЬЗОВАТЕЛЯ		

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

Раздел 2 Лист 5

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

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Стороной ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ Регистрации, кадастра и картографии Действителен с 13.08.2002 по 13.08.2027		выдана: Физическая
ПОДПИСЬ НЕИДЕНТИФИЦИРОВАННОГО ПОЛЬЗОВАТЕЛЯ		

Лист 6

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2, 3	Всего раздела 8	Всего листов выписки: 26
06.06.2023г. № КУ ВМ-001/2023-131189051			
Кадастровый номер:		50:23:0020450/004	
	Лицензия и декларация, который осуществляет хранение образованной документацией (кадастровой или кадастровой выписки) и вносится изменений или дополнений в документацию записи об участке:		
5	Целевое назначение в земельном строительстве:	не зарегистрировано	
6	Закончено в судебном порядке право требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о вхождении в отношения зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о необходимости государственной регистрации безличного участка при собственности или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Приобретения и сведения о наличии присутствия, но не рассмотренных выпиской и проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделан в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Стороной ФЕДЕРАЛЬНОГО СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Датасюжета: 07.06.2023 в 10:08:00</p>	<p>ПОДПИСЬ ИЛИ ЭЛЕКТРОННАЯ ПОДПИСЬ</p>	<p>ИНТЕРНЕТ-КАБИНЕТ</p>
--	--	-------------------------

Лист 7

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2, 3	Всего раздела 8	Всего листов выписки: 26
06.06.2023г. № КУ ВМ-001/2023-131189051			
Кадастровый номер:		50:23:0020450/004	
11	Сведения о необходимости государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Стороной ФЕДЕРАЛЬНОГО СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Датасюжета: 07.06.2023 в 10:08:00</p>	<p>ПОДПИСЬ ИЛИ ЭЛЕКТРОННАЯ ПОДПИСЬ</p>	<p>ИНТЕРНЕТ-КАБИНЕТ</p>
--	--	-------------------------

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


Земельный участок и/или объект недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
06.06.2025, № КУ61-001/2023-13/18695			
Кадастровый номер: 50:23:0020450/04			
План (чертеж, схема) земельного участка			
<p>Масштаб: 1:20000</p> <p>Полное наименование документа: документ подписан электронной подписью: Официальный документ Инициативная группа государственных регистрационных органов в Московской области</p> <p>Ссылка на документ: 50:23:0020450/04</p>			

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

Земельный участок и/или объект недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26				
06.06.2025, № КУ61-001/2023-13/18695							
Кадастровый номер: 50:23:0020450/04							
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Порядковый номер отсечки	Длина отсечки, м	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Ссылка на адрес правообладателя смежных земельных участков	
1	1.1.1	1.1.2	81923,0'	324,57	данные отсутствуют	50:23:0000000/165043	адрес отсутствует
2	1.1.2	1.1.3	88197,2'	256,18	данные отсутствуют	50:23:0000000/165043	адрес отсутствует
3	1.1.3	1.1.4	71942,0'	141,37	данные отсутствуют	50:23:0000000/165043	адрес отсутствует
4	1.1.4	1.1.5	71941,0'	174,51	данные отсутствуют	50:23:0000000/165043	адрес отсутствует
5	1.1.5	1.1.6	71941,0'	73,83	данные отсутствуют	50:23:0000000/165043	адрес отсутствует
6	1.1.6	1.1.7	8190,4'	228,05	данные отсутствуют	50:23:0000000/165043	адрес отсутствует
7	1.1.7	1.1.8	8190,2'	162,76	данные отсутствуют	50:23:0000000/165043	адрес отсутствует
8	1.1.8	1.1.9	8242,3'	169,53	данные отсутствуют	50:23:0000000/165043	адрес отсутствует
9	1.1.9	1.1.10	49736,2'	68,73	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	49734,7'	8,43	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	49736,5'	0,96	данные отсутствуют	50:23:0000000/154498(2)	адрес отсутствует: vabrt-ekologiya@mail.ru
12	1.1.12	1.1.13	140738,9'	181,98	данные отсутствуют	50:23:0000000/154498(2)	адрес отсутствует: vabrt-ekologiya@mail.ru
13	1.1.13	1.1.14	218755,3'	158,21	данные отсутствуют	50:23:0020450/095(2)	9262452184@mail.ru, обл. Московская, р-н. Люберецкий, п. Малаховка, ул. Капитана, д. 1-а
14	1.1.14	1.1.15	216758,8'	14	данные отсутствуют	50:23:0020450-66, 50:23:0020450-69(2)	адрес отсутствует: 9262452184@mail.ru, обл. Московская, р-н. Люберецкий, п. Малаховка, ул. Капитана, д. 1-а
15	1.1.15	1.1.16	210748,7'	5,27	данные отсутствуют	50:23:0020450-66	адрес отсутствует
16	1.1.16	1.1.17	323723,6'	116,89	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	1.1.17	1.1.18	26170,5'	137,87	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	1.1.18	1.1.19	26170,5'	162,76	данные отсутствуют	50:23:0020450-18	адрес отсутствует
19	1.1.19	1.1.20	26170,4'	222,35	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	1.1.20	1.1.21	261741,9'	68,15	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
<p>Масштаб: 1:20000</p> <p>Полное наименование документа: документ подписан электронной подписью: Официальный документ Инициативная группа государственных регистрационных органов в Московской области</p> <p>Ссылка на документ: 50:23:0020450/04</p>							

Лист 10

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


ПОДЛИННО ИЛИ КОПИЕ ИЛИ КОПИЯ ИЛИ КОПИЯ ИЛИ КОПИЯ		ПОДЛИННО ИЛИ КОПИЕ ИЛИ КОПИЯ ИЛИ КОПИЯ ИЛИ КОПИЯ	
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Отделением ЗАДАНИЕ ИСХОДНО-ИСПОЛНИТЕЛЬСКИМ Ведомство ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен в 15.08.2023 по 15.08.2025		Инициалы, фамилия	

Раздел 3.2 Лист 11

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 2		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 26	
06.06.2023г. № КУВН-001/2023-131189951							
Кадастровый номер:				50:23:0020450/004			
Сведения о характеристиках точек границы земельного участка							
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характеристических точек границы земельного участка, м			
	X	Y		а	б		
1	447036.72	2256330.8	-	-	2.5		
2	447051.38	2256656.03	-	-	2.5		
3	447072.63	2256911.31	-	-	2.5		
4	447119.08	2257048.72	-	-	2.5		
5	447192.19	2257212.35	-	-	2.5		
6	447195.38	2257292.46	-	-	2.5		
7	447231.03	2257507.71	-	-	2.5		
8	447256.48	2257658.47	-	-	2.5		
9	447343.89	2257833.36	-	-	2.5		
10	447388.43	2257885.7	-	-	2.5		
11	447393.9	2257892.12	-	-	2.5		
12	447394.82	2257892.85	-	-	2.5		
13	447263.6	2258008.24	-	-	2.5		
14	447122.61	2257902.3	-	-	2.5		
15	447114.98	2257890.56	-	-	2.5		
16	447115.04	2257885.29	-	-	2.5		
17	447208.88	2257815.89	-	-	2.5		
18	447187.33	2257670.41	-	-	2.5		
19	447161.89	2257518.65	-	-	2.5		
20	447129.13	2257250.03	-	-	2.5		
21	447105.73	2257234.33	-	-	2.5		
22	447050.62	2257057.7	-	-	2.5		

ПОДЛИННО ИЛИ КОПИЕ ИЛИ КОПИЯ ИЛИ КОПИЯ ИЛИ КОПИЯ		ПОДЛИННО ИЛИ КОПИЕ ИЛИ КОПИЯ ИЛИ КОПИЯ ИЛИ КОПИЯ	
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Отделением ЗАДАНИЕ ИСХОДНО-ИСПОЛНИТЕЛЬСКИМ Ведомство ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен в 15.08.2023 по 15.08.2025		Инициалы, фамилия	


Лист 12

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

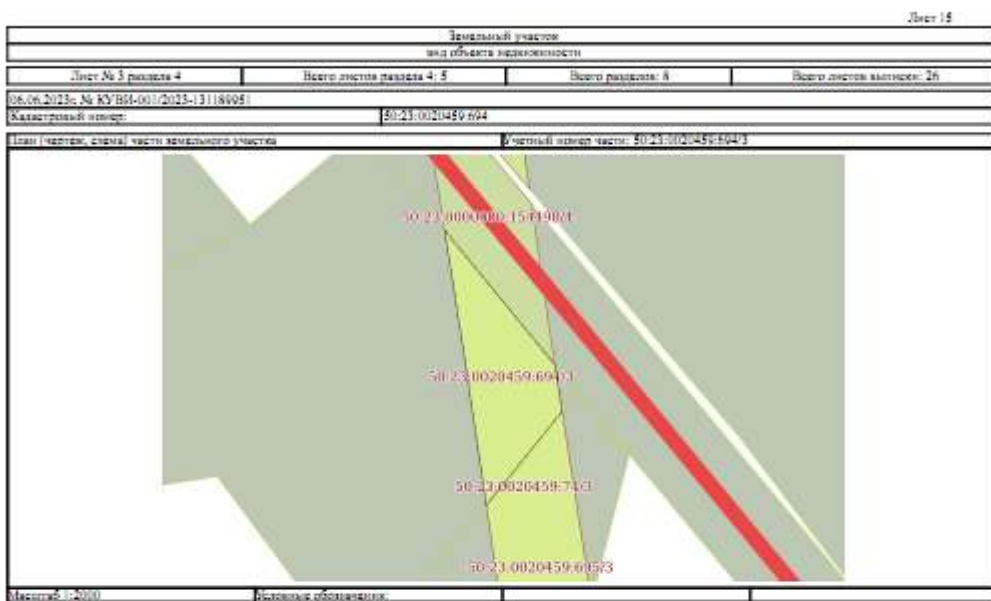
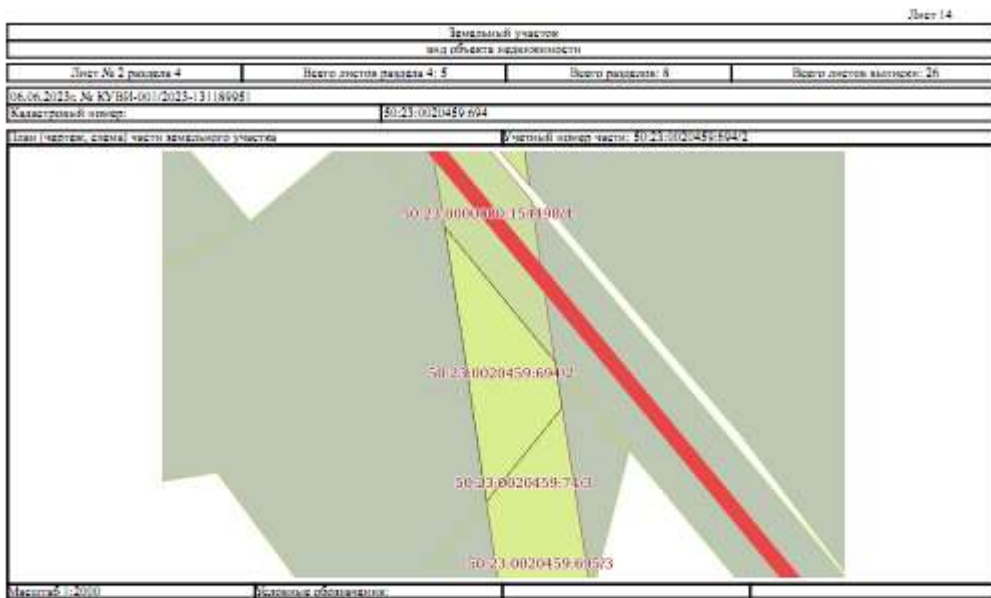
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Официальный сайт: rosreestr.ru Федеральное государственное учреждение «Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии» Действительно с 15.08.2002 по 15.08.2027	ПОДПИСЬ НАИМЕНОВАНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ ФИО ИЛИ НАИМЕНОВАНИЕ ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА
---	--

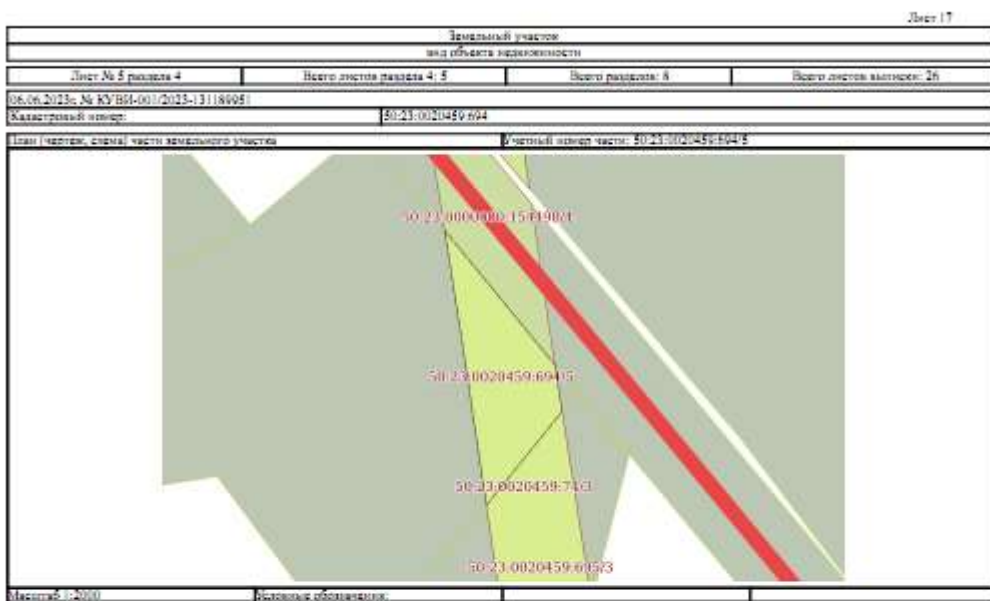
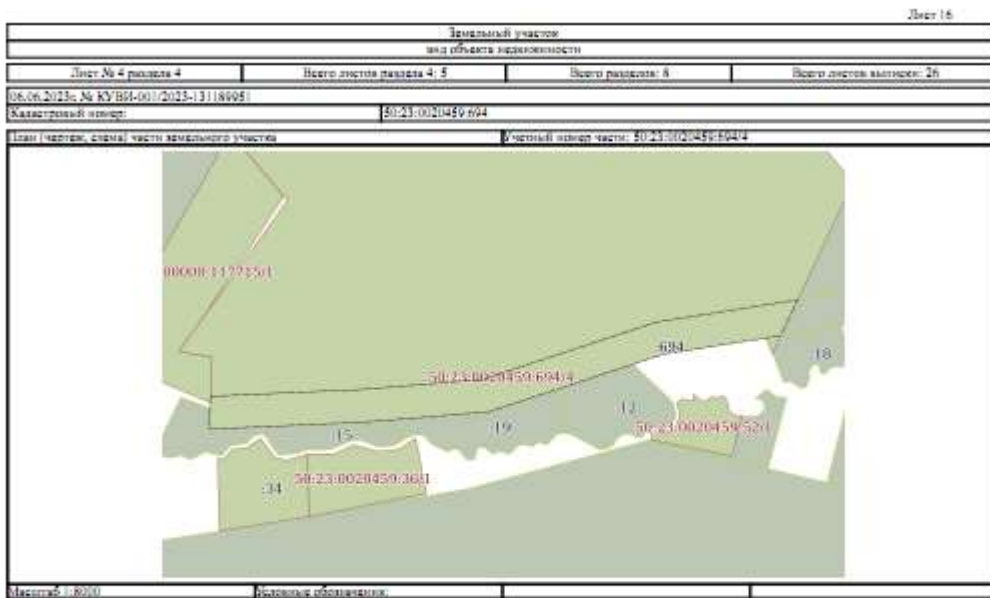
Раздел 4 Лист 13

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

Земельный участок и/или объект недвижимости				
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 5		Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
06.06.2023г. № КУИИ-001/2023-131189951				
Кадастровый номер:		50:23:0020459-004		
План (чертеж, схема) части земельного участка		Участный номер части: 50:23:0020459-004/1		
				
Масштаб: 1:2000		Источники информации:		


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






Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28
06.06.2023, № КУ60-001/2023-13184951			
Кадастровый номер: 50:23:0020450/094			
Учетный номер части	Площадь, кв.м	Содержание ограничений и использование или ограничение прав на объект недвижимости или образование объекта недвижимости	
1	2	3	
50:23:0020450/094/1	4,00	50:00-6,20	
50:23:0020450/094/2	4,00	50:00-6,287	
50:23:0020450/094/3	4,00	50:00-6,166	
50:23:0020450/094/4	88403	вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренное статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об утверждении границ; вид затопления, подтопления: затопление водными ресурсами реки Москва, Ока, Уча, Клязьма, Пахра, Дорос, Севера на территориях городских округов Бронницы, Кашира, Коломенский, Истринский, Лосино-Петровский, Павловский Посад, Пушкинский и Раменский Московской области от 17.05.2022 № 51; выдан: Московско-Окская бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов; Содержание ограничений (обременения): В границах эти затопления, подтопления запрещаются: 1) строительство объектов капитального строительства, не обеспечивающих сооружениями и (или) методами инженерной защиты территорий и объектов от негативного воздействия вод; 2) использование сточных вод в целях повышения плодородия почв; 3) размещение кладбищ, скотопрогонных, объектов размещения отходов производства и потребления, полигонов, свалочных, гидротехнических сооружений, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов; 4) осуществление авиационных маневров в борьбе с вредными организмами; Регистрационный номер границ: 50:00-6,1850; Вид объекта реестра границ: Земля с особыми условиями использования территории; Вид зпны по документу: Земля подтопления реки Дорос в Раменском городском округе Московской области; Тип зпны: Иная земля с особыми условиями использования территории; вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренное статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: распоряжение об установлении публичного сервитута в интересах публичного акционерного общества «Россети Московский регион» на земелье и частях земельных участков, расположенных на территории Раменского городского округа, городского округа Воскресенский, Орехово-Зуевского городского округа Московской области, а также размещения существующего объекта электроэнергетики объекта ЭЭП 110 кВ «Иваново-Вязоградское» от 10.10.2022 № 1819-2101 выдан: Министерство энергетических технологий Московской области; Содержание ограничений (обременения): Публичный сервитут в целях размещения существующего объекта электроэнергетики объекта ЭЭП 110 кВ «Иваново-Вязоградское» сроком на 49 лет в интересах Публичного акционерного	
 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Стороной ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ПО НЕДВИЖИМОМУ ИМУЩЕСТВУ РЕГИСТРАЦИЯ, КАДАСТР И КАРТОГРАФИЯ Земельный и ЕГРН 002 от 10.06.2023</p>			

Лист 19

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28
06.06.2023, № КУ60-001/2023-13184951			
Кадастровый номер: 50:23:0020450/094			
		объекта «Россети Московский регион, ИНН 5036065103, ОГРН 1057746555611. Почтовый адрес Публичного акционерного общества «Россети Московский регион»: 115114, г. Москва, 2-й Павильонный пр., д. 3, стр. 2, адрес электронной почты: info@rosseti.ru; Регистрационный номер границ: 50:00-6,1945; Вид объекта реестра границ: Земля с особыми условиями использования территории; Вид зпны по документу: Публичный сервитут в целях размещения существующего объекта электроэнергетики объекта ЭЭП 110 кВ «Иваново-Вязоградское»; Тип зпны: Земля публичного сервитута	
Весь		вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренное статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление "О порядке установления охранных зон объектов электроэнергетики и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации; и государственным кадастре недвижимости от 24.07.2007 № 221-03 выдан: Правительство РФ; Содержание ограничений (обременения): Ограничение использования объекта недвижимости в границах зпны: 10. В пределах охранных зон без исключения запрещены и ограничены действия организаций юридическое и физических лиц: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или иные работы и сооружения; б) горение, взрывное, ударно-взрывное работы, в том числе связанные с взрывными работами; в) рубка деревьев и кустарников; г) дноуглубительные, земснарядные, земснарядно-разрушающие работы, добыча рыбы, других водных животных и растений вредными способами (ловля, устройство ловушек, ямы и заграждение ямы (в охранных зонах подводящих кабельных линий электропередачи); д) прокладку сетей, у которых расстояние от вертикали от верха крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки прохода провода превышает расстояние воздушных линий электропередачи через водные менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; е) прокладку мостов и мезонинов, возводимых поверху высотой с грузом или без груза от поверхности дна более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на воздушных линиях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подводящих кабельных линий электропередачи); з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метра (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 жаткой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи); 11. В охранных зонах, установленных для объектов электроэнергетики: а) возмещение сетей организаций запрещается: а) размещать дачные и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, ямы для скота, гаражи и стелажы всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); б) складировать или размещать хранилища для бытовых, в том числе горюче-смазочных, материалов; в)	
 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Стороной ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ПО НЕДВИЖИМОМУ ИМУЩЕСТВУ РЕГИСТРАЦИЯ, КАДАСТР И КАРТОГРАФИЯ Земельный и ЕГРН 002 от 10.06.2023</p>			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости


Сводная о частях земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости					
Лист № 1 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 5		Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 26
06.06.2023, № КУИИ-001/2023-131189951					
Кадастровый номер:		50:23:0020450/094			
Сводная о характеристиках точек границы части (частей) земельного участка					
Учетный номер части: 50:23:0020450/094/1					
Система координат					
Номер точки	Координаты, м		Отношение закрывания на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м	
	X	Y			
1	447340,31	2257937,3	4	5	
2	447268,46	2257996,22	-	-	
3	447243,68	2258000,06	-	-	
4	447103,62	2257959,67	-	-	
5	447278,74	2257946,95	-	-	
1	447340,31	2257937,3	-	-	

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


Лист 23

Земельный участок вид объекта недвижимости					
Лист № 2 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 5		Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 26
06.06.2023, № КУИИ-001/2023-131189951					
Кадастровый номер:		50:23:0020450/094			
Сводная о характеристиках точек границы части (частей) земельного участка					
Учетный номер части: 50:23:0020450/094/2					
Система координат					
Номер точки	Координаты, м		Отношение закрывания на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м	
	X	Y			
1	447340,31	2257937,3	4	5	
2	447268,46	2257996,22	-	-	
3	447243,68	2258000,06	-	-	
4	447103,62	2257959,67	-	-	
5	447278,74	2257946,95	-	-	
1	447340,31	2257937,3	-	-	

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


Лист 24

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

 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Специальным ПОДПИСАТЕЛЕМ Службы Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии Ведомство ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 15.08.2022 по 15.08.2025</p>	ПОДПИСЬ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФИО
---	--------------------------------	---------------


Лист 25

Земельный участок вид объекта недвижимости					
Лист № 4 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 5		Всего разделов: 8	
				Всего листов выписки: 26	
06.06.2023г. № КУВН-001/2023-131189951					
Кадастровый номер:		50:23:0020450/094			
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка					
Учетный номер части: 50:23:0020450/094/4					
Система координат					
Номер точки	Координаты, м			Отношение закрещения на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y	Z		
1	447036,72	2256330,8	-	-	-
2	447051,58	2256656,03	-	-	-
3	447072,63	2256911,31	-	-	-
4	447117,08	2257045,72	-	-	-
5	447172,19	2257212,35	-	-	-
6	447195,38	2257282,46	-	-	-
7	447231,03	2257507,71	-	-	-
8	447243,42	2257585,96	-	-	-
9	447166,8	2257549,66	-	-	-
10	447161,89	2257518,65	-	-	-
11	447127,13	2257299,03	-	-	-
12	447104,73	2257234,33	-	-	-
13	447050,62	2257067,7	-	-	-
14	447033,24	2256924,37	-	-	-
15	446981,71	2256660,51	-	-	-
16	446956,52	2256328,09	-	-	-
17	447011,44	2256329,82	-	-	-
18	447023,4	2256330,28	-	-	-
1	447036,72	2256330,8	-	-	-

 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Специальным ПОДПИСАТЕЛЕМ Службы Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии Ведомство ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 15.08.2022 по 15.08.2025</p>	ПОДПИСЬ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФИО
---	--------------------------------	---------------

Лист 26

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 8 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 8		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 26				
06.06.2023, № КУВН-001/2023-131189951				
Кадастровый номер:		50:23:0020459-094		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 50:23:0020459-094-8				
Система координат				
Номер точки	Координаты, м		Отношение закрывания на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	447340,31	2257037,3	-	-
2	447276,26	2257090,65	-	-
3	447268,47	2257098,21	-	-
4	447243,67	2258000,06	-	-
5	447193,62	2257959,57	-	-
6	447276,74	2257948,98	-	-
7	447340,31	2257037,3	-	-

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Стороной ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии 120300, Москва, ул. Мясницкая, д. 26/1	ПОДПИСЬ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ _____ ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
---	--

Межмуниципальный отдел по г. Жуковской и Раменскому районам Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

полное наименование органа регистрации права


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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

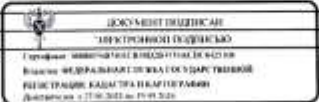
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел I Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела I		Всего листов раздела I: 1	
Всего разделов: 1		Всего листов выписки: 4	
16.11.2023:			
Кадастровый номер:	50:23:0000000-167584		
Номер кадастрового квартала:	50:23:0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	16.11.2023		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Московская область, г.о. Раменской, д. Метелькино, Российская Федерация.		
Площадь, м ² :	229240 +/- 335		
Кадастровая стоимость, руб.	не определена		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	Растениеводство		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Способы отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Новиков Илья Андреевич (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ-Подмосковный", 7722563196		

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Стороной ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии 120300, Москва, ул. Мясницкая, д. 26/1	ПОДПИСЬ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ _____ ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
---	--

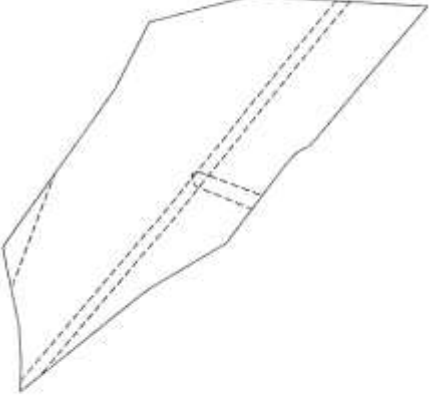

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
16.11.2023г.			
Кадастровый номер:		50:23:0000000:167584	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "ГристЮэкинг - Фонды недвижимости"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:23:0000000:167584-50/119/2023-1 16.11.2023 07:56:45
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		16.11.2023 07:56:45
	номер государственной регистрации:		50:23:0000000:167584-50/119/2023-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 27.01.2016 с 27.01.2016 до 01.12.2027
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ-Подмосковный", ИНН: 7722563196, ОГРН: 1057749282810
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Права доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солжид Подмосковный" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580, выдан 18.10.2007
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 06/11, выдан 07.04.2015
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления залогом:		данные отсутствуют
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
			

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
16.11.2023г.			
Кадастровый номер:		50:23:0000000:167584	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Заволенные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об ипотечного объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
10	Привилегияция и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		данные отсутствуют
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
			

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
16.11.2023г.			
Кадастровый номер:		50:23:0030000:167584	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб: 1:7000	Основные обозначения:		
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДЛИННИК ЭЛЕКТРОННО ПОДПИСАНО Сведения об операторе информации о недвижимости Федеральное государственное учреждение «ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ» Федеральное государственное учреждение Федеральное государственное учреждение		подпись, фамилия